

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KLONOWA”**

Łódź, ul. Lutomierska 115A

za okres 01.01.-31.12.2022 r.

Marzec 2023

Spis treści

1. Informacje ogólne
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM)
 - 2.1. Wprowadzenie
 - 2.2. Koszty i przychody Spółdzielni Mieszkaniowej „Klonowa”
 - 2.3. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków
 - 2.4. Koszty konserwacji, technicznego utrzymania budynków mieszkalnych oraz infrastruktury towarzyszącej
 - 2.5. Koszty związane z utrzymaniem czystości
3. Remonty zasobów mieszkaniowych
 - 3.1. Najważniejsze prace remontowe
 - 3.2. Fundusz remontowy lokali mieszkalnych
 - 3.3. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni
 - 3.4. Fundusz inwestycyjny
4. Gospodarka cieplna
5. Pozostała działalność gospodarcza
6. Pozostała działalność operacyjna i finansowa
7. Zatrudnienie i fundusz płac
8. Działalność członkowsko – mieszkaniowa
9. Zaległości z tytułu opłat
10. Informacja o realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w 2022r.
11. Tabela nr 1 Zestawienie środków funduszu remontowego SM „Klonowa” w 2022r.
12. Tabela nr 2 Fundusz remontowy – wykonane prace w roku 2022.
13. Tabela nr 3 Wykonanie konserwacji i technicznego utrzymania nieruchomości za 2022r.
14. Tabela nr 4 Ustalenie wyniku na działalności w roku 2022.
15. Tabela nr 5 Przychody i koszty z działalności SM „Klonowa” za 12 miesięcy 2022r.
16. Tabela nr 6 Struktura własności lokali

1. Informacje ogólne

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Klonowa” według stanu na dzień 31.12.2022r. zrzeszała **1786** członków.

Stan zasobów mieszkaniowych Spółdzielni to 22 budynki mieszkalne wielorodzinne; w tym 1325 lokali mieszkalnych:

- 1037 lokali używanych na warunkach własnościowego prawa do lokalu,
- 287 lokali z prawem odrębnej własności lokalu,
- 1 lokal na warunkach umowy najmu.

Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych: **61 200,48m²**.

Szczegółową strukturę własności lokali oraz członkostwa przedstawia **Tabela nr 6**.

Pozostałe zasoby SM „Klonowa” stanowią:

- 7 garaży używanych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o łącznej powierzchni 103,50m², zlokalizowanych przy ul. Hipotecznej 18/22,
- 1 pawilon handlowo – usługowy przy ul. Sierakowskiego 8/10 o powierzchni użytkowej 978,80m²,
- 1 pawilon handlowo – usługowy przy ul. Lutomierskiej 115A o powierzchni użytkowej 284,82m², w tym biuro SM „Klonowa” o powierzchni 138,50m²,
- 2 lokale użytkowe w budynku przy ul. Wojska Polskiego 108A o łącznej powierzchni użytkowej 153,41m²,
- 2 hydroformie: przy ul. Obornickiej 18A i Lutomierskiej 127/129A,
- 1 lokal użytkowy w budynku przy ul. Lutomierskiej 129 o powierzchni użytkowej 33,20m²,
- pomieszczenia gospodarcze, wynajmowane członkom na cele użytkowe związane z mieszkaniem, o łącznej powierzchni 983,46m² oraz 89 pomieszczeń pozyspowych.

Powierzchnia gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię: **81 908,00m²**,

w tym:

- a) z osobami, którym przysługuje odrębna własność lokali – 65 281,00m²
- z tytułu odrębnej własności lokali o powierzchni: 13.935,67m²
- będące we współwłasności o powierzchni: 51.345,33m²,
- b) grunty będące własnością Spółdzielni: 11 006,00m²,
- c) grunty zarządzane przez Spółdzielnię na prawie współużytkowania wieczystego z osobami, którym przysługuje prawo odrębnej własności to 5 425,00 m².
- d) grunty w użytkowaniu wieczystym stanowiące własność Spółdzielni to 196,00 m².

Spółdzielnia zarządza 14 nieruchomościami mieszkalnymi, 3 nieruchomościami niemieszkalnymi oraz prowadzi inną działalność bezpośrednio związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi tj. wydierżawia grunty, dachy, wynajmuje lokale użytkowe, na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści właścicielom lokali mieszkalnych oraz członkom Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni w okresie 1.01 - 31.12.2022 roku koncentrowała się głównie na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego budynków polegającą na remontach, konserwacji, naprawach, usuwaniu usterek oraz okresowych przeglądach technicznych, a także utrzymaniu czystości w budynkach i wokół budynków. Działalność ta realizowana była w całości przez prywatne firmy specjalistyczne na podstawie zawartych umów cywilno-prawnych:

- za utrzymanie właściwego stanu technicznego i bieżącą konserwację budynków odpowiedzialna była firma WOD–GAZ Ryszard Kowalczyk, która w 2022 wykonywała prace wynikające ze zgłoszonych przez mieszkańców zleceń,
- za obsługę w zakresie utrzymania czystości w budynkach, terenów zielonych i nawierzchni wokół budynków odpowiedzialna była firma TAKMI Z.H.U. Mirosław Kmita.

Obok gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona była również działalność statutowa polegająca na:

- zarządzaniu majątkiem obrotowym (środkami pieniężnymi) Spółdzielni,
- obsłudze administracyjnej członków Spółdzielni w zakresie uregulowań prawnych, związanych z prawem do zajmowanych lokali mieszkalnych.

W użytkowaniu wieczystym w Spółdzielni pozostają grunty w nieruchomości:

- ul. Sprawiedliwa 3 – droga przy parkingu na ul. Sprawiedliwej 5/7.
- ul. Limanowskiego 152.

W okresie sprawozdawczym działalnością Spółdzielni kierował Zarząd, powołany przez Radę Nadzorczą, w składzie:

1. Urszula Lewińska – Prezes Zarządu
2. Leszek Bandurek – Członek Zarządu

W roku 2022 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Klonowa” odbył 49 posiedzeń i podjął 41 uchwał.

W tym czasie, oprócz bieżącej działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami Spółdzielni, podjęto działania w wielu sprawach istotnych dla społeczności SM KLONOWA.

W roku 2022 odbyły się coroczne jesienne Zebrania Mieszkańców nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej KLONOWA, na których zbierano wnioski Mieszkańców poszczególnych nieruchomości. Wnioski te, wraz z wynikami przeglądów technicznych budynków, po konsultacjach z Radami Mieszkańców, posłużyły jako materiał do budowy projektu planu gospodarczego na rok 2023, w szczególności do planu prac remontowych w nieruchomościach będących w zarządzie Spółdzielni.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM)

2.1. Wprowadzenie

Zgodnie z art.1 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie w/w ustawy.

Zgodnie z art. 6 ust.1 tej Ustawy różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej na podstawie art.1 ust.3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym tzn. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową i jeżeli w roku 2021 wystąpiły niedobory lub nadwyżki w poszczególnych opłatach w danej nieruchomości, to w roku 2022 należało odpowiednio

skalkulować stawki opłat tak aby występujące nadwyżki lub niedobory zostały skorygowane do poziomu zaplanowanych kosztów.

2.2. Koszty i przychody Spółdzielni Mieszkaniowej „Klonowa”

Gospodarkę Spółdzielni prowadzono w oparciu o plan gospodarczy na 2022 rok uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 39/2021 z dnia 09.12.2021 r.

Ogółem koszty działalności podstawowej wyniosły **8.625.914,75zł** (*Tabela nr 5*).

Ogółem przychody działalności podstawowej wyniosły **8.902.985,59zł** (*Tabela nr 5*).

Wynik finansowy działalności podstawowej Spółdzielni za okres 1.01 - 31.12.2022r. uwzględniający przychody i koszty finansowe, pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz podatek CIT, zamknął się kwotą **+216.688,86zł**

Zestawienie kosztów i przychodów gospodarki zasobem mieszkaniowym w podziale na nieruchomości przedstawia *Tabela Nr 4*.

2.3. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków

Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych wyniosły **770.568,38zł** (*wzrost kosztów o ok. 1,9 % do 2021r.*).

Na dzień 31.12.2022 roku liczba mieszkań wyposażonych w wodomierze wyniosła 1 320 z 1325 mieszkań co stanowi 99% ogółu lokali.

2.4. Koszty konserwacji, technicznego utrzymania budynków mieszkalnych oraz infrastruktury towarzyszącej

Koszty konserwacji, technicznego utrzymania budynków mieszkalnych oraz infrastruktury towarzyszącej wyniosły ogółem **669.698,04zł** (*Tabela Nr 3 – wzrost kosztów o ok. 13,9% do 2021r.*)

W tym konserwacja stała wyniosła **237.940,28zł** (*wzrost o ok. 8,9% do 2021r.*) i w przeliczeniu na m² powierzchni mieszkalnej wyniosła miesięcznie 0,32zł. Usługi w zakresie konserwacji stałej świadczy firma WOD-GAZ Ryszard Kowalczyk.

W/w koszty konserwacji i technicznego utrzymania budynków oraz infrastruktury towarzyszącej rozliczane są w podziale na nieruchomości i dotyczą kosztów związanych z konserwacją sieci centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną, estetyką budynków, oświetleniem klatek schodowych i parkingów oraz konserwacją terenów zielonych (w tym wycinka suchych i połamanych drzew), domofonów, deratyzacją i dezynsekcją piwnic i zsyków oraz drobnych napraw. Budynki wysokie ponoszą dodatkowo koszty konserwacji dźwigów, hydroforni i energii elektrycznej potrzebnej do funkcjonowania urządzeń w hydroforni i dźwigów osobowych oraz utrzymania zsyków. Koszty konserwacji obejmują również obowiązkowe przeglądy szczelności instalacji gazowej oraz przewodów kominowych oraz obowiązkowe przeglądy elektryczne i budowlane roczne i pięcioletnie.

2.5. Koszty związane z utrzymaniem czystości

Koszty związane z utrzymaniem czystości nieruchomości mieszkalnych wyniosły ogółem **570.239,96zł** (*wzrost o ok. 7.7% do 2021r. - głównie z powodu wzrostu płacy minimalnej w 2022r.*). W/w koszty rozliczane są w podziale na nieruchomości i dotyczą kosztów związanych z

utrzymaniem czystości w częściach wspólnych budynków, na terenach utwardzonych i zielonych wokół budynków oraz w pergolach śmietnikowych i zsykach, a także z odśnieżaniem. Powyższe usługi świadczy firma TAKMI Mirosław Kmita.

3. Remonty zasobów mieszkaniowych

Wydatki na wykonanie remontów finansowane są ze środków funduszu remontowego, rozliczanych w podziale na budynki mieszkalne. Prace remontowe realizowane były na podstawie planu remontów zasobów mieszkaniowych na 2022 rok zaopiniowanego przez Rady Mieszkańców poszczególnych nieruchomości i uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Wartość wykonanych remontów budynków mieszkalnych finansowanych funduszem remontowym wyniosła w roku 2022 **ogółem 2.397.350,59zł.**

Plan remontów przewidziany na rok 2022 został w większości wykonany.

W roku 2022 odbyły się następujące przetargi:

- Na wykonanie prac związanych z remontem balkonów w budynkach przy ul. Obornickiej 2, Obornickiej 8, Obornickiej 17, Sierakowskiego 12 i Sierakowskiego 14.
- Na wykonanie osłon na pionach deszczowych i instalacjach niskoprądowych w budynku przy ul. Lutomierskiej 127.
- Na wykonanie turbowentów na pionach wentylacji grawitacyjnej w budynkach przy ul. Lutomierskiej 127, Klonowej 13, Klonowej 15, Sprawiedliwej 5/7 i Wojska Polskiego 96.
- Na montaż wodomierzy radiowych w budynkach przy ul. Obornickiej 2 i Limanowskiego 152.
- Na wykonanie remontu poziomów centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji w budynkach przy ul. Lutomierskiej 121, Lutomierskiej 127, Sprawiedliwej 5/7, Wojska Polskiego 96, Limanowskiego 118/120, Klonowej 13, Klonowej 15, Obornickiej 4 i Obornickiej 15.
- Na malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Lutomierskiej 127 (3 klatki), Limanowskiego 110 i Sprawiedliwej 5/7.
- Na wykonanie czyszczenia pionów kanalizacyjnych w budynkach przy ul. Lutomierskiej 121, Lutomierskiej 123 i Limanowskiego 152.

3.1. Najważniejsze prace remontowe

Do najważniejszych prac w roku 2022 można zaliczyć następujące prace (w podziale na nieruchomości i budynki):

- Nieruchomość 210 - ul. Sprawiedliwa 5/7
 - *Malowanie klatek schodowych – 70.000,00zł*
 - *Turbowenty na pionach wentylacji grawitacyjnej – 13.500,00zł*
 - *Wymiana poziomów instalacji wodnej – 36.720,00zł*
 - *Wymiana drzwi do piwnic – 6.600,00zł.*
- Nieruchomość 211 – ul. Hipoteczna 18/22
 - *Wykonanie części instalacji ciepłej wody użytkowej – 31.348,89zł*
 - *Remont rynien i obróbek blacharskich – 14.900,00zł.*
- Nieruchomość 212 – ul. Wojska Polskiego 96
 - *Montaż okien (10 szt.) na klatkach schodowych w miejsce luksferów – 29.800,00zł*
 - *Montaż turbowentów na pionach wentylacji grawitacyjnej – 23.895,00zł*
 - *Wymiana poziomów i zaworów instalacji c.o. – 57.350,00zł*
- Nieruchomość 213 – ul. Wojska Polskiego 108a
 - *Czyszczenie instalacji centralnego ogrzewania – 13.910,40zł.*

- Nieruchomość 220 – ul. Limanowskiego 118/120
 - *Poziomy instalacji c.o. i zawory podpionowe* – 62.000,00zł
 - ul. Obornicka 2
 - *Remont 12 szt. balkonów (podwójny słupek)*- 65.577,60zł
- Nieruchomość 232 – ul. Obornicka 4
 - *Poziomy instalacji c.o. i zawory podpionowe* – 57.240,00zł
 - *Remont parapetów na parterze* - 4.200,00zł
- Nieruchomość 243 – ul. Obornicka 8
 - *Remont balkonów (podwójny pion)* – 220.000,00zł
- Nieruchomość 244 – ul. Obornicka 15
 - *Demontaż zsypów* – 24.192,00zł
 - *Odtworzenie stropów* – 9.288,00zł
 - *Remont drzwi do zsypów*– 15.444,00zł
- Nieruchomość 245 – ul. Obornicka 17
 - *Remont balkonów* – 220.000,00zł
- Nieruchomość 250 – ul. Klonowa 13
 - *Turbowenty na pionach wentylacji grawitacyjnej* – 34.491,60zł
 - ul. Klonowa 15
 - *Turbowenty na pionach wentylacji grawitacyjnej* – 34.491,60zł
 - ul. Lutomska 121 -
 - *Renowacja pionów kanalizacyjnych (6 pionów)* – 44.226,00zł
 - ul. Lutomska 123
 - *Renowacja pionów kanalizacyjnych* – 84.925,26zł
 - ul. Lutomska 125
 - *Remont schodów terenowych*– 5.532,54zł
- Nieruchomość 262 – ul. Limanowskiego 152
 - *Uszczelnienie pionów kanalizacyjnych c.d.*– 150.084,00zł
- Nieruchomość 266 – ul. Lutomska 129
 - *Remont WLZ – V kl. (wykonanie w 2021r.)*– 147.960,00zł
 - *Demontaż zsypów azbestowych*– 34.992,00zł
 - *Odtworzenie stropów* – 12.960,00zł
- Nieruchomość 267 – ul. Lutomska 127
 - *Oslony na pionach deszczowe i instalacje słaboprądowe I-III kl.* – 118.800,00zł
 - *Turbowenty na pionach wentylacji grawitacyjnej*- 39.528,00zł
 - *Malowanie 3 klatek schodowych* – 205.449,84zł
 - *Wymiana drzwi do piwnic i na XIp* – 6 szt. – 13.200,00zł.
- Nieruchomość 270 – ul. Limanowskiego 108
 - *Malowanie klatek schodowych c.d.* – 47.941,16zł
 - ul. Limanowskiego 110
 - *Malowanie klatek schodowych* – 71.604,00zł
 - *Wymiana drzwi do piwnic* – 6.600,00zł
 - ul. Sierakowskiego 12
 - *Remont 8 balkonów* – 65.577,60zł
 - ul. Sierakowskiego 14
 - *Remont 8 balkonów* – 65.577,60zł

Szczegółowe wykonanie przedstawia (*Tabela nr 1 i 2*).

3.2. Fundusz remontowy lokali mieszkalnych

Dla wszystkich lokali mieszkalnych Spółdzielni rozliczenie funduszu remontowego przedstawia się następująco:

Stan środków funduszu na 01.01.2022r.....	+1.409.495,43zł
Odpisy remontowe w roku 2022.....	+1.590.246,72zł
Razem wydatki remontowe w roku 2022	-2.397.350,59zł
Stan funduszu lokali mieszkalnych na 31.12.2022r.	+602.391,56zł

3.3. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni

Stan środków funduszu na 01.01.2022r.....	+413.226,81zł
Razem wydatki remontowe w 2022r	0,00zł
Stan funduszu dotyczący mienia Spółdzielni na 31.12 2022r.	+413.226,81zł

3.4. Fundusz Inwestycyjny

Wartość środków funduszu inwestycyjnego na dzień 31.12.2022r. w spółdzielni (dotyczy nieruchomości 210) wynosił **39.393,00zł**.

4. Gospodarka ciepła

Koszty zakupu ciepła wyniosły ogółem **2.477.134,03zł** (*spadek kosztów o ok. 8,3% do roku 2021*).

Na koszty zakupu ciepła składają się koszty:

- zamówionej mocy ciepłej i opłat stałych za przesył energii **776.575,05zł** (*wzrost kosztów o 0,3% do roku 2021*);
- zużytej energii ciepłej na cele centralnego ogrzewania i opłat zmiennych za przesył energii ciepłej **1.161.022,98zł** (*spadek o 13,1% do 2021r.*);
- zużytej energii ciepłej na podgrzewanie wody i opłat zmiennych za przesył energii **539.536,00zł** (*spadek o 9 % do 2021 r.*)

Wzrost i spadek kosztów energii ciepłej jest niezależny od Spółdzielni i wynika głównie z warunków pogodowych w danym roku oraz cen energii ciepłej dostarczanej przez VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A.

5. Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni

Wynajem lokali użytkowych, pomieszczeń gospodarczych, dzierżawa terenów oraz miejsc reklamowych to działalność prowadzona w celu uzyskania dochodu, który wpływa na wynik finansowy Spółdzielni wykazywany w Rachunku Zysków i Strat.

Wynik za okres 01.01 – 31.12.2022 roku zamknął się kwotą **+286.066,02zł**.

6. Pozostała działalność operacyjna i finansowa

Pozostała działalność operacyjna i działalność finansowa Spółdzielni jest bezpośrednio związana z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, a wynik pozostałej działalności operacyjnej i finansowej wpływa na wynik finansowy Spółdzielni i wykazany jest w Rachunku Zysku i Strat.

Wynik w/w działalności za okres 1.01- 31.12 2022 roku zamknął się kwotą **256.786,04zł**.

Wypracowany dochód z działalności gospodarczej, operacyjnej oraz finansowej pomniejszony o zapłacony podatek dochodowy w kwocie 31.102,00zł jako wynik finansowy Spółdzielni podlega podziałowi na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni na cele statutowe dla członków. **Jest to kwota +225.684,04zł.**

7. Zatrudnienie i fundusz płac

Średnioroczne zatrudnienie w okresie 1.01-31.12.2022 roku wyniosło 10,07 osoby (liczone wg metody standardowej), 9,67 etatu. Są to pracownicy zarządu i administracji.

Ogółem planowany osobowy i bezosobowy fundusz wynagrodzeń (1.048.050,00zł) został wykorzystany w 96% na kwotę 1.009.893,39zł.

Wykonanie osobowego i bezosobowego planu płac przedstawia poniższa tabela

	plan	wykonanie	% planu
Osobowy fundusz płac	898 000,00	862 456,95	96%
Wynagrodzenia osobowe	702 000,00	674 766,23	96%
Ubezpieczenia społeczne	126 000,00	119 821,02	95%
Odprawy emerytalne	52 000,00	51 240,00	99%
Świadczenia urlopowe	18 000,00	16 629,70	92%
Bezosobowy fundusz płac	150 050,00	147 436,44	98%
Programista - stała umowa dot. obsługi i modyfikacji programów księgowych	27 100,00	29 400,00	108%
Rada Nadzorcza	92 150,00	87 591,00	95%
Sprzątanie biura	9 600,00	9 600,00	100%
Roznoszenie informacji o Walnym Zgr.	0,00	0,00	0%
ZUS od umów	6 200,00	6 602,76	106%
ZUS Rady Nadzorczej	15 000,00	14 242,68	95%

Oszczędności w osobowym funduszu płac za rok 2022 wystąpiły głównie na skutek absencji chorobowych pracowników Spółdzielni.

8. Działalność członkowsko – mieszkaniowa

Działalność członkowsko-mieszkaniowa koncentrowała się na obsłudze administracyjnej członków Spółdzielni i pozostałych użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie uregulowań prawnych związanych z prawem do lokalu. W okresie 1.01-31.12.2022 roku członkostwo nabyły 63 osoby oraz skreślono z rejestru z powodu zgonów, sprzedaży i darowizn 72 osoby. Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia liczyła 1786 członków. W powyższym okresie Zarząd Spółdzielni podpisał 8 aktów notarialnych na przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności. Na dzień 31.12.2022r. było 287 właścicieli dysponujących prawem odrębnej własności lokalu.

Szczegółowe zestawienie praw do lokali obrazuje **Tabela nr 6.**

W roku 2022 odbyły się Zebrania Mieszkańców nieruchomości Spółdzielni, na których zgodnie z zapisami Statutu i kompetencjami Zebrania Mieszkańców wybrano Rady Mieszkańców na kadencję 2022/2025 i zgłoszono liczne wnioski dotyczące nieruchomości.

Zebrania Mieszkańców w roku 2022:

- Nier. 210 – ul. Sprawiedliwa 5/7 – 23.11.2022r. Wybrano Radę Mieszkańców – 3 osoby.
- Nier. 211- ul. Hipoteczna 18/22 – 16.11.2022r. Wybrano Radę Mieszkańców – 5 osób.
- Nier. 212 - ul. Wojska Polskiego 96 – 29.11.2022r. – nie odbyło się.
- Nier. 213 – ul. Wojska Polskiego 108A – 29.11.2022r. Nie wybrano Rady Mieszkańców.
- Nier. 220 – ul. Obornicka 2, Limanowskiego 118/120 – 16.11.2022r. Wybrano Radę Mieszkańców – 4 osoby.
- Nier. 232 – ul. Obornicka 4 – 23.11.2022r. Wybrano Radę Mieszkańców – 3 osoby.
- Nier. 243 - ul. Obornicka 8 – 30.11.2022r. Wybrano Radę Mieszkańców - 3 osoby.
- Nier. 244 – ul. Obornicka 15 – 14.11.2022r. Wybrano Radę Mieszkańców - 4 osoby.
- Nier. 245 – ul. Obornicka 17 – 14.11.2022r. Wybrano Radę Mieszkańców - 3 osoby.
- Nier. 250 – ul. Lutomierska 121, 123, 125, ul. Klonowa 13 i 15 - 02.06.2022r. i 17.11.2022r. Nie wybrano Rady Mieszkańców.
- Nier. 262 – ul. Limanowskiego 152 – 30.11.2022r. Wybrano Radę Mieszkańców - 3 osoby.
- Nier. 266 – ul. Lutomierska 129 – 22.11.2022r. Wybrano Radę Mieszkańców - 3 osoby.
- Nier. 267 – ul. Lutomierska 127 – 28.04.2022r. i 22.11.2022r. Wybrano Radę Mieszkańców - 3 osoby.
- Nier. 270 – ul. Limanowskiego 108, 110, ul. Sierakowskiego 12 i 14 – 24.11.2022r. Wybrano Radę Mieszkańców - 8 osób.

9. Zaległości z tytułu opłat

Struktura zaległości na 31.12.2022 r. **lokali mieszkalnych** przedstawia się następująco:

	kwota	liczba lokali
poniżej 3 m-cy	211.933,43zł	587
3 miesięczne	37.473,66zł	20
4 miesięczne i większe	286.040,36zł	47
razem zaległości bieżące	535.447,45zł	654
w tym niedopłaty z C.O.	241.177,40zł	
razem zaległości realne (po uwzględnieniu c.o.)	294.270,05zł	
zaległości w sądzie	49.449,93zł	
zaległości zasądzone	172.323,41zł	
Razem zadłużenia	516.043,39zł	

Łączna kwota zadłużenia (**516.043,39zł**) jest mniejsza niż kwota jednomiesięcznych opłat wnoszonych przez mieszkańców (tj. 692 tys. zł) stanowiąc ich 75%, wobec czego nie stanowi zagrożenia dla płynności finansowej Spółdzielni. Średniomiesięczne zadłużenia mieszkańców względem spółdzielni stanowiły w 2022 r. 8,4 % ogółu należności i były wyższe o 0,5% w stosunku do roku 2021.

W roku 2022 w Spółdzielni prowadzono windykację poprzez działania pracowników działu księgowości w trybie przedprocesowym oraz poprzez działania w trybie procesowym. Część spłat zaległości Zarząd zgodził się rozłożyć na raty.

W roku 2022:

- wywieszano informacje o bieżących zaległościach w danym budynku na klatkach schodowych,

- wysyłano monity w tym - z informacją o zamiarze dopisania dłużników do Krajowego Rejestru Długów oraz wystąpieniu na drogę sądową w przypadku braku spłaty,
- 2 sprawy sądowe z lat ubiegłych zostały zakończone całkowitą spłatą zadłużenia,
- koszt obsługi KRD wyniósł 3.690zł.

Zaległości z tytułu opłat za najem lokali użytkowych na 31.12.2022 roku
wyniosły **9.296,76zł** w tym :

- zaległości do 2 miesięcy 9.296,76zł
 - zaległości od 3 do 4 miesięcy 0,00zł
 - zaległości powyżej 5 miesięcy 0,00zł
- Zaległości zasądzone 0,00zł

Zaległości w opłatach z tytułu opłat za dzierżawy na 31.12.2022 r.
wyniosły **19.753,53zł** w tym:

- zaległości do 2 miesięcy 15,27zł
 - zaległości od 3 do 4 miesięcy 0,00zł
 - zaległości powyżej 5 miesięcy 19.738,26zł
- Roszczenia sporne:
- zaległości skierowane do sądu 26.902,11zł
 - zaległości zasądzone 49.253,41zł

10. Informacja o realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w 2022 r.

Z uwagi na wprowadzony przez Rząd RP stan epidemii i obowiązujące obostrzenia, na podstawie Ustawy z dnia 31 marca 2020r. (ze zm.) o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw:

Art. 90

Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającej w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Art. 90a

W przypadku, gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90.

Stan epidemii został odwołany na terenie Rzeczypospolitej Polskiej Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 12 maja 2022r. (DZ. U. z 2022r. poz. 1027). Rozporządzenie weszło w życie w dniu 16 maja 2022r., po upływie ustawowych terminów dotyczących zwoływania walnych zgromadzeń w spółdzielniach mieszkaniowych. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Klonowa” w roku 2022 nie odbyło się.

Zarząd S.M. KLONOWA


Urszula Lewińska,

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„KLONOWA”
91-041 Łódź, ul. Lutomska 115A
tel. 42- 612-16-62; 42- 612-15-92
REGON 470297059, NIP 724-000-30-94

Łódź, 31.03.2023r.

INFORMACJA

W dniu 9 lutego 2023r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej KLONOWA w Łodzi uchwałą nr 3/2023 odwołała z pełnionej funkcji Członka Zarządu p. Leszka Bandurka. Do dnia 31.03.2023r. nie został zatrudniony nowy Członek Zarządu Spółdzielni. W związku z tym *Sprawozdanie Finansowe za rok 2022* oraz *Sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2022* sporządzone do 31.03.2023r. zostało podpisane tylko przez jednego reprezentanta Zarządu – Prezesa Zarządu SM KLONOWA.

PREZES
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

mgr inż. arch. Urszula Lewińska

**Tabela nr 1 - Zestawienie środków funduszu remontowego
S.M. "Klonowa" w 2022 roku**

nr bloku	adres	pow. lokali [m ²]	BILANS OTWARCIA środki na początek roku	odpisy na fundusz remontowy w 2022	wydatki w 2022	BILANS ZAMKNIĘCIA środki na koniec roku
210	Sprawiedliwa 5/7	1 750,60	152 205,97	27 309,36	159 551,69	19 963,64
211	Hipoteczna 18/22	1 389,00	87 074,34	50 004,00	56 005,36	81 072,98
212	W.Polskiego 96	2 645,22	42 504,43	63 485,28	121 766,52	-15 776,81
213	W.Polskiego 108a	487,30	39 861,75	12 279,96	15 152,40	36 989,31
227	Limanowskiego 108	1 916,10	20 911,63	41 387,76	54 862,74	7 436,65
228	Limanowskiego 110	1 916,10	30 911,70	44 453,52	78 204,00	-2 838,78
230	Limanowskiego 118/120	1 916,10	-5 466,18	42 154,20	62 000,00	-25 311,98
231	Obornicka 2	2 554,80	45 246,64	45 986,40	86 985,04	4 248,00
232	Obornicka 4	1 277,40	33 962,26	22 993,20	61 656,00	-4 700,54
233	Sierakowskiego 14	2 291,60	47 054,93	49 498,56	65 577,60	30 975,89
234	Sierakowskiego 12	2 291,60	24 889,83	49 498,56	68 817,60	5 570,79
242	Obornicka 8	2 742,08	120 424,46	69 100,44	220 000,00	-30 475,10
244	Obornicka 15	2 742,08	15 005,43	74 036,16	48 924,00	40 117,59
245	Obornicka 17	2 742,08	98 068,69	75 681,36	227 093,10	-53 343,05
251	Lutomierska 121	2 378,00	47 999,84	59 925,60	50 900,54	57 024,90
252	Lutomierska 123	2 378,00	38 624,38	59 925,60	92 927,86	5 622,12
253	Lutomierska 125	3 914,00	-80 906,59	98 632,80	7 324,78	10 401,43
254	Klonowa 13	2 974,00	104 802,47	74 944,80	38 452,79	141 294,48
255	Klonowa 15	2 974,00	163 046,70	74 944,80	55 482,92	182 508,58
262	Limanowskiego 152	4 260,71	155 953,35	127 821,36	211 226,58	72 548,13
266	Lutomierska 129	6 848,58	8 023,89	213 675,72	214 077,10	7 622,51
267	Lutomierska 127	6 811,13	219 295,51	212 507,28	400 361,97	31 440,82
Ogółem budynki mieszkalne			1 409 495,43	1 590 246,72	2 397 350,59	602 391,56
Fundusz ogólny mienia Spółdzielni			413 226,81	0,00	0,00	413 226,81
Ogółem Spółdzielnia			1 822 722,24	1 590 246,72	2 397 350,59	1 015 618,37

UWAGA. Na podstawie art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd ma obowiązek prowadzenia ewidencji i rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Poniżej zestawienie funduszu remontowego dla nieruchomości wielobudynkowych:

nr nier	adres	pow. lokali [m ²]	BILANS OTWARCIA środki na początek roku	odpisy na fundusz remontowy w 2022	wydatki w 2022	BILANS ZAMKNIĘCIA środki na koniec roku
220	Obornicka 2, Lim.118/120	4 470,90	39 780,46	88 140,60	148 985,04	-21 063,98
250	Lutom.121,123,125,Kl 13,15	14 618,00	273 566,80	368 373,60	245 088,89	396 851,51
270	Lim.108,110, Sier. 12,14	8 415,40	123 768,09	184 838,40	267 461,94	41 144,55

Fundusz remontowy - wykonane prace w roku 2022

Tabela nr 2

nr nier	adres	stan środków na 1.01.2022	wydatki	w tym:	przychody	stan środków na 31.12.2022
210	SPRAWIEDLIWA 5/7	152 205,97	159 551,69	wymiana okładzin poręczy 4 548,27 wykonanie i montaż poręczy 972,00 wymiana obróbek blacharskich 4 994,62 remont podestów wejść do klatek 4 995,00 drzwi ppoż do piwnic 6 600,00 montaż nasad wentylacyjnych 13 500,00 remont daszków nad wejściami 17 221,80 wymiana poziomów inst. zw i cw 36 720,00 malowanie klatek schodowych 70 000,00	27 309,36	19 963,64
211	HIPOTECZNA 18/22	87 074,34	56 005,36	domofon I kl. 1 712,90 domofon III kl. 1 941,57 naprawa dachu 6 102,00 remont rynien na dachu 14 900,00 wykonanie instalacji c.w. 31 348,89	50 004,00	81 072,98
212	W.POLSKIEGO 96	42 504,43	121 766,52	montaż wodomierzy z modułem 479,52 obróbki blacharskie 846,00 remont daszku wiatrolapu 9 396,00 montaż nasad wentylacyjnych 23 895,00 okna w miejsce luksferów 29 800,00 wymiana poziomów i zaworów podpińowych 57 350,00	63 485,28	-15 776,81
213	W.POLSKIEGO 108A	39 861,75	15 152,40	naprawy dachu 1 242,00 chemiczne czyszczenie inst c.o. 13 910,40	12 279,96	36 989,31
227	LIMANOWSKIEGO 108	20 911,63	54 862,74	3 gabloty magnetyczne 1 159,50 okładzina poręczy 5 762,08 malowanie klatek schodo 47 941,16	41 387,76	7 436,65
228	LIMANOWSKIEGO 110	30 911,70	78 204,00	wymiana drzwi do piwnic 6 600,00 malowanie klatek schodowych 71 604,00	44 453,52	-2 838,78
230	LIMANOWSKIEGO 118/120	-5 466,18	62 000,00	wymiana poziomów i zaworów podpińowych 62 000,00	42 154,20	-25 311,98
231	OBORNICKA 2	45 246,64	86 985,04	uzupełnienie płytek k.domofonu 356,40 mocowanie rury spustowej 4 000,00 wymiana wodomierzy 17 051,04 remont balkonów -8 szt. 65 577,60	45 986,40	4 248,00
232	OBORNICKA 4	33 962,26	61 656,00	wymiana płytek na podejściach 216,00 remont parapetów zewnętrz 4 200,00 wymiana poziomów i zaworów podpińowych 57 240,00	22 993,20	-4 700,54
233	SIERAKOWSKIEGO 14	47 054,93	65 577,60	remont balkonów - 8 szt 65 577,60	49 498,56	30 975,89
234	SIERAKOWSKIEGO 12	24 889,83	68 817,60	remont balkonów 65 577,60 wymiana naczynia przeponowegc 3 240,00	49 498,56	5 570,79
243	OBORNICKA 8	120 424,46	220 000,00	remont balkonów 220 000,00	69 100,44	-30 475,10
244	OBORNICKA 15	15 005,43	48 924,00	naprawa drzwi do pom po zsyprac 15 444,00 demontaż zsyprac 24 192,00 odtworzenie stropów po demonta 9 288,00	74 036,16	40 117,59
245	OBORNICKA 17	98 068,69	227 093,10	wymiana wodomierzy - c.d. 593,10 renowacja odcinka pionu deszcz 6 500,00 remont balkonów 220 000,00	75 681,36	-53 343,05

251	LUTOMIERSKA 121	47 999,84	50 900,54	przygot. terenu pod nasady 351,38 naprawa balustrady balkonu 1 512,00 naprawa okładzin poręczy 2 350,00 domofon IV kl 2 461,16 renowacja pionów kanaliz. 44 226,00	59 925,60	57 024,90
252	LUTOMIERSKA 123	38 624,38	92 927,86	przygot. terenu pod nasady 351,38 naprawa spadów balkonów 961,20 okładziny poręczy 2 700,00 ułożenie opaski z płyt 3 990,02 renowacja pionów kan kl. III 26 082,00 renowacja pionów kan. kl.I 58 843,26	59 925,60	5 622,12
253	LUTOMIERSKA 125	-80 906,59	7 324,78	przygot. terenu pod nasady 578,34 naprawa spadów balkonów 961,20 domofon cyfrowy V kl. 1 800,10 domofon cyfrowy VIII kl. 2 019,60 naprawa nawierzchni z płyt 5 532,54 dojście do pergoli L.125 korekta -3 567,00	98 632,80	10 401,43
254	KLONOWA 13	104 802,47	38 452,79	przygot. terenu pod nasady 439,45 pojemnik na odpady 494,50 wymiana naczynia przeponowegc 3 027,24 montaż turbowentów 34 491,60	74 944,80	141 294,48
255	KLONOWA 15	163 046,70	55 482,92	przygot. terenu pod nasady 439,45 montaż pochwytywów do piwnic 486,00 pojemnik na odpady 494,50 naprawa okładzin pochwytywów 648,00 domofon cyfrowy kl. 5 2 019,60 domofon cyfrowy kl. 2 2 199,39 demontaż i montaż okład 2 538,00 wymiana naczynia przeponowegc 3 027,24 naprawa spodów balkonów 4 806,00 wykonanie izolacji p/wilgociowej 4 333,14 montaż turbowentów 34 491,60	74 944,80	182 508,58
262	LIMANOWSKIEGO 152	155 953,35	211 226,58	naprawa spodów balkonów 961,20 naprawa dachu 10 179,00 wymiana wodomierzy 50 002,38 renowacja pionów kanaliz 150 084,00	127 821,36	72 548,13
266	LUTOMIERSKA 129	8 023,89	214 077,10	spłata pożyczki i odsetki 2 351,10 opłata za aneks do umow 100,00 naprawa spodów balkonów 14 418,00 wykonanie wywietrzników 1 296,00 demontaż zsyków 34 992,00 odtworzenie stropów zsyków 12 960,00 remont wlvz oraz zabudów 147 960,00	213 675,72	7 622,51
267	LUTOMIERSKA 127	219 295,51	400 361,97	montaż nasad wentylacyj 37 809,53 wymiana osłon rur gazow 118 800,00 malowanie kłatek I-III 205 449,84 naprawa spodów balkonów 3 844,80 okładzina poręczy 21 257,80 wymiana dzwi ppoż i do piwnic 13 200,00	212 507,28	31 440,82
RAZEM mieszkalne		1 409 495,43	2 397 350,59		1 590 246,72	602 391,56
MIENIE SPÓŁDZIELNI		413 226,81	0,00		0,00	413 226,81
RAZEM Spółdzielnia		1 822 722,24	2 397 350,59		1 590 246,72	1 015 618,37

WYKONANIE KONSERWACJI I TECHNICZNEGO UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ZA ROK 2022

Tabela nr 3

nier	adres	saldo B.O. na 1.01	materiały	energia elektryczna	energia elektryczna hydroformii	windy	dozór techniczny wind i zbiorników	domofony	zieleni	pojemniki na śmieci, liście, mycie	abonament za wodomierz gf	konservacja stała	deratyzacja, dezynsekcja	pogotowie spółdzielcze	woda uzupełniająca inst. c.o.	przebiegi gazowe, kominiarskie, budowlane, el	imieszkaniec	inne usługi	opis prac innych	razem KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK OKRESU (przychody - koszty)	SALDO na koniec okresu
		6472xx203	5012xx102	501xx103	5012xx211	5032xx204	5012xx219	5012??205	5012xx206	5012xx207	5012xx210	5012xx203	5012xx203	5012xx203		5012xx203							
210	Sprawiedliwa 5/7	-3 107,84	997,32	3 123,22			236,73	452,32	3 000,00	270,60	237,72	6 805,08	156,90	145,80	46,93	2 603,92	128,28	797,97	PRZESUNIĘCIE GRZEJNIKÓW	19 002,79	21 532,50	2 529,71	-578,13
211	Hipoteczna 18/22	-190,27	1 135,70	1 036,08			0,00	407,08	0,00	0,00	237,81	5 401,24	142,70	130,14	30,80	2 277,21	101,76	432,00	NAPRAWA UBYTKU TYNKU	11 332,52	15 001,20	3 668,68	3 478,41
212	W.Polskiego 96	-10 440,46	1 580,72	7 398,28		4 486,35	1 680,00	829,24	0,00	0,00	218,02	10 283,76	52,30	1 984,23	159,98	4 012,10	193,80			32 878,78	41 662,08	8 783,30	-1 657,16
213	W.Polskiego 108a	1 226,17	338,93	258,63			0,00	165,88	0,00	0,00	218,02	1 894,01	175,30	477,25	46,19	1 436,09	35,64			5 045,94	6 724,92	1 678,98	2 905,15
220	Obornicka 2 Limanowskiego 118/120	-6 683,37	3 212,18	3 256,29			486,62	1 583,08	3 125,51	335,79	475,68	17 381,54	1 657,60	635,09	221,35	7 471,41	327,48	702,00 248,40 432,00	AWARYJNE CZYSZCZENIE KAN MONTAŻ KLAMKI W OKNIE USUWANIE ŚNIEGU Z DACHU	41 552,02	41 575,80	23,78	-6 659,59
232	Obornicka 4	-1 627,13	186,12	1 527,92			250,00	452,32	809,46	270,60	237,84	4 965,81	104,60		136,79	2 478,68	93,60	216,00	USUWANIE ŚNIEGU Z DACHU	11 729,74	18 010,80	6 281,06	4 653,93
243	Obornicka 8	-981,62	2 364,98	4 251,91	2 637,07	3 513,83	1 680,00	829,24	451,00	569,49	79,20	10 659,73	104,60	532,03	31,49	4 436,90	200,88	2 160,00 461,14 922,50 1312,00	CZYSZCZENIE INST KUCHENNEJ DOSTAWA WODY AUTOCYSTERNA SERWIS BRAM AWARIA PRZYŁĄCZA WODY	37 197,99	37 018,41	-179,58	-1 161,20
244	Obornicka 15	-8 224,43	1 902,53	4 797,06	2 637,07	3 522,78	1 680,00	829,24	615,00	504,30	79,32	10 659,73	104,60	2 340,92	16,74	4 522,25	200,88	1 080,00 86,10 461,14 1312,00 -441,61	CZYSZCZENIE KANALIZACJI DESKA DO ŁAWKI - 1 SZT DOSTAWA WODY AUTOCYSTERNA AWARIA PRZYŁĄCZA WODY WYKS Z GZM KOSZTÓW NAJM	36 910,05	42 270,48	5 360,43	-2 864,00
245	Obornicka 17	-15 644,41	1 460,29	3 735,25	2 637,06	3 519,43	1 680,00	829,24	1 841,00	551,04	79,32	10 659,73	104,60	593,59	4,42	4 383,36	200,88	1312,00 461,13 922,50 97,20	AWARIA PRZYŁĄCZA WODY DOSTAWA WODY AUTOCYSTERNA MONITORING PIONU KANALIZ USUNIĘCIE PRZECIEKU	35 072,04	48 535,08	13 463,04	-2 181,37
250	Lutomierska 121 Lutomierska 123 Lutomierska 125 Klonowa 13 Klonowa 15	-20 839,85	9 431,91	12 078,69			1 223,58	4 824,56	20 970,70	1 386,00	1 427,04	56 832,03	2 582,29	2 225,34	291,79	22 056,46	1 070,88	172,20 3567,00 959,40 615,00 2 337,00 1 080,00 319,80	DESKA DO ŁAWKI - 2 SZT DOJŚCIE DO PERGOLI L125 INSPEKCJA RUR POZIOMU KANAL KONSERWACJA SZLABANÓW OZNAKOWANIE DLA NIEPEŁNOSP USUWANIE ŚNIEGU Z DACHU NAPRAWA NAWIERZCHNI Z PŁYT	145 451,67	155 680,20	10 228,53	-10 611,32
262	Limanowskiego 152	-8 575,43	2 391,33	6 924,89	54,17	5 271,98	2 520,00	1 417,20	571,26	391,14	56,52	16 565,40	562,80	117,83	11,88	6 330,39	312,12	332,10 184,50 75,60	ANTENA SZLABANU KONSERWACJA SZLABANU WKŁADKA DO ZSYPU	44 091,11	61 355,97	17 264,86	8 689,43
266	Lutomierska 129	-15 364,88	5 363,13	13 181,93	77,09	15 334,52	4 817,87	2 095,64	5 217,87	1 073,79	90,96	26 625,52	1 372,50	1 955,14	22,66	8 846,09	501,72	2 573,77 278,82 2 433,92	SERWIS SZLABANU WYMIANA WODOMIERZY OZNAKOWANIE DLA NIEPEŁNOSP	91 862,94	92 459,40	596,46	-14 768,42
267	Lutomierska 127	-33 094,35	5 335,23	11 868,54	77,09	8 821,95	4 450,00	2 095,64	571,27	1 073,79	90,36	26 480,36	2 266,40	296,03	30,79	8 874,97	498,96	861,00 2 573,78 2 495,42 1 382,40 184,50	EKSPERTYZA KOMINIARSKA SERWIS SZLABANU OZNAKOWANIE DLA NIEPEŁNOSP UDROŻNIENIE WENTYLACJI ZMIANA NASTAW AUTOMATYKI	80 328,48	102 166,68	21 838,20	-11 256,15
270	Sierakowskiego 12, 14 Liman. 108, 110	-16 443,97	3 120,23	6 954,27			973,04	3 166,08	4 221,83	2 084,96	951,36	32 726,34	1 322,60	1 095,12	68,26	15 040,64	616,44	1 036,80 864,00	NAPRAWA RURY SPUSTOWEJ USUWANIE ŚNIEGU Z DACHU	74 241,97	97 199,70	22 957,73	6 513,76
	Razem	-139 991,84	38 820,60	80 392,96	8 119,55	44 470,84	21 677,84	19 976,76	41 394,90	8 511,50	4 479,17	237 940,28	10 709,79	12 528,51	1 120,07	94 770,47	4 483,32	37 301,48		666 698,04	781 193,22	114 495,18	-25 496,66

Ustalenie wyniku na działalności za 2022

Tabela nr 4

Lp.	wyszczególnienie	saldo na 01.01.2022	z podziału nadwyżki bilansowej	koszty 2022 r.	przychody 2022 r.	wynik 2022r. (6-5)	saldo na 31.12.2022 (3+4+7)	propozycja podziału nadwyżek
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I.	GZM Nieruchomości							
1	Nieruchomość Nr 210	-21 015,15	0,00	204 412,36	216 943,28	12 530,92	-8 484,23	16 129,58
2	Nieruchomość Nr 211	-24 768,88	0,00	195 182,83	191 263,08	-3 919,75	-28 688,63	13 199,30
3	Nieruchomość Nr 212	-28 806,44	0,00	354 628,50	363 657,12	9 028,62	-19 777,82	25 749,81
4	Nieruchomość Nr 213	-5 852,92	0,00	62 932,92	63 252,10	319,18	-5 533,74	4 858,39
5	Nieruchomość Nr 220	-36 231,68	0,00	560 511,40	563 039,79	2 528,39	-33 703,29	43 179,66
6	Nieruchomość Nr 232	-17 687,89	0,00	158 792,38	164 635,82	5 843,44	-11 844,45	11 626,34
7	Nieruchomość Nr 243	-10 424,69	0,00	393 401,02	389 360,09	-4 040,93	-14 465,62	25 691,51
8	Nieruchomość Nr 244	-23 687,98	0,00	365 513,54	372 701,12	7 187,58	-16 500,40	26 041,29
9	Nieruchomość Nr 245	-31 050,44	0,00	385 802,34	394 397,08	8 594,74	-22 455,70	25 823,15
10	Nieruchomość Nr 250	-163 070,14	0,00	1 949 959,51	1 942 907,48	-7 052,03	-170 122,17	138 319,17
11	Nieruchomość Nr 262	-1 517,32	0,00	592 031,02	587 542,53	-4 488,49	-6 005,81	38 619,69
12	Nieruchomość Nr 266	-22 968,89	0,00	951 577,78	912 000,74	-39 577,04	-62 545,93	65 448,08
13	Nieruchomość Nr 267	-89 403,81	0,00	922 718,89	930 712,39	7 993,50	-81 410,31	66 532,07
14	Nieruchomość Nr 270	-82 950,77	0,00	1 097 339,51	1 093 636,86	-3 702,65	-86 653,42	78 963,03
15	Garaże	543,90	0,00	5 437,08	5 196,42	-240,66	303,24	890,31
	Razem GZM	-558 893,10	0,00	8 200 241,08	8 191 245,90	-8 995,18	-567 888,28	581 071,38
					Wynik na GZM	-8 995,18		
	w tym bez pożytków z nieruchomości			0,00	0,00	0,00		
II.	Mienie wspólne Spółdzielni			KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK		
				425 673,67	711 739,69	286 066,02		
	w tym:							
1	Lokale użytkowe:			222 879,01	426 693,17	203 814,16		
a)	W.Polskiego 108a			19 584,98	36 279,00	16 694,02		
b)	Lutomierska 115a			14 921,69	59 696,52	44 774,83		
c)	Sierakowskiego 8/10			188 372,34	330 717,65	142 345,31		
2	Dzierżawa gruntów, ścian			163 901,90	232 868,33	68 966,43		
3	Inna działalność usługowa			38 892,76	52 178,19	13 285,43		
	RAZEM I + II			8 625 914,75	8 902 985,59	277 070,84		
III.	Pozostała działalność operacyjna			297 482,57	196 609,72	-100 872,85		
IV.	Przychody i koszty finansowe			0,00	71 592,87	71 592,87		
	RAZEM II+III+IV			723 156,24	979 942,28	256 786,04		
V.	Podatek CIT					-31 102,00		
VI.	ZYSK NETTO (wynik na działalności gospodarczej)					225 684,04		
VII.	WYNIK NETTO na działalności gospodarczej i GZM					216 688,86		

UWAGA

W Sprawozdaniu Finansowym za 2021r. w Tabeli 4 w kolumnie 4 umieszczono kwoty podziału nadwyżki bilansowej za 2019 r. (łącznie 212368,00zł). Tym samym Salda na koniec 2021 r. poszczególnych nieruchomości zawierały w sobie te kwoty. W powyższej tabeli skorygowano Salda na 1.01.2022 gdyż kwota nadwyżki bilansowej za rok 2019 będzie mogła zostać zagospodarowana we wcześniej zaproponowany sposób stosowną uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, podobnie jak nadwyżki bilansowe z roku 2020 (180.087,88 zł) i 2021 (188.615,50zł). Wpłyne to w istotny sposób na Salda zamknięcia poszczególnych nieruchomości. Kolumna 9 prezentuje propozycję Zarządu Spółdzielni sposobu podziału w/w nadwyżek bilansowych.

Tabela nr 5

PRZYCHODY I KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI Z
w podziale na składniki opłat

12 miesięcy 2022

	SALDO Z ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTY 2022		WYNIK roku 2022 (4-3)	SALDO B.Z. narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
			1	2		
NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE:	-559 437,00	0,00	8 194 184,65	8 000 907,86	-193 276,79	-752 713,79
Eksploracja, w tym:	168 189,18	0,00	1 292 603,59	844 190,92	-448 412,67	-280 223,49
- saldo eksploatacji roku ubiegłego	-9 320,30					
- wynik roku ubiegłego na pożytkach z nieruchomości	177 509,48					
Konserwacja i tech. utrzymanie	-139 991,84		666 698,04	781 193,22	114 495,18	-25 496,66
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-47 281,39		570 239,96	612 167,37	41 927,41	-5 353,98
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		1 589 371,38	1 589 371,38	0,00	0,00
Zimna woda i ścieki	-219 902,19		770 568,38	674 048,49	-96 519,89	-316 422,08
Podatki, wieczyste użytkowanie	270,99		95 035,01	97 640,20	2 605,19	2 876,18
Wywóz śmieci	2 107,38		727 755,72	715 447,29	-12 308,43	-10 201,05
Centralne ogrzewanie	-253 121,89		1 161 022,98	1 149 252,30	-11 770,68	-264 892,57
Opłata stała CO i CW (moc cieplna)	-34 365,67		776 575,05	904 456,80	127 881,75	93 516,08
Podgrzanie wody (CW)	-28 909,73		539 536,00	613 392,69	73 856,69	44 946,96
Gaz	-6 431,84		4 778,54	19 747,20	14 968,66	8 536,82
GARAŻE	543,90	0,00	5 437,08	5 196,42	-240,66	303,24
RAZEM nieruchomości mieszkalne i garaże	-558 893,10	0,00	8 199 621,73	8 006 104,28	-193 517,45	-752 410,55
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA:			426 293,02	896 881,31	470 588,29	470 588,29
Lokale użytkowe			223 053,37	434 860,37	211 807,00	211 807,00
Dzierżawa gruntów, ścian			164 266,74	312 589,42	148 322,68	148 322,68
Inna działalność usługowa			38 892,76	52 178,19	13 285,43	13 285,43
Pomieszczenia gospodarcze			80,15	97 253,33	97 173,18	97 173,18
OGÓŁEM DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA	-558 893,10	0,00	8 625 914,75	8 902 985,59	277 070,84	-281 822,26
Pozostała działalność operacyjna			297 482,57	196 609,72	-100 872,85	
Działalność finansowa			0	71 592,87	71 592,87	
WYNIK BRUTTO			8 923 397,32	9 171 188,18	247 790,86	
Podatek CIT					-31 102,00	
WYNIK NETTO na działalności gospodarczej i GZM					216 688,86	

Uwaga:

W Sprawozdaniu Finansowym za 2022r. w Tabeli 5 umieszczono kwotę podziału nadwyżki bilansowej za 2019 rok w pozycji Eksploatacja oraz Garaże. Tym samym Salda BZ tych pozycji zawierały w sobie te kwoty. W powyższej tabeli skorygowano Salda z roku ubiegłego dla w/w pozycji gdyż kwota nadwyżki bilansowej za rok 2019 będzie mogła zostać zagospodarowana we wcześniej zaproponowany sposób stosowną uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, podobnie jak nadwyżki bilansowe z roku 2020 (180.087,88 zł) i 2022 (188.615,50zł). Wpłyne to w istotny sposób na Salda zamknięcia poszczególnych nieruchomości.

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2022

NIERUCHOMOŚĆ nr 210 - SPRAWIEDLIWA 5/7

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTYS 2022		WYNIK roku 2022 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
			1	2		
Eksplotacja	4 520,10	0,00	37 783,00	26 484,18	-11 298,82	-6 778,72
Konserwacja i tech. utrzymanie	-3 107,84		19 002,79	21 532,50	2 529,71	-578,13
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-472,20		14 501,82	14 914,80	412,98	-59,22
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		27 309,36	27 309,36	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	940,06	0,00	98 596,97	90 240,84	-8 356,13	-7 416,07
Zimna woda i ścieki	-7 250,57		20 735,13	16 573,66	-4 161,47	-11 412,04
Podatki	-53,17		1 572,66	1 585,20	12,54	-40,63
Wywóz śmieci	-40,23		19 138,11	17 808,26	-1 329,85	-1 370,08
Centralne ogrzewanie	-7 495,28		28 226,43	30 487,14	2 260,71	-5 234,57
Oplata stała CO i CW (moc cieplna)	-933,31		22 102,69	26 679,60	4 576,91	3 643,60
Podgrzanie wody (CW)	249,19		9 261,83	10 746,62	1 484,79	1 733,98
Gaz	-6 431,84		4 778,54	19 747,20	14 968,66	8 536,82
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-21 955,21		105 815,39	123 627,68	17 812,29	-4 142,92
Dzierżawa gruntów, ścian			0,00	0,00	0,00	0,00
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	3 074,76	3 074,76	3 074,76
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	3 074,76	3 074,76	3 074,76
WYNIK OGÓLEM	-21 015,15	0,00	204 412,36	216 943,28	12 530,92	-8 484,23

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2022

NIERUCHOMOŚĆ nr 211 - HIPOTECZNA 18/22

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTYS 2022		WYNIK roku 2022 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
			1	2		
Eksplatacja	5 277,23	0,00	29 214,53	19 916,94	-9 297,59	-4 020,36
Konserwacja i tech. utrzymanie	-190,27		11 332,52	15 001,20	3 668,68	3 478,41
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-738,16		10 442,52	10 736,97	294,45	-443,71
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		50 004,00	50 004,00	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	4 348,80	0,00	100 993,57	95 659,11	-5 334,46	-985,66
Zimna woda i ścieki	-21 964,68		22 532,66	15 933,57	-6 599,09	-28 563,77
Podatki	61,86		2 621,20	2 667,96	46,76	108,62
Wywóz śmieci	948,16		14 260,98	13 873,16	-387,82	560,34
Centralne ogrzewanie	-7 224,83		34 145,02	35 957,56	1 812,54	-5 412,29
Opłata stała CO i CW (moc cieplna)	-938,19		20 629,40	24 169,32	3 539,92	2 601,73
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-29 117,68		94 189,26	92 601,57	-1 587,69	-30 705,37
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	3 002,40	3 002,40	3 002,40
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	3 002,40	3 002,40	3 002,40
WYNIK OGÓLEM	-24 768,88	0,00	195 182,83	191 263,08	-3 919,75	-28 688,63

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2022

NIERUCHOMOŚĆ nr 212 - WOJSKA POLSKIEGO 96

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROT Y 2022		WYNIK roku 2022 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
	1	2	3	4	5	6
Eksplatacja	-2 424,38	0,00	56 891,82	33 297,09	-23 594,73	-26 019,11
Konserwacja i tech. utrzymanie	-10 440,46		32 878,78	41 662,08	8 783,30	-1 657,16
Utrzymanie czystości - sprzątanie	0,00		31 920,39	31 920,39	0,00	0,00
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		63 485,28	63 485,28	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	-12 864,84	0,00	185 176,27	170 364,84	-14 811,43	-27 676,27
Zimna woda i ścieki	-4 343,41		33 996,99	29 838,68	-4 158,31	-8 501,72
Podatki	-39,96		3 049,16	3 111,24	62,08	22,12
Wywóz śmieci	64,96		32 640,09	31 795,34	-844,75	-779,79
Centralne ogrzewanie	-10 169,86		45 427,63	43 845,18	-1 582,45	-11 752,31
Opłata stała CO i CW (moc cieplna)	-1 697,22		37 906,45	42 218,64	4 312,19	2 614,97
Podgrzanie wody	243,89		16 431,91	17 959,20	1 527,29	1 771,18
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-15 941,60		169 452,23	168 768,28	-683,95	-16 625,55
Dzierżawa gruntów, ścian			0,00	24 524,00	24 524,00	24 524,00
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	0,00	0,00	0,00
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	24 524,00	24 524,00	24 524,00
WYNIK OGÓŁEM	-28 806,44	0,00	354 628,50	363 657,12	9 028,62	-19 777,82

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2022

NIERUCHOMOŚĆ nr 213 - WOJSKA POLSKIEGO 108A

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTYS 2022		WYNIK roku 2022 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
	1	2	3	4	5	6
Eksplloatacja	1 092,48	0,00	10 031,54	7 146,07	-2 885,47	-1 792,99
Konserwacja i tech. utrzymanie	1 226,17		5 045,94	6 724,92	1 678,98	2 905,15
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-473,40		5 792,37	8 118,43	2 326,06	1 852,66
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		12 279,96	12 279,96	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	1 845,25	0,00	33 149,81	34 269,38	1 119,57	2 964,82
Zimna woda i ścieki	-4 686,90		4 587,47	3 047,61	-1 539,86	-6 226,76
Podatki	-88,58		665,86	793,80	127,94	39,36
Wywóz śmieci	-84,48		4 665,60	3 290,88	-1 374,72	-1 459,20
Centralne ogrzewanie	-2 495,54		13 591,94	14 142,65	550,71	-1 944,83
Opłata stała CO i CW (moc ciepła)	-342,67		6 272,24	7 601,88	1 329,64	986,97
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-7 698,17		29 783,11	28 876,82	-906,29	-8 604,46
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	105,90	105,90	105,90
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	105,90	105,90	105,90
WYNIK OGÓŁEM	-5 852,92	0,00	62 932,92	63 252,10	319,18	-5 533,74

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2022

NIERUCHOMOŚĆ nr 220 - (OBORNICKA 2, LIMANOWSKIEGO 118/120)

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTYS 2022		WYNIK roku 2022 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
			1	2		
Eksplatacja	13 828,95	0,00	94 504,38	71 800,67	-22 703,71	-8 874,76
Konserwacja i tech. utrzymanie	-6 683,37		41 552,02	41 575,80	23,78	-6 659,59
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-4 271,11		39 443,16	43 235,85	3 792,69	-478,42
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		88 140,60	88 140,60	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	2 874,47	0,00	263 640,16	244 752,92	-18 887,24	-16 012,77
Zimna woda i ścieki	-16 662,49		55 780,19	52 352,19	-3 428,00	-20 090,49
Podatki	100,52		7 199,01	7 776,96	577,95	678,47
Wywóz śmieci	221,58		55 929,48	56 482,00	552,52	774,10
Centralne ogrzewanie	-17 035,44		85 783,42	89 345,10	3 561,68	-13 473,76
Opłata stała CO i CW (moc cieplna)	-2 562,83		55 871,25	65 304,00	9 432,75	6 869,92
Podgrzanie wody (CW)	-3 167,49		36 307,89	43 259,30	6 951,41	3 783,92
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-39 106,15		296 871,24	314 519,55	17 648,31	-21 457,84
Dzierżawa gruntów, ścian			0,00	655,00	655,00	655,00
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	3 112,32	3 112,32	3 112,32
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	3 767,32	3 767,32	3 767,32
WYNIK OGÓLEM	-36 231,68	0,00	560 511,40	563 039,79	2 528,39	-33 703,29

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2022

NIERUCHOMOŚĆ nr 232 - OBORNICKA 4

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTYS 2022		WYNIK roku 2022 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
	1	2	3	4	5	6
Eksploatacja	-653,25	0,00	26 931,62	21 580,02	-5 351,60	-6 004,85
Konserwacja i tech. utrzymanie	-1 627,13		11 729,74	18 010,80	6 281,06	4 653,93
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-1 529,27		15 392,31	16 695,10	1 302,79	-226,48
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		22 993,20	22 993,20	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	-3 809,65	0,00	77 046,87	79 279,12	2 232,25	-1 577,40
Zimna woda i ścieki	-10 532,43		15 778,18	12 881,65	-2 896,53	-13 428,96
Podatki	207,07		2 250,36	2 252,64	2,28	209,35
Wywóz śmieci	-178,47		14 140,80	13 910,40	-230,40	-408,87
Centralne ogrzewanie	-3 817,47		24 112,98	23 771,53	-341,45	-4 158,92
Opłata stała CO i CW (moc ciepła)	-820,60		17 191,16	20 233,20	3 042,04	2 221,44
Podgrzanie wody (CW)	1 263,66		8 255,45	9 092,18	836,73	2 100,39
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-13 878,24		81 728,93	82 141,60	412,67	-13 465,57
Dzierżawa gruntów, ścian			16,58	1 022,94	1 006,36	1 006,36
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	2 192,16	2 192,16	2 192,16
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			16,58	3 215,10	3 198,52	3 198,52
WYNIK OGÓLEM	-17 687,89	0,00	158 792,38	164 635,82	5 843,44	-11 844,45

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2022

NIERUCHOMOŚCI nr 243 - OBORNICKA 8

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTY 2022		WYNIK roku 2022 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
	1	2	3	4	5	6
Eksplatacja	17 218,86	0,00	58 103,19	7 695,53	-50 407,66	-33 188,80
Konserwacja i tech. utrzymanie	-981,62		37 197,99	37 018,41	-179,58	-1 161,20
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-3 146,95		31 696,08	34 413,61	2 717,53	-429,42
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		69 100,44	69 100,44	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	13 090,29	0,00	196 097,70	148 227,99	-47 869,71	-34 779,42
Zimna woda i ścieki	-11 628,87		37 545,73	31 762,23	-5 783,50	-17 412,37
Podatki	-122,42		2 567,57	2 835,60	268,03	145,61
Wywóz śmieci	-63,36		34 627,86	34 284,68	-343,18	-406,54
Centralne ogrzewanie	-10 469,55		56 194,73	55 456,28	-738,45	-11 208,00
Opłata stała CO i CW (moc ciepła)	-1 470,04		39 064,62	46 066,68	7 002,06	5 532,02
Podgrzanie wody (CW)	239,26		27 222,66	31 293,48	4 070,82	4 310,08
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-23 514,98		197 223,17	201 698,95	4 475,78	-19 039,20
Dzierżawa gruntów, ścian			0,00	31 423,80	31 423,80	31 423,80
Pomieszczenia gospodarcze			80,15	8 009,35	7 929,20	7 929,20
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			80,15	39 433,15	39 353,00	39 353,00
WYNIK OGÓLEM	-10 424,69	0,00	393 401,02	389 360,09	-4 040,93	-14 465,62

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2022

NIERUCHOMOŚCI nr 244 - OBORNICKA 15

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTY 2022		WYNIK roku 2022 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
	1	2	3	4	5	6
Eksplatacja	246,52	0,00	57 557,68	38 447,76	-19 109,92	-18 863,40
Konserwacja i tech. utrzymanie	-8 224,43		36 910,05	42 270,48	5 360,43	-2 864,00
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-1 691,23		26 030,18	27 341,04	1 310,86	-380,37
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		73 160,82	73 160,82	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	-9 669,14	0,00	193 658,73	181 220,10	-12 438,63	-22 107,77
Zimna woda i ścieki	-671,85		26 491,14	27 686,28	1 195,14	523,29
Podatki	310,55		4 025,41	4 080,96	55,55	366,10
Wywóz śmieci	307,29		31 024,83	29 812,10	-1 212,73	-905,44
Centralne ogrzewanie	-8 702,48		52 567,20	50 135,29	-2 431,91	-11 134,39
Opłata stała CO i CW (moc cieplna)	-1 420,93		34 296,72	43 570,68	9 273,96	7 853,03
Podgrzanie wody (CW)	-3 841,42		23 449,51	28 924,75	5 475,24	1 633,82
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-14 018,84		171 854,81	184 210,06	12 355,25	-1 663,59
Dzierżawa gruntów i ścian				0,00	0,00	0,00
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	7 270,96	7 270,96	7 270,96
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	7 270,96	7 270,96	7 270,96
WYNIK OGÓLEM	-23 687,98	0,00	365 513,54	372 701,12	7 187,58	-16 500,40

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2022

NIERUCHOMOŚCI nr 245 - OBORNICKA 17

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTYS 2022		WYNIK roku 2022 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
			1	2		
Eksplloatacja	6 258,09	0,00	58 069,42	43 598,64	-14 470,78	-8 212,69
Konserwacja i tech. utrzymanie	-15 644,41		35 072,04	48 535,08	13 463,04	-2 181,37
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-1 851,54		31 356,12	32 794,85	1 438,73	-412,81
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		75 681,36	75 681,36	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	-11 237,86	0,00	200 178,94	200 609,93	430,99	-10 806,87
Zimna woda i ścieki	-4 370,25		33 327,49	31 431,05	-1 896,44	-6 266,69
Podatki	-53,10		3 929,45	3 845,16	-84,29	-137,39
Wywóz śmieci	727,54		31 740,96	31 782,80	41,84	769,38
Centralne ogrzewanie	-11 897,10		54 568,64	52 293,34	-2 275,30	-14 172,40
Opłata stała CO i CW (moc cieplna)	-1 600,63		38 680,07	42 775,92	4 095,85	2 495,22
Podgrzanie wody (CW)	-2 619,04		23 376,79	29 639,52	6 262,73	3 643,69
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-19 812,58		185 623,40	191 767,79	6 144,39	-13 668,19
Dzierżawa gruntu i ścian				0,00	0,00	0,00
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	2 019,36	2 019,36	2 019,36
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	2 019,36	2 019,36	2 019,36
WYNIK OGÓLEM	-31 050,44	0,00	385 802,34	394 397,08	8 594,74	-22 455,70

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2022

NIERUCHOMOŚĆ nr 250 - (KLONOWA 13,15, LUTOMIERSKA 121,123,125)

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTY 2022		WYNIK roku 2022 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
	1	2	3	4	5	6
Eksploatacja	18 889,20	0,00	309 729,56	240 766,40	-68 963,16	-50 073,96
Konserwacja i tech. utrzymanie	-20 839,85		145 451,67	155 680,20	10 228,53	-10 611,32
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-10 690,51		156 359,76	165 039,60	8 679,84	-2 010,67
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		368 373,60	368 373,60	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	-12 641,16	0,00	979 914,59	929 859,80	-50 054,79	-62 695,95
Zimna woda i ścieki	-66 030,77		178 331,09	157 779,15	-20 551,94	-86 582,71
Podatki	-185,36		22 823,23	23 152,66	329,43	144,07
Wywóz śmieci	-4 603,29		169 442,25	167 603,78	-1 838,47	-6 441,76
Centralne ogrzewanie	-56 476,99		286 056,28	286 731,87	675,59	-55 801,40
Opłata stała CO i CW (moc ciepła)	-7 941,54		177 928,46	206 190,00	28 261,54	20 320,00
Podgrzanie wody (CW)	-15 191,03		135 463,61	159 115,40	23 651,79	8 460,76
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-150 428,98		970 044,92	1 000 572,86	30 527,94	-119 901,04
Dzierżawa gruntów, ścian			0,00	2 325,70	2 325,70	2 325,70
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	10 149,12	10 149,12	10 149,12
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	12 474,82	12 474,82	12 474,82
WYNIK OGÓLEM	-163 070,14	0,00	1 949 959,51	1 942 907,48	-7 052,03	-170 122,17

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2022

NIERUCHOMOŚĆ nr 262 - LIMANOWSKIEGO 152

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTY 2022		WYNIK roku 2022 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
			1	2		
Eksplatacja	23 257,96	0,00	89 171,08	44 332,78	-44 838,30	-21 580,34
Konserwacja i tech. utrzymanie	-8 575,43		44 091,11	61 355,97	17 264,86	8 689,43
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-2 857,63		42 955,50	46 441,03	3 485,53	627,90
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		127 821,36	127 821,36	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	11 824,90	0,00	304 039,05	279 951,14	-24 087,91	-12 263,01
Zimna woda i ścieki	7 214,72		52 069,22	45 197,84	-6 871,38	343,34
Podatki, wieczyste użytkowanie	-35,42		15 528,35	15 536,28	7,93	-27,49
Wywóz śmieci	325,44		48 299,46	48 666,44	366,98	692,42
Centralne ogrzewanie	-16 414,13		68 413,98	70 018,37	1 604,39	-14 809,74
Opłata stała CO i CW (moc cieplna)	-2 524,10		56 730,80	65 441,52	8 710,72	6 186,62
Podgrzanie wody (CW)	-1 908,73		46 664,20	45 397,53	-1 266,67	-3 175,40
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-13 342,22		287 706,01	290 257,98	2 551,97	-10 790,25
Dzierżawa gruntów, ścian			285,96	6 045,25	5 759,29	5 759,29
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	11 288,16	11 288,16	11 288,16
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			285,96	17 333,41	17 047,45	17 047,45
WYNIK OGÓLEM	-1 517,32	0,00	592 031,02	587 542,53	-4 488,49	-6 005,81

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2022

NIERUCHOMOŚĆ nr 266 - LUTOMIERSKA 129

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTY 2022		WYNIK roku 2022 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
			1	2		
Eksplatacja	40 449,84	0,00	144 652,27	73 716,70	-70 935,57	-30 485,73
Konserwacja i tech. utrzymanie	-15 364,88		91 862,94	92 459,40	596,46	-14 768,42
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-6 040,15		46 569,75	51 434,79	4 865,04	-1 175,11
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		213 675,72	213 675,72	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	19 044,81	0,00	496 760,68	431 286,61	-65 474,07	-46 429,26
Zimna woda i ścieki	-17 943,95		90 086,61	83 138,34	-6 948,27	-24 892,22
Podatki	216,30		8 454,50	8 655,51	201,01	417,31
Wywóz śmieci	-109,44		90 979,32	88 824,32	-2 155,00	-2 264,44
Centralne ogrzewanie	-22 776,06		116 868,27	96 200,10	-20 668,17	-43 444,23
Oplata stała CO i CW (moc cieplna)	-4 002,12		84 236,70	98 882,28	14 645,58	10 643,46
Podgrzanie wody (CW)	2 601,57		64 017,34	72 740,38	8 723,04	11 324,61
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-42 013,70		454 642,74	448 440,93	-6 201,81	-48 215,51
Lokale użytkowe			174,36	8 167,20	7 992,84	7 992,84
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	24 106,00	24 106,00	24 106,00
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			174,36	32 273,20	32 098,84	32 098,84
WYNIK OGÓLEM	-22 968,89	0,00	951 577,78	912 000,74	-39 577,04	-62 545,93

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2022

NIERUCHOMOŚĆ nr 267 - LUTOMIERSKA 127

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTYS 2022		WYNIK roku 2022 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
	1	2	3	4	5	6
Ekspluatacja	18 943,95	0,00	146 133,62	91 432,35	-54 701,27	-35 757,32
Konserwacja i tech. utrzymanie	-33 094,35		80 328,48	102 166,68	21 838,20	-11 256,15
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-4 169,42		43 843,29	47 198,61	3 355,32	-814,10
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		212 507,28	212 507,28	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	-18 319,82	0,00	482 812,67	453 304,92	-29 507,75	-47 827,57
Zimna woda i ścieki	-33 485,91		86 037,48	78 508,54	-7 528,94	-41 014,85
Podatki	89,53		7 897,03	8 626,11	729,08	818,61
Wywóz śmieci	-180,48		85 183,26	83 050,61	-2 132,65	-2 313,13
Centralne ogrzewanie	-32 433,52		103 873,91	102 912,88	-961,03	-33 394,55
Opłata stała CO i CW (moc ciepła)	-3 791,68		82 517,55	95 626,08	13 108,53	9 316,85
Podgrzanie wody (CW)	-1 281,93		74 396,99	85 820,01	11 423,02	10 141,09
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-71 083,99		439 906,22	454 544,23	14 638,01	-56 445,98
Lokale użytkowe			0,00	0,00	0,00	0,00
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	22 863,24	22 863,24	22 863,24
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	22 863,24	22 863,24	22 863,24
WYNIK OGÓLEM	-89 403,81	0,00	922 718,89	930 712,39	7 993,50	-81 410,31

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2022

NIERUCHOMOŚĆ nr 270 - (LIMANOWSKIEGO 108,110, SIERAKOWSKIEGO 12,14)

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTY 2022		WYNIK roku 2022 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
	1	2	3	4	5	6
Eksploracja	21 283,63	0,00	173 829,88	123 975,79	-49 854,09	-28 570,46
Konserwacja i tech. utrzymanie	-16 443,97		74 241,97	97 199,70	22 957,73	6 513,76
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-9 349,82		73 936,71	81 882,30	7 945,59	-1 404,23
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		184 838,40	184 838,40	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	-4 510,16	0,00	506 846,96	487 896,19	-18 950,77	-23 460,93
Zimna woda i ścieki	-27 544,83		113 269,00	87 917,70	-25 351,30	-52 896,13
Podatki,	-136,83		12 451,22	12 720,12	268,90	132,07
Wywóz śmieci	4 772,16		95 682,72	94 262,52	-1 420,20	3 351,96
Centralne ogrzewanie	-45 713,64		191 192,55	197 955,01	6 762,46	-38 951,18
Opłata stała CO i CW (moc cieplna)	-4 319,81		103 146,94	119 697,00	16 550,06	12 230,25
Podgrzanie wody (CW)	-5 497,66		74 687,82	79 404,32	4 716,50	-781,16
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-78 440,61		590 430,25	591 956,67	1 526,42	-76 914,19
Dzierżawa gruntów, ścian			62,30	10 650,80	10 588,50	10 588,50
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	3 133,20	3 133,20	3 133,20
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			62,30	13 784,00	13 721,70	13 721,70
WYNIK OGÓŁEM	-82 950,77	0,00	1 097 339,51	1 093 636,86	-3 702,65	-86 653,42

Uwaga. W saldzie roku ubiegłego dla budynku nr 234 przy Sierakowskiego 12 dokonano przeksięgowania dodatniego salda na zimnej wodzie w wysokości 6.000 zł na poczet salda za podgrzanie wody celem obniżenia ceny jej podgrzania.

NIERUCHOMOŚĆ nr 413 - WOJSKA POLSKIEGO 108a - sklepy

	OBROTY		WYNIK brutto roku 2022 (2-1)
	Wn koszty	Ma przychody	
	1	2	3
Lokale użytkowe (należne wpłaty)		36 279,00	
Wynagrodzenia, świadczenia	2 340,32		
Materiały	54,82		
Amortyzacja	39,25		
Pozostałe koszty	6 347,31		
Konserwacja i tech. utrzymanie	2 325,55		
Utrzymanie czystości - sprzątanie	1 998,00		
Podatki	4 306,55		
Zimna woda i ścieki	565,34		
Wywóz śmieci	1 607,84		
Razem	19 584,98	36 279,00	16 694,02

wynajmowana powierzchnia

153,41

NIERUCHOMOŚĆ nr 468 - SIERAKOWSKIEGO 8/10

	OBROTY		WYNIK brutto roku 2022
	Wn koszty	Ma przychody	
	1	2	3
Lolake użytkowe (należne wpłaty)		330 717,65	
Wynagrodzenia, świadczenia	14 916,99		
Materiały	349,42		
Amortyzacja	4 786,96		
Energia el. i gaz	4 783,38		
Pozostałe koszty	34 210,89		
Konserwacja i tech. utrzymanie	36 270,05		
Utrzymanie czystości - sprząatanie	14 616,72		
Podatki	23 805,43		
Zimna woda i ścieki	3 492,50		
Wywóz śmieci	51 140,00		
Razem	188 372,34	330 717,65	142 345,31

	OBROTY		WYNIK brutto roku 2022
	Wn koszty	Ma przychody	
	1	2	3
Dzierżawa gruntów (kiosk)		13 450,13	13 450,13

wynajmowana powierzchnia

978,80

NIERUCHOMOŚĆ nr 469 - LUTOMIERSKA 115a NAJEM

	OBROT Y		WYNIK brutto
	Wn	Ma	roku 2022
	koszty	przychody	(2-1)
	1	2	3
Lolake użytkowe (należne wpłaty)		59 696,52	
Wynagrodzenia, świadczenia	2 232,15		
Materiały	52,29		
Amortyzacja	5 037,44		
Energia el. i gaz	0,00		
Pozostałe koszty	515,47		
Konserwacja i tech. utrzymanie	2 218,31		
Utrzymanie czystości - sprząatanie	0,00		
Podatki	3 961,99		
Zimna woda i ścieki	904,04		
Wywóz śmieci	0,00		
Razem	14 921,69	59 696,52	44 774,83

wynajmowana powierzchnia

149,58

NIERUCHOMOŚĆ nr 569 - LUTOMIERSKA 115a - dzierżawcy

	OBROTY		WYNIK brutto roku 2022 (2-1)
	Wn koszty	Ma przychody	
	1	2	3
Dzierżawa gruntów (należne wpłaty)		219 418,20	
Wynagrodzenia, świadczenia	29 293,18		
Materiały	686,15		
Amortyzacja	491,25		
Pozostałe koszty	6 520,46		
Konserwacja i tech. utrzymanie	36 919,83		
Utrzymanie czystości - sprząatanie	9 954,90		
Podatki	42 161,13		
Wywóz śmieci	37 875,00		
Razem	163 901,90	219 418,20	55 516,30

wynajmowana powierzchnia

1920,00

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES**12 miesięcy****2022****nr 600 - HIPOTECZNA 18/22 - GARAŻE**

	SALDO B.O. 2022	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROT 2022		WYNIK roku 2022 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
	1	2	koszty 3	przychody 4	5	6
Garáže	543,90	0,00	5 437,08	5 196,42	-240,66	303,24

Tabela 6 - Struktura lokali ze względu na posiadany tytuł prawny i formę własności na dzień 31.12.2022 r.

blok	adres	ilość lokali	powierzchnia budynku	lokale spółdzielcze własnościowe z członkostwem		lokale spółdzielcze własnościowe bez członkostwa		odrębne własności lokali z członkostwem		odrębne własności lokali bez członkostwa		lokale w najmie bez członkostwa	
				ilość	pow [m ²]	ilość	pow [m ²]	ilość	pow [m ²]	ilość	pow [m ²]	ilość	pow [m ²]
210	Sprawiedliwa 5/7	30	1 750,60	14	825,62			13	749,92	3	175,06		
211	Hipoteczna 18/22	27	1 389,00	26	1323,90	1	65,10						
212	W.Polskiego 96	55	2 645,22	48	2309,78	1	47,14	5	241,16	1	47,14		
213	W.Polskiego 108a	11	487,30	10	440,90			1	46,40				
232	Obornicka 4	30	1 277,40	26	1104,53			2	90,26	2	82,61		
243	Obornicka 8	55	2 742,08	23	1226,16	2	86,72	26	1277,64	4	151,56		
244	Obornicka 15	55	2 742,08	46	2363,88	1	65,28	6	248,08	1	32,42	1	32,42
245	Obornicka 17	55	2 742,08	41	2081,40	1	54,30	12	573,96	1	32,42		
262	Limanowskiego 152	94	4 260,71	50	2354,22			34	1472,99	10	433,50		
266	Lulomierska 129	139	6 848,58	109	5284,03	3	152,51	25	1291,93	2	120,11		
267	Lutomierska 127	139	6 811,13	110	5349,27	2	120,11	26	1287,09	1	54,66		
227	Limanowskiego 108	45	1 916,10	36	1525,23			5	218,00	4	172,87		
228	Limanowskiego 110	45	1 916,10	37	1578,01	1	37,48	6	263,13	1	37,48		
233	Sierakowskiego 14	60	2 291,60	50	1902,24			7	279,45	3	109,91		
234	Sierakowskiego 12	60	2 291,60	53	2023,31			6	230,41	1	37,88		
	razem nier. 270	210	8415,40	176	7028,79	1	37,48	24	990,99	9	358,14		
230	Limanowskiego 118	45	1 916,10	39	1660,62	1	45,13	5	210,35				
231	Obornicka 2	60	2 554,80	54	2306,97	1	37,48	3	127,74	2	82,61		
	razem nier. 220	105	4470,90	93	3967,59	2	82,61	8	338,09	2	82,61		
251	Lutomierska 121	60	2 378,00	51	2010,63			9	367,37				
252	Lutomierska 123	60	2 378,00	45	1762,16	4	172,76	7	291,66	4	151,42		
253	Lutomierska 125	80	3 914,00	56	2682,45	2	97,85	21	1079,04	1	54,66		
254	Klonowa 13	60	2 974,00	51	2487,43	2	86,38	7	400,19				
255	Klonowa 15	60	2 974,00	39	1913,97	1	32,52	18	962,47	2	65,04		
	razem nier. 250	320	14618,00	242	10856,64	9	389,51	62	3100,73	7	271,12		
600	garaże Hipoteczna 18	7	103,50	6	89,30	1	14,20	0	0	0	0		
RAZEM MIESZKALNE		1325	61 200,48	1 014	46 516,71	23	1 100,76	244	11 709,24	43	1 841,35	1	32,42

Tabela 6