

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„POLESIE”

W ŁODZI

**MATERIAŁY NA WALNE ZGROMADZENIE
CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

„POLESIE”

DO UŻYTKU WEWNĘTRZNEGO

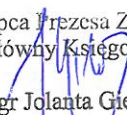
Łódź, czerwiec 2023 rok


Łódź, dnia 12.06.2023 r.

Walne Zgromadzenie Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”
w Łodzi

Na podstawie art. 8³ ust. 6 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208), Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” przedstawia sprawozdania i projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 28 czerwca 2023 roku, celem umożliwienia członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” zapoznania się z nimi.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„POLESIE”

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy

mgr Jolanta Gieras

Prezes Zarządu

Ewa Strozek

Łódź, dnia 29.05.2023 r.

Porządek obrad
Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi
w dniu 28.06.2023 r.

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
4. Przedstawienie sprawozdań z działalności Zarządu w 2022 roku, w tym:
 - a) sprawozdania z działalności Zarządu za 2022 rok, wraz z informacją na temat realizacji wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji z działalności Spółdzielni za lata 2017 – 2019,
 - b) sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2022 r. wraz z podziałem nadwyżki bilansowej za 2022 rok,
 - c) sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok.
5. Dyskusja nad sprawozdaniami i podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu za 2022 rok,
 - b) zatwierdzenia sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2022 r.,
 - c) podziału nadwyżki bilansowej za 2022 rok,
 - d) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok,
 - e) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2022 rok.
6. Przedstawienie kierunków działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” na lata 2023 – 2024 i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
7. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
8. Omówienie zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.

9. Omówienie zmian do Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
10. Omówienie zmian do Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
11. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej.
12. Zamknięcie obrad.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
"POLESIE"

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Jolanta Gieras

Prezes Zarządu
Ewa Strózek

SPIS TREŚCI

Numery stron

1. Sprawozdanie finansowe SM „Polesie” za 2022 rok, w tym:	
a) sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.	6
b) wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2022 rok	12
c) bilans SM „Polesie” sporządzony na dzień 31.12.2022 r.	19
d) rachunek zysków i strat sporządzony za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.	26
e) dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego SM „Polesie” za 2022 rok	28
f) sprawozdanie Zarządu z działalności SM „Polesie” za 2022 rok	60
2. Informacja na temat realizacji wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji z działalności Spółdzielni za lata 2017 – 2019	89
3. Wystąpienie Rady Nadzorczej o zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2022 rok	91
4. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM „Polesie” za 2022 rok	93
5. Projekty uchwał, będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w 2023 roku.	97

**SPRAWOZDANIE Z BADANIA
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POLESIE”
Z SIEDZIBĄ W ŁODZI
ZA ROK OBROTOWY
01.01.2022 R. – 31.12.2022 R.**

*Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”
z siedzibą w Łodzi przy ul. Wileńskiej 59, za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.*

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

**Dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia z objaśnieniem

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” („Spółdzielnia”), z siedzibą przy ul. Wileńskiej 59 w Łodzi, na które składają się:

1. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **53 038 814,92 zł**
2. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku wykazujący zysk netto w wysokości **817 034,49 zł**
3. Informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii z objaśnieniem

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 1302 z późn. zm.).

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii z objaśnieniem.

Objaśnienie - niepewność dotycząca kontynuacji działalności

Zwracamy uwagę na informację zawartą we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego Spółdzielni, w której Zarząd wskazuje że: *„Przyjęcie zasady kontynuacji jest słuszne jednak istnieją niepewności o charakterze operacyjnym tj. ograniczenie możliwości realizacji obowiązków przez Radę Nadzorczą określonych przepisami wewnętrznymi ze względu na nieukonstytuowanie się Jej Prezydium. Szerzej zagadnienie opisano w informacji dodatkowej. Zarząd podejmuje działania aby zapobiec zrealizowaniu się zagrożeń lub je zniwelować.”*

Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w odniesieniu do tej sprawy.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta,

jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

*Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”
z siedzibą w Łodzi przy ul. Wileńskiej 59, za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.*

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Renata Agacińska.



Signed by /
Podpisano przez:

Renata Agacińska

Date / Data:
2023-03-13 17:42

Renata Agacińska
Nr ewid. 13110

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający
badanie w imieniu:

DNA Rachunkowości Renata Agacińska
Ul. Romantyczna 7, 95-006 Bukowiec
Wpis na listę firm audytorskich pod nr 4124

Bukowiec, dnia 13.03.2023 r.

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 7 2 4 0 0 0 4 5 4 4	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 1 1 9 0 8 4
---	---

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		08-03-2023	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2022	Data do	31-12-2022
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "POLESIE"			
Siedziba podmiotu			
Województwo	ŁÓDZKIE	Powiat	ŁÓDŹ
Gmina	MIEJSKA ŁÓDŹ	Miejscowość	ŁÓDŹ
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	ŁÓDZKIE
Powiat	ŁÓDŹ	Gmina	MIEJSKA ŁÓDŹ
Ulica	WILEŃSKA	Nr domu	59
Miejscowość	ŁÓDŹ	Kod pocztowy	94-016
		Pocztą	ŁÓDŹ
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2022 data do 31-12-2022

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

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie 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

nie

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

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Zasady (polityka rachunkowości)

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

1. Działając na podstawie art. 4. ust.4 ustawy o rachunkowości Zarząd Spółdzielni w ramach przyjętych zasad rachunkowości wprowadza uproszczenia w prowadzeniu ksiąg.

2. Uproszczenia przyjęte przez Spółdzielnię dotyczą następujących zagadnień:

- do środków trwałych ujmowanych w ewidencji nie zalicza się składników majątkowych o wartości początkowej niższej niż 100 zł. Składniki te są traktowane jako materiały co oznacza, że odnoszone będą bezpośrednio w koszty działalności operacyjnej w miesiącu oddania ich do użytkowania.
- odpisy amortyzacyjne środków trwałych o wartości początkowej wyższej lub równej niż 100 zł i niższej niż 3500 dokonywane są jednorazowo w miesiącu przyjęcia do użytkowania.
- do środków trwałych ujmowanych w ewidencji zalicza się składniki majątkowe o wartości początkowej wyższej lub równej niż 3500zł.
- nie podlegają amortyzacji środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.
- nie stanowią środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych środki, które nie są używane do realizacji zadań statutowych, lecz zostały nabyte lub wytworzone w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości, uzyskania z nich przychodów lub innych pożytków.

Amortyzacja powyższych środków trwałych obciąża koszty bieżącej działalności operacyjnej.

f. zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt 4 ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia odpisuje w koszty wartości nabytych m.in. materiałów w momencie ich zakupu. Wyceny stanu zapasów dokonuje się według cen zakupu - nie wyższych jednak od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy (art. 28 ust. 1 pkt 6 oraz art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy o rachunkowości).

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Aktywa i pasywa wyceniono według zasad określonych w ustawie o rachunkowości, z tym że:

- Środki trwałe, wartości niematerialne i prawne - wartość początkową ujęto w cenach nabycia.
 - Prawo wieczystego użytkowania gruntów w relacji do wartości gruntów.
 - Przyjęte stawki amortyzacyjne wynikają z okresu ekonomicznej użyteczności, przy czym:
 - " Środki trwałe, wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nie przekraczającej 3.500 zł odpisywane były jednorazowo w ciężar kosztów w miesiącu przekazania do użytkowania i ujmowane w ewidencji;
 - " Pozostałe środki trwałe, wartości niematerialne i prawne amortyzowane były metodą liniową począwszy od miesiąca następującego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji ;
 - " Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych sfinansowane kredytami mieszkaniowymi oraz wkładami nie były amortyzowane, natomiast dokonano umorzenia tych środków odnosząc równowartość na odpowiednie konta wkładów oraz fundusz zasobowy;
 - " Środki trwałe służące utrzymaniu zasobów mieszkaniowych finansowane ze środków pochodzących z dochodu z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - zwolnionego z podatku - są amortyzowane bilansowo. Odpisy nie stanowią kosztów podatkowych.
 - " Prawo wieczystego użytkowania gruntów umarzano według 1,5% stawki rocznej.
 - " W roku 2022 nie wystąpiły zdarzenia powodujące dokonanie odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.
 - Środki trwałe w budowie wyceniano w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem.
 - Inwestycje w nieruchomości i prawa oraz aktywa finansowe nie wystąpiły.
 - Odpisywane w koszty wartości materiałów na dzień bilansowy wyceniono według cen zakupu.
 - Środki pieniężne na rachunkach bankowych wykazano w wielkościach potwierdzonych przez banki według wartości nominalnej.
 - Inne środki pieniężne obejmują lokaty terminowe o terminie zapadalności krótszym niż 3 miesiące, w wielkości nominalnej wraz z odsetkami naliczonymi na dzień bilansowy od tych lokat, które jeszcze nie stały się należnościami.
 - Pozostałe aktywa i pasywa wyceniono w wartości nominalnej.
 - Zaliczki na poczet dostaw wyceniono według wartości nominalnej.
 - Należności, roszczenia i zobowiązania:
 - " należności wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności,
 - " wartość należności podlega aktualizacji z uwzględnieniem stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty na zasadzie dokonania odpisów aktualizujących ich wartość,
 - " nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. na należności w opłatach za mieszkanie do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych z wyłączeniem należności, których skuteczna egzekucja jest obciążona ryzykiem przedawnienia ze względu na przedłużające się postępowanie spadkowe,
 - " zobowiązania wyceniono w kwocie wymagającej zapłaty.
 - Należności z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznie prawnych obejmujące:
 - " Kwotę podatku naliczonego, która obniży podatek należny w następnym okresie (art. 86 ust. 11 ustawy o VAT);
 - " Nadpłatę opłaty za wywóz odpadów komunalnych wynikającej z deklaracji DO-W za miesiąc listopad 2022r., a przekazanej do Wydziału Finansowego Urzędu Miasta Łodzi w dniu 12.12.2022 roku,
 - Zobowiązania budżetowe - wykazane są w księgach na dzień 31.12.2022 rok w kwotach wynikających z deklaracji sporządzonych za miesiąc grudzień z terminem zapłaty zgodnym z ustawą, a obejmującym zobowiązania z tytułu:
 - podatku VAT (art. 103 ust. 1 ustawy o VAT);
 - podatku dochodowego od osób prawnych (art. 25 ust.7 oraz art. 27 ust. 1 ustawy o CIT);
 - podatku dochodowego od osób fizycznych (art. 38 ust. 1 ustawy o PIT);
 - opłaty za wywóz odpadów komunalnych;
 - Rozliczenia międzyokresowe wyceniono w wartości nominalnej.
 - Fundusze wkładów mieszkaniowych, budowlanych, zasobowy oraz pozostałe fundusze (kapitały) wyceniono według wartości nominalnej pomniejszone o odpisy umorzeniowe zasobów mieszkaniowych oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów.
 - Rezerwy na zobowiązania wyceniono w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości i obejmują odpisy emerytalne, których obowiązek tworzenia wynika z układu zbiorowego oraz przyszłe, z dużym prawdopodobieństwem realizacji zobowiązania związane ze skutkiem toczonego się postępowania sądowego.
- q) Fundusze specjalne wyceniono w wartości nominalnej.

Ustalenia wyniku finansowego

Spółdzielnia prowadzi działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych oraz działalność gospodarczą związaną z działalnością eksploatacyjną.

Wynik finansowy ustala się metodą porównawczą i stanowi różnicę między kosztami a przychodami Spółdzielni tj. kosztami działalności operacyjnej, pozostałej działalności operacyjnej i kosztami działalności finansowej oraz przychodami z tych działalności.

Wynik finansowy składa się z dwóch części:

- wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnienie nadwyżki przychodów nad kosztami z roku poprzedniego przechodzi zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rok następny.

- wyniku z własnej działalności gospodarczej oraz pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej, który podlega podziałowi (zysk) lub (strata) przez Walne Zgromadzenie.

Wynik finansowy (zysk / strata) ustala się z całej działalności Spółdzielni (zgodnie ze Stanowiskiem Komitetu Standardów Nieruchomości), z którego wyodrębnia się nadwyżkę i niedobór na eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Rozliczenie różnicy między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi następuje po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego (w roku następnym) w sposób ustalony Zarządzeniem Zarządu w sprawie przyjęcia wariantu rozliczenia określonego w Krajowym Standardzie Rachunkowości.

Wobec powyższego ustala się, że przy zastosowaniu wariantu nr 2 w rachunku zysków i strat wyłączenie nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągniętym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

1. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
2. Sprawozdanie finansowe sporządzono według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości.
3. W sprawozdaniu finansowym za 2022 rok uwzględniono stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w zakresie prezentacji w bilansie funduszy własnych spółdzielni oraz ustalenia wyniku.
4. Sprawozdanie finansowe jest sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności - nie spełnia okoliczności wskazanych w rozdziale 4 punkt 4.6 Krajowego Standardu Rachunkowości Nr 14 "Kontynuacja działalności oraz rachunkowość jednostek przy braku kontynuowania działalności".
5. W porównaniu do roku 2021, w przyjętych uchwałą 121/2009 Zarządu Spółdzielni z dnia 23.12.2009 roku zasadach rachunkowości kwoty, które przekraczają:
0,5% sumy bilansowej za poprzedni okres sprawozdawczy w przypadku wielkości bilansowych lub
0,5% przychodów za sprzedaży (w tym przychodów pozostałych i przychodów finansowych) w przypadku wielkości wynikowych
uznaje się jako kwoty istotne (podstawa: art. 4 ust. ustawy o rachunkowości).

Nowe zapisy zastosowano od pierwszego dnia roku obrotowego 2022 na podstawie uchwały Zarządu nr 35/12/2022 z dnia 30.12.2022 roku.

Powyższe zmiany nie wpłyną na sposób ustalania wyniku finansowego przyjętego uchwałą 29/12/2018 Zarządu z dnia 31.12.2018r.

6. SM "Polesie na mocy art. 45 ust. 1g ustawy o rachunkowości, zobowiązana była sporządzić sprawozdania finansowe za 2022 rok w strukturze logicznej.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

7. W sprawozdaniu finansowym za 2022 rok zostało uwzględnione stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w zakresie wyłączenia z rachunku zysków i strat nadwyżki / niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości poprzez zastosowane jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonano w rachunku ciągłym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych.

Rachunek zysków i strat prezentuje:

- a) przychody w tym:
 - z opłat
 - z własnej działalności gospodarczej
- b) koszty w tym
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości
 - własnej działalności gospodarczej
- c) wynik brutto
- d) nadwyżka przychodów nad kosztami roku bieżącego (-)
- e) nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (+)
- f) wynik netto.

8. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazała zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy objął wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, ostrożnej wyceny, współmierności przychodów i kosztów oraz realizacji;

9. Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników z obrotami i saldami kont księgi głównej;

10. Dowody księgowe i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane;

11. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym;

12. Odpisy aktualizujące wartość aktywów tworzono w oparciu o następujące kryteria :

" na należności przeterminowane od członków i osób uprawnionych z uwzględnieniem oceny zaspokojenia roszczenia z wartości lokalu,

" na należności od pozostałych kontrahentów w oparciu o indywidualną ocenę wypłacalności.

13. Księgi rachunkowe za poprzedni rok obrachunkowy 2021 zostały ostatecznie zamknięte, a nadwyżka bilansowa na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków została podzielona.

14. W oparciu o art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększyła odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku 2022.

15. Różnice między kosztami dostawy mediów a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników przeniesione zostały na rozliczenia międzyokresowe i rozliczone zostaną zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami.

16. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ponadto fundusz remontowy w 2022 roku został powiększony o odpisy z przedmiotu najmu.

17. Przedmiotowe sprawozdanie jest sprawozdaniem jednostkowym.

18. Informacje ujęte w sprawozdaniu finansowym za rok 2022 są porównywalne z danymi za rok poprzedni.

Pozostałe (opcjonalnie)

Przyjęcie zasady kontynuacji jest słuszne jednak istnieją niepewności o charakterze operacyjnym tj. ograniczenie możliwości realizacji obowiązków przez Radę Nadzorczą określonych przepisami wewnętrznymi ze względu na nieukonstytuowanie się Jej Prezydium. Szerzej zagadnienie opisano w informacji dodatkowej.

Zarząd podejmuje działania aby zapobiec zrealizowaniu się zagrożeń lub je zniwelować.

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki (opcjonalnie)

Dodatkowe wyjaśnienie

Ustalając zdolność Spółdzielni do kontynuowania działalności Zarząd SM "Polesie" uwzględnił wszystkie informacje dostępne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, dotyczące dającej się przewidzieć przyszłości, obejmujące okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego i wskazujące na istotne zagrożenia kontynuacji działalności, w tym z powodu negatywnego wpływu pandemii. Zarząd SM "Polesie" potwierdza, że nie występują okoliczności wskazujące na istotne zagrożenie kontynuowania działalności. Tym samym Zarząd SM "Polesie" przyjmuje założenie kontynuacji działalności jako racjonalne. Jest mało prawdopodobne wystąpienie istotnych niepewności w tym zakresie.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"POLESIE"

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
		53038814,92	52787960,57			53038814,92	52787960,57
A	Aktywa trwałe	40 689 008,40	42 764 480,12	A	Fundusze własne	43 509 950,60	46 290 383,16
I	Wartości niematerialne i prawne	1 135,80	3 346,80	I	Fundusz podstawowy	38 213 479,33	40 304 374,33
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	369 239,45	370 665,45
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	787 867,37	901 396,65
3	Inne wartości niematerialne i prawne	1 135,80	3 346,80	3	Fundusz wkładów budowlanych	37 056 372,51	39 032 312,23
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	3 407 279,24	3 319 834,14
II	Rzeczowe aktywa trwałe	40 687 872,60	42 761 133,32	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	1 072 157,54	1 066 646,04
1	Środki trwałe	40 687 032,75	42 649 236,17		- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 100 863,65	2 055 268,10	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	38 423 617,16	40 553 005,79	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	1 023 580,26
c)	urządzenia techniczne i maszyny	158 282,03	34 661,43	VI	Zysk (strata) netto	817 034,49	575 948,39
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	4 269,91	6 300,85				
2	Środki trwałe w budowie	839,85	111 897,15	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 528 864,32	6 497 577,41
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	109 393,00	149 561,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	68 110,00	76 260,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				- długoterminowa	18 450,00	76 260,00
3	Od pozostałych jednostek				- krótkoterminowa	49 660,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	41 283,00	73 301,00
1	Nieruchomości				- długoterminowe	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne				- krótkoterminowe	41 283,00	73 301,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	- udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	- inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	5 260 098,16	4 914 761,04
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	12 341 388,38	10 012 565,11	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 595 484,09	3 063 458,30
I	Zapasy	2 000,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	784 160,20	1 291 144,20
4	Towary				– do 12 miesięcy	784 160,20	1 291 144,20
5	Zaliczki na dostawy i usługi	2 000,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	1 409 516,83	1 186 178,69	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	201 390,27	217 819,84
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	549 567,40	607 440,12
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	1 060 366,22	945 981,48
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	1 038 759,41	928 906,27
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	21 606,81	17 075,21
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	0,00	1 072,66
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	2 664 614,07	1 851 302,74
3	Należności od pozostałych jednostek	1 409 516,83	1 186 178,69		– w tym fundusz remontowy	2 637 758,40	1 825 309,69
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 499,94	18 342,50	IV	Rozliczenia międzyokresowe	4 159 373,16	1 433 255,37
	– do 12 miesięcy	6 499,94	18 342,50	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	72 445,11	65 706,64
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 316,42	24 573,31		– długoterminowe		

c)	inne	75 280,58	60 061,60		– krótkoterminowe	72 445,11	65 706,64
d)	dochodzone na drodze sądowej	300 025,40	314 678,49	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	4 086 928,05	1 367 548,73
e)	należności od osób uprawnionych:	1 022 394,49	768 522,79				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	786 747,10	613 817,74				
	– z tytułu lokali użytkowych	235 647,39	154 705,05				
III	Inwestycje krótkoterminowe	7 833 608,68	5 848 647,28				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 833 608,68	5 848 647,28				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 833 608,68	5 848 647,28				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 771 869,25	1 802 445,77				
	– inne środki pieniężne	5 061 739,43	4 046 201,51				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 096 262,87	2 977 739,14				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 889 520,82	1 391 433,87				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	966 121,53	1 349 618,68				
3	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	240 620,52	236 686,59				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	8 418,14	10 915,34				
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	53 038 814,92	52 787 960,57		PASYWA razem (suma poz. A i B)	53 038 814,92	52 787 960,57

Liczba dołączonych opisów: 7

Liczba dołączonych plików: 7

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wyszczególnienie	Rok bieżący							Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Podstawa prawna (obowiązkowa dla wartości większych bądź równych 20 000 zł)				Wartość		
	łączna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust.	pkt	lit.	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
(opcjonalnie)										
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	3 249 747,20							169 385,03		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00		0,00					2 548,88		2 548,88
Pozostałe*)	0,00		0,00					2 548,88		2 548,88
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	-37 122,41		-37 122,41					-149 689,63		-149 689,63
ROZWIĄZANIE ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH PO SPŁACIE	-20 900,23		-20 900,23	12	1	4	E	-5 543,38		-5 543,38
ODSETKI, KOSZTY SĄDOWE NALICZONE NIE OTRZYMANE	-16 222,18		-16 222,18	12	4	2		-144 146,25		-144 146,25
Pozostałe*)										

D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	-331 863,61		-331 863,61					-169 161,87		-169 161,87
ROZLICZONE MEDIA ZA ROK POPRZEDNI	-331 863,61		-331 863,61	12	3		A	-169 161,87		-169 161,87
Pozostałe*)										
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	218 528,70		218 528,70					435 922,72		435 922,72
PFRON	0,00		0,00	16	1	36		41 474,00		41 474,00
ODPISY AKTUALIZUJĄCE	51 282,15		51 282,15	16	1	26	A	258 172,30		258 172,30
ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY LOKALI UŻYTKOWYCH W NAJMIE	145 657,14		145 657,14	16	1	9		101 126,30		101 126,30
ODSETKI OD ZALEGŁOŚCI BUDŻETOWYCH	284,28		284,28	16	1	54	A	9 024,00		9 024,00
PRZEDAWNIONE WIERZYTELNOŚCI (USTALANIE SPADKOBIERCÓW W TOKU, NIE PRZERYWA TO BIEGU PRZEDAWNIENIA)	4 120,58		4 120,58	16	1	20		3 256,02		3 256,02
DAROWIZNA DLA BIBLIOTEKI	0,00		0,00	16	1	14		1 600,00		1 600,00
AMORTYZACJA ZASOBÓW NIEMIESZKANIOWYCH	4 838,80		4 838,80	16	C	2		1 843,23		1 843,23
SKŁADKA NA ORGANIZACJE DO KTÓRYCH PRZYNALEŻNOŚĆ JEST NIEOBOWIĄZKOWA	685,00		685,00	16	37		A	495,00		495,00
Pozostałe*)	11 660,75		11 660,75					18 931,87		18 931,87
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	1 930,00		1 930,00					30 353,84		30 353,84
REZERWY NA ODPRAWY EMERYTALNE	1 930,00		1 930,00	16	1	27		5 160,00		5 160,00
REZERWA NA SKUTKI TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO	0,00		0,00	16	1	27		19 862,60		19 862,60
Pozostałe*)	0,00		0,00					5 331,24		5 331,24

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
"POLESIE"

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

(dane jednostki)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	19 855 822,91	17 226 635,10
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	19 847 672,91	17 231 795,10
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	17 322 640,08	14 868 387,31
	b) w tym z działalności własnej	2 525 032,83	2 363 407,79
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	8 150,00	-5 160,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	17 044 104,21	17 296 519,24
I	Amortyzacja	34 809,30	31 418,87
II	Zużycie materiałów i energii	6 979 295,00	7 347 921,68
III	Usługi obce	2 992 773,60	2 876 561,62
IV	Podatki i opłaty, w tym:	2 062 828,15	2 220 538,44
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	2 105 826,27	2 025 248,24
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	477 830,81	456 203,83
	– emerytalne	335 915,25	321 870,59
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	2 390 741,08	2 338 626,56
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	17 044 104,21	17 296 519,24
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	15 085 731,37	15 428 334,67
	b) z działalności własnej	1 958 372,84	1 868 184,57
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	2 811 718,70	-69 884,14
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	2 236 908,71	-559 947,36
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	574 809,99	490 063,22
D	Pozostałe przychody operacyjne	462 889,86	488 525,28
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	38 016,04	5 543,38
IV	Inne przychody operacyjne	424 873,82	482 981,90
E	Pozostałe koszty operacyjne	181 966,53	342 980,45
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	43 526,24	169 933,56
III	Inne koszty operacyjne	138 440,29	173 046,89
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	3 092 642,03	75 660,69
G	Przychody finansowe	170 043,89	209 682,11
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	170 043,89	209 682,11
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	12 938,72	115 957,77
I	Odsetki, w tym:	5 182,81	27 719,07
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	7 755,91	88 238,70
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	3 249 747,20	169 385,03
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	3 249 747,20	169 385,03
J	Podatek dochodowy	187 654,00	158 544,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	3 062 093,20	10 841,03
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	2 510 743,79	243 003,36
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	265 685,08	808 110,72
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	817 034,49	575 948,39

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POLESIE” w ŁODZI
ZA ROK 2022

Bilans, rachunek zysków i strat za rok 2022 zostały sporządzone zgodnie z przepisami znowelizowanej ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późniejszymi zmianami). Ponadto w sprawozdaniu finansowym za 2022 rok uwzględniono stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015 roku (Dz. Urz. Min. Fin. z 01.12.2015 poz. 81) w zakresie prezentacji funduszy własnych Spółdzielni oraz ustalania wyniku finansowego.

Część I – Informacje i objaśnienia do bilansu

- 1. Szczegółowy zakres wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego i umarzanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia ujęty jest w tabelach 1 i 2.**

Zmiany stanu głównych składników aktywów trwałych

Lp	Składniki aktywów trwałych	Wartość brutto na początek roku obrotowego	Zwiększenia wartości początkowej						Zmniejszenia wartości początkowej			Wartość brutto na koniec roku obrotowego
			3 Aktualizacja	4 Zakup (nabycie)	5 Zastępienie	6 Przyjęcie z inwestycji. Przemieszczenia	7 (3+4+5+6) Ogółem zwiększenia	8 Zbyte	9 Likwidacja	10 Inne (w tym przekształcenie w odrębną własność, przekształcenie węg na mocy ustawy)	11 (8+9+10) Ogółem zmniejszenia	
1	2	3	4	5	6	7 (3+4+5+6)	8	9	10	11 (8+9+10)	12 (2+7-11)	
I	Wartości niematerialne i prawne	65 479,34					0,00			0,00	65 479,34	
II	Rzeczowe aktywa trwałe	99 208 253,40	152 806,21	0,00	0,00	0,00	152 806,21	8 548,93	1 655 812,58	1 665 099,51	97 695 960,10	
I.	Środki trwałe	99 096 356,25	0,00	0,00	253 639,25	253 639,25	253 639,25	0,00	1 654 137,25	1 654 875,25	97 695 120,25	
a.	Grunty (w tym prawo wieczystokształkowania)	3 905 836,79	0,00	0,00	109 631,97	109 631,97	109 631,97	0,00	248 036,99	248 036,99	3 767 431,77	
	Wieczyste użytkowanie gruntu	2 041 861,21							232 958,95	232 958,95	1 808 902,26	
	Grunt własny	1 863 975,58			109 631,97	109 631,97	109 631,97		15 078,04	15 078,04	1 958 529,51	
b.	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inż.	94 205 166,85					0,00		1 406 100,26	1 406 100,26	92 799 066,59	
c.	Urządzenia techniczne i maszyny	874 511,51			144 007,28	144 007,28	144 007,28	738,00		738,00	1 017 780,79	
d.	Środki transportu	0,00					0,00			0,00	0,00	
e.	Inne środki trwałe	110 841,10					0,00			0,00	110 841,10	
2.	Środki trwałe w budowie	111 897,15	152 806,21			-253 639,25	-100 833,04	8 548,93	1 675,33	10 224,26	839,85	
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00					0,00			0,00	0,00	
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.	od jednostek powiązanych						0,00			0,00	0,00	
	od jednostek, w których jednostka posiada						0,00			0,00	0,00	
2.	kapitał zaangażowany						0,00			0,00	0,00	
3.	od pozostałych jednostek						0,00			0,00	0,00	
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.	Nieruchomości						0,00			0,00	0,00	
2.	Wartości niematerialne i prawne						0,00			0,00	0,00	
3.	Długoterminowe aktywa finansowe						0,00			0,00	0,00	
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego						0,00			0,00	0,00	
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe						0,00			0,00	0,00	
A.	Aktywa trwałe	99 273 752,74	152 806,21	0,00	0,00	0,00	152 806,21	8 548,93	1 655 812,58	1 665 099,51	97 761 439,44	

Tabela 1

Zmiany stanu głównych składników

Tabela 2

Lp	Składniki aktywów trwałych	Umorzenia - amortyzacja										Wartość netto	
		13	14	15	16	17	18	19	20 (13+14+15+16+17-18-19)	21 (2+13)	22 (12-20)		
	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Aktualizacja	Amortyzacja	Umorzenia roczne	Inne zwiększenia (sorno umorzeń za lata 2019 - 2021)*	Zmniejszenia (Sprzedaż, likwidacja, przekształcenie wug na własny na mocy ustawy)	Zmniejszenia (Wyksięgowanie ze względu na ustanowienie odrębnej własności)	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego			
I	1	62 132,54		2 211,00				64 343,54	3 346,80	1 135,80			
II	Rzeczowe aktywa trwałe	56 447 120,08	0,00	32 598,30	1 388 353,72	-10 536,37	201 388,95	57 008 087,50	42 761 133,32	40 687 872,60			
I.	Środki trwałe	56 447 120,08	0,00	32 598,30	1 388 353,72	-10 536,37	201 388,95	57 008 087,50	42 649 236,17	40 687 032,75			
a.	Grunty (w tym prawo wiecz. użytkowania)	1 850 568,69	0,00	0,00	27 133,53	-10 536,37	200 650,95	1 666 568,12	2 055 268,10	2 100 863,65			
	Wieczyste użytkowanie gruntu	1 850 568,69			27 133,53	-10 536,37	200 650,95	1 666 568,12	1 912 292,52	142 334,14			
	Grunt własny							0,00	1 863 975,58	1 958 529,51			
b.	Budynki, lokale, prawa do lokait i obiekty inż.	53 652 161,06		10 180,68	1 361 220,19			54 375 449,43	40 553 005,79	38 423 617,16			
c.	Urządzenia techniczne i maszyny	839 850,08		20 386,68			738,00	859 498,76	34 661,43	158 282,03			
d.	Środki transportu							0,00	0,00	0,00			
e.	Inne środki trwałe	104 540,25		2 030,94				106 571,19	6 300,85	4 269,91			
2.	Środki trwałe w budowie							0,00	111 897,15	839,85			
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie							0,00	0,00	0,00			
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
I.	od jednostek powiązanych							0,00	0,00	0,00			
2.	od jednostek, w których jednostka posiada kapitał zaangażowany							0,00	0,00	0,00			
3.	od pozostałych jednostek							0,00	0,00	0,00			
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
I.	Nieruchomości							0,00	0,00	0,00			
2.	Wartości niematerialne i prawne							0,00	0,00	0,00			
3.	Długoterminowe aktywa finansowe							0,00	0,00	0,00			
V	Długoterminowe rozl. międzykresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
I.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego							0,00	0,00	0,00			
2.	Inne rozliczenia międzykresowe							0,00	0,00	0,00			
A.	Aktywa trwałe	56 509 252,62	0,00	34 809,30	1 388 353,72	-10 536,37	201 388,95	57 072 431,04	42 764 480,12	40 689 008,40			

* Zaświadczenie z dnia 18.07.2022 roku (DM – ZNN- X.6826.1527.2022) Prezydenta Miasta Łodzi potwierdzające przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Łodzi przy ul. Dubois 8 i 10, oznaczonej w obrębie G-23 jako działki nr 476 i 486/23.

2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych – nie wystąpiły.

3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania określonego w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10 – nie wystąpiły.

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Zasób	j.m.	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku			Stan na koniec roku obrotowego
			Zwiększenia	Zmniejszenia z tytułu:		
				wyodrębnień	rozwiązania umowy, ustawy, zamiany, inne	
Rozproszone	m ²	3 583,99			3 583,99	0,00
	zł	232 958,95			232 958,95	0,00
Retkinia	m ²	208,00				208,00
	zł	5 705,00				5 705,00
Karolew	m ²	4 489,60				4 489,60
	zł	383 450,74				383 450,74
Zasoby mieszkaniowe	m ²	8 281,59	0,00	0,00	3 583,99	4 697,60
	zł	622 114,69	0,00	0,00	232 958,95	389 155,74
F. Plocka 7	m ²	29 890,00				29 890,00
	zł	1 419 746,52				1 419 746,52
Razem Spółdzielnia	m ²	38 171,59	0,00	0,00	3 583,99	34 587,60
	zł	2 041 861,21	0,00	0,00	232 958,95	1 808 902,26

Spółdzielnia wycenia grunty w wieczystym użytkowaniu w relacji do wartości gruntu.

W bieżącym roku – po długotrwałym postępowaniu sądowym - Spółdzielnia uzyskała zaświadczenie z dnia 18.07.2022 roku (DM – ZNN- X.6826.1527.2022) Prezydenta Miasta Łodzi potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Łodzi przy ul. Dubois 8 i 10, oznaczonej w obrębie G-23 jako działki nr 476 i 486/23. Stała się jednocześnie beneficjentem pomocy de minimis na podstawie zaświadczenia z dnia 04.10.2022r.

Zmniejszenie powierzchni i wartości gruntu wynikające z przekształcania na własność praw do lokali wraz z udziałem w gruncie na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w bieżącym roku nie wystąpiło.

5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów

leasingu.

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni nie wystąpiła.

6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji – nie wystąpiły

7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności:

Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu	Stan na początek roku obrotowego	Zmiana stanu odpisów			Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenie	Wykorzystanie odpisów (nieściągalne)	Rozwiązanie odpisów (spłata)	
1	2	3	4	5	6 (2+3-4-5)
dostaw i usług	1 137,21	8 632,14	955,01		8 814,34
opłat za lokale mieszkalne	31 805,51	20 606,22			52 411,73
opłat za lokale użytkowe	30 465,12	21 692,10			52 157,22
sporne	441 250,52	351,69	16 160,80	20 900,23	404 541,18
inne					0,00
Razem	504 658,36	51 282,15	17 115,81	20 900,23	517 924,47

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych - dane o liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych nie dotyczy spółdzielni.

Lp.	Wyszczególnienie	Kapitał (fundusz) podstawowy					Razem
		Udziałowy	Wkładów mieszkaniowych	Wkładów budowlanych lokali mieszkalnych	Wkładów budowlanych lokali użytkowych	Wkładów garażowych	
1	2	3	4	5	5a	5b	6 (3+4+5+5a+5b)
A.	Wartość funduszy na 31.12.2021 r.	370 665,45	390 574,92	39 235 728,46	274 229,75	115 131,61	40 386 330,19
B.	Umorzenie kredytów, rewaluacja wkładów oraz pozostałe środki zwiększające wkłady mieszkaniowe w 2021 roku przeniesione z funduszu zasobów mieszkaniowych		127 297,09				127 297,09
C.	Przeniesienie na fundusz podstawowy z funduszu z aktualizacji wyceny wartość netto lokali własnych (według powierzchni udziałowej)		416 644,13				416 644,13
D.	Przeniesienie na fundusz podstawowy z funduszu z aktualizacji wyceny		-33 119,49	-592 913,85	843,43	-707,17	-625 897,08
E.	Pozycja bilansowa 01.01.2022 roku (A+B+C+D)	370 665,45	901 396,65	38 642 814,61	275 073,18	114 424,44	40 304 374,33
1	Wartość funduszy na 01.01.2022 r.	370 665,45	390 574,92	39 235 728,46	274 229,75	115 131,61	40 386 330,19
2	Zwiększenia	0,00	58 582,13	17 328,76	31 950,28	0,00	107 861,17
c)	Przekształcenie praw i przeniesienie w odrębną własność		58 582,13	17 328,76	31 950,28		107 861,17
3	Zmniejszenia	1 426,00	131 206,88	1 855 164,46	115 932,64	10 523,19	2 114 253,17
a)	pokrycie strat						0,00
b)	Zwrot udziałów i wkładów	1 424,25					1 424,25
c)	przeniesienie praw w odrębną własność		120 046,95	565 413,75	109 273,86	7 500,00	802 234,56
d)	Przedawnione zobowiązania stanowiące przychód	1,75					1,75
h)	umorzenie roczne lokali mieszkalnych		11 159,93	1 289 750,71			1 300 910,64
i)	umorzenie roczne lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne				6 658,78	3 023,19	9 681,97
4	Wartość funduszy na 31.12.2022 r. (1+2-3)	369 239,45	317 950,17	37 397 892,76	190 247,39	104 608,42	38 379 938,19
5	Umorzenie kredytów, rewaluacja wkładów oraz pozostałe środki zwiększające wkłady mieszkaniowe w 2021 roku przeniesione z funduszu zasobów mieszkaniowych		75 266,92				75 266,92
6	Przeniesienie na fundusz podstawowy z funduszu z aktualizacji wyceny wartość netto lokali własnych (według powierzchni udziałowej)		400 040,48				400 040,48
7	Przeniesienie na fundusz podstawowy z funduszu z aktualizacji wyceny		-5 390,20	-634 256,30	-1 682,30	-437,46	-641 766,26
8	Pozycja bilansowa 31.12.2022 roku (4+5+6+7)	369 239,45	787 867,37	36 763 636,46	188 565,09	104 170,96	38 213 479,33
8a	Prezentacja w bilansie w pozycji	Pasywa A.I.1	Pasywa A.I.2	Pasywa A.I.3a	Pasywa A.I.3a	Pasywa A.I.3b	Pasywa A.I.
9	(5+6+7)		-469 917,20	634 256,30	1 682,30	437,46	166 458,86
9a	Pozycja bilansowa		Pasywa A.I.2	Pasywa A.I.3a	Pasywa A.I.3a	Pasywa A.I.3b	
10	Struktura na 01.01.2022 (do wiersza 1)	0,92%	0,97%	97,15%	7,96%	0,29%	107,28%
11	Struktura na 31.12.2022 (do wiersza 8)	0,97%	2,06%	96,21%	5,53%	0,27%	105,04%

a) Kapitał zasobowy – uszczegółowienie.

W celu dostosowania do wersji e sprawozdania kapitał (fundusz) zasobowy tworzony z wpisowego oraz części zysku został w roku bieżącym zaprezentowany w pozycji A.II.2 Pasywów bilansu. W tabeli poniżej dla wskazania jego wartości fundusz zasobowy został wyodrębniony.

Nazwa pozycji	Stan na 31.12.2022r	Stan na 31.12.2021r
1	2	3
A.Kapitał (fundusz) własny	43 509 950,60	46 290 383,16
I.Kapitał (fundusz) podstawowy	38 213 479,33	40 304 374,33
1. Fundusz udziałowy	369 239,45	370 665,45
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	787 867,37	901 396,65
3. Fundusz wkładów budowlanych	37 056 372,51	39 032 312,23
a. dotyczących lokali	36 952 201,55	38 917 180,62
b. dotyczących garaży	104 170,96	115 131,61
4. Fundusz zasobowy		
II.Kapitał (fundusz) zapasowy	3 407 279,24	3 319 834,14
1. Nadwyżka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
2. Fundusz zasobowy	776 646,82	699 546,82
3. Fundusz zasobów mieszkaniowych	2 630 632,42	2 620 287,32
III.Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	1 072 157,54	1 066 646,04
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV.Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
- tworzone zgodnie z umową (ze statutem)		
- na udziały (akcje) własne		
V.Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	1 023 580,26
VI.Zysk (strata) netto	817 034,49	575 948,39
VII.Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		

Przemieszczenie fundusz zasobowego nie wpłynęło na wielkość kapitału własnego. Pozostałe pozycje bilansu nie uległy przemieszczeniu.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiło nabycie akcji.

Szczegółową informację o stanie funduszy w poszczególnych nieruchomościach przedstawia załącznik nr 1, 1a, 1b.

9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny .

a) Kapitał zapasowy

Lp.	Wyszczególnienie	Kapitał zasobowy (w tym fundusz zasobów mieszkaniowych)
1	2	7
A.	Wartość funduszy na 31.12.2021 r.	3 447 131,23
B.	Umorzenie kredytów, rewaluacja wkładów oraz pozostałe środki zwiększające wkłady mieszkaniowe w 2021 roku przeniesione z funduszu zasobów mieszkaniowych	-127 297,09
E.	Pozycja bilansowa 01.01.2022 roku (A+B+C+D)	3 319 834,14
1	Wartość funduszy na 01.01.2022 r.	3 447 131,23
2	Zwiększenia	924 964,55
a)	Zysk roku ubiegłego wg uchwały WZC 2022	77 100,00
b)	Zwrot nakładów na termomodernizację przez lokale użytkowe	2 497,20
f)	Wpłata umorzonego kredytu w związku z przekształceniem praw (§ 45 ust 1b St	3 116,38
j)	Przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu dla nieruchomości przy Dubois 8 i 10 na podstawie zaświadczenia z dnia 18.07.2022 roku (DM – ZNN- X.6826.1527.2022) Prezydenta Miasta Łodzi	109 631,97
k)	Korekta analityczna	732 619,00
3	Zmniejszenia	889 549,62
c)	przeniesienie praw w odrębną własność	47 792,27
e)	rozliczenie dopłat do termomodernizacji - lokale użytkowe	2 497,20
h)	umorzenie roczne lokali mieszkalnych	4 237,90
i)	umorzenie roczne lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne	35 250,45
j)	umorzenie roczne prawa wieczystego użytkowania gruntu	27 133,53
k)	zmniejszenie wartości gruntów w wieczystym użytkowaniu z tyt	
l)	zmniejszenie wartości gruntów własnych z tyt wyodrębnień	15 078,04
m)	wpłata do budżetu umorzonego kredytu (§ 45 ust 1b Statutu)	3 116,38
m)	Przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu dla nieruchomości przy Dubois 8 i 10 na podstawie zaświadczenia z dnia 18.07.2022 roku (DM – ZNN- X.6826.1527.2022) Prezydenta Miasta Łodzi	32 308,00
n)	Korekta rocznego umorzenie wug Dubois 8 i D10 za lata 2019 -2021	-10 483,15
o)	Korekta analityczna	732 619,00
4	Wartość funduszy na 31.12.2022 r. (1+2-3)	3 482 546,16
5	Umorzenie kredytów, rewaluacja wkładów oraz pozostałe środki zwiększające wkłady mieszkaniowe w 2021 roku przeniesione z funduszu zasobów mieszkaniowych	-75 266,92
8	Pozycja bilansowa 31.12.2022 roku (4+5+6+7)	3 407 279,24
8a	Prezentacja w bilansie w pozycji	Pasywa A.II.2
9		
(5+6+7)	Prezentacja w bilansie w pozycji wkładów	75 266,92

b. Kapitał z aktualizacji:

Lp.	Wyszczególnienie	Kapitał z aktualizacji wyceny
1	2	8
A.	Wartość funduszy na 31.12.2021 r.	857 393,09
C.	Przeniesienie na fundusz podstawowy z funduszu z aktualizacji wyceny wartość netto lokali własnych (według powierzchni udziałowej)	-416 644,13
D.	Przeniesienie na fundusz podstawowy z funduszu z aktualizacji wyceny	625 897,08
E.	Pozycja bilansowa 01.01.2022 roku (A+B+C+D)	1 066 646,04
1	Wartość funduszy na 01.01.2022 r.	857 393,09
2	Zwiększenia	1 365 809,61
c)	Przekształcenie praw i przeniesienie w odrębną własność	44 246,80
h)	Umorzenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych	1 310 592,61
i)	Umorzenia wkładów lokali lokatorskich (konto 802)	4 237,90
k)	Korekta analityczna	6 732,30
3	Zmniejszenia	1 392 770,94
c)	przeniesienie praw w odrębną własność	60 068,90
f)	umorzenie roczne	18 632,61
h)	umorzenie roczne lokali mieszkalnych	1 307 337,13
o)	Korekta analityczna	6 732,30
4	Wartość funduszy na 31.12.2022 r. (1+2-3)	830 431,76
6	Przeniesienie na fundusz podstawowy z funduszu z aktualizacji wyceny wartość netto lokali własnych (według powierzchni udziałowej)	-400 040,48
7	Przeniesienie na fundusz podstawowy z funduszu z aktualizacji wyceny	641 766,26
8	Pozycja bilansowa 31.12.2022 roku (4+5+6+7)	1 072 157,54
8a	Prezentacja w bilansie w pozycji	Pasywa A.III
9		
(5+6+7)	Prezentacja w bilansie w pozycji wkładów	-241 725,78

Spółdzielnia nie wycenia składników w wartości godziwej.

10. Propozycje, co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy:

Ustalenie wyniku za rok 2022:

A	Wynik brutto		3 249 747,20
B	Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (1-2)		2 245 058,71
1	nadwyżka przychodów nad kosztami	2 510 743,79	
2	nadwyżka kosztów nad przychodami	265 685,08	
C	Działalność gospodarcza (1+2+3+4)		1 004 688,49
1	Wynik lokali użytkowych własnościowych	44 461,29	
2	Wynik lokali użytkowych pozostałych w najmie	522 198,70	
3	Wynik działalności finansowej	157 105,17	
4	Wynik działalności operacyjnej pozostałej	280 923,33	
D	Padatek dochodowy 2022		187 654,00
E	Zysk netto do podziału przez WZC (A-B-D)		817 034,49

Zysk za rok 2022 wynosi 817.034,49 zł. Zgodnie z art. 76 Prawa spółdzielczego, co najmniej 5% nadwyżki będzie przeznaczona na fundusz zasobowy (40.860,00 zł). Pozostałą kwotę Spółdzielnia planuje przeznaczyć na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych lub pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia

W 2022 roku w związku z osiągnięciem wieku emerytalnego pracowników Spółdzielnia zwiększyła rezerwy na świadczenia emerytalne ponadto wykorzystwała rezerwę na zobowiązanie z tytułu zakończonego postępowania sądowego: wyrokiem Sądu I instancji zasądzone od Spółdzielni należność na rzecz powódki. SM „Polesie” złożyła apelację od wyroku. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 16 listopada 2022 roku apelację oddalono. Wartość sporu wypłacono. Nadto w związku z uzyskaniem zaświadczenie z dnia 18.07.2022 roku (DM – ZNN- X.6826.1527.2022) od Prezydenta Miasta Łodzi potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Łodzi przy ul. Dubois 8 i 10 rezerwa na opłatę za wieczyste użytkowanie tejże działki stała się zbędną (12.155,40 zł).

Rezerwy na zobowiązania				Pasywa B.I.			
Lp.	Wyszczególnienie	Stan początkowy Ma	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan końcowy Ma	Zmiana stanu produktów
1	2	3	4	5	6	7 (3+4-5-6)	8 (7-3)
	Rezerwy, z tego:	149 561,00	1 930,00	19 862,60	22 235,40	109 393,00	8 150,00
1.	<i>podatek odroczony</i>					0,00	0,00
2.	<i>świadczenia emerytalne</i>	76 260,00	1 930,00	0,00	10 080,00	68 110,00	8 150,00
3.	<i>pozostałe</i>	73 301,00	0,00	19 862,60	12 155,40	41 283,00	poza kręgiem kosztów

12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym na dzień bilansowy, przewidywanym umową, okresie spłaty.

W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółdzielni

W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Wyszczególnienie i stan na:		01.01.2022r.	31.12.2022r.
Czynne rozliczenia międzyokresowe (B.IV. Aktywa), z tego:		2 977 739,14	3 096 262,87
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 628 120,46	2 130 141,34
a.	Ujemne saldo funduszu remontowego	1 391 433,87	1 889 520,82
b.	Koszty roku 2023 - prenumerata	5 414,43	5 809,80
c.	Koszty roku 2023 - materiały	2 631,13	3 538,79
d.	Koszty roku 2023 - polisa ubezpieczeniowa	930,00	52 035,00
e.	Montaż podzielników	121 834,27	40 611,45
f.	Koszty podnoszenia kwalifikacji zawodowych pracowników	1 876,65	210,00
g.	Koszty zużycia energii elektrycznej rozliczane w czasie	0,00	7 202,32
h.	Remont instalacji elektrycznej w nieruchomości przy Plocka 7	8 207,56	0,00
i.	Koszty zużycia ciepła rozliczane w czasie	95 792,55	131 213,16
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 349 618,68	966 121,53
Bierne rozliczenia międzyokresowe (B.IV. Pasywa), z tego		1 433 255,37	4 159 373,16
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów roku obrotowego zafakturowane w roku następnym	65 706,64	72 445,11
a.	Koszty zużycia gazu rozliczane w czasie	1 163,64	2 459,00
b.	Koszty zużycia energii elektrycznej rozliczane w czasie	6 153,87	11 070,30
c.	Koszty pozostałe na przełomie roku w tym sprzątanie, odczyty wodomierzy	41 827,97	27 490,16
d.	Koszty zużycia wody rozliczane w czasie	259,22	0,00
e.	Koszty zużycia ciepła rozliczane w czasie	16 301,94	31 425,65
3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 367 548,73	4 086 928,05

Spółdzielnia rozlicza koszty zużycia mediów na dzień bilansowy jak poniżej:

a. Koszty i przychody zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz podgrzania wody podlegają rozliczeniu według stanów wodomierzy na dzień 31.12 każdego roku.

Różnicę między powyższymi kosztami a wniesionymi zaliczkami z lat poprzednich przenosi się na dzień 31.12. na rozliczenia międzyokresowe.

b. Koszty zakupu energii cieplnej rozliczane są w okresie rozliczeniowym po sezonie grzewczym który trwa do 30.04. każdego roku. Na dzień 31.12 różnicę między kosztami zakupu energii cieplnej a wniesionymi zaliczkami na podstawie tych kosztów przenosi się na konta rozliczeń międzyokresowych.

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

Informację o wynikach z eksploatacji i utrzymania nieruchomości przedstawia załącznik nr 2.

15. Przypadki, w których pozycje aktywów lub pasywów są wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami:

Składniki aktywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	2	3	4	5
Rozrachunki z dostawcami (niezwrócona należność - sprawa w toku)	"200 - XXX"	182,20	B.II.3a	182,20
Zaliczki na dostawy	"200 - XXX"	2 000,00	B.I.5	2 000,00
Roszczenia z komornikiem	"247 - 001"	18 151,57	B.II.3c	18 151,57
Roszczenia sporne i zasądzone (od lokali mieszkalnych i użytkowych)	"247 - 002" "247 - 003" "247 - 004"	704 566,58	B.II.3d	704 566,58
Pozostałe rozrachunki (niespłacone raty za piloty, Vat od zaliczek od lokali użytkowych)	"249"	13 256,05	B.II.3c	13 256,05
Odpisy aktualizujące należności od lokali mieszkalnych	"280"	517 924,47	B.II.3.e ¹	52 411,73
Odpisy aktualizujące należności od lokali użytkowych			B.II.3.e ²	52 157,22
Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw			B.II.3.a	8 814,34
Odpisy aktualizujące należności sporne			B.II.3.d	404 541,18
Należności z opłat za lokale mieszkalne	"204 - 001"	1 126 963,44	B.II.3.e ¹	839 158,83
Należności z opłat za lokale użytkowe			B.II.3.e ²	287 804,61
Należności inne (wykup gruntu)	"208 - 014"	11 958,22	B.II.3.f	11 958,22
Vat do odliczenia w następnym miesiącu	"221 - 001"	5 298,25	B.II.3.b	5 298,25
Opłata za wywóz nieczystości	"224 - 003"	18,17	B.II.3.b	18,17
Inne środki pieniężne (nienotyfikowane odsetki od lokat)	"642 - 007"	15 245,61	B.III.1.c	15 245,61
Nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości (art.6 usm)	"647"	966 121,53	B.IV.2	966 121,53
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe (koszty z przełomu roku)	"642 - 003"	138 415,48	B.IV.3	138 415,48
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (termomodernizacja)	"208 - 007"	8 418,14	C.	8 418,14

Składniki pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	2	3	4	5
Kapitał podstawowy: Fundusz wkładów mieszkaniowych	"802-007/1"		A.I.2	75 266,92
Kapitał zasobowy: Fundusz zasobowy - wpisowe	"802-002"		A.II.2	175 915,66
Kapitał zasobowy: Fundusz zasobowy - zysk wg Uchwał WZ	"802-004"		A.II.2	600 731,16
Kapitał zasobowy: Fundusz zasobow mieszk -	"802-005"	3 482 546,16	A.II.2	-240 284,59
Kapitał zasobowy: Fundusz zasobow mieszk - lokale własne	"802-007/2"		A.II.2	1 262 864,46
Kapitał zasobowy: Fundusz zasobow mieszk - wieczyste uz.	"802-008"		A.II.2	142 334,14
Kapitał zasobowy: Fundusz zasobow mieszk - grunty własne	"802-011"		A.II.2	1 465 718,41
Fundusz z aktualizacji wyceny	"804 - 001"	830 431,76	A.I.2	-5 390,20
	"804 - 004"		A.I.2	400 040,48
	"804 - 002"		A.I.3	-636 376,06
	"804 - 003"		A.III	1 072 157,54
Rozrachunki z dostawcami	"200"	779 936,52	B.III.3d ¹	779 936,52
Rozliczenie z Us z tytułu VAT	"221 - 003"	31 797,00	B.II.3.b	31 797,00
Opłata za wywóz nieczystości	"224 - 003"	114 240,27	B.II.3.b	114 240,27
Roszczenia z komornikiem	"247 - 001"	4 844,72	B.III.3i	4 844,72
Pozostałe rozrachunki (wpłacone kaucje)	"249"	136 620,02	B.III.3i	136 620,02
Zobowiązania z tyt. opłat za lokale mieszkalne	"204 - 001"	1 060 366,22	B.III.3j ¹	1 038 759,41
Zobowiązania z tyt. opłat za lokale użytkowe			B.III.3j ²	21 606,81
Zobowiązania inne (spłata wkładów)	"208 - 001"	341 245,90	B.III.3.i	341 245,90
Zobowiązania inne (termomodernizacja)	"208 - 007"	66 856,76	B.III.3.i	66 856,76
Nadwyżki przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości (art.6 usm)	"647"	4 086 928,05	B.IV.3	4 086 928,05
Rezerwy na świadczenia emerytalne	"642 - 004"		B.I.2	68 110,00
Rezerwy pozostałe krótkoterminowe (wytoczne powództwa)			B.I.3 ²	41 283,00
Rozliczenia międzyokresowe bierne (koszty roku bieżącego zafakturowane w styczniu 2023)	"642 - 002" "642 - 003" "642 - 005"	181 838,31		
			B.IV.2.2	72 445,31

16. **Zobowiązania warunkowe**, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe, niewykazane w bilansie – w okresie bieżącym w Spółdzielni sprawozdawczym nie występowały.
17. **Składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi wyceniane w wartości godziwej** – nie wystąpiły
18. **Suma środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku VAT**, o którym mowa w:
 a) art. 62a ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Prawo bankowe,
 b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo – kredytowych wynosi 0,00 zł.
19. **Spółdzielnia tworzyła fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych**, odpisy na ten fundusz obciążały koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ponadto fundusz remontowy w 2022 roku został powiększony o odpisy z przedmiotu najmu oraz zysk r ub. Podstawowe informacje dotyczące zbiorczych danych za 2022 rok w zakresie funduszu remontowego przedstawia poniższe zestawienie (w złotych):

Lp.	Wyszczególnienie	Plan roku bieżącego	Wykonanie planu na koniec okresu	% (4:3)
1	2	3	4	5
I	Stan na BO.		433 875,82	
1	Remonty zasobów mieszkaniowych		398 481,64	
2	Legalizacja wodomierzy		14 551,23	
3	Inne		20 842,95	
II	Zwiększenie funduszu	2 240 460	2 601 631,11	116,12%
1	Odpis od zasobów mieszkaniowych i niemieszk.	2 089 290	2 094 060,54	100,23%
2	Odpis na legalizację wodomierzy	151 170	151 490,00	100,21%
3	Inne przychody (w tym Uchwała WZC)		356 080,57	
III	Zmniejszenia funduszu	2 048 500	2 287 269,35	111,66%
1	Koszty zasobów mieszkaniowych	1 923 500	2 182 333,03	113,46%
a.	Stolarka okienna	50 000	61 205,30	122,41%
b.	Roboty malarskie	703 000	431 400,00	61,37%
c.	Roboty murarsko-tynkarskie	30 000	57 726,00	192,42%
d.	Roboty dekarskie	180 000	684 357,22	380,20%
e.	Roboty drogowe	80 000	231 474,79	289,34%
f.	Roboty instalacyjne	735 500	654 903,88	89,04%
h.	Remonty dźwigów	60 000	38 962,89	64,94%
i.	Inne (remonty w nieruchomości ul. Płocka7)	60 000	22 302,95	37,17%
k.	Nieprzewidziane	25 000		0,00%
l.	Mienie			
2	Koszty legalizacji wodomierzy	125 000	104 936,32	83,95%
3	Inne koszty (w tym uchwała WZC)			
IV	Stan na koniec okresu		748 237,58	
1	Remonty zasobów mieszkaniowych		310 209,15	
2	Legalizacja wodomierzy		61 104,91	
3	Inne w tym Uchwała WZC)		376 923,52	

Szczegółową informację o stanie środków funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach przedstawia załącznik nr 3.

Część II Informacje i objaśnienia do bilansu w zakresie instrumentów finansowych – Spółdzielnia nie wycenia i nie prezentuje instrumentów finansowych zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. z 2017r. poz. 277).

Część III – Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów.

Rodzaj przychodów	Poprzedni rok obrotowy	Struktura w %	Bieżący rok obrotowy	Struktura w %
Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	14 868 387,31	86,28%	17 322 640,08	87,28%
Działalność gospodarcza w tym baza ul. Płocka 7	2 363 407,79	13,72%	2 525 032,83	12,72%
Pozostała sprzedaż			0,00	
Razem	17 231 795,10	100,00%	19 847 672,91	100,00%

2. **Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.**
W roku bieżącym Spółdzielnia nie stwierdziła trwałej utraty wartości środków trwałych dlatego też nie była zobowiązana do dokonania odpisu aktualizującego ich wartość.
3. **Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – nie dokonywano odpisów.**
4. **Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym –** Spółdzielnia nie podejmowała wiążących decyzji co do zakończenia części swojej działalności.
5. **Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto.**
Różnicę pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym przedstawiono w nocie podatkowej.
6. **Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym –** w ciągu roku nie poniesiono kosztów w związku z budową środków trwałych własnymi siłami oraz nie wystąpiły odsetki i różnice kursowe od zobowiązań w walutach obcych zaciągniętych na finansowanie budów.

7. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – nie wystąpiły.

8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na rok następny nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	W roku obrotowym	Planowane w roku następnym
Wartości niematerialne i prawne	0,00	1.100,00
Środki trwałe przyjęte do użytkowania w tym:	253.639,25	33.700,00
- na ochronę środowiska		
Środki trwałe w budowie na koniec okresu w tym	839,85	1.000,00
- na ochronę środowiska		
Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania		
Razem	254.479,10	35.800,00

9. Kwota i charakter przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

Wyszczególnienie	Bieżący rok obrotowy	Poprzedni rok obrotowy
1	2	3
Przychody	157 079,38	0,00
o nadzwyczajnej wartości, w tym:	0,00	0,00
które wystąpiły incydentalnie, w tym:	157 079,38	0,00
nadwyżka pomiędzy ceną lokalu uzyskaną z przetargu, a wyceną rynkową wg rzeczoznawcy	60 400,00	
wpłata GMŁ w związku z wyrokiem Sądu II C 725/21	96 679,38	
Koszty	0,00	1 108,74
o nadzwyczajnej wartości, w tym:	0,00	0,00
które wystąpiły incydentalnie, w tym:	0,00	1 108,74
zakup materiałów i świadczeń w związku z COVID 19		1 108,74

Nadto Spółdzielnia w bieżącym roku stała się beneficjentem pomocy de minimis o wartości 80.592,30 zł na podstawie zaświadczenia z dnia 04.10.2022r.. Podstawą udzielenia pomocy była „Korekta Zaświadczenia znak: DM-ZNN-X.6826.1527.2022 z dnia 18.07.2022 w zakresie zmiany okresu wnoszenia opłaty przekształceniowej w części użytkowej” wydane przez Prezydenta Miasta Łodzi.

10. Koszty związane z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust 2 do wartości niematerialnych i prawnych – Spółdzielnia w bieżącym roku nie przeprowadzała prac rozwojowych ani badawczych.
11. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dn. 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. z 2020r. poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy – Spółdzielnia nie jest sprzedawcą żywności.

Część IV – Kursy przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego, wyrażone w walutach obcych – nie dotyczy

Część V – Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych
Spółdzielnia nie sporządza rachunku z przepływów pieniężnych.

Część VI – Umowy i istotne transakcje oraz niektóre zagadnienia osobowe.

1. W 2022 roku nie wystąpiły umowy, nie uwzględnione w bilansie, których charakter i cel gospodarczy wpływałyby na ocenę sytuacji majątkowej i wynik finansowy Spółdzielni, np. umowy sprzedaży wierzytelności.
2. W spółdzielni wystąpiły powiązania z osobami fizycznymi dotyczące bezpośredniego lub pośredniego udziału w zarządzaniu poprzez podejmowanie uchwał w sprawach określonych statutem. Nie wystąpiły natomiast transakcje zawarte ze stronami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe .
3. Przeciętne zatrudnienie w 2022 roku wyniosło 24 etaty. Podział na grupy zawodowe:

	Liczba zatrudnionych (w etatach)	
	w roku 2021	w roku 2022
- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	22,00	21,00
- pracownicy na stanowiskach robotniczych	3,00	3,00
Razem	25,00	24,00

4. Wynagrodzenie, łącznie z wynagrodzeniem z zysku wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami.

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie brutto wypłacone w bieżącym roku obrotowym	
	Obciążające koszty	Obciążające zysk i inne zobowiązania wynikające z emerytur
Organ nadzorujący (za udział w posiedzeniach Prezydium i Plenum Rady Nadzorczej oraz komisji problemowych)	82.474	0,00
Organ zarządzający	258.000	0,00

5. Informacja o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu – powyższe świadczenia nie wystąpiły

6. Wynagrodzenie firmy audytorskiej:

W badanym okresie wynagrodzenie firmy audytorskiej obejmowało wyłącznie należności za badanie sprawozdania finansowego za 2022 rok.

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego dokonała Rada Nadzorcza uchwałą nr 27/2021 z dnia 26.10.2021 r.) w oparciu o § 31 ust.1 lit. „m” Statutu Spółdzielni.

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badanie sprawozdania finansowego należne za rok obrotowy 2022 – netto 8 800,00 zł.

Usługi atestacyjne, doradztwa podatkowego nie wystąpiły.

Część VII – Błędy lat ubiegłych, zdarzenia po dniu bilansowym oraz zmiana polityki rachunkowości.

1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał własny – błędy nie wystąpiły.

2. Informacje o istotnych zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki. – Po dniu bilansowym inne istotne zdarzenia nie wystąpiły.

3. Zmiana zasad polityki rachunkowości –

W porównaniu do roku 2021, w przyjętych uchwałą 121/2009 Zarządu Spółdzielni z dnia 23.12.2009 roku zasadach rachunkowości kwoty, które przekraczają:

- a) 0,5% sumy bilansowej za poprzedni okres sprawozdawczy w przypadku wielkości bilansowych lub

- b) 0,5% przychodów za sprzedaży (w tym przychodów pozostałych i przychodów finansowych) w przypadku wielkości wynikowych

uznaje się jako kwoty istotne (podstawa: art. 4 ust. ustawy o rachunkowości).

Nowe zapisy zastosowano od pierwszego dnia roku obrotowego 2022 na podstawie uchwały Zarządu nr 35/12/2022 z dnia 30.12.2022 roku.

4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

W sprawozdaniu finansowym za rok 2022 porównywalność danych sprawozdawczych i porównawczych z pozycji aktywów obrotowych bilansu została naruszona: z pozycji B.IV wyodrębniono kwotę pozostałych rozliczeń okresowych celem pozostawienia tylko sald ujemnych funduszu remontowego nieruchomości.

Wyszczególnienie	Zaprezentowano w 2021 roku	Przeniesienie	Zaprezentowano w 2022 roku
B. IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 977 739,14	0,00	2 977 739,14
1. Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (w tym ujemne salda funduszu remontowego nieruchomości)	1 628 120,46	-236 686,59	1 391 433,87
2. Niedobór eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 349 618,68		1 349 618,68
3. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe		236 686,59	236 686,59

W porównawczym rachunku zysków i strat na koszty działalności operacyjnej składają się między innymi „Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia. Spółdzielnia dodatkowo z pozycji tej wyodrębnia „świadczenia emerytalne”. W jej zakres weszły obowiązkowe składki z tytułu ubezpieczeń społecznych w części przeznaczonych na emerytury jak i składki na ubezpieczenie rentowe.

Wyszczególnienie (poz B. VI RZ i S)	Rok bieżący	Rok ubiegły	Różnica
1	2	3	4 (2-3)
B. VI. Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia, w tym	477 830,81	456 203,83	21 626,98
-emerytalne (a + b) tj.:	335 915,25	321 870,59	14 044,66
a) obowiązkowa składka z tytułu ubezpieczeń społecznych, w części przeznaczonych na emerytury (9,76%)	201 631,62	193 201,46	8 430,16
b) obowiązkowa składka z tytułu ubezpieczeń społecznych, w części przeznaczonych na renty (6,5%)	134 283,63	128 669,13	5 614,50

W rozliczeniu różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto za rok bieżący (nota podatkowa) dokonano korekty analitycznej

w zakresie prezentacji nadwyżki zaliczek na media nad kosztami i kosztami dotyczącymi lat poprzednich.

Wyszczególnienie		Przychody z innych źródeł zaprezentowane w SF w roku poprzednim	korekta analityczna	Przychody z innych źródeł zaprezentowane w SF w roku bieżącym 2022
1	2	3	4	5 (3+4)
A	Zysk	169 385,03		169 385,03
B	Przychody zwolnione z opodatkowania	2 548,88		2 548,88
C	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	-149 689,63		-149 689,63
D	Przychody podlegające opodatkowaniu w rb ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00	-169 161,87	-169 161,87
E	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania	441 253,96	-5 331,24	435 922,72
F	Koszty nieuznawane za kup w bieżącym roku	25 022,60	5 331,24	30 353,84
G	Koszty uznawane za kup w bieżącym roku ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00		0,00
H	Strata z lat ubiegłych	0,00		0,00
I	Inne zmiany podstawy opodatkowania	345 921,47	169 161,87	515 083,34
J	Podstawa opodatkowania (suma od A do I)	834 442,31	0,00	834 442,31
K	Podatek dochodowy (J x 19%)	158 544,00	0,00	158 544,00

Tak przedstawione informacje liczbowe zwiększyły transparentność danych przy czym nie naruszyły podstawy opodatkowania (wiersz J).

Inne zmiany nie wystąpiły – tak jak w roku poprzednim w sprawozdaniu wyodrębniono wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz dostawie mediów – wynik ten został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe.

Wynik na działalności gospodarczej, pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej, wykazany został jako zysk brutto. Po opodatkowaniu podatkiem dochodowym ujęty w rachunku wyników jako zysk netto będzie podlegał podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Część VII Transakcje z jednostkami powiązаныmi i zagadnienia dotyczące konsolidacji – nie dotyczy

Część VIII Połączenie spółek – nie dotyczy

Część IX Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności

Spółdzielnia przyjmuje zasadę kontynuacji jako słuszną.

Istnieją jednak niepewności o charakterze operacyjnym tj. ograniczenie możliwości realizacji obowiązków przez Radę Nadzorczą określonych przepisami wewnętrznymi ze względu na nieukonstytuowanie się Jej Prezydium.

Zarząd systematycznie na posiedzeniach Rady przypomina o potrzebie dokonania wyboru prezydium Rady.

Wyszczególnienie kompetencji Rady Nadzorczej niezbędne do sprawnego funkcjonowania Spółdzielni	Ewentualne skutki	Działania już podjęte lub które zamierza się podjąć aby zapobiec zrealizowaniu się zagrożeń lub je zniwelować
Uchwalanie planów gospodarczych. Uchwalanie stawek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni		Zarząd prowadzi działalność w oparciu o obowiązujące stawki opłat zależnych od Spółdzielni. Do pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami z nieruchomości będzie wykorzystana nadwyżka bilansowa z lat poprzednich. Wszystkie remonty i konserwacja zasobów będzie realizowana ze środków własnych.
Nadzór i kontrola działalności spółdzielni, a w szczególności badanie sprawozdań okresowych.		Zarząd na bieżąco przedstawia członkom Rady Nadzorczej analizy okresowe oraz efekty prowadzenia gospodarki w ramach posiadanych środków i kompetencji.
Kontrola nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków; rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu		Zarząd przedstawia na bieżąco członkom Rady relację w sprawie realizacji wniosków z WZC oraz wyjaśnienia do skargi.
Zatwierdzanie struktury organizacyjnej		Zatrudnienie w Spółdzielni (w etatach) nie wzrosło w stosunku do okresu poprzedniego. Obowiązuje stan prawny przyjęty uchwałą 30/2021 Rady Nadz.
Wyznaczanie biegłego rewidenta oraz badanie sprawozdania finansowego za 2023 rok.	Brak podmiotu uprawnionego do badania.	Zarząd Spółdzielni nie może dokonać takiego wyboru. Niezbadane SF nie może być zatwierdzone przez WZC.
Uchwalanie regulaminów		W sytuacji zmiany przepisów prawnych Spółdzielnia będzie działać w oparciu o akty wyższego rzędu.

Część X Pozostałe informacje i objaśnienia uznane za istotne .

Spółdzielnia nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz na wynik finansowy.

Sporządził: Jolanta Gieras
Łódź, dnia 08.03.2023 r.

Nieruchomość	806 Fundusz wkładów mieszkaniowych														saldo 806 21 (9+10+11+12+13+17 +18-14-15-15a-15b- 16-19)
	Wkład własny	spłacony kredyt	niespłacony kredyt	waloryzacja wkładu	Rewaluacja	Deprecjacja	Umorzenie 2,5% od 2016 (dane z kol AU)	umorzenie na 31.12.2015	Uzupełnieni e umorzenia	moderniz		doksieg wkładu na inst cw	Pk wkładu na 807		
										wyksięg wpłaty	wpłata				
1	9	10	11	12	13	14	15	15a	15b	16	17	18	19	21	
Al. Politechniki 27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Astronautów 5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Dubois 8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Dubois 10	22,02	20,01	5,58	49 215,48	27 710,49	14 317,07	9 316,58	37 694,14	-145,16	6 746,88	25 131,42	0,00	0,00	34 175,49	
Felszyńskiego 43	4,95	6,04	7,18	36 924,40	20 757,38	9 479,21	6 814,57	25 540,86	0,00	4 191,09	18 326,95	0,00	0,00	30 001,17	
Gwiazdowa 11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gwiazdowa 15/17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Komfortowa 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Komfortowa 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Komfortowa 7	2,83	0,00	7,41	17 064,50	9 604,55	5 154,44	3 434,69	11 127,96	-351,28	1 680,75	9 907,11	0,00	0,00	15 539,84	
Krzemieńska 8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Krzemieńska 6a	3,07	0,00	11,60	23 866,92	13 433,40	7 343,60	6 496,02	20 993,44	8 214,56	3 858,21	18 608,22	0,00	-11 137,39	20 154,77	
Krzemieńska 16	1,22	3,58	0,00	9 416,72	5 299,61	2 526,15	3 683,26	10 788,45	232,20	759,09	4 309,39	1 505,61	0,00	2 546,98	
Krzemieńska 16a	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Krzemieńska 18	371,40	4,90	4,90	25 445,14	21 252,92	9 413,17	5 758,97	19 823,02	618,78	2 049,59	11 510,94	2 891,22	0,00	23 817,89	
Krzemieńska 18a	3,29	0,00	4,84	12 737,61	7 169,47	3 417,45	2 545,76	9 120,46	291,24	1 051,75	5 504,21	1 506,15	0,00	10 498,91	
Krzemieńska 20	1,02	0,00	3,58	9 416,92	5 299,61	2 579,14	1 924,65	6 872,69	268,73	502,76	4 024,00	1 445,61	0,00	8 042,77	
Krzemieńska 20a	1,65	0,00	4,84	12 739,25	7 169,47	3 489,15	2 544,78	9 247,08	290,47	1 048,05	5 488,42	1 506,15	0,00	10 290,26	
Krzemieńska 22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Krzemieńska 22a	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Krzemieńska 24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Krzemieńska 26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Krzemieńska 28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Maratońska 39 Bl.281	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Maratońska 39a Bl.280	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Maratońska 39b Bl.282a	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Maratońska 39c Bl.282	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Maratońska 63 Bl.290	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Maratońska 63a Bl.289	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Maratońska 63b Bl.289a	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Piasta 42/44	2,44	9,21	0,00	18 582,41	10 459,17	5 403,90	3 534,58	13 681,06	724,72	335,11	8 761,81	0,00	0,00	14 135,67	
Piasta 46/54	2 594,40	9,21	0,00	15 990,45	10 459,17	5 403,90	3 516,66	13 666,50	703,60	195,48	8 377,03	0,00	0,00	13 944,12	
Piasta 56/66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Przedzalniana 92/94	5,44	0,00	12,94	33 455,30	18 828,94	10 293,17	7 154,00	26 638,23	415,88	3 229,59	22 134,54	2 864,75	0,00	29 571,04	
Rejtana 14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Retkińska 8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Retkińska 14	13,05	3,60	0,00	9 467,66	5 334,92	2 489,63	1 871,38	6 672,13	274,59	619,02	3 816,50	936,00	0,00	7 644,98	
Retkińska 18/22	1,68	4,90	0,00	12 906,59	7 263,66	3 462,35	2 326,03	8 945,76	262,85	798,20	3 311,94	917,76	0,00	8 611,34	
Rogozińskiego 1	1 628,10	5,45	0,00	12 516,21	7 959,24	4 430,64	2 366,98	10 863,55	52,08	1 398,17	1 989,59	0,00	0,00	4 987,17	
Rogozińskiego 5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Rogozińskiego 19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sandomierska 15/17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Wileńska 41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Wileńska 41a	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Wileńska 44a	1,66	6,31	0,00	16 005,97	9 007,85	4 563,98	3 033,31	11 552,82	402,32	1 436,50	7 386,10	1 725,92	0,00	13 144,88	
Wileńska 44b	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Wileńska 44c	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Wileńska 46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Wileńska 48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 077,52	-1 077,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Wileńska 52	3,25	0,00	9,47	61 718,66	13 675,27	6 792,06	8 988,91	24 028,53	4 122,23	1 782,24	21 341,69	1 712,85	0,00	52 747,22	
Wileńska 54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Wileńska 56/58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Wyszyńskiego 61 Bl.381	622,10	0,00	2 493,10	11 815,20	8 398,35	2 029,60	2 808,40	7 026,28	205,08	2 745,43	9 581,71	0,00	0,00	18 095,67	
Wyszyńskiego 63 Bl.382	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zielona 31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Razem budynki mieszkalne	5 283,57	73,21	2 565,44	389 285,39	209 083,47	102 588,61	78 119,53	275 360,48	15 505,37	34 427,91	189 511,57	17 012,02	-11 137,39	317 950,17	
Wileńska 50														0,00	
Wileńska 59														0,00	
Razem pawilony	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gwiazdowa 10B - Garaże															
Krzemieńska 6 - Garaże															
Maratońska 63c Garaz Podziem.															
Retkińska 8															
Różne															
Wileńska 60a Wiaty Garaż.															
Wileńska 59 - Garaże															
Zielona 31 - Garaże															
Razem garaże wbudowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ogółem	5 283,57	73,21	2 565,44	389 285,39	209 083,47	102 588,61	78 119,53	275 360,48	15 505,37	34 427,91	189 511,57	17 012,02	-11 137,39	317 950,17	

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Załącznik 1a do Informacji dodatkowej 2022

807 Fundusz wlokadów budowlanych

Nieruchomość	Władcy		Władcy wspólni		Włóczyca		PK wlokad z 606		Rewaluacja		Instal. cw		wysokiej wypłaty		moderniz. wapienia		Deprecjacja		Umorzenie 1,5% od 2015 (606 x 1,5)		Wyniesienie umiarkowane na B02		różnica z konta B04		PK odsetek na B05		saldo B07				
	własny	umorzony kredyt	22a	22b	23	24	25	26	27	28	29	30	31	31a	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45			
Al. Politechniki 27	15 587,05	0,00	4 652,77	302 777,75	3 295,44	204 366,43	20 565,60	33 257,25	106 731,23	107 480,56	65 639,21	256 773,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	403,06	195 246,77			
Andersów 5	7 222,33	0,00	1 704,99	719 271,80	2 238,45	471 090,84	0,00	40 880,67	264 270,53	236 709,33	145 440,68	541 166,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Dobro 8	50 278,98	0,00	12 106,19	680 168,45	69 272,62	526 830,60	0,00	57 860,26	319 393,52	258 978,00	165 259,39	603 180,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Dobro 10	15 092,65	0,00	4 483,54	222 303,09	14 204,40	287 444,00	0,00	37 742,55	169 890,76	155 281,80	33 769,34	322 161,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Fizykalskiego 43	22 650,62	0,00	3 149,28	522 853,67	0,00	513 130,89	0,00	45 900,56	211 386,34	205 401,15	123 452,28	419 995,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Gwiazdowa 11	30 096,53	0,00	13 851,45	913 167,58	893 443,56	783 714,36	0,00	50 842,79	50 842,79	50 842,79	205 851,90	86 633,68	53 439,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Gwiazdowa 15/17	12 939,71	0,00	4 176,23	722 139,46	29 216,39	449 317,80	59 873,28	49 317,80	245 179,80	245 179,80	179 166,53	83 892,49	5 439,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Konfiszka 1	6 159,17	0,00	10 746,10	2 563,57	335 173,58	26 454,65	249 517,00	0,00	29 571,03	180 293,46	175 323,10	80 709,98	300 272,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Konfiszka 3	16 459,08	0,00	7 989,63	3 140,81	438 450,78	15 759,58	3 966,29	37 966,29	223 803,72	181 235,62	105 810,11	365 122,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Kramienińska 6	19 719,39	0,00	6 402,71	594 640,16	132 290,17	425 194,80	35 670,60	77 215,54	289 319,89	275 480,23	140 354,08	549 883,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Kramienińska 16	368 680,42	0,00	3 413,21	738 223,12	219 213,62	517 458,83	76 765,11	44 650,98	276 801,60	235 689,03	185 806,77	688 311,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Kramienińska 18	30 035,87	0,00	6 760,47	862 365,75	194 954,15	496 730,70	78 062,94	46 071,26	286 383,52	224 329,51	195 195,70	690 911,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Kramienińska 18a	188 881,63	0,00	5 644,40	676 759,59	412 854,47	488 832,90	64 764,45	43 280,97	234 658,99	214 883,36	166 352,06	660 096,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Kramienińska 20	22 495,26	0,00	4 865,67	676 380,07	89 232,73	552 509,00	72 280,50	30 711,89	257 180,07	246 561,27	170 068,71	624 671,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Kramienińska 20a	13 170,16	0,00	2 335,04	696 162,28	362 936,55	417 787,20	64 764,45	39 106,35	233 297,78	195 000,00	171 884,65	697 839,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Kramienińska 22	22 851,02	0,00	569,89	2 055,24	689 530,28	504 414,92	417 996,50	24 618,91	68 593,92	24 618,91	188 576,85	711 841,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Kramienińska 22a	20 911,22	0,00	2 866,35	771 324,72	411 045,15	406 883,00	72 295,20	33 972,46	294 228,91	192 131,94	189 195,66	735 447,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Kramienińska 24	16 478,33	0,00	3 352,46	571 826,70	581 307,72	573 367,64	72 962,96	31 701,72	257 114,86	249 129,92	205 550,50	735 778,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Kramienińska 26	57 650,18	0,00	8 121,84	901 466,16	180 220,97	652 294,10	34 390,40	0,00	44 132,37	311 307,37	224 729,46	802 128,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Kramienińska 28	161 165,34	0,00	62 979,91	580 906,28	341 039,94	0,00	363 315,43	0,00	92 345,35	399 688,86	112 602,85	190 965,95	459 686,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Marszałkowska 30a/B/280	85 956,80	43 034,34	96 522,08	1 219 196,18	94 784,17	0,00	108 980,00	0,00	32 491,11	166 403,23	38 186,12	165 387,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Marszałkowska 30b/B/282a	517 493,03	0,00	610,57	183 506,53	0,00	526 954,81	0,00	125 774,82	579 706,10	150 909,90	284 087,37	635 127,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Marszałkowska 63/B/280	556 136,89	0,00	2 052,142,04	511 994,06	0,00	235 713,03	0,00	235 713,03	2 024 090,30	246 781,08	495 422,13	1 164 486,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Marszałkowska 63a/B/288	627 558,92	0,00	14 790,62	134 870,07	0,00	314 625,33	0,00	69 890,87	224 730,67	20 242,07	130 923,05	380 719,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Marszałkowska 63b/B/288a	50 027,58	0,00	0,00	0,00	0,00	209 121,53	0,00	80 895,32	322 430,06	75 839,40	164 139,52	325 930,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Pięta 42/44	21 693,95	0,00	3 323,58	316 076,71	93 834,25	198 652,50	0,00	4 665,58	137 093,35	102 637,14	77 503,72	325 930,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pięta 46/54	10 392,77	0,00	8 315,00	237 859,63	40 537,50	388 261,10	0,00	3 049,69	130 695,05	173 164,58	188 091,91	109 880,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plac 56/66	16 200,91	0,00	6 855,48	437 034,37	45 080,46	390 786,30	0,00	5 488,36	488 255,97	333 063,64	192 569,30	683 478,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przedplacowa 92/94	43 419,32	0,00	26 373,68	751 658,22	0,00	653 813,00	50 196,08	58 818,74	411 134,73	333 063,64	192 569,30	683 478,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rajana 14	46 701,54	0,00	3 406,74	192 939,83	0,00	153 724,39	0,00	17 547,22	25 129,04	76 072,64	40 961,34	176 148,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnicka 8	482 285,07	0,00	0,00	0,00	0,00	21 115,29	0,00	21 117,62	21 702,82	21 702,82	50 639,61	115 748,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnicka 14	27 809,55	0,00	4 727,85	940 499,40	383 458,58	818 003,20	66 733,44	56 947,60																							

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Załącznik 1b do Informacji dodatkowej 2022

Nieruchomość	859 Fundusz wkładów budowlanych (na garaże)									
	Wkład własny	Korekta wkładu własnego	waloryzacja wkładu	Rewaluacja	Deprecjacja	Umorzenie 1,5% od 2016 (dane z kol B)	Korekty lat poprzednich	umorzenie na 31.12.2015	Pk wkładu na 805	saldo 859
1	36	36a	37	38	39	40	40a	40b	42	43 (36+36a+37+38+42-39-40-40a-40b)
Al. Politechniki 27										0,00
Astronautów 5										0,00
Dubois 8										0,00
Dubois 10										0,00
Felsztyńskiego 43										0,00
Gwiazdowa 11										0,00
Gwiazdowa 15/17										0,00
Komfortowa 1										0,00
Komfortowa 3										0,00
Komfortowa 7										0,00
Krzemieńska 6										0,00
Krzemieńska 6a										0,00
Krzemieńska 16										0,00
Krzemieńska 16a										0,00
Krzemieńska 18										0,00
Krzemieńska 18a										0,00
Krzemieńska 20										0,00
Krzemieńska 20a										0,00
Krzemieńska 22										0,00
Krzemieńska 22a										0,00
Krzemieńska 24										0,00
Krzemieńska 26										0,00
Krzemieńska 28										0,00
Maratońska 39 Bl.281										0,00
Maratońska 39a Bl.280										0,00
Maratońska 39b Bl.282a										0,00
Maratońska 39c Bl.282										0,00
Maratońska 63 Bl.290										0,00
Maratońska 63a Bl.289										0,00
Maratońska 63b Bl.289a	68 535,10				4 112,16	7 195,58		16 448,25		40 779,11
Piasta 42/44										0,00
Piasta 46/54										0,00
Piasta 56/66										0,00
Przędzalniana 92/94										0,00
Rejtana 14										0,00
Retkińska 8										0,00
Retkińska 14										0,00
Retkińska 18/22										0,00
Rogozińskiego 1										0,00
Rogozińskiego 5										0,00
Rogozińskiego 19										0,00
Sandomierska 15/17										0,00
Wileńska 41										0,00
Wileńska 41a										0,00
Wileńska 44a	3,72									3,72
Wileńska 44b	3,81									3,81
Wileńska 44c										0,00
Wileńska 46	3,72									3,72
Wileńska 48										0,00
Wileńska 52	1 764,39									1 764,39
Wileńska 54	15,53									15,53
Wileńska 56/58										0,00
Wyszyńskiego 61 Bl.391										0,00
Wyszyńskiego 63 Bl.392										0,00
Zielona 31										0,00
Razem budynki mieszkalne	70 326,27	0,00	0,00	0,00	4 112,16	7 195,58	0,00	16 448,25	0,00	42 570,28
Wileńska 50	608,21									608,21
Wileńska 59										0,00
Razem pawilony	608,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	608,21
Gwiazdowa 10B - Garaże	12,58		38 529,02		21 444,00	3 915,91	-2 235,06	15 416,75		0,00
Krzemieńska 6 - Garaże	387,92		28 422,88		16 278,07	2 362,93	-1 354,52	11 524,32		0,00
Maratońska 63c Garaż Podziem.	130 628,00	3 898,03				8 810,78	21 212,85	104 502,40		0,00
Retkińska 8	84 000,00					8 820,00		23 940,00		51 240,00
Różne						0,00				0,00
Wileńska 60a Wiaty Garaż.	33 332,70	0,02	1 091,55	0,00	4 346,55	5 146,75	879,14	11 764,00	-2 097,90	10 189,93
Wileńska 59 - Garaże	2 424,42	-1 762,32	97 953,07	5 728,80	54 896,04	14 646,63	-7 304,26	40 337,33	-1768,23	0,00
Zielona 31 - Garaże	2 289,87	-13 698,37	19 079,73	13 698,37	13 035,47	1 816,08	-6 481,77	12 999,82		0,00
Razem garaże wbudowane	253 075,49	-11 562,64	185 076,25	19 427,17	110 000,13	45 519,08	4 716,38	220 484,62	-3 866,13	61 429,93
Ogółem	324 009,97	-11 562,64	185 076,25	19 427,17	114 112,29	52 714,66	4 716,38	236 932,87	-3 866,13	104 608,42

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Załącznik 2 do Informacji dodatkowej 2022

Lp	Nazwa	KOSZTY 2022		KOSZTY 2021		WYNIKI 2022		WYNIKI 2021		PRZEZBIENIE WYNIKU Z IALUBIEZYCH 2021		NARASTAJACY WYNIK na 31.12.2022														
		Lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i	Lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i	Lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i	Lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i	Lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i	Lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i	Lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i	Lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i	Lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i	Lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i	Lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i	Lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i lokalsy uprk. i													
	RAZEM	17 639 854,41	13 677 881,27	3 883 339,26	1 509 603,46	3 380,10	19 841 672,61	17 222 640,00	4 091 704,88	2 111 823,14	3 403,11	3 211 170,70	2 245 039,31	44 446,29	622 176,61	29,01	879 726,81	17 820,00	51 000,00	1 119 876,26	-308 520,23	3 021 650,57	3 133 000,00	44 446,29	622 176,61	39,01
	RAZEM	191 192,73	136 135,41	0,00	84 802,22	0,00	244 081,27	160 162,48	0,00	81 369,29	0,00	11 369,29	15 000,00	44 446,29	29,01	879 726,81	17 820,00	51 000,00	1 119 876,26	-308 520,23	3 021 650,57	3 133 000,00	44 446,29	622 176,61	39,01	
	RAZEM	208 462,60	217 731,67	0,00	71,72	0,00	19 044,46	29 162,96	0,00	69,11	0,00	19 897,63	3 272,43	0,00	87,43	0,00	13 367,63	42 118,61	17 114,70	-441,44	42 118,61	42 118,61	42 118,61	42 118,61	42 118,61	42 118,61
	RAZEM	420 983,27	484 838,10	0,00	29 846,91	0,00	620 860,27	646 144,70	0,00	36 819,26	0,00	169 577,49	133 807,88	0,00	8 869,42	0,00	13 367,63	42 118,61	17 114,70	-441,44	42 118,61	42 118,61	42 118,61	42 118,61	42 118,61	
	RAZEM	234 897,20	214 645,04	164,67	1,24	0,00	289 749,67	266 189,27	987,20	1,28	0,00	31 246,47	23 841,00	602,03	11,76	0,00	-5 829,21	-7 209,34	11 369,29	-2 462,49	39 171,71	39 171,71	39 171,71	39 171,71	39 171,71	
	RAZEM	308 865,30	293 605,91	0,00	0,00	0,00	383 101,11	357 660,10	0,00	0,00	0,00	54 814,73	34 814,73	0,00	0,00	-5 829,21	-7 209,34	11 369,29	-2 462,49	39 171,71	39 171,71	39 171,71	39 171,71	39 171,71		
	RAZEM	182 325,36	188 333,26	0,00	0,00	0,00	184 852,83	184 852,83	0,00	0,00	0,00	20 100,00	20 100,00	0,00	0,00	-5 829,21	-7 209,34	11 369,29	-2 462,49	39 171,71	39 171,71	39 171,71	39 171,71	39 171,71		
	RAZEM	158 856,60	168 856,60	0,00	0,00	0,00	184 852,83	184 852,83	0,00	0,00	0,00	20 100,00	20 100,00	0,00	0,00	-5 829,21	-7 209,34	11 369,29	-2 462,49	39 171,71	39 171,71	39 171,71	39 171,71	39 171,71		
	RAZEM	207 834,60	207 834,60	0,00	0,00	0,00	203 861,48	203 861,48	0,00	0,00	0,00	20 100,00	20 100,00	0,00	0,00	-5 829,21	-7 209,34	11 369,29	-2 462,49	39 171,71	39 171,71	39 171,71	39 171,71	39 171,71		
	RAZEM	211 354,41	210 169,01	0,00	1 184,40	0,00	208 030,93	207 772,20	0,00	1 176,28	0,00	47 689,43	47 689,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	RAZEM	317 892,69	317 892,69	0,00	0,00	0,00	319 929,80	319 929,80	0,00	0,00	0,00	41 691,21	41 691,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	RAZEM	182 211,10	182 211,10	0,00	0,00	0,00	209 050,33	209 050,33	0,00	0,00	0,00	47 834,23	47 834,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	RAZEM	247 193,51	247 193,51	0,00	1 064,61	0,00	217 417,81	217 417,81	0,00	4 824,68	0,00	40 444,47	40 444,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	RAZEM	253 742,29	251 857,29	0,00	1 682,00	0,00	217 187,20	216 342,61	0,00	842,78	0,00	40 444,47	40 444,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	RAZEM	119 109,09	119 109,09	0,00	0,00	0,00	118 035,12	118 035,12	0,00	0,00	0,00	44 827,41	44 827,41	0,00	0,00	-1 842,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	RAZEM	131 184,63	103 103,01	0,00	28 024,62	0,00	248 872,36	120 229,84	0,00	119 826,27	0,00	119 826,27	119 826,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	RAZEM	5 281,09	0,00	0,00	5 107,20	0,00	5 107,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	RAZEM	1 338,40	1,60	0,00	1 329,48	0,00	3 249,20	0,00	0,00	3 249,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	RAZEM	13 167,29	0,00	0,00	13 167,29	0,00	13 167,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	RAZEM	424 000,00	424 000,00	0,00	0,00	0,00	424 000,00	424 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	RAZEM	744 484,81	744 484,81	0,00	0,00	0,00	682 857,26	682 857,26	0,00	0,00	0,00	47 116,79	47 116,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	RAZEM	208 817,46	208 817,46	0,00	0,00	0,00	202 817,46	202 817,46	0,00	0,00	0,00	47 116,79	47 116,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	RAZEM	240 773,46	240 773,46	0,00	0,00	0,00	240 773,46	240 773,46	0,00	0,00	0,00	47 116,79	47 116,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	RAZEM	10 391,77	0,00	0,00	10 391,77	0,00	10 391,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	RAZEM	255 034,34	254 034,34	0,00	0,00	0,00	314 756,61	314 756,61	0,00	0,00	0,00	99 729,21	99 729,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	RAZEM	298 298,61	298 298,61	0,00	0,00	0,00	344 026,90	344 026,90	0,00	0,00	0,00	47 116,79	47 116,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	RAZEM	308 416,98	308 416,98	0,00	0,00	0,00	318 181,18	318 181,18	0,00	0,00	0,00	47 116,79	47 116,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	RAZEM	307 847,90	307 847,90	0,00	0,00	0,00	309 847,90	309 847,90	0,00	0,00	0,00	47 116,79	47 116,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	RAZEM	224 138,00	224 138,00	0,00	0,00	0,00	301 301,30	301 301,30	0,00	0,00	0,00	47 116,79	47 116,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	RAZEM	308 402,13	308 402,13	0,00	0,00	0,00	318 181,18	318 181,18	0,00	0,00	0,00	47 116,79	47 116,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	RAZEM	274 335,21	274 335,21	0,00	0,00	0,00	318 847,90	318 847,90	0,00	0,00	0,00	47 116,79	47 116,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	RAZEM	262 710,11	262 710,11	0,00	0,00	0,00	318 847,90	318 847,90	0,00	0,00	0,00	47 116,79	47 116,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	RAZEM	309 777,64	309 777,64	0,00	0,00	0,00	318 847,90	318 847,90	0,00	0,00	0,00	47 116,79	47 116,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	RAZEM	297 147,00	297 147,00	0,00	0,00	0,00	318 847,90	318 847,90	0,00	0,00	0,00	47 116,79	47 116,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Załącznik 3 do Informacji dodatkowej 2022

Lp.	Adres		BO										Zwiczekzenia										Stan na koniec okresu										Stan na koniec okresu																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
	nr	ulica	pow. użytkowa (m ²)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1462	1463	1464	1465	1466	1467	1468	1469	1470

SPRAWOZDANIE
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi
z działalności za 2022 rok

I. Sprawy organizacyjne

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polesie” w 2022 roku prowadziła działalność operacyjną polegającą na prowadzeniu gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków oraz osób niebędących członkami, nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz gospodarowaniu majątkiem własnym w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, zapewnienia bezpieczeństwa i sprawności technicznej budynków. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona była zgodnie z przepisami prawa spółdzielczego na zasadzie samowystarczalności finansowej.

Powyższe cele realizował w okresie od 01.01.2022 r. – do 31.12.2022 r. Zarząd Spółdzielni w następującym składzie:

Ewa Stróżek	- Prezes Zarządu od dnia 09.01.2015 r. (Uchwała nr 5/2015 Rady Nadzorczej)
Jolanta Gieras	- Zastępca Prezesa Zarządu Główny Księgowy od dnia 24.01.2014 r. (Uchwała nr 12/2014 Rady Nadzorczej).

II. Struktura zasobów Spółdzielni

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” wyodrębnia się:

1. terytorialnie zasoby
 - a) Osiedle „Karolew”,
 - b) Osiedle „Retkinia”,
 - c) „Rozproszone”.

Spółdzielnia użytkuje 151.327,23 m² gruntów na podstawie posiadanych przez nią praw:

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| a) w wieczystym użytkowaniu | 34.587,60 m ² |
| b) własnych | 116.739,63 m ² |

Powierzchnia gruntów Spółdzielni w poszczególnych jednostkach organizacyjnych wynosi:

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| a) Osiedle „Karolew” | 70.994,21 m ² |
| b) Osiedle „Retkinia” | 29.773,73 m ² |
| c) „Rozproszone” | 18.986,29 m ² |
| d) Baza przy ul. Płocka 7 | 31.573,00 m ² |

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2022 roku według oświadczeń zamieszkiwało 4.062 osoby.

Zasoby Spółdzielni do dnia 31.12.2022 r. obejmowały 53 budynki mieszkalne, 3 budynki niemieszkalne oraz garaże i wiaty, dla których zaewidencjonowano:

Jednostki organizacyjne	Mieszkalne						Niemieszkalne	
	Liczba osób	%	Powierzchnia użytkowa - m ²	%	Liczba lokali	%	powierzchnia m ²	%
Karolew	2.298	56,57	64.182	54,20	1.629	61,31	4.617	32,70
Rozproszone	860	21,17	26.363	22,26	583	21,94	1.045	7,40
Retkinia	904	22,26	27.877	23,54	445	16,75	1.836	13,01
Baza Plocka 7							5.222	36,99
Biuro Zarządu							1.398	9,90
Ogółem	4.062	100,00	118.422	100,00	2.657	100,00	14.118	100,00

Spółdzielnia zarządza i administruje wyżej wymienionym majątkiem własnym oraz w oparciu o art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków, a także na podstawie art. 27 wykonuje zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni.

Wielkość zasobów wyodrębnionych z majątku Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. przedstawia się następująco:

Zasoby	Liczba lokali mieszkalnych wyodrębnionych (poza wspólnotami)	Powierzchnia lokali mieszkalnych wyodrębnionych w m ² (bez powierzchni przynależnej)
Osiedle Karolew	316	12.624,46
Osiedle Rozproszone	198	9.080,00
Osiedle Retkinia	102	6.794,14
Ogółem	616	28.498,60

III. Zatrudnienie w Spółdzielni

Przeciętne zatrudnienie w 2022 roku wynosiło 24 pracowników, co stanowiło 24 etatów, przy zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planie zatrudnienia wynoszącym 26 etatów.

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą planowany fundusz płac na rok 2022 w kwocie 1.969.000,00 zł został wykorzystany w wysokości 1.988.415,27 zł.

IV. Sprawy samorządowe

1. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, zwołał w 2022 roku Walne Zgromadzenie Członków, które odbyło się 1 lipca 2022 roku, 2 września 2022 roku oraz 21 października 2022 roku i które podjęło uchwały w sprawie:

- a. zatwierdzenia sprawozdań z działalności Zarządu za lata 2019 – 2021,
 - b. zatwierdzenia sprawozdań finansowych za lata 2019 – 2021 wraz z podziałem nadwyżki bilansowej za lata 2019 – 2021,
 - c. zatwierdzenia sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej za lata 2019 – 2021 wraz z wnioskami z przeprowadzonej lustracji z działalności Spółdzielni za lata 2017 – 2019,
 - d. udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” za lata 2019 – 2021,
 - e. zatwierdzenia kierunków działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” na lata 2020 – 2023,
 - f. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - g. wyboru Członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”.
2. W roku 2022 odbyło się 39 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 297 uchwał.

V. Lustracja

W dniach od 22.10.2020 r. do 14.12.2020 r., została przeprowadzona lustracja pełna przez Krajową Radę Spółdzielczą, obejmująca swym zakresem działalność Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r.

Badanie lustracyjne zostało przeprowadzone metodą wrywkową, a dokumenty zostały wybrane do kontroli losowo. Do badania zostały wykorzystane następujące kryteria:

1. kryterium legalności – zgodność z obowiązującymi przepisami prawa, statutu i regulaminów,
2. kryterium gospodarności – celowe i oszczędne dysponowanie środkami finansowymi na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni i przy wykazaniu należytej dbałości o zabezpieczenie majątku,
3. kryterium rzetelności – dokumentowanie rzeczywistości zgodnie ze stanem rzeczywistym.

Wnioski wynikające z lustracji zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego oraz sposób ich wykonania zgodnie z art. 93 § 1b, Rada Nadzorcza przedstawiła Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w celu ich zatwierdzenia.

VI. Sprawy terenowo – prawne

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny gruntów.

W 2022 roku prace terenowo – prawne wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych kontynuowane były na bieżąco.

W odniesieniu do nieruchomości w stosunku, do której Zarząd podjął uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali usytuowanej w Łodzi przy ul. Dubois 8 i 10, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz uchwałą nr LXXIX/2119/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 roku, w sprawie

określenia wysokości i warunków udzielania bonifikat od opłaty jednorazowej za przekształcenie, w 2022 roku zostały wykonane następujące czynności:

1. w dniu 21.01.2022 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi wydał wyrok o uchyleniu zaskarżonego przez Spółdzielnię postanowienia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi z dnia 17.03.2021 r. oraz poprzedzającego go postanowienia Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 08.12.2020 r.,
2. w dniu 15.03.2022 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi złożono żądanie uchylenia zaskarżonego postanowienia wymienionego w punkcie 1 wraz ze zobowiązaniem organu do wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntowej,
3. w dniu 25.04.2022 r. do Prezydenta Miasta Łodzi został złożony przez Spółdzielnię wniosek o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntowej,
4. w dniu 22.06.2022 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi złożono ponaglenie na bezczynność organu Prezydenta Miasta Łodzi,
5. w dniu 18.07.2022 r. Urząd Miasta Łodzi wydał zaświadczenie potwierdzające przekształcenie z mocy prawa z dniem 01.01.2019 r. prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. Dubois 8/10,
6. w dniu 10.08.2022 r. do Wydziału Finansowego Urzędu Miasta Łodzi, Spółdzielnia wysłała wezwanie do zwrotu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, wniesionych w latach 2019 – 2022 w kwocie 36.246,04 zł,
7. w dniu 10.08.2022 r. do Prezydenta Miasta Łodzi wysłano zgłoszenie o zamiarze wniesienia jednorazowej spłaty opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wraz z prośbą o udzielenia bonifikaty,
8. w dniu 29.09.2022 r. do Urzędu Miasta Łodzi Spółdzielnia skierowała wniosek o zmianę okresu wnoszenia opłaty na okres 20 lat dla części użytkowej nieruchomości,
9. w dniu 04.10.2022 r. Spółdzielnia otrzymała zaświadczenie z Urzędu Miasta Łodzi o pomocy de minimis na podstawie korekty zaświadczenia DM-ZNN-X.6826.1527.2022 z dnia 18.07.2022 r., w zakresie zmiany okresu wnoszenia opłaty przekształceniowej w części użytkowej nieruchomości o wartości 80.592,30 zł,
10. w dniu 13.10.2022 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał przekształcenia użytkowania wieczystego we własność na podstawie ustawy z dnia 20.07.2018 r.

VII. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” liczba członków wynikająca z rejestru według stanu na koniec 2022 roku wynosiła 3.081, z tego:

- | | |
|---|----------------|
| 1. zamieszkałych | 3.027 członków |
| a) Osiedle „Karolew” | 1.782 członków |
| b) Osiedle „Retkinia” | 629 członków |
| c) Zasoby „Rozproszone” | 616 członków |
| 2. lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne i garaże | 54 członków |

W okresie sprawozdawczym, Zarząd podjął między innymi decyzję w sprawie:

1. przyjęcia w poczet członków 92 osób w oparciu o transakcje związane z kupnem – sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
2. przyjęcia w poczet członków 69 osób, które uzyskały prawo do lokalu z tytułu spadku, darowizn, przeniesień członkostwa,
3. ustanowienia członkostwa dla 1 osoby z tytułu licytacji publicznej,
4. skreślenia z rejestru członków 161 osób, w tym 1 osoby prawnej,
5. ustanowienia prawa odrębnej własności lokali, na wnioski osób którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności lokali – 24 akty notarialne,
6. rejestracji 2 spraw związanych ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do garażu,
7. przekazania kancelarii adwokackiej 17 akt członkowskich w związku z toczącymi się postępowaniami,
8. udzielenia 25 odpowiedzi na wezwania komorników,
9. realizacji 8 wniosków różnych instytucji uprawnionych o udostępnienie danych,
10. sporządzenia i wydania 186 zaświadczeń w związku z obrotem lokalami na rynku wtórnym (wydawane do kancelarii notarialnych, do Sądu Ksiąg Wieczystych, do Urzędu Skarbowego, do kancelarii komorniczych). Każde zaświadczenie wydane zostało po analizie akt członkowskich,
11. ewidencji 79 zawiadomień z sądu o urządzeniu ksiąg wieczystych przez właścicieli lokali mieszkalnych oraz informacji o zmianach dokonanych w księgach wcześniej urządzonych. Wszystkie informacje zostały wpisane w rejestr ksiąg wieczystych.
12. sporządzenia wykazów transakcji lokalami w zasobach Spółdzielni, które udostępniano 8 rzeczoznawcom majątkowym i biegłym sądowym w celu sporządzenia operatów szacunkowych (podstawa prawna: art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Wszystkie sprawy członkowskie były załatwiane w oparciu o dokumenty członkowskie znajdujące się w archiwum Spółdzielni.

Wszystkie czynności związane z obsługą obrotu mieszkaniami, przeniesieniem członkostwa, zmianą tytułu prawa do lokalu – po podpisaniu umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i umowy przeniesienia prawa własności, rejestrowaniem ksiąg wieczystych, a także zmiany wynikające ze zmiany stanu cywilnego, zmiany nazwiska decyzją administracyjną oraz adresu dla korespondencji zostały wprowadzane do odpowiednich rejestrów.

VIII. Nakłady na majątek trwały (w zł)

Poniesione nakłady na zwiększenie majątku trwałego	253.639,25
z tego:	
• nabycie środków trwałych (urządzeń technicznych)	144.007,28
• nabycie środków trwałych (grunt własny po przekształceniu)	109.631,97
• nabycie wartości niematerialnych i prawnych	0,00

IX. Działalność finansowa Spółdzielni w 2022 roku

1. Rachunek wyników za 2022 rok w powiązaniu ze specyfikacją kont bilansowych przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty i obciążenia	Wynik
1	Sprzedaż usług działalności podstawowej GZM	17 322 640,08	15 077 581,37	2 245 058,71
2	Działalność gospodarcza	2 525 032,83	1 958 372,84	566 659,99
3	Sprzedaż materiałów			0,00
4	Działalność finansowa	170 043,89	12 938,72	157 105,17
5	Pozostała działalność operacyjna	462 889,86	181 966,53	280 923,33
6	Razem sprzedaż (wynik brutto)	20 480 606,66	17 230 859,46	3 249 747,20
7	Wynik roku poprzedniego netto na działalności mieszkaniowej przeniesiony na rozliczenia	875 747,81		875 747,81
8	Razem (6+7)	21 356 354,47	17 230 859,46	4 125 495,01
9	Wynik narastający na działalności mieszkaniowej przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe	-3 120 806,52		-3 120 806,52
10	Razem (8+9)	18 235 547,95	17 230 859,46	1 004 688,49
11	Wynik na działalności gospodarczej		1 004 688,49	-1 004 688,49
12	Ogółem (8+9)	18 235 547,95	18 235 547,95	0,00

- wynik na działalności gospodarczej 1.004.688,49 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych 187.654,00 zł
- zysk netto w wysokości 817.034,49 zł

2. W roku bieżącym Spółdzielnia odnotowała narastająco nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 3.120.806,52 zł, tj.:

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem, z tego	Zaopatrzenie w media	Eksploatacja podstawowa i inne koszty utrzymania nieruchomości
I (1-2)	Dochód na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	2 245 058,71	2 273 843,13	-28 784,42
1	Przychody	17 322 640,08	8 526 210,80	8 796 429,28
2	Koszty	15 077 581,37	6 252 367,67	8 825 213,70
II	Przeniesiony wynik z lat ubiegłych	875 747,81	-482 244,25	1 357 992,06
III	Wynik narastający na 31.12.2022 rok	3 120 806,52	1 791 598,88	1 329 207,64

Nadwyżka przychodów nad kosztami w pozycji zaopatrzenie w media będzie przeniesiona na rozliczenia międzyokresowe i rozliczona zostanie z użytkownikami lokali zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami.

Narastająca nadwyżka przychodów nad kosztami na eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych przeniesiona zostanie na rozliczenia międzyokresowe i zwiększy przychody tej gospodarki w roku następnym.

Wynik na działalności gospodarczej Spółdzielni, pozostałej działalności operacyjnej działalności finansowej wykazany został jako wynik bilansowy i po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych ujęty w rachunku wyników jako zysk netto, w kwocie **817.034,49 zł.**

Zestawienie zbiorcze przychodów, kosztów i wyników gospodarki zasobami, zaopatrzenia w media i wywozu odpadów przedstawiają tabele nr nr 1, 2, 3 i 4.

WYNIKI NA NIERUCHOMOŚCIACH NA 31.12.2022r.

Tabela nr 1

Lp	Wyszczególnienie	KOSZTY 2022			PRZYCHODY 2022				WYNIK 2022							
		KOSZTY OGÓŁEM	Lokale mieszkalne	Lokale użytk. i garaże własnościowe	Lokale użytk. i garaże najem	lokale mieszkalne w najmie	PRZYCHODY 2022 OGÓŁEM	Lokale mieszkalne	Lokale użytk. i garaże własnościowe	Lokale użytk. i garaże najem	lokale mieszkalne w najmie	OGÓŁEM 2022	Lokale mieszkalne	Lokale użytk. i garaże własnościowe	Lokale użytk. i garaże najem	lokale mieszkalne w najmie
1	2	3	3a	3b	3c	3d	4	4a	4b	4c	4d	5	5a	5b	5c	5d
I EKSPLOATACJA OGÓŁEM																
1	Eksploatacja podstawowa	8 208 451,92	7 032 465,65	221 574,78	953 048,91	1 362,58	8 844 342,41	6 947 047,95	227 513,90	1 657 998,65	1 781,91	635 890,49	-85 417,70	15 939,12	704 949,74	419,33
2	Domofony	30 095,26	30 085,80	0,00	0,00	9,46	31 752,00	31 740,00	0,00	0,00	12,00	1 656,74	1 654,20	0,00	0,00	2,54
3	Szczesność grun	99 376,60	99 034,63	0,00	316,06	25,91	111 244,53	111 081,60	33,60	87,93	41,40	11 867,93	12 046,97	33,60	-228,13	15,49
4	Wywóz nieczystości	1 459 917,63	1 422 674,62	9 592,64	27 569,16	81,21	1 497 578,27	1 475 697,23	9 139,08	12 676,94	65,02	37 660,64	53 022,61	-83,56	-14 892,22	-16,19
5	Podatek od nieruchomości	419 458,32	134 873,20	47 400,40	237 132,40	52,32	209 672,93	122 537,75	39 690,37	47 400,65	44,16	-209 785,39	-12 335,45	-7 710,03	-189 731,75	-8,16
6	Opłata za wieczyste użytkowanie	112 332,57	0,00	14 298,17	98 034,40	0,00	22 021,03	0,00	14 080,68	7 940,35	0,00	-90 311,54	0,00	-217,49	-90 094,05	0,00
7	Gas bl. 391	26 409,21	26 409,21	0,00	0,00	0,00	32 832,00	32 832,00	0,00	0,00	0,00	6 422,79	6 422,79	0,00	0,00	0,00
8	Podzielni	84 404,70	79 670,39	908,92	3 255,18	570,01	76 511,19	75 492,75	915,12	73,80	29,52	-7 893,51	-4 177,84	6,20	-3 181,38	-540,49
II POZOSTALE																
9	Woda i kanalizacja - ZW	1 517 628,00	1 484 320,67	16 717,39	16 188,82	401,12	1 477 489,40	1 447 996,32	10 844,47	18 589,68	58,93	-40 138,60	-36 324,35	-5 872,92	2 400,86	-342,19
10	Podgrzanie wody - CW	1 520 783,21	1 514 796,12	3 953,62	2 033,47	0,00	1 581 387,94	1 569 151,70	7 983,61	4 062,21	190,42	60 604,73	54 355,58	4 029,99	2 028,74	190,42
11	Centralne ogrzewanie - CO	3 415 941,46	3 119 408,80	50 883,37	244 771,80	877,49	5 681 239,77	5 236 528,98	89 589,75	353 935,29	1 185,75	2 265 298,31	2 117 120,18	38 706,38	109 163,49	308,26
12	Ogrzewanie gazowe	141 155,33	133 842,08	0,00	7 313,25	0,00	281 601,44	272 533,80	0,00	9 067,64	0,00	140 446,11	138 691,72	0,00	1 754,39	0,00
RAZEM		17 035 954,21	15 077 581,37	365 529,29	1 589 663,45	3 380,10	19 847 672,91	17 322 640,08	409 790,58	2 111 833,14	3 409,11	2 811 718,70	2 245 058,71	44 461,29	522 169,69	29,01

Lp	Wyszczególnienie	PRZENIESIENIE WYNIKU Z LAT UBIEGŁYCH 2021										NARASTAJĄCY WYNIK na 31.12.2022				
		OGÓŁEM	E WYNIKU Z LAT UBIEGŁYCH 2021 (do 31.12.2021 łącznie z bk. użytk. i garażami własn.)	Lokale użytk. i garaże własnościowe za 2022 rok	Zysk 2019-2021 + nieczłonkowie Media 2021/2022	OGÓŁEM	Lok mieszkalne (do 31.12.2011 łącznie z bk. użytk. i garażami własn.)	Lokale użytk. i garaże własnościowe za 2022	Lokale użytk. i garaże najem 2022	lokale nieczłonkowie 2022	OGÓŁEM 2022	Lokale mieszkalne	Lokale użytk. i garaże własnościowe	Lokale użytk. i garaże najem	lokale mieszkalne w najmie	
1	2	6	6a	6b	6c	6d	7	7a	7b	7c	7d	5	5a	5b	5c	5d
I EKSPLOATACJA OGÓŁEM																
1	Eksploatacja podstawowa	1 272 375,34	182 079,15	28 456,83	1 061 839,36	0,00	1 908 265,83	1 186 957,64	15 939,12	704 949,74	419,33	635 890,49	-85 417,70	15 939,12	704 949,74	419,33
2	Domofony	5 275,57	6 314,61	0,00	-1 099,04	0,00	6 932,31	6 929,77	0,00	0,00	0,00	1 656,74	1 654,20	0,00	0,00	2,54
3	Szczesność grun	15 682,55	25 298,85	-6 795,55	-2 820,75	0,00	27 550,48	27 729,52	33,60	0,00	0,00	11 867,93	12 046,97	33,60	-228,13	15,49
4	Wywóz nieczystości	-40 447,92	-40 692,11	1 817,97	2,01	-1 575,79	-2 787,28	12 574,69	-453,56	-14 892,22	-16,19	37 660,64	53 022,61	-83,56	-14 892,22	-16,19
5	Podatek od nieruchomości	91 258,47	93 976,97	2 097,97	-4 816,47	0,00	-118 526,92	78 923,02	-7 710,03	-189 731,75	-8,16	-209 785,39	-12 335,45	-7 710,03	-189 731,75	-8,16
6	Opłata za wieczyste użytkowanie	3 276,99	-21 167,18	1 110,88	0,00	23 333,29	-87 034,55	3 276,99	-217,49	-90 094,05	0,00	-90 311,54	0,00	-217,49	-90 094,05	0,00
7	Gas bl. 391	5 035,40	5 151,56	0,00	-96,16	0,00	11 478,19	11 478,19	0,00	0,00	0,00	6 422,79	6 422,79	0,00	0,00	0,00
8	Podzielni	5 515,66	5 502,16	-19,28	32,78	0,00	-2 377,85	1 337,82	6,20	-3 181,38	-540,49	-7 893,51	-4 177,84	6,20	-3 181,38	-540,49
POZOSTALE																
9	Woda i kanalizacja - ZW	-311 839,74	-296 330,02	-2 319,56	-11 917,20	-1 272,96	-351 978,34	-348 164,09	-5 872,92	2 400,86	-342,19	-40 138,60	-36 324,35	-5 872,92	2 400,86	-342,19
10	Podgrzanie wody - CW	-213 168,78	-238 250,56	10 350,32	13 734,53	996,93	-152 564,05	-158 813,20	4 029,99	2 028,74	190,42	60 604,73	54 355,58	4 029,99	2 028,74	190,42
11	Centralne ogrzewanie - CO	48 615,20	245 058,68	20 970,25	51 211,11	-268 624,84	2 313 913,51	2 165 735,38	38 706,38	109 163,49	308,26	2 265 298,31	2 117 120,18	38 706,38	109 163,49	308,26
12	Ogrzewanie gazowe	-5 850,93	50 987,94	0,00	4 548,08	-61 386,95	134 595,18	132 840,79	0,00	9 067,64	0,00	140 446,11	138 691,72	0,00	1 754,39	0,00
RAZEM		875 747,81	17 930,05	55 669,83	1 110 678,25	-308 530,32	3 687 466,51	3 120 806,52	44 461,29	522 169,69	29,01	2 811 718,70	2 245 058,71	44 461,29	522 169,69	29,01

Utrzymanie lokali mieszkalnych oraz części wspólnych nieruchomości

Tabela nr 2

L.p.	5	Koszty planowane w 2022r.	Wykonanie 2022 r.				Wykonanie planu kosztów w %	
			Koszty poniesione	Przychody	Pożytki nieruchomości 2019 - 2021	Rozliczenia MEDIA 2021/2022		Wynik
1	2	3	4	5	6	7	8 (5-4+6+7)	9 (4/3)*100
1.	Eksplotacja i dźwigi – ogółem	11 987 540,00	11 201 727,91	11 095 428,81	1 065 520,29	20 484,54	979 705,73	93,44
	w tym:							
1.1	Eksplotacja podst. i dźwigi	7 818 020,00	7 410 635,21	7 507 296,66	1 090 296,19	0,00	1 186 957,64	94,79
	Utrzymanie lokali w tym:	4 169 520,00	3 791 092,70	3 588 132,15	-24 775,90	20 484,54	-207 251,91	90,92
	gaz (blok 391)	33 000,00	26 409,21	37 983,56	-96,16	0,00	11 478,19	80,03
	- podatki	179 720,00	166 332,43	226 806,77	-1 607,62	23 333,29	82 200,01	92,55
1.2	- wywóz nieczystości	1 646 950,00	1 478 156,22	1 490 486,72	1 819,98	-1 575,79	12 574,69	89,75
	- woda i kanalizacja	2 163 190,00	1 976 332,99	1 643 678,62	-14 236,76	-1 272,96	-348 164,09	91,36
	- domofony	30 760,00	30 782,23	38 751,04	-1 039,04	0,00	6 929,77	100,07
	- próba szczelności gazu	115 900,00	113 079,62	150 425,44	-9 616,30	0,00	27 729,52	97,57
2.	Energia cieplna	6 355 250,00	5 145 331,25	7 513 294,79	100 814,29	-329 014,86	2 139 762,97	80,96
	- centralne ogrzewanie	3 968 430,00	3 201 957,75	5 564 136,61	72 181,36	-268 624,84	2 165 735,38	80,69
	- ogrzewanie gazowe	149 190,00	133 842,08	323 521,74	4 548,08	-61 386,95	132 840,79	89,71
	- ciepła woda	2 237 630,00	1 809 531,42	1 625 636,44	24 084,85	996,93	-158 813,20	80,87
3.	Podzielniki	75 320,00	80 140,89	81 465,21	13,50	0,00	1 337,82	106,40
	OGÓŁEM	18 418 110,00	16 427 200,05	18 690 188,81	1 166 348,08	-308 530,32	3 120 806,52	89,19

Tabela nr 3

Utrzymanie lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne i wiaty oraz części wspólnych nieruchomości (bez lokali wynajmowanych)

L.p.	Wyszczególnienie	Koszty planowane w 2022	Wykonanie 2022 r.			Wykonanie planu kosztów w %
			Koszty poniesione	Przychody	Wynik	
1	2	3	4	5	6 (5-4)	7 (4/3)*100
1.	Eksplotacja i dźwigi – ogółem	360 980,00	309 583,38	311 302,10	1 718,72	85,76
	w tym:					
1.1	Eksplotacja podst. i dźwigi	272 960,00	221 416,25	237 513,90	16 097,65	81,12
	Utrzymanie lokali w tym:	88 020,00	88 167,13	73 788,20	-14 378,93	100,17
	- podatki	54 560,00	61 698,57	53 771,05	-7 927,52	113,08
1.2	- wywóz nieczystości	20 840,00	9 592,64	9 139,08	-453,56	46,03
	- woda i kanalizacja	12 580,00	16 717,39	10 844,47	-5 872,92	132,89
	- próba szczelności gazu	40,00	158,53	33,60	-124,93	396,33
2.	Energia cieplna	68 560,00	54 836,99	97 573,36	42 736,37	79,98
	- centralne ogrzewanie	64 180,00	50 883,37	89 589,75	38 706,38	
	- ciepła woda	4 380,00	3 953,62	7 983,61	4 029,99	90,27
3.	Podzielniki	910,00	908,92	915,12	6,20	99,88
	OGÓŁEM	430 450,00	365 329,29	409 790,58	44 461,29	84,87

Pozostała działalność

L.p.	Wyszczególnienie	Koszty planowane w 2022	Wykonanie 2022 r.			Wykonanie planu kosztów w %
			Koszty poniesione	Przychody	Wynik	
1	2	3	4	5	6 (5-4)	7 (4/3)*100
1.	Lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne	1 778 600,00	1 593 043,55	2 115 242,25	522 198,70	89,57
1.1	Lokale - nieczłonkowie	0,00	3 380,10	3 409,11	29,01	
1.1	Najem - Spółdzielnia	350 410,00	347 351,45	616 918,74	269 567,29	99,13
1.2	Najem - Płocka 7	1 428 190,00	1 242 312,00	1 494 914,40	252 602,40	86,99
2.	Pozostała działalność finansowa i operacyjna	50 000,00	458 938,22	698 207,39	239 269,17	917,88
OGÓLEM		1 828 600,00	2 051 981,77	2 813 449,64	761 467,87	112,22

X. Fundusz remontowy i konserwacja

Nakłady na prace konserwacyjno – remontowe oraz termomodernizacyjne w latach 2021 – 2022 kształtowały się następująco:

(w zł)

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2021	Rok 2022	Różnica
1.	Konserwacja zasobów	917.040,09	904.142,00	-12.898,09
2.	Remonty budynków	1.554.542,89	2.143.370,14	588.827,25
3.	Remonty dźwigów	157.706,03	38.962,89	-118.743,14
4.	Legalizacja wodomierzy	196.104,24	104.936,32	-91.167,92
5.	Realizacja Uchwały Walnego Zgromadzenia	0,00	0,00	0,00
	Razem	2.825.393,25	3.191.411,35	-148.274,43

Fundusz na remonty tworzony był przede wszystkim z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w/g stawek uchwalonych przez Radę Nadzorczą uchwałami nr 33/2018, 34/2018, 35/2018 z dnia 25.09.2018 r., nr 36/2019 z dnia 24.09.2019 r. oraz nr 21/2020 z dnia 25.08.2020 r., nr 3/2022 z dnia 25.02.2022 r., nr 6/2022 z dnia 12.04.2022 r. Natomiast prace konserwacyjne pokrywane były ze stawek uchwalonych przez Radę Nadzorczą uchwałami nr 29/2009 z dnia 11.03.2009 r., 98/2015 z dnia 27.03.2015 r., 37/2018 z dnia 25.09.2018 r., 8/2020 z dnia 25.03.2020 r. oraz nr 8/2021 z dnia 25.03.2021 r.

W 2022 roku na wykonanie prac remontowych ujętych w planie, a także wynikających z bieżących potrzeb, wydatkowano kwotę w wysokości **2.287.269,00 zł**, a na prace konserwacyjne wydatkowano kwotę w wysokości **904.142,00 zł**.

Na przestrzeni 2022 roku Spółdzielnia nasza dysponowała funduszem remontowym w kwocie **3.035.507,00 zł.**

Na tę kwotę złożyły się:

- | | |
|--|-----------------|
| • środki finansowe pozostałe z roku 2021 | 433.876,00 zł |
| • odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2022 roku na fundusz remontowy w kwocie | 2.004.921,00 zł |
| • odpisy na fundusz remontowy z przedmiotu najem | 89.139,00 zł |
| • odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2022 roku na legalizację wodomierzy` | 151.490,00 zł |
| • uchwał Walnego Zgromadzenia (zysk z lat 2019 – 2021) | 356.081,00 zł |

Z **funduszu remontowego** w okresie sprawozdawczym wydatkowano na remonty kwotę w wysokości **2.143.370,00 zł**, na remonty dźwigów **38.963,00 zł** i legalizację wodomierzy **104.936,00 zł.**

Stan funduszu remontów na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2022 r. zamyka się kwotą 748.237,58 zł i wzrósł w stosunku do stanu występującego na koniec roku 2021 o kwotę 314.361,76 zł.

Pomimo dodatniego stanu funduszu remontów nieruchomości, na niektórych nieruchomościach występuje ujemny stan funduszu.

Najwyższy niedobór funduszu remontów nieruchomości występuje w zasobach „Rozproszone” i obejmuje 12 budynków, w tym dla 4 nieruchomości niedobór oscyluje powyżej – 100 tys. zł każda.

Osiedle „Karolew” zamyka się dodatnim stanem funduszu w wysokości 1.032,2 tys. zł. (niedobór funduszu występuje na 6 nieruchomościach).

Osiedle „Retkinia” zamyka się ujemnym stanem funduszu w kwocie zł – 65,8 tys. zł, z czego, na 6-ciu nieruchomościach występuje niedobór funduszu.

Roboty stolarskie 61.205,00 zł

w tym:

- wymiana drzwi wejściowych do piwnic - ul. Krzemieniecka 18a, 20, 20a, 22a, 24, 26, ul. Astronautów 5, ul. Rogozińskiego 5, ul. Zielona 31.

Roboty drogowe 231.475,00 zł

w tym:

- wykonanie chodnika od strony klatek schodowych – al. Politechniki 27,
- wykonanie chodnika z kostki od strony ul. Rogozińskiego – ul. Rogozińskiego 5,
- wykonanie wjazdu pomiędzy budynkami – ul. Wileńska 41, ul. Wileńska 41a,
- wykonanie miejsc postojowych – ul. Wileńska 44b, 44c, 46,
- wykonanie remontu nawierzchni asfaltowej drogi wewnętrznej – al. Wyszynskiego 61,
- wykonanie remontu miejsc postojowych – ul. Krzemieniecka 6a.

Roboty murarsko – tynkarsko – ślusarskie57.726,00 zł

w tym:

- wykonanie remontu balkonów – ul. Rogozińskiego 1,
- wykonanie remontu wejść do klatek schodowych wraz z remontem pomieszczenia po spaleniu – ul. Gwiazdowa 11,
- wykonanie remontu wejść do klatek schodowych – ul. Retkińska 14.

Roboty dekarские684.357,00 zł

w tym:

- wykonanie krycia dachu papą termozgrzewalną wraz z wymianą rynien i remontem kominów – ul. Gwiazdowa 11, ul. Retkińska 14, ul. Felsztyńskiego 43, ul. Komfortowa 1 (wymiana rury spustowej), ul. Rogozińskiego 19, ul. Maratońska 39, ul. Maratońska 39a (krycie połowy dachu), ul. Maratońska 39b (krycie daszków nad balkonami), ul. Maratońska 63 (wymiana wyłazów dachowych), ul. Maratońska 63a (wymiana wyłazów dachowych), ul. Maratońska 63b, (wymiana wyłazów dachowych), al. Wyszyńskiego 61, (wymiana wyłazów dachowych), al. Wyszyńskiego 63, (wymiana wyłazów dachowych),
- wykonanie remontu kominów – ul. Gwiazdowa 15/17, ul. Wileńska 54, ul. Astronautów 5, ul. Felsztyńskiego 43, ul. Rejtana 14, ul. Zielona 31.

Roboty malarskie431.400,00 zł

w tym:

- wykonanie malowania klatek schodowych – ul. Krzemieniecka 18a, 20, 22a, 24, 26, ul. Astronautów 5, ul. Rejtana 14, ul. Rogozińskiego 5, ul. Maratońska 39a.

Roboty instalacyjne654.904,00 zł

w tym:

- wykonanie regulacji instalacji centralnego ogrzewania i wymiana zaworów przy grzejnikach oraz wymiana zaworów podpionowych – ul. Felsztyńskiego 43, ul. Komfortowa 1, 3, 7, ul. Rogozińskiego 19
- wymiana zaworów podpionowych zimnej i ciepłej wody – ul. Wileńska 44a, 44b, 44c, 46, 48, 52,
- wymiana pionu wodno – kanalizacyjnego – ul. Wileńska 48,
- wymiana instalacji gazowej – al. Politechniki 27,
- wymiana zaworów odcinających ciepłą i zimną wodę oraz zaworów cyrkulacyjnych – al. Politechniki 27 (wraz z wymianą pionów wodno – kanalizacyjnych),
- wymiana poziomów zimnej wody w piwnicach – ul. Maratońska 63 (wraz z montażem zestawu hydroforowego), wymiana poziomów zimnej wody w piwnicach wraz z wyniesieniem zaworów na korytarze piwniczne oraz wymianą pionu wodno – kanalizacyjnego – ul. Przędzalniana 92/94, ul. Zielona 31,
- wymiana zaworów grzejnikowych i podpionowych oraz przeróbka poziomów centralnego ogrzewania – ul. Rejtana 14, ul. Zielona 31,

- wykonanie doszczelnienia instalacji gazowej – ul. Gwiazdowa 15/17, ul. Krzemieniecka 6, 18a, 20a, 22a, 24, ul. Retkińska 18/22, ul. Wileńska 41, 52, 56/58, ul. Rejtana 14,
- wykonanie remontu tablicy elektrycznej – ul. Maratońska 63a.

Remonty dźwigów 38.963,00 zł

w tym:

- wymiana przeciwwagi na ramową oraz wymiana transformatorów na zasilacze impulsowe – ul. Gwiazdowa 11 (klatka nr I i II)
- wymiana transformatorów na zasilacze impulsowe oraz wymiana kontaktu drzwi kabiny – ul. Retkińska 14 (klatka I),
- wymiana przekaźnika zaniku fazy – al. Wyszyńskiego 61 (klatka II).

Remonty w nieruchomości przy ul. Płocka 7 22.303,00 zł

Legalizacja wodomierzy 104.936,00 zł

Spółdzielnia kontynuuje prace remontowe ze środków z podziału nadwyżki bilansowej, przy czym:

- w **2015** roku wydatkowano kwotę w wysokości **485.879,00 zł** z zysku za 2014 rok, zatwierdzoną uchwałą nr 3/2015 Walnego Zgromadzenia z dnia 29.05.2015 r.,
- w roku **2016** wydatkowano kwotę w wysokości **383.819,00 zł** z zysku za 2015 rok, zatwierdzoną uchwałą nr 3/2016 Walnego Zgromadzenia z dnia 10.06.2016 r.,
- w roku **2017** wydatkowano kwotę w wysokości **429.699,00 zł** z zysku za 2016 rok, zatwierdzoną uchwałą nr 3/2017 Walnego Zgromadzenia z dnia 09.06.2017 r.,
- w roku **2018** wydatkowano kwotę w wysokości **421.827,00 zł** z zysku za 2017 rok, zatwierdzoną uchwałą nr 3/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 08.06.2018 r.,
- w roku **2019** wydatkowano kwotę w wysokości **198.870,00 zł** z zysku za 2018 rok, zatwierdzoną uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia z dnia 06.06.2019 r.,
- w roku **2020** wydatkowano kwotę w wysokości **100.000,00 zł** z zysku za 2018 rok, zatwierdzoną uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia z dnia 06.06.2019 r.

Z tych środków finansowych w latach 2015 – 2020 wykonano:

Roboty budowlano – drogowe 1.577.163,00 zł

w tym:

- remont chodników i utwardzenie miejsc postojowych – ul. Gwiazdowa 11, 15/17, ul. Krzemieniecka 6, 6a, 22a, ul. Retkińska 14, ul. Retkińska 18/22, ul. Wileńska 41, 41a,
- remont chodników, opasek i miejsc postojowych – ul. Gwiazdowa 11 ul. Krzemieniecka 16, 18, 22a – 24, ul. Krzemieniecka 26 i 28 (wraz z oświetleniem terenu), ul. Retkińska 14, ul. Wileńska 46 – 48 (skwer), 48, 50, 52, 54, ul. Wileńska 59 do ul. Krzemienieckiej 24, ul. Felsztyńskiego 43, ul. Rejtana 14, ul. Piasta 56/66, ul. Maratońska 63 – 63c,
- remont podestów do klatek schodowych – ul. Krzemieniecka 16a, 26,
- remont miejsc postojowych i chodników – ul. Krzemieniecka 16 – 28,

- remont elewacji pawilonu – ul. Wileńska 59,
- remont chodnika i zjazdu do boksów motocyklowych – ul. Przędzalniana 92/94,
- remont nawierzchni podwórka – ul. Zielona 31 (odszkodowanie za korzystanie z terenu Spółdzielni zapłacone przez firmę wykonującą remont kamienicy przy ul. Zielonej 33),
- remont płyty stropowej – ul. Maratońska 63c,
- remont miejsc postojowych – ul. Maratońska 39, 39a, 39b, 39c.

Roboty instalacyjne 442.931,00 zł

w tym:

- remont (wymiana) pionów kanalizacyjnych, pionów ciepłej i zimnej wody i cyrkulacji – ul. Komfortowa 1 i 3, 7 ul. Piasta 42/44, 46/54, 56/66, ul. Felsztyńskiego 43,
- remont hydroforni – montaż zestawów hydroforowych – ul. Gwiazdowa 11, ul. Krzemieniecka 28, ul. Retkińska 14,
- regulacja instalacji centralnego ogrzewania i wymiana zaworów podpionowych – ul. Krzemieniecka 20a, ul. Retkińska 18/22,
- remont ciepłociągu między budynkami – ul. Dubois 8, 10,
- remont instalacji wodno – kanalizacyjnej – piony – ul. Rogozińskiego 5,
- remont instalacji ciepłej wody – ul. Maratońska 63b,
- remont (wymiana) poziomej zimnej wody – Al. Wyszyńskiego 61.

W 2022 roku wydatkowano na **prace konserwacyjne** kwotę **904.142,00 zł**, z tego:

Konserwacja zlecona 435.163,00 zł

Ilość wykonanych zgłoszeń:

- roboty związane z instalacją centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej 651 zgłoszeń
- roboty wodno – kanalizacyjne 325 zgłoszeń
- roboty elektryczne 13 zgłoszeń
- roboty budowlano – dekarские 175 zgłoszeń

Konserwacja własna 176.210,00 zł

Ilość wykonanych zgłoszeń: 598 zgłoszeń

Konserwacja domofonów 30.095,00 zł

Roboty nieprzewidziane, roboty szklarskie 13.392,00 zł

Awaryjna wymiana grzejników 3.146,00 zł

Konserwacja zieleni 78.048,00 zł

w tym:

- przycięcie i prześwietlenie krzewów ozdobnych (odnowienie) – 14 nieruchomości,
- uzupełnienie zieleni – 1 nieruchomość,

- rekultywacja terenu zielonego (przekopanie, sianie trawy, wałowanie) – 3 nieruchomości,
- przesadzenie krzewów ozdobnych i posadzenie krzewów – 2 nieruchomości,
- wycięcie drzew – 5 nieruchomości,
- przycięcie i prześwietlenie drzew – 28 nieruchomości,
- posadzenie drzew (nasadzenia zamienne, zgodnie z wydanymi zezwoleniami na wycięcie drzew przez Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa) – 2 nieruchomości,
- rębakowanie gałęzi – 1 nieruchomość

Roboty elektryczne – pomiary elektryczne, naprawy
oraz przeglądy pięcioletnie (konstrukcyjne) 27.299,00 zł

w tym:

- przeglądy pięcioletnie – ul. Gwiazdowa 11, 15/17, ul. Krzemieniecka 6, 6a, 18a, 20a, 22a, 24, 26, 28, ul. Retkińska 14, 18/22, ul. Wileńska 41, 41a, 44a, 44b, 46, 56/58, 59 (pawilon), ul. Astronautów 5, ul. Dubois 8, 10, ul. Komfortowa 1, ul. Piasta 42/44, ul. Przędzalniana 92/94, ul. Rejtana 14, ul. Rogozińskiego 5, ul. Maratońska 39, 39b, 39c, 63, 63a, 63b, 63c (garaż wielostanowiskowy), al. Wyszyńskiego 61, 63, ul. Płocka 7 (10 budynków).
- pomiary instalacji elektrycznej (skuteczność zerowania i ochrony przeciwpożarowej) – ul. Gwiazdowa 10a (była hydrofornia), ul. Przędzalniana 92/94.

Próby szczelności instalacji gazowej i przeglądy kominiarskie
we wszystkich budynkach będących w zasobach SM „Polesie”
zgodnie z Prawem Budowlanym 99.535,00 zł

Konserwacja hydroforni 5.488,00 zł

Konserwacja kotłowni gazowej 7.887,00 zł

Wymiana zaworów odcinających na c.w.u. i z.w. 4.250,00 zł

Konserwacja pomieszczeń biurowych (w tym przeglądy okresowe) 3.443,00 zł

Konserwacja nieruchomości przy ul. Płocka 7 20.186,00 zł

XI. Należności

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszowych na dzień 31.12.2022 r. wyniosły:
1.126.963,44 zł (bez zaległości sądowych), w tym:

- | | |
|--|---------------|
| 1. lokale mieszkalne | 839.158,83 zł |
| 2. lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne | 287.804,61 zł |

W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2021 r. nastąpiło zwiększenie zadłużenia o kwotę 296.170,02 zł (było 830.793,42 zł) w tym:

1. lokale mieszkalne (2021 rok 645.623,25 zł) zwiększenie o +193.535,58 zł
2. lokale o innym przeznaczeniu (2021 rok 185.170,17 zł) zwiększenie o +102.634,44 zł

Relacje w zakresie kształtowania się wskaźników zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszowych w porównaniu do okresów poprzednich przedstawiają się następująco:

1. rotacja w dniach:
 - a) w 2020 roku wyniosła 16,44 dnia
 - b) w 2021 roku wyniosła 17,20 dnia
 - c) w 2022 roku wyniosła 20,48 dnia

czyli czas oczekiwania na zapłatę wydłużył się średnio o 3,28 dnia w porównaniu do roku ubiegłego i o 4,04 dnia w porównaniu do roku 2020.

2. procentowy udział zadłużeń w naliczeniach rocznych opłat:

- a) w 2020 roku 4,51 %
- b) w 2021 roku 4,71 %
- c) w 2022 roku 5,61 %

zwiększył się o 0,90 % w stosunku do roku ubiegłego i o 1,1% w stosunku do roku 2020.

Analizując wskaźniki charakteryzujące zadłużenia tj.: rotację w dniach i procentowy udział w naliczeniach rocznych na tle szybkiego wzrostu cen itd. widać jednoznacznie że zaległości kolejny rok mają tendencję wzrostową. Jest to wynik trudności finansowych użytkowników lokali spowodowanej między innymi pandemią COVID – 19.

Eliminacja zadłużenia z tytułu użytkowania mieszkań oraz lokali użytkowych jest dla Spółdzielni poważnym wyzwaniem, które wymusza stosowanie różnorodnych działań windykacyjnych z zakresu windykacji miękkiej i twardej. Obecnie należności skierowane na drogę postępowania sądowego wynoszą 584.055,19 zł. Są one oznaką determinacji i konsekwencji działań Spółdzielni w odzyskiwaniu zaległości.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022 r. w poszczególnych nieruchomościach przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2022 r.

L.p.	Adres budynku	Liczba lokali	Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2022 r.	Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2021 r.	% udział do należnych rocznych przychodów nieruchomości	Liczba zadłużonych mieszkań
1.	Gwiazdowa 11	88	54.126,31	37.746,32	11,61	42
2.	Gwiazdowa 15/17	60	5.443,29	5.041,91	1,60	17
3.	Krzemieńska 6	40	19.815,89	12.198,06	6,80	18

4.	Krzemieńska 6a	40	13.819,83	8.717,29	5,06	20
5.	Krzemieńska 16	60	9.912,57	6.528,60	3,30	20
6.	Krzemieńska 16a	60	11.700,01	7.581,63	3,43	17
7.	Krzemieńska 18	60	10.601,59	9.131,50	3,50	15
8.	Krzemieńska 18a	60	32.173,89	20.942,98	9,15	20
9.	Krzemieńska 20	60	9.523,57	9.168,16	3,29	21
10.	Krzemieńska 20a	60	21.890,27	15.189,77	6,29	23
11.	Krzemieńska 22	60	12.508,61	11.728,38	3,78	16
12.	Krzemieńska 22a	60	13.047,94	8.438,51	3,93	24
13.	Krzemieńska 24	60	20.485,12	17.351,61	5,87	24
14.	Krzemieńska 26	60	11.168,47	14.462,21	3,38	17
15.	Krzemieńska 28	88	28.149,78	14.937,92	5,78	40
16.	Retkińska 8	6	14,52	58,97	0,03	1
17.	Retkińska 14	88	17.565,22	6.651,63	3,90	21
18.	Retkińska 18/22	100	33.041,71	31.358,74	6,36	31
19.	Sandomierska 15/17	9	0,00	1.018,82	0,00	0
20.	Wileńska 41	40	16.124,27	9.374,45	5,67	15
21.	Wileńska 41a	41	9.162,44	9.129,78	3,12	18
22.	Wileńska 44a	75	12.442,55	9.077,89	3,13	22
23.	Wileńska 44b	75	13.486,17	18.402,35	3,26	31
24.	Wileńska 44c	34	11.106,61	3.379,10	6,74	11
25.	Wileńska 46	75	15.097,75	9.870,26	3,82	26
26.	Wileńska 48	45	11.973,98	8.130,14	3,96	16
27.	Wileńska 52	45	11.782,31	9.229,70	3,97	21
28.	Wileńska 54	50	17.272,60	5.750,75	6,17	19
29.	Wileńska 56/58	30	4.626,60	4.338,98	1,80	11
30.	Maratońska 39	40	10.026,93	2.883,46	3,62	17
31.	Maratońska 39a	20	357,00	3.160,70	0,22	3
32.	Maratońska 39b	60	19.712,23	16.875,48	4,57	20
33.	Maratońska 39c	30	12.240,15	6.314,64	5,25	12
34.	Maratońska 63	84	16.683,06	18.713,20	2,31	22
35.	Maratońska 63a	32	6.345,37	6.570,43	2,43	5

36.	Maratońska 63b	24	2.193,43	6.845,88	0,98	6
37.	Wyszyńskiego 61	114	37.158,59	28.476,08	3,71	40
38.	Wyszyńskiego 63	42	6.460,25	11.541,11	1,78	11
39.	Al. Politechniki 27	24	17.384,02	9.272,88	11,72	13
40.	Astronautów 5	45	12.788,52	9.999,77	4,32	18
41.	Dubois 8	48	33.949,28	25.011,77	11,54	17
42.	Dubois 10	48	38.155,87	26.474,81	13,04	22
43.	Felsztyńskiego 43	45	16.750,44	9.673,87	6,30	17
44.	Komfortowa 1	28	8.296,07	6.447,62	4,36	15
45.	Komfortowa 3	28	29.247,69	22.989,57	15,22	17
46.	Komfortowa 7	30	6.283,32	17.062,94	3,20	10
47.	Piasta 42/44	24	5.456,72	4.631,83	2,89	7
48.	Piasta 46/54	36	5.985,48	6.479,42	2,37	16
49.	Piasta 56/66	36	20.940,26	11.011,06	7,52	14
50.	Przędzalniana 92/94	48	51.417,87	30.815,33	14,74	22
51.	Rejtana 14	24	9.424,48	7.002,89	4,76	9
52.	Rogozińskiego 1	37	10.572,12	15.588,75	3,70	11
53.	Rogozińskiego 5	36	5.921,61	8.456,70	2,08	11
54.	Rogozińskiego 19	28	3.641,78	3.829,05	2,09	10
55.	Zielona 31	18	3.702,42	4.257,60	3,11	7
	W Spółdzielni:	2658	839.158,83	645.623,25	4,94	949

2. Działania windykacyjne

W 2022 roku podjęto następujące działania windykacyjne mające na celu zmniejszenie zaległości w opłatach:

1. do dłużników wysłano 204 wezwań do zapłaty, w tym:
 - a) 176 dotyczących lokali mieszkalnych (wezwania przedsądowe, informacje o stanie konta),
 - b) 26 dotyczących lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (wezwania przedsądowe),
 - c) 2 dotyczące dodatków mieszkaniowych,
2. pracownicy działu Czynnów i Windykacji na bieżąco informowali osoby zainteresowane o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Miasta. W 2022 roku z dodatku skorzystało 52 użytkowników lokali na łączną kwotę 126.793,25 zł,

3. 46 dłużnikom Zarząd wyraził zgodę na ratalną spłatę zadłużenia, w tym:
 - a) 43 z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych,
 - b) 3 z tytułu opłat za używanie lokali o innym przeznaczeniu.W wyniku realizacji ugód zadłużenie zmniejszyło się łącznie o kwotę 72.544,72 zł, z tego w lokalach:
 - a) mieszkalnych o 71.274,68 zł,
 - b) o innym przeznaczeniu niż mieszkalne o 1.270,04 zł,
4. do sądu złożono 22 pozwy na łączną kwotę 97.891,90 zł, w tym spłacono w całości zadłużenie dotyczące lokali mieszkalnych na kwotę 10.152,91 zł,
5. Spółdzielnia uzyskała 15 nakazów zapłaty na kwotę 63.642,03 zł, w tym 15 dotyczących lokali mieszkalnych,
6. z tytułu spłaty należności zasądzonych w 2022 roku nakazami zapłaty zadłużenie zmniejszyło się o 17.901,49 zł (dotyczy lokali mieszkalnych),
7. do egzekucji komorniczej zostało skierowanych 28 wniosków, łącznie na kwotę 170.725,55 zł,
8. odzyskano dług w kwocie 401.383,46 zł, w wyniku spłaty zaległości po wezwaniu przedsądowym lub wezwaniu do zapłaty, w tym:
 - a) 199.085,38 zł dotyczący lokali mieszkalnych,
 - b) 212.450,99 zł dotyczący lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.
9. odzyskano dług w kwocie 28.759,16 zł, w wyniku spłaty przez komornika.

Ogólnie w wyniku prowadzonej miękkiej i twardej windykacji Spółdzielnia w 2022 roku odzyskała wierzytelności na łączną kwotę 657.534,99 zł (z tego dotyczącą zadłużenia lokali mieszkalnych: 443.813,96 zł oraz lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne: 213.721,03 zł).

Nadmienić należy że w 2022 roku kancelarie komornicze dokonały zlecenia biegłemu wykonania niezbędnych czynności do sporządzenia oszacowania 1 lokalu mieszkalnego.

XII. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni za 2022 rok

1. Struktura i dynamika bilansu Spółdzielni za 2022 rok

Nazwa pozycji	Stan na 31.12.2022r		Stan na 31.12.2021r		Stan na 31.12.2020		Zmiana do roku 2021		Zmiana do roku 2020	
	Suma	% w strukturze	Suma	% w strukturze	Suma	% w strukturze	Suma	%	Suma	%
	2	3	4	5	6	7	8	9		
Aktywa										
A. Aktywa trwałe	40 689 008,40	76,72%	42 764 480,12	81,01%	44 991 213,87	82,39%	-2 075 471,72	-4 302 205,47	90,44%	
I Wartości niematerialne i prawne	1 135,80	0,00%	3 346,80	0,01%	1 624,07	0,00%	-2 211,00	-488,27	69,94%	
II Rzeczowe aktywa trwałe	40 687 872,60	76,71%	42 761 133,32	81,01%	44 989 589,80	82,39%	-2 073 260,72	-4 301 717,20	90,44%	
III Należności długoterminowe	0,00						0,00	0,00		
IV Inwestycje długoterminowe	0,00						0,00	0,00		
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00						0,00	0,00		
B. Aktywa obrotowe	12 341 388,38	23,27%	10 012 565,11	18,97%	9 601 394,42	17,58%	2 328 823,27	2 739 993,96	128,54%	
I Zapasy	2 000,00	0,00%	0,00	0,00%	2 802,14	0,01%	2 000,00	-802,14	71,37%	
II Należności krótkoterminowe	1 409 516,83	2,66%	1 186 178,69	2,25%	1 150 048,10	2,11%	223 338,14	259 468,73	122,56%	
III Inwestycje krótkoterminowe	7 833 608,68	14,77%	5 848 647,28	11,08%	5 107 763,60	9,35%	1 984 961,40	2 725 845,08	153,37%	
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 096 262,87	5,84%	2 977 739,14	5,64%	3 340 780,58	6,12%	118 523,73	-244 517,71	92,68%	
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	8 418,14	0,02%	10 915,34	0,02%	15 405,57	0,03%	-2 497,20	-6 987,43	54,64%	
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00		
Suma aktywów:	53 038 814,92	100,00%	52 787 960,57	100,00%	54 608 013,86	100,00%	250 854,35	-1 569 198,94	97,13%	
Pasywa										
A. Kapitał (fundusz) własny	43 509 950,60	82,03%	46 290 383,16	87,69%	47 976 325,16	87,86%	-2 780 432,56	-4 466 374,56	90,69%	
I. Kapitał podstawowy	38 213 479,33	72,05%	40 304 374,33	76,35%	42 416 702,59	77,67%	-2 090 895,00	-4 203 223,26	90,09%	
II Kapitał zapasowy	3 407 279,24	6,42%	3 319 834,14	6,29%	3 464 470,51	6,34%	87 445,10	-57 191,27	98,35%	
III Kapitał z aktualizacji wyceny	1 072 157,54	2,02%	1 066 646,04	2,02%	1 071 571,80	1,96%	5 511,50	585,74	100,05%	
IV Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00		0,00		0,00		0,00	0,00		
V Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00%	1 023 580,26	1,94%	469 291,13	0,86%	-1 023 580,26	-469 291,13	0,00%	
VI Zysk (strata) netto	817 034,49	1,54%	575 948,39	1,09%	554 289,13	1,02%	241 086,10	262 745,36	147,40%	
VII Odpisy z zysku netto	0,00		0,00		0,00		0,00	0,00		
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 528 864,32	17,97%	6 497 577,41	12,31%	6 631 688,70	12,14%	3 031 286,91	2 897 175,62	143,69%	
I Rezerwy na zobowiązania	109 393,00	0,21%	149 561,00	0,28%	124 538,40	0,23%	-40 168,00	-15 145,40	87,84%	
II Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00		
III Zobowiązania krótkoterminowe	5 260 098,16	9,92%	4 914 761,04	9,31%	4 372 241,95	8,01%	345 337,12	887 856,21	120,31%	
IV Rozliczenia międzyokresowe	4 159 373,16	7,84%	1 433 255,37	2,72%	2 134 908,35	3,91%	2 726 117,79	2 024 464,81	194,83%	
Suma pasywów:	53 038 814,92	100,00%	52 787 960,57	100,00%	54 608 013,86	100,00%	250 854,35	-1 569 198,94	97,13%	

2. Ważniejsze przyczyny związane ze zmianą stanu poszczególnych grup bilansowych:

AKTYWA

Majątek Spółdzielni w stosunku do roku 2020 zmalał o 1.569,2 tys. zł tj. o 2,87%, a w stosunku do roku 2021 wzrósł o 250,8 tys. zł. tj. 0,48% %.

Aktywa trwałe na 31.12.2022 rok stanowią 76,72% całego majątku Spółdzielni, a ich udział w majątku ogółem w latach 2022/2020 utrzymuje się na tym podobnym poziomie. Budynki mieszkalne stanowią 72,44 % całości majątku spółdzielni, przy czym w roku 2021 ich udział wynosił 76,82%, a w 2020 78,10% .

W roku 2022 zmiany w majątku trwałym wynikają przede wszystkim z realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zmniejszenia).

Udział wartości budynków mieszkalnych w całości majątku zmalał w stosunku do 2021 roku o 4,38% co świadczy o nielicznych przypadkach przekształceń praw spółdzielczych w odrębną własność.

Zmiany w majątku trwałym w roku bieżącym stanowiły:

- a) zakup urządzeń technicznych,
- b) nabycie gruntu własnego działki po przekształceniu na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
- c) przeniesienie w odrębną własność 22 lokali mieszkalnych,
- d) przeniesienie w odrębną własność prawa gruntów (896,91 m²),
- e) przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu na podstawie ustawy wymienionej w punkcie „b”,
- f) w grupie urządzeń technicznych dokonano likwidacji zużytego sprzętu komputerowego w pełni amortyzowanego,
- g) naliczone roczne umorzenie i amortyzacja.

Zmiany w majątku trwałym	Wartość brutto	Umorzenie/ amortyzacja	Wartość netto
Zwiększenie gruntów własnych o działkę przy ul. Dubois 8 i 10	109 631,97		109 631,97
Nabycie urządzeń technicznych	144 007,28		144 007,28
Przeniesienie praw do lokali w odrębną własność	-1 406 100,26	648 112,50	-757 987,76
Przeniesienie praw do gruntu w odrębną własność	-15 078,04		-15 078,04
Przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu	-232 958,95	200 597,73	-32 361,22
Likwidacja urządzeń technicznych	-738,00	738,00	0,00
Razem:	-1 401 236,00	849 448,23	-551 787,77
oraz			
Umorzenie roczne		-1 377 817,35	-1 377 817,35
amortyzacja		-32 598,30	-32 598,30
rozliczenie nakładów na środki trwałe	-111 057,30	0,00	-111 057,30
Ogółem	-1 512 293,30	-560 967,42	-2 073 260,72

Ogółem majątek trwały uległ zmniejszeniu o 2.073 tys.

Wartość majątku będzie wykazywała tendencję malejącą w związku z realizacją art. 12 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych (przenoszenie spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności) oraz z tytułu starzenia się zasobów mieszkaniowych czego odbiciem jest wysokość rocznego umorzenia kształtującego się na poziomie 1.400 tys. zł.

W grupie B „Aktywa obrotowe” nastąpiło zwiększenie pozycji bilansowych o **2 328.8 tys. zł**

1. na którą wpłynął wzrost:
 - a) środków pieniężnych na rachunkach bankowych,
 - b) środków pieniężnych na lokacie bankowej „korzyść”,
 - c) należności z tytułu opłat lokali mieszkalnych i użytkowych.
 - d) ujemnych sald funduszu remontowego niektórych nieruchomości.
2. zmniejszenie:
 - a) pozostałych rozliczeń międzyokresowych, w tym wydatków na prenumeraty, ubezpieczenie majątku, montaż podzielników, podnoszenie kwalifikacji zawodowych pracowników,
 - b) ujemnych wyników z eksploatacji.

Aktywa obrotowe stanowią 23,27% ogółem majątku i obejmują:

- a) zapasy- 0 % ogółem majątku (w r. 2021 - 0%),
- b) należności – 2,66 % ogółem majątku (w r. 2021 – 2,25%),
- c) inwestycje krótkoterminowe. - śr. pieniężne – 14,77 % ogółem majątku (w r. 2021 – 11,08%),
- d) rozliczenia międzyokresowe – 5,84 % ogółem majątku (w r. 2021- 5,64 %).

W roku 2022 wzrósł stan rozliczeń międzyokresowych z tytułu zwiększenia ujemnych stanów funduszu remontowego niektórych nieruchomości. Natomiast ujemny wynik na działalności eksploatacyjnej, obejmujący zwiększenie niedoboru na eksploatacji zmniejszył się w stosunku od roku poprzedniego o 383,5 tys. przy czym w roku 2021 wynosił - 1349,6 tys. zł).

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości po uwzględnieniu wyników za 2021r zamykają się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 3.120,8 tys. zł. Wynik ujemny występuje tylko w 8 nieruchomościach.

Na osiągnięcie dodatniej różnicy na eksploatacji poszczególnych nieruchomości wpływ miała racjonalna gospodarka na odcinku eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przede wszystkim przeniesienie nadwyżki bilansowej z lat 2019-2021 oraz oszczędności w zakresie usług obcych.

Pozytywny wpływ na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2022 ma utrzymanie się wysokiego poziomu wolnych środków pieniężnych, który na 31.12.2022r. wyniósł 7.833,6 tys. zł. Stan środków pieniężnych zabezpiecza pokrycie bieżących kosztów i zobowiązań.

Lokowanie wolnych środków pieniężnych na lokatach bankowych przyniosło Spółdzielni wymierne korzyści ekonomiczne w wysokości 66,4 tys. zł, z tytułu odsetek. Na podkreślenie

zasługuje fakt, że pomimo wykonanego bardzo dużego zakresu robót remontowych a tym samym wydatkowania środków pieniężnych to stan tych środków w stosunku do roku 2021 nie zmalał.

Informacje o wykonanych pracach remontowych oraz ich sfinansowaniu zostały zawarte w części X Sprawozdania. Przy czym na podkreślenie zasługuje, że w remonty zaangażowano wyłącznie środki własne.

Przedstawione wyżej dane świadczą o racjonalnej polityce w zakresie gospodarki środkami finansowymi Spółdzielni.

W aktywach obrotowych poważną pozycję wpływającą na sytuację Spółdzielni stanowią zadłużenia w opłatach za mieszkania.

W grupie bilansowej C „Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy” nastąpiło zmniejszenie o 2,5 tys. zł środków w związku ze spłatą kosztów prac termomodernizacyjnych przez lokale użytkowe. Wszystkie lokale mieszkalne zakończyły spłaty w latach poprzednich.

W grupie bilansowej D „Udziały (akcje) własne” zdarzenia gospodarcze nie nastąpiły.

PASYWA

W grupie bilansowej A „Kapitał własny” uległ zmniejszeniu o **2.779,7 tys. zł.**

Ujemna zmiana wynika przede wszystkim ze zmniejszenia kapitału podstawowego z tytułu rocznego umorzenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz ze względu na wyksięgowanie wartości wkładów wyodrębnionych lokali wraz z przynależnym gruntem. Powyższe zdarzenia odniesiono także na fundusz z aktualizacji wyceny co spowodowało zwiększenie środków.

Ponadto, nadwyżka bilansowa z lata 2019 – 2021 została, zgodnie z uchwałą przeznaczona na zwiększenie funduszu remontowego oraz pokrycie kosztów eksploatacji w części obciążającej członków Spółdzielni.

W grupie bilansowej B „Zobowiązania i rezerwy na zobowiązaniach” w porównaniu do roku ubiegłego nastąpiła dodatnia zmiana pozycji bilansowych o **3.030,5 tys. zł** z tytułu:

- a) zwiększenia rozliczeń międzyokresowych dotyczących nadwyżki przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (część dotycząca zaliczek na media będzie zwrócona mieszkańcom po zakończeniu okresu rozliczeniowego),
- b) zwiększenia zobowiązań wobec użytkowników lokali w związku z rozliczeniem kosztów zużycia wody,
- c) zwiększenia funduszu, w tym z powodu przekazania części nadwyżki bilansowej z lat ubiegłych,,
- d) zwiększenia kosztów usług otrzymanych w grudniu 2022 roku, a spłaconych – terminowo – w roku następnym,

- e) należnych za rok 2022 zobowiązań względem budżetu Państwa z tytułu VAT, CIT, PIT – płatnych zgodnie z ustawą w styczniu 2023 roku,
 f) należnych za XII 2022 roku opłat za wywóz nieczystości, które zostaną przekazane Gminie Miasta Łódź w styczniu 2023 roku.

3. Przypadki wymienione w art. 49 ust. 2 pkt.5, 6 i 7 ustawy o rachunkowości w Spółdzielni nie występują. Oznacza to, że w analizowanym okresie Spółdzielnia nie nabyła udziałów (akcji własnych), nie posiada oddziałów (zakładów), a w zakresie instrumentów finansowych nie wystąpiły jakiegokolwiek kontrakty powodujące powstanie aktywów finansowych, zobowiązań finansowych albo instrumentów kapitałowych. Wobec powyższego w Spółdzielni nie wystąpiła potrzeba przyjęcia celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym.

Spółdzielnia nie prowadzi działalności związanej z ochroną środowiska

4. Wskaźniki analityczne charakteryzujące sytuację majątkową i finansową Spółdzielni:

Wyszczególnienie	Odniesienie do pozycji bilansowej	2020	2021	2022
Bieżąca płynność	aktywa obrotowe + należne wpłaty na kapitał/zobowiązania krótkoterminowe - fundusze	3,86	3,27	4,76
Pokrycie zobowiązań środkami pieniężnymi	środki pieniężne/ zobowiązania krótkoterminowe - fundusze	2,05	1,91	3,02
Stopa zadłużenia	Rezerwy + zobowiązania krótko i długoterminowe/majątek ogółem	8,23	9,59	10,12
Unieruchomienie środków	Aktywa trwałe/ aktywa obrotowe	468,6	427,1	329,7
Pokrycie majątku kapitałami stałymi	fundusze własne + zobowiązania długoterminowe/majątek trwały	1,07	1,08	1,07
Trwałość struktury finansowania	fundusze własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe/majątek ogółem	0,88	0,88	0,82

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wysoki, bo około 400% wskaźnik unieruchomienia środków. Decydujący wpływ na jego wysokość ma duży udział majątku trwałego, w tym budynków i budowli w aktywach bilansu. Wysoki poziom wskaźnika jest charakterystyczny dla spółdzielczości mieszkaniowej.

Wskaźnik płynności finansowej uległ zwiększeniu. Na wartość wskaźnika miała wpływ pozycja „zobowiązań krótkoterminowych” zawierająca między innymi nieprzeterminowane płatności, których uregulowanie nastąpi w styczniu 2023 roku. Zaznaczyć należy, że wskaźnik bieżącej płynności kształtuje się powyżej optymalnego poziomu (1,5-2). Oznacza to, że Spółdzielnia może regulować zobowiązania wobec dostawców, budżetu, innych instytucji publiczno – prawnych, których spłata przypada na dany rok – bez opóźnień, gdyby stały się one natychmiast wymagalne.

Wskaźnik obrazujący stabilizację finansową w porównaniu do lat ubiegłych uległ zwiększeniu. Na wartość wskaźnika miał wpływ wzrost środków pieniężnych.

Pokrycie majątku trwałego kapitałami stałymi utrzymuje się kolejny rok na tym samym poziomie powyżej 1,00 – oznacza to, że została zachowana „złota reguła finansowa”. W Spółdzielni nie występuje zagrożenie utraty płynności długoterminowej o czym świadczy wartość wskaźnika trwałości struktury finansowania na poziomie 0,82. W porównaniu do roku ubiegłego wskaźnik ten uległ niegroźnemu zmniejszeniu.

Reasumując, należy stwierdzić, że sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest w dalszym ciągu stabilna. Działalność gospodarcza Spółdzielni w 2023 roku będzie kontynuowana w co najmniej niezmiennym zakresie. Nadto Zarząd dołoży wszelkich starań w celu zabezpieczenia majątku przed ewentualnymi zagrożeniami.

Spółdzielnia nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej.

XIII. Kontrole i badania

W 2022 roku nie odbyły się w Spółdzielni żadne kontrole.

XIV. Finansowanie i przepływy wewnętrzne środków

Finansowanie działalności eksploatacyjnej oraz przepływy wewnętrzne środków w 2022 roku przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł
1	Przychody	17 322 640,08
2	Koszty	-15 077 581,37
3	Podatek dochodowy	-187 654,00
4	Nadwyżka kosztów na przychodami z lat ubiegłych	875 747,81
I	Wynik narastający działalności podstawowej na 31.12	2 933 152,52
1	Stan na początek okresu	433 875,82
2	Zwiększenia	2 601 631,11
3	Zmniejszenia	-2 287 269,35
II	Fundusz remontowy stan na 31.12	748 237,58
III	Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszowych	-1 126 963,44
1	lokali mieszkalnych	-839 158,83
2	lokali użytkowych	-287 804,61
IV	Wielkość zapasów na 31.12	0,00
V	Finansowanie Spółdzielni na 31.12.2022 r. (I+II-III+IV)	2 554 426,66

Wolumen przepływów wewnętrznych wykazuje zabezpieczenie finansowe w kwocie 2.554.426,66 zł.

XV. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przenoszenia własności lokali na osoby uprawnione

Spółdzielnia realizuje zapisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z uwzględnieniem zmian w ustawie w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Na dzień 31.12.2022 r. Zarząd podjął 55 uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, w tym dla zasobów:

- a) Osiedla „Karolew” 30,
- b) Osiedla „Retkinia” 10,
- c) „Rozproszonych” 15.

Na podstawie pisemnych żądań zainteresowanych osób z powołanych nieruchomości zawierane są umowy przeniesienia własności.

Obowiązująca od 31.07.2007 r. nowelizacja Ustawy z dnia 14.06.2007 roku, spowodowała znaczny napływ do Spółdzielni wniosków składanych przede wszystkim przez użytkowników lokali mieszkalnych, a następnie użytkowników garaży i lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.

Wnioski te podzielić można na trzy grupy:

- a) zrealizowane,
- b) nie zrealizowane z przyczyn leżących po stronie wnioskodawcy,
- c) nie zrealizowane z racji nie zakończenia procedury regulacji stanów prawnych gruntu.

Do dnia 31.12.2022 r. spisano 745¹ aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność lokali, w tym w 2022 roku - spisanych zostało 24 szt.

XVI. Kierunki działań Zarządu SM „Polesie” na lata 2023 – 2024

Główne kierunki działań w Spółdzielni na lata 2023 – 2024:

1. kontynuacja prac wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. kontynuacja prac w zakresie wykonania w budynkach mieszkalnych pokrycia dachów papą termozgrzewalną, wymiany rynien oraz remontu kominów,
3. wykonanie w budynkach mieszkalnych wymiany termostatycznych zaworów przy grzejnikach, wymiany i montażu zaworów regulacyjnych na pionach ciepłej wody,
4. kontynuacja prac związanych z wymianą pionów i poziomów wodno – kanalizacyjnych w budynkach mieszkalnych,
5. kontynuacja prac związanych z wymianą drzwi wejściowych do piwnic,
6. kontynuacja prac związanych z malowaniem klatek schodowych,
7. kontynuacja prac związanych z wymianą instalacji gazowej w budynkach,
8. kontynuacja działań związanych z urealnianiem stawek opłat z tytułu używania lokali,

¹ w tym 44 szt. dla lokali usytuowanych przy ul. Sandomierskiej 15/17 i 28 szt. dla lokali usytuowanych przy ul. Retkińskiej 8.

9. kontynuacja działań zmierzających do pozyskania środków finansowych na poprawę efektywności energetycznej budynków mieszkalnych,
10. montaż szlabanów uniemożliwiających osobom niebędącym mieszkańcami Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” wjazd na tereny osiedli,
11. wzmożenie działań mających na celu zmniejszenie zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszowych poprzez dalszą intensyfikację windykacji, zabieganie o skuteczne egzekwowanie nakazów płatniczych i wyroków eksmisyjnych.

W ramach zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków², Zarząd będzie wykonywał remonty i konserwacje w ramach środków własnych i sporządzonych planów remontowych celem utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, prowadzona jest w Spółdzielni ewidencja i rozliczanie kosztów i przychodów oddzielnie dla każdej nieruchomości w celu ustalania stawek opłat dla każdej z nich oraz ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowania wszystkim Członkom, którzy czując się współgospodarzami są zaangażowani w pracę dla dobra Spółdzielni.

Przedstawiając powyższe sprawozdanie Zarząd Spółdzielni wnosi do Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

Łódź, dnia 08.03.2023 rok

² Art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Informacja o podpisach złożonych na pliku XML sprawozdania finansowego

data podpisu	osoba podpisująca
2023-03-08 13:38:00	Ewa Strózek
2023-03-08 13:38:56	Jolanta Gieras; SM Polesie

Informacja na temat realizacji
wniošków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi
za lata 2017 – 2019.

W dniach od 22.10.2020 r. do 14.12.2020 r., została przeprowadzona lustracja pełna przez Krajową Radę Spółdzielczą, obejmująca swym zakresem działalność Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r.

Krajowa Rada Spółdzielcza przedstawiła następujące wnioski:

1. stosownie do art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze przestrzegać obowiązku informowania Walnego Zgromadzenia oraz Krajowej Rady Spółdzielczej, o sposobie wykonania wniošków polustracyjnych,
2. Politykę ochrony danych osobowych poddawać przeglądom w trybie § 29 Polityki bezpieczeństwa Spółdzielni przyjętej uchwałą Zarządu z 26.02.2016 roku,
3. dokonać przeglądu ksiąg wieczystych pod kątem zgodności zamieszczonych w nich wpisów ze stanem faktycznym,
4. przeglądy stanu technicznego obiektów budowlanych niemieszkalnych przeprowadzać zgodnie z wymogami art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane. Książki tych obiektów prowadzić na bieżąco,
5. dokumentować przeprowadzanie kontroli wewnętrznych przez Radę Nadzorczą i Jej Komisje.

Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648), Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniošków polustracyjnych.

Realizacja wniošków polustracyjnych przedstawia się następująco:

Ad. 1

Zalecenie lustratora zostało wdrożone w życie. Zarząd corocznie będzie przekazywał informację o realizacji wniošków polustracyjnych Krajowej Radzie Spółdzielczej oraz Członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” na Walnym Zgromadzeniu.

Ad. 2

Zalecenie lustratora zostało wdrożone w życie. Zarząd Spółdzielni zlecił Inspektorowi Ochrony Danych Osobowych dostosowanie istniejącej Polityki Bezpieczeństwa Informacji w Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” do obowiązujących przepisów prawa.

Ad. 3

Zarząd Spółdzielni na przestrzeni ostatnich lat dokonał przeglądu ksiąg wieczystych poszczególnych nieruchomości pod kątem zgodności zamieszczonych w nich wpisów ze stanem faktycznym. Na chwilę obecną w księgach wieczystych nie ma wpisów nieaktualnych. Odnosząc się do dwóch przypadków opisanych w liście polustracyjnym, uprzejmie informujemy, iż wpis w księdze wieczystej nieruchomości Dubois 8 i 10 jest wpisem aktualnym i nie może ulec wykreśleniu. Spółdzielnia podejmowała działania w tożsamych sprawach dotyczących dwóch innych nieruchomości i za każdym razem Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych wydawał postanowienie o oddaleniu wniosku o wykreśleniu wpisu (w załączeniu postanowienia sądu). Przypadek nieruchomości przy ul. Plocka 7 wymaga szerszego omówienia. W obrębie administracyjnym tej nieruchomości Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym ośmiu działek, dla których urządzone są trzy księgi wieczyste oraz właścicielem jedenastu działek, dla których urządzone jest jedna księga wieczysta. Naniesienia budowlane (budynki) w każdym przypadku posadowione są na działkach obejmujących co najmniej dwie księgi wieczyste a w skrajnych przypadkach nawet trzy. W takim stanie faktycznym nie jest możliwe ujawnienie wszystkich budynków bez wykonania określonych czynności a mianowicie:

- a. wystąpienia do Gminy o ujednoczenie terminów użytkowania wieczystego,
- b. przeprowadzenia czynności terenowo – prawnych celem scalenia gruntów i urządzenia jednej księgi wieczystej.

Powyższe generowałyby dość znaczne koszty. Zdaniem Zarządu, w świetle obowiązującego prawa (ustawa o księgach wieczystych i ustawa Kodeks cywilny) ekonomicznie niezasadnym jest podejmowanie powyższych działań, tym bardziej, że wszystkie prawa dotyczące majątku Spółdzielni (wzniesione budynki) są zabezpieczane poprzez inne czynności lub dokumenty, takie jak: pozwolenia na budowę, wpis do kartoteki budynków prowadzony przez Łódzki Ośrodek Geodezji itp.

Ad. 4

Przeglądy stanu technicznego obiektów budowlanych niemieszkalnych przy ul. Plocka 7 w okresie objętym lustracją przeprowadzane były zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane. Uzupełniono książki obiektowe o brakujący wpis z przeglądu 5 – letniego instalacji elektrycznej.

Ad. 5

Zalecenie lustratora zostało wdrożone w życie. Ustępująca Rada Nadzorcza dokonywała kontroli wewnętrznych w ramach bieżącej pracy. Wnioski pokontrolne znajdują się w protokołach Rady Nadzorczej i Jej Komisji.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
"POLESIE"

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Jolanta Gieras

Prezes Zarządu
Ewa Strózek

**Rada Nadzorcza
SM „Polesie”
w Łodzi**

**Do
Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni
Mieszkaniowej „Polesie”
w Łodzi**

Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb członków i ich rodzin wynikających z zamieszkiwania w zasobach spółdzielczych.

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie a w ramach tej działalności zarządza nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub jej członków, jak również innymi nieruchomościami na podstawie umów z ich właścicielami.

Spółdzielnia działa na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i obowiązującego statutu.

Zgodnie z § 27 statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni, natomiast Zarząd zgodnie z § 35 kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

Rada Nadzorcza zgodnie z § 31 ust. 1 pkt. m) statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” oraz ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. z 2019 r., poz. 351) dokonała wyboru audytora tj. Kancelarii DNA Rachunkowości Renaty Agacińskiej, z siedzibą w Bukowcu przy ul. Romantycznej, do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni, sporządzonego przez Zarząd na dzień 31.12.2022 r.

W sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego przedstawiono:

1. sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego, w tym:
 - a) odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe,
 - b) odpowiedzialność biegłego rewidenta,
 - c) opinię biegłego rewidenta,
2. sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji, w tym:
 - a) opinię na temat sprawozdania z działalności.

Integralną część sprawozdania stanowią załączniki:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2022 rok,
2. bilans na dzień 31.12.2022 r.,
3. rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.,
4. dodatkowe informacje i objaśnienia, w tym oświadczenie Zarządu o braku zagrożeń do kontynuowania działalności Spółdzielni,
5. sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 rok.

Rada Nadzorcza, przyjęła do wiadomości wyniki działalności Spółdzielni za 2022 rok zawarte w sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta uznając je za rzetelne i prawidłowo odzwierciedlające sytuację majątkową i finansową Spółdzielni (uchwała nr 1/2023 z dnia 06.06.2023 r.).

Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie finansowe za 2022 rok kwalifikuje się do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie ponieważ:

1. zgodnie ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.,
2. sporządzone zostało we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z określonymi zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
3. jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu,
4. zawarte w nim sprawozdanie z działalności sporządzone zostało zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, zgodne jest z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym i nie zawiera istotnych zniekształceń.

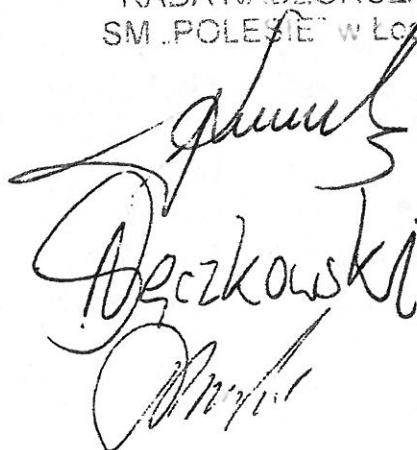
Rada Nadzorcza nadmienia, że wskazana przez biegłego w sprawozdaniu finansowym informacja dotycząca niepewności związanej z kontynuacją działalności zdezaktualizowała się, z uwagi na ukonstytuowanie się Prezydium Rady Nadzorczej.

Na podstawie ustaleń zawartych w niniejszym wystąpieniu, Rada Nadzorcza wnosi o zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2022, a w tym:

1. bilansu zamykającego się po stronie aktywów i pasywów sumą 53.038.814,92 zł (słownie: pięćdziesiąt trzy miliony trzydzieści osiem tysięcy osiemset czternaście złotych 92/100),
2. rachunku zysków i strat wykazującego zysk netto w kwocie 817.034,49 zł (słownie: osiemset siedemnaście tysięcy trzydzieści cztery złote 49/100).

Rada Nadzorcza oceniając działalność Zarządu za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. uznała ją za prawidłową. Zarząd gospodarował racjonalnie powierzonymi przez członków środkami finansowymi i należycie zarządzał powierzonym mu mieniem.

RADA NADZORCZA
SM „POLESIE” w Łodzi



Abczkowski

**Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Polesie” w 2022 roku**

Rada Nadzorcza działała w oparciu o przepisy:

1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
2. ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. Statutu Spółdzielni,
4. Regulaminu Rady Nadzorczej.

W roku 2022 upłynęła kadencja Rady Nadzorczej. W okresie sprawozdawczym Rada pracowała w różnych składach osobowych. Do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, zwołanego na dzień 1 lipca 2022 roku, Rada reprezentowana była przez n/w członków Spółdzielni:

Przewodniczący	- Tomasz Nowicki
Zastępca Przewodniczącego	
Członek Komisji ds. Gospodarki Nieruchomościami	- Kamil Stacherek
Sekretarz	
Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej	- Małgorzata Kotlicka
Przewodniczący Komisji ds. Gospodarki Nieruchomościami	- Zbigniew Ratajewski
Członkowie Komisji Rewizyjnej	- Ewa Ambroziak - Joanna Flamholc
Członkowie Komisji ds. Gospodarki Nieruchomościami	- Maciej Piątkiewicz - Marcin Jaros - Andrzej Miśkiewicz

W powyższym składzie Rada odbyła 5 posiedzeń.

Rada Nadzorcza obecnej kadencji została wybrana przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, zwołanego na dzień 1 lipca 2022 roku, w osobach:

Joanna Kucharska
Maciej Machnicki
Tomasz Nowicki
Adam Sęczkowski

W roku 2022, Prezydium Rady Nadzorczej nie ukonstytuowało się.

W tym składzie Rada odbyła 3 spotkania.

W dniu 24.05.2023 r., Prezydium Rady Nadzorczej ukonstytuowało się następująco:

Przewodnicząca
Członek Komisji Rewizyjnej
Członek Komisji ds. Gospodarki
Nieruchomościami - Joanna Kucharska

Zastępca Przewodniczącego
Członek Komisji Rewizyjnej - Tomasz Nowicki

Sekretarz
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Członek Komisji ds. Gospodarki
Nieruchomościami - Adam Sęczkowski

Przewodniczący Komisji ds. Gospodarki
Nieruchomościami - Maciej Machnicki

- I. Tematyka posiedzeń Rady kadencji ustępującej dotyczyła następujących zagadnień:
- ekonomiczno – finansowych,
 - organizacyjnych.

W zakresie spraw ekonomiczno – finansowych, Rada podjęła uchwały zatwierdzające:

1. stawki opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni za używanie lokali mieszkalnych z ustanowionym spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności, usytuowanych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”,
2. stawki odpisu na fundusz remontowy dla miejsc postojowych i lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, usytuowanych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” (dotyczy al. Wyszyńskiego 61/63 oraz ul. Gwiazdowej 10a).

W zakresie tych zagadnień, Rada przyjęła do wiadomości wyniki działalności Spółdzielni w 2021 roku, zawarte w sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta.

Jednocześnie Rada (w roku 2020) wyznaczyła biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego za rok 2021 i 2022.

W okresie sprawozdawczym Rada zajmowała się również sprawami organizacyjnymi, w zakresie, których podjęła decyzje w sprawie:

1. uchwalenia planów pracy Rady Nadzorczej na okres od 01.01.2022 r. do 30.06.2022 r.,
2. uchwalenia nowej treści „Zasad rozliczania kosztów utrzymania lokali, nieruchomości wspólnych i mienia Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”.

Rada Nadzorcza nadzorowała na bieżąco działalność Spółdzielni w oparciu o:

- analizę kwartalnych wyników ekonomiczno – finansowych,
- ocenę realizacji planu remontów i konserwacji,
- analizę sprawozdania finansowego przedstawioną przez biegłego rewidenta,
- analizę treści wystąpień kierowanych do Rady przez członków zarówno na piśmie jak i w bieżących kontaktach,
- ocenę realizacji prac związanych z wykonaniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

II. Tematyka posiedzeń nowo wybranej Rady Nadzorczej dotyczyła następujących zagadnień:

1. ekonomiczno – finansowych,
2. gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W ramach spotkań, członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się między innymi, z:

1. projektem planu gospodarki środkami funduszu remontowego oraz planu konserwacji na 2023 rok,
2. projektem planu gospodarczego na 2023 rok,
3. analizą wyników działań windykacyjnych za 9 miesięcy 2022 roku,
4. analizą zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne na dzień 30.11.2022 rok z podziałem na nieruchomości,
5. analizą porównawczą stawek opłat z tytułu centralnego ogrzewania na wszystkich budynkach z roku 2021 i 2022,
6. zestawieniem zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody od 30.09.2022 r. i od 01.10.2022 r. w zestawieniu na nieruchomości oraz procentowe opomiarowanie lokali w budynkach,
7. przewidywanym wykonaniem remontów zasobów SM „Polesie” na 2022 rok,
8. przewidywanym wykonaniem planu kosztów zarządzania na dzień 31.12.2022 r. oraz wstępnym projektem planu kosztów zarządzania na rok 2023,
9. korespondencją kierowaną do Niej.

W każdy wtorek w godzinach 17⁰⁰- 18⁰⁰ członkowie Rady Nadzorczej pełnili dyżur w siedzibie Spółdzielni będąc do dyspozycji mieszkańców w zgłaszaniu spraw dotyczących ich lokali, nieruchomości i otoczenia, działalności Spółdzielni. Wszystkie uwagi były analizowane i omawiane na posiedzeniach Rady i przekazywane Zarządowi. Pisma wystosowane do wiadomości Zarządu i Rady również nie pozostawały bez analizy i odpowiedzi.

W zakresie zagadnień organizacyjnych, zgodnie z wnioskiem zgłoszonym na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w dniu 28 listopada 2014 roku, zobowiązującego Radę Nadzorczą do corocznego podawania wysokości wynagrodzenia członków Zarządu w sprawozdaniu z działalności Rady przedstawianym Walnemu Zgromadzeniu, Rada Nadzorcza informuje, że wynagrodzenie członków Zarządu w grudniu 2022 roku łącznie wyniosło 22.500,00 zł brutto.

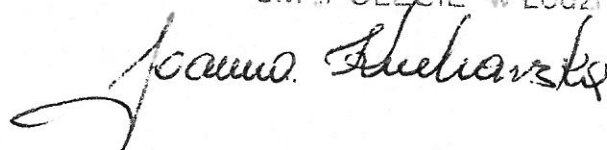
Rada Nadzorcza dobrze ocenia kondycję naszej Spółdzielni. Wszystkie potrzeby oraz plany są realizowane własnymi funduszami. Nie korzystamy z żadnych form kredytowania. Wypracowany oszczędny gospodarowaniem zysk pozwala na zmniejszanie dla członków Spółdzielni kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Przedkładamy Walnemu Zgromadzeniu niniejsze sprawozdanie do rozpatrzenia i zatwierdzenia.

Oceniając współpracę Zarządu z Radą Nadzorczą, określić należy ją jako dobrą. Członkowie Zarządu uczestniczą w posiedzeniach Rady. Służą głosem doradczym, danymi i zestawieniami finansowymi. Są empatyczni na potrzeby mieszkańców choć realizacja wszystkich postulatów nie jest możliwa. Wspólnie staramy się ustalić ich hierarchię w ramach posiadanych możliwości finansowych i zasadności postulatów.

Rada Nadzorcza oceniając działalność Zarządu, potwierdzoną osiągniętym wynikiem finansowym za rok 2022, uznaje ją za właściwą i skuteczną. Na tej podstawie Rada Nadzorcza wnosi o udzielenie absolutorium za ten okres dla Prezesa Zarządu Pani Ewy Stróżek oraz Zastępcy Prezesa Zarządu Głównego Księgowego Pani Jolanty Gieras.

Rada Nadzorcza dziękuje za pomoc wszystkim, którym leży na sercu dobro mieszkańców Spółdzielni.

RADA NADZORCZA
SM „POLESIE” w Łodzi



Adam Szczkowski

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi
z dnia 28 czerwca 2023 roku

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” za 2022 rok.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 21 ust. 2 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi postanawia:

§ 1. Zatwierdzić sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” za 2022 rok.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za

Liczba głosów przeciw

Sekretarz

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia

Walnego Zgromadzenia

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi
z dnia 28 czerwca 2023 roku

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” za 2022 rok.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 21 ust. 2 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi postanawia:

§ 1. Zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” za 2022 rok, zawierające:

3. bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 53.038.814,92 zł (słownie: pięćdziesiąt trzy miliony trzydzieści osiem tysięcy osiemset czternaście złotych 92/100),
4. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r., wykazujący zysk netto w wysokości 817.034,49 zł (słownie: osiemset siedemnaście tysięcy trzydzieści cztery złote 49/100),
5. informację dodatkową zawierającą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za
Liczba głosów przeciw

Sekretarz

Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi
z dnia 28 czerwca 2023 roku

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego)
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” za 2022 rok.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 21 ust. 4 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi postanawia:

§ 1. Nadwyżkę bilansową za 2022 rok w wysokości 817.034,49 zł (słownie: osiemset siedemnaście tysięcy trzydzieści cztery złote 49/100), pomniejszoną o przeznaczone na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości pozyskane przez nie pożytki w kwocie 68.731,77 zł (słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset trzydzieści jeden złotych 77/100) rozliczone zgodnie z dyspozycją art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, stanowiącą kwotę do podziału 748.302,72 (słownie: siedemset czterdzieści osiem tysięcy trzysta dwa złote 72/100, przeznaczyć na:

1. pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości w zakresie obciążającym członków w wysokości 381.233,04 zł (słownie: trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście trzydzieści trzy złote 04/100),
2. fundusz remontowy w wysokości 246.679,38 zł (słownie: dwieście czterdzieści sześć tysięcy sześćset siedemdziesiąt dziewięć złotych 38/100), w tym na fundusz remontowy mienia wspólnego i ogólnego Spółdzielni w wysokości 96.679,39 zł (słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset siedemdziesiąt dziewięć złotych 39/100),
3. fundusz zasobowy w wysokości 75.900,00 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset złotych 00/100), w tym na sfinansowanie środków trwałych innych niż służące utrzymaniu zasobów mieszkaniowych w wysokości 35.000,00 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy złotych 00/100),
4. zwiększenie odpowiednio przychodów lub kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości z tytułu różnicy między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości a przychodami z opłat dla lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne w wysokości 44.490,30 zł (słownie: czterdzieści cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt złotych 30/100).

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za
Liczba głosów przeciw

Sekretarz

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia

Walnego Zgromadzenia

Uchwała nr/2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi
z dnia 28 czerwca 2023 roku

w sprawie: przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” za 2022 rok.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 21 ust. 2 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi postanawia:

§ 1. Przyjąć sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” za 2022 rok.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za
Liczba głosów przeciw

Sekretarz

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia

Walnego Zgromadzenia

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi
z dnia 28 czerwca 2023 roku

w sprawie: absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 21 ust. 2 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi postanawia:

§ 1. Po dokonaniu oceny działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” za rok 2022, udzielić absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” – Prezesa Zarządu w osobie Pani Ewy Strózek.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za
Liczba głosów przeciw

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała nr/2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi
z dnia 28 czerwca 2023 roku

w sprawie: absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 21 ust. 2 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi postanawia:

§ 1. Po dokonaniu oceny działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” za rok 2022, udzielić absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” – Zastępcy Prezesa Zarządu Głównego Księgowego w osobie Pani Jolanty Gieras.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za

Liczba głosów przeciw

Sekretarz

Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi
z dnia 28 czerwca 2023 roku

w sprawie: zatwierdzenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” na lata 2023 – 2024.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 1 Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 21 ust. 1 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi postanawia:

§ 1. Zatwierdzić kierunki rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” na lata 2023 – 2024, polegające na:

1. kontynuacji prac wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. kontynuacji prac w zakresie wykonania w budynkach mieszkalnych pokrycia dachów papą termozgrzewalną, wymiany rynien oraz remontu kominów,
3. wykonaniu w budynkach mieszkalnych wymiany termostatycznych zaworów przy grzejnikach, wymiany i montażu zaworów regulacyjnych na pionach ciepłej wody,
4. kontynuacji prac związanych z wymianą pionów i poziomów wodno – kanalizacyjnych w budynkach mieszkalnych,
5. kontynuacji prac związanych z wymianą drzwi wejściowych do piwnic,
6. kontynuacji prac związanych z malowaniem klatek schodowych,
7. kontynuacji prac związanych z wymianą instalacji gazowej w budynkach,
8. kontynuacji działań związanych z urealnianiem stawek opłat z tytułu używania lokali,
9. kontynuacji działań zmierzających do pozyskania środków finansowych na poprawę efektywności energetycznej budynków mieszkalnych,
10. montażu szlabanów uniemożliwiających osobom niebędącym mieszkańcami Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” wjazd na tereny osiedli,
11. wzmożeniu działań mających na celu zmniejszenie zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszowych poprzez dalszą intensyfikację windykacji, zabieganie o skuteczne egzekwowanie nakazów płatniczych i wyroków eksmisyjnych.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za
Liczba głosów przeciw

Sekretarz

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia

Walnego Zgromadzenia

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi
z dnia 28 czerwca 2023 roku

w sprawie: oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań,
jaką Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polesie” w Łodzi może zaciągnąć.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 7 Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 21 ust. 6 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi postanawia:

§ 1. Oznaczyć najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polesie” w Łodzi może zaciągnąć na kwotę 22.200.000,00 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony dwieście tysięcy złotych 00/100).

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za
Liczba głosów przeciw

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi
z dnia 28 czerwca 2023 roku

w sprawie: uchwalenia zmian statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 21 ust. 10 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi postanawia:

§ 1. Zmienić statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi poprzez uchwalenie nowej treści § 28 ust. 5, tj.:

„Do Rady Nadzorczej zostaje wybranych od 3 do 9 kandydatów, z uwzględnieniem maksymalnej liczby członków do Rady Nadzorczej z poszczególnych zasobów zgodnie z § 28 ust. 2 statutu, którzy uzyskali większość wynoszącą 50% + 1 z głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jeśli więcej kandydatów uzyskało większość wynoszącą 50% + 1 niż jest przewidziana maksymalna ilość członków do Rady Nadzorczej według zasobów, do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy spośród nich uzyskali kolejno największą liczbę głosów.”

§ 2. Zobowiązać Zarząd do opracowania tekstu jednolitego statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, uwzględniającego zmianę wprowadzoną w § 1 niniejszej uchwały.

§ 3. Zobowiązać Zarząd do zgłoszenia zmian statutu do Krajowego Rejestru Sądowego, w terminie określonym w przepisach ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania zmian statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Liczba głosów za

Liczba głosów przeciw

Kwalifikowana większość 2/3 głosów

Sekretarz

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia

Walnego Zgromadzenia

Uchwała nr/2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi
z dnia 28 czerwca 2023 roku

w sprawie: uchwalenia zmian statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 21 ust. 10 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi postanawia:

§ 1. Zmienić statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi poprzez uchwalenie nowej treści § 73 ust. 2, tj.:

„Spółdzielnia nie refunduje kosztów związanych z wymianą stolarki okiennej.”

§ 2. Zobowiązać Zarząd do opracowania tekstu jednolitego statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, uwzględniającego zmianę wprowadzoną w § 1 niniejszej uchwały.

§ 3. Zobowiązać Zarząd do zgłoszenia zmian statutu do Krajowego Rejestru Sądowego, w terminie określonym w przepisach ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania zmian statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Liczba głosów za

Liczba głosów przeciw

Kwalifikowana większość 2/3 głosów

Sekretarz

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia

Walnego Zgromadzenia

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi
z dnia 28 czerwca 2023 roku

w sprawie: uchwalenia zmian statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 21 ust. 10 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi postanawia:

§ 1. Zmienić statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi poprzez uchwalenie nowej treści § 82 ust. 1, tj.:

„Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, w zakresie dotyczącym opłat zależnych od Spółdzielni. Opłaty niezależne od Spółdzielni są ponoszone w bieżącej, aktualnej wysokości wynikającej z wprowadzonych zmian.”

§ 2. Zobowiązać Zarząd do opracowania tekstu jednolitego statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, uwzględniającego zmianę wprowadzoną w § 1 niniejszej uchwały.

§ 3. Zobowiązać Zarząd do zgłoszenia zmian statutu do Krajowego Rejestru Sądowego, w terminie określonym w przepisach ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania zmian statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Liczba głosów za

Liczba głosów przeciw

Kwalifikowana większość 2/3 głosów

Sekretarz

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia

Walnego Zgromadzenia

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi
z dnia 28 czerwca 2023 roku

w sprawie: uchwalenia zmian statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 21 ust. 10 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi postanawia:

§ 1. Zmienić statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi poprzez uchwalenie nowej treści § 83 ust. 1, tj.:

„Za opłaty należne Spółdzielni odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Współwłaściciele lokali lub współwłaściciele praw spółdzielczych własnościowych do lokali także odpowiadają solidarnie za opłaty należne Spółdzielni.”

§ 2. Zobowiązać Zarząd do opracowania tekstu jednolitego statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, uwzględniającego zmianę wprowadzoną w § 1 niniejszej uchwały.

§ 3. Zobowiązać Zarząd do zgłoszenia zmian statutu do Krajowego Rejestru Sądowego, w terminie określonym w przepisach ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania zmian statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Liczba głosów za

Liczba głosów przeciw

Kwalifikowana większość 2/3 głosów

Sekretarz

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia

Walnego Zgromadzenia

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi
z dnia 28 czerwca 2023 roku

w sprawie: uchwalenia zmian Regulaminu Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 21 ust. 13 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi postanawia:

§ 1. Zmienić Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi poprzez uchwalenie nowej treści § 13, tj.:

w § 13 dodaje się ust. 6 o następującym brzmieniu:

„W przypadku gdy w wyniku przeprowadzonego głosowania nie zostały wybrane do Rady Nadzorczej minimum 3 osoby z zachowaniem zasad wynikających z § 28 ust. 5 statutu, przeprowadza się głosowanie uzupełniające. W ponownym głosowaniu lista kandydatów do Rady Nadzorczej zostaje pomniejszona o osoby, które w pierwszym głosowaniu zostały wybrane do Rady Nadzorczej. W ponownym głosowaniu do Rady Nadzorczej zostają wybrani dalsi kandydaci zgodnie z § 28 ust. 5 statutu. Głosowania uzupełniające ponawia się, aż do chwili wyboru członków Rady Nadzorczej w ilości minimum 3 członków.”

§ 2. Zobowiązać Zarząd do opracowania tekstu jednolitego Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, uwzględniającego zmianę wprowadzoną w § 1 niniejszej uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za
Liczba głosów przeciw

Sekretarz

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia

Walnego Zgromadzenia

Uchwała nr .../2023
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi
z dnia 28 czerwca 2023 roku

w sprawie: uchwalenia zmian Regulaminu Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 21 ust. 13 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi postanawia:

§ 1. Zmienić Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi poprzez uchwalenie nowej treści § 4 ust. 2, tj.:

§ 4 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Kandydaci na powyższe funkcje zgłaszani są na posiedzeniu przez członków Rady. W przypadku gdy na daną funkcję zgłoszony zostanie tylko jeden kandydat, zostaje on wybrany, gdy uzyska poparcie, co najmniej 50% pozostałych członków Rady obecnych na posiedzeniu. W przypadku, gdy zostanie zgłoszona większa liczba kandydatów, wybrany zostaje ten kandydat, który uzyska największą ilość głosów. W przypadku braku wyłonienia kandydata na daną funkcję, zarządza się powtórne głosowanie. W przypadku trzykrotnego braku wyłonienia kandydata, członkowie Rady Nadzorczej przeprowadzają losowanie między kandydatami zgłoszonymi na daną funkcję. Losowanie przeprowadza członek Rady Nadzorczej, który nie był zgłoszonym kandydatem na daną funkcję, a w przypadku braku takiego członka protokolant posiedzenia Rady Nadzorczej będący pracownikiem Spółdzielni lub inny powołany do tego przez Radę Nadzorczą pracownik Spółdzielni.”

§ 2. Zobowiązać Zarząd do opracowania tekstu jednolitego Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, uwzględniającego zmianę wprowadzoną w § 1 niniejszej uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za

Liczba głosów przeciw

Sekretarz

Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia