

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „WSPÓLNY DOM”
w Szczecinie**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie
w roku 2022

Szczecin, marzec 2023 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie, w składzie:

- mgr inż. Adam Humienik,
- mgr Zofia Onyśk,
- mgr inż. arch. Karol Jagiełło,

wykonując obowiązki wynikające z postanowień §47 ust. 3 w związku z §25 pkt 2 Statutu Spółdzielni, przedkłada

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni
Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie w roku 2022**

i wnosi o jego przyjęcie.

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Eksploatacyjno-Technicznych
mgr inż. arch. Karol Jagiełło

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy
mgr Zofia Onyśk

Sprawozdanie zawiera:

- część opisową - 22 strony,
- tabele - 31 szt.,
- załączniki - 1 szt.

SPIS TREŚCI

	Strona
1. Ogólna charakterystyka Spółdzielni	3
2. Działalność członkowsko-mieszkaniowa	3
3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	4
3.1 Koszty poniesione z tytułu eksploatacji budynków mieszkalnych i budowli z nimi związanych	4
3.2 Roboty remontowe i modernizacyjne realizowane zgodnie z planem społeczno - gospodarczym na 2022 rok.	4
3.3 Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania	5
3.4 Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu gazu dla potrzeb centralnego ogrzewania na Podosiedlu Warszewo- Stoki	6
3.5 Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu ciepła dla potrzeb podgrzania wody użytkowej	6
3.6 Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu gazu dla potrzeb podgrzania wody użytkowej na Podosiedlu Warszewo-Stoki	7
3.7 Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu zimnej wody	7
3.8 Struktura kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w 2022 r. z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych	8
4. Gospodarka lokalami użytkowymi, garażami i terenami	8
5. Windykacja należności z tytułu eksploatacji i użytkowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wg stanu na dzień 31.12.2022 r.	9
5.1 Lokale mieszkalne	9
5.2 Lokale użytkowe w najmie	11
5.3 Garaże	12
5.4 Czynności windykacyjne	13
6. Informacja o spłacie kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na zadania inwestycyjne zrealizowane przed 1992 rokiem	14
7. Informacja na temat przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów	15
8. Działalność inwestycyjna	15
9. Działalność społeczno-kulturalna	17
10. Koszty zarządzania	18
11. Analiza ekonomiczno-finansowa Spółdzielni	18
12. Informacja o działalności jednostki w rozumieniu art. 49 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości	21
13. Spis tabel	23-24
Załącznik - bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 r.	

1. Ogólna charakterystyka Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Szczecinie na dzień 31 grudnia 2022 roku zarządzała 12 228 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 594 767 m², w tym:

- 7 375 lokalami o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (60,32% całkowitej liczby lokali mieszkalnych),
- 180 lokalami o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (1,47%),
- 60 lokalami w najmie (0,49%)
- 4 613 lokalami o statusie odrębnej własności (37,72%).

Stan zasobów mieszkaniowych Spółdzielni oraz lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia tabela nr 1.

Ponadto na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiadała:

- 254 lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 19 176 m², w tym: 223 lokale stanowiące własność Spółdzielni o powierzchni 15 160 m² (z tego 217 lokali w najmie o powierzchni 14 863 m², 6 pustostanów o powierzchni 297 m²) oraz 31 lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o sumarycznej powierzchni 4 016 m²,
- 1243 garaże.

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zarządzała terenami o łącznej pow. 90,5 ha, w tym:

- 41,72 ha gruntu o statusie własności Spółdzielni,
- 20,6 ha gruntu z prawem użytkowania wieczystego,
- 27,12 ha gruntu będącego w posiadaniu odrębnych właścicieli,
- 1,05 ha gruntu dzierżawionego od Gminy Miasto Szczecin.

2. Działalność członkowsko-mieszkaniowa

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zrzeszała 14 020 członków.

W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. Spółdzielnia zarejestrowała 582 zmiany właścicielskie w związku ze:

- | | |
|--|---------------|
| – sprzedażą lokali | - 253 sprawy, |
| – darowizną lokali | - 122 sprawy, |
| – realizacją roszczeń wynikających ze spadkobrania | - 196 spraw, |
| – realizacją roszczeń o którym mowa w art.14 i 15 ust. o spółdzielniach mieszkaniowych | - 11 spraw. |

Ponadto w okresie sprawozdawczym Spółdzielnia ustanowiła prawo odrębnej własności do 59 lokali mieszkalnych (w tym 17 umów dotyczyło przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, natomiast 42 umowy dotyczyły przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu), co świadczy o minimalnym zainteresowaniu przekształcaniem spółdzielczych praw w odrębną własność.

W 2022 r. na wnioski lokatorów wystawiono:

- 735 zaświadczeń potwierdzających ich prawo do lokali celem przedłożenia w kancelarii notarialnej, banku lub urzędzie skarbowym,
- 56 zaświadczeń do Sądu Wieczystoksięgowego dla potrzeb założenia księgi wieczystej lub wykazania w banku możliwości założenia księgi wieczystej.

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Zasoby mieszkaniowe zarządzane przez Spółdzielnię wg stanu na dzień 31.12.2022 r. obejmowały 176 budynków wielorodzinnych, w tym 54 budynki wysokie (powyżej 9

kondygnacji), 87 budynków średniowysokich (5 – 9 kondygnacji) oraz 35 budynków niskich (do 4 kondygnacji) i 10 segmentów jednorodzinnych.

3.1 Koszty poniesione z tytułu eksploatacji budynków mieszkalnych i budowli z nimi związanych

Koszty poniesione z tytułu eksploatacji budynków mieszkalnych i budowli z nimi związanych w roku 2022 wyniosły 75 323 696 zł i były niższe o 475 553 zł, tj. o 0,62% od przychodów z tego tytułu, wynoszących 75 799 249 zł.

Zestawienie zbiorcze przychodów i kosztów poniesionych z tytułu eksploatacji mieszkań przedstawiono w tabeli nr 2 (poz. I do V) – dla całej Spółdzielni oraz w tabelach nr, nr 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g dla poszczególnych osiedli i podosiedli.

Na podstawie analizy danych przedstawionych w tabeli nr 2 stwierdzić należy, że koszty poniesione z tytułu „bieżącej” eksploatacji i utrzymania budynków mieszkalnych bez kosztów z tytułu „c.o., c.w.u., z.w. i kosztów zakupu gazu dla kotłowni gazowych”, które są rozliczane z użytkownikami lokali po zakończeniu okresów rozliczeniowych oraz bez uwzględnienia kosztów związanych z remontami i rewitalizacją wyniosły 28 787 521 zł, co w porównaniu do analogicznych kosztów w roku ubiegłym wynoszących 27 699 575 zł stanowi wzrost o 3,93 %. Wzrost kosztów wynika przede wszystkim ze:

- zmiany przeciętnych cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku 2022 r. w stosunku do cen tych towarów i usług w 2021 r. o 14,4%, co przełożyło się m.in. na wzrost: kosztów utrzymania czystości o 279 163 zł (18,72%); kosztów transportu o 95 481 zł (26,19%),
- wzrostu o 487 963 zł (52,81%) kosztów jakie ponosi Spółdzielnia z tytułu konserwacji zieleni, co jest spowodowane koniecznością zorganizowania przez Spółdzielnię wywozów odpadów zielonych we własnym zakresie. W latach poprzednich wywóz odpadów zielonych zapewniała Gmina Miasto Szczecin.

Jednocześnie odnotować należy znaczną obniżkę kosztów z tytułu zakupu gazu, które w porównaniu do 2021r. zmniejszyły się o 452 580 zł (34,56%), co wynika z zastosowania wobec Spółdzielni cen gazu zatwierdzanych przez Prezesa URE (jak dla gospodarstw domowych) na mocy ustawy z dnia 26 stycznia 2022 o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców paliw gazowych w związku z sytuacją na rynku paliw oraz obniżenia stawki podatku VAT z 23% obowiązujących w 2021 r. do 8% w styczniu 2022 r. i 0% od lutego do grudnia 2022 r.

Przypominamy, że w związku z siedmioma podwyżkami cen gazu wprowadzonymi przez PGNiG w 2021 r. Spółdzielnia zwróciła się do PGNiG pismem znak EE/34/01/2022 z dnia 13.01.2022 r. z wnioskiem o weryfikację faktur VAT wystawionych w 2021 r. i rozliczenie kosztów zakupu paliwa gazowego zgodnie ze stawkami przewidzianymi dla gospodarstw domowych. Po wielokrotnych interwencjach Spółdzielni u dostawcy gazu, PGNiG S.A. w grudniu 2022 r. przychyliło się do wniosku Spółdzielni o zmianę klasyfikacji celu zużycia paliwa gazowego i skorygowało faktury za zakup gazu w latach 2018 – 2021 na łączną kwotę 1 052 606 zł.

3.2 Roboty remontowe i modernizacyjne były realizowane zgodnie z planem społeczno - gospodarczym na 2022 rok.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia na roboty remontowe i rewitalizacyjne lokali mieszkalnych wydatkowała 13 476 578 zł. Należne przychody z tytułu wpłat na fundusz remontowy wyniosły 13 934 632 zł.

Ponadto fundusz remontowy Spółdzielni zasiliły dodatkowo środki finansowe z:

- podziału zysku osiągniętego z tytułu prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej w 2021 r. w wysokości 1 996 254 zł, (zgodnie z Uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia z dnia 10.06.2022 r.),
- tytułu pozostałych wpływów w wysokości 42 052 zł.

Saldo funduszu remontowego na koniec 2022 roku wynosiło +/- 7 347 015 zł i było wyższe od salda na koniec 2021 r. wynoszącego +/- 5 554 171 zł. Rozliczenie funduszu remontowego przedstawia tabela nr 3.

Spśród wykonanych robót remontowych na uwagę zasługują m.in.:

- remont balkonów i loggii za kwotę 3 978,4 tys. zł (29,52% sumarycznych kosztów poniesionych na roboty remontowo – rewitalizacyjne w budynkach wielolokalowych),
- remonty ciągów pieszych, schodów terenowych za kwotę 2 207,3 tys. zł (16,38%)
- modernizacja dźwigów osobowych za kwotę 1 867,6 tys. zł (13,86%)
- remonty i naprawy dźwigów osobowych za kwotę 1 001,3 tys. zł (7,43%),
- remonty instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych za kwotę 820,2 tys. zł (6,09%),
- remonty połączeń dachowych za kwotę 793,7 tys. zł (5,89%)
- wymiana wewnętrznych linii zasilających WLZ za kwotę 746,7 tys. zł (5,54%),
- remonty elementów małej architektury za kwotę 449,5 tys. zł (3,34%),
- remonty instalacji gazowych za kwotę 312,8 tys. zł (2,32%),
- wymiana wodomierzy i ciepłomierzy za kwotę 311,8 tys. zł (2,31%),
- odnowienie powłok malarskich klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń wspólnego użytku za kwotę 229,7 tys. zł (1,7%),
- wymiana okien i drzwi w częściach wspólnych budynków za kwotę 201,5 tys. zł (1,5%)

Zestawienie robót remontowych i rewitalizacyjnych wykonanych w 2022 r. w całej Spółdzielni zamieszczono w tabeli nr 4, a zestawienie ważniejszych robót dla poszczególnych nieruchomości przedstawiono w tabelach nr, nr 5 ÷ 16.

Dodatkowo informujemy, że partycypacja Spółdzielni w kosztach wymiany stolarki okiennej w roku 2022 wyniosła 268,9 tys. zł (2,0%).

3.3 Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania

Koszty poniesione przez Spółdzielnię w 2022 roku z tytułu ogrzewania mieszkań w budynkach wielolokalowych (z wyjątkiem budynków na Osiedlu Warszawo-Stoki i Zaścianek, które nie są podłączone do sieci ciepłowniczej) wyniosły 14 932 150 zł przy należnych przychodach z tego tytułu w wysokości 20 749 880 zł. Koszty te były niższe od kosztów poniesionych z tego tytułu w roku ubiegłym o 550 535 zł, tj. 3,5 %. Niższe koszty wynikają między innymi z:

- obniżonej stawki podatku VAT z 23% do 8% w styczniu i 5% od lutego do końca 2022 r.
- nałożenia na dostawcę ciepła obowiązku stosowania niższej opłaty za ciepło, tj. ceny z rekompensatą,
- wyższych średnich temperatur w miesiącach grzewczych w 2022 r. o 0,57 °C w porównaniu do roku poprzedniego.
- mniejszej liczby dni grzewczych w 2022 r. (232 dni) niż w roku poprzednim (252 dni).

Pobór ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania w 2022 r. wyniósł 141 487 GJ/rok, podczas, gdy w 2021 roku 166 511 GJ/rok.

Średni jednostkowy koszt ogrzewania mieszkań w 2022 roku w budynkach wielolokalowych wybudowanych przed 1992 r. wyniósł 2,12 [zł/m²×m-c] i był niższy o 6,6% od średniego jednostkowego kosztu w 2021 roku. Dla budynków wybudowanych po 1992 r. średni koszt

jednostkowy w 2022 r. wyniósł 2,13 [zł/m²×m-c] i był niższy o 5,7 % od średniego jednostkowego kosztu w 2021 roku.

Średnie jednostkowe koszty ogrzewania mieszkań dla poszczególnych osiedli w 2022 r. wahały się:

- dla budynków wybudowanych przed 1992 rokiem od 1,55 zł/m² x m-c na podosiedlu Bpa Bandurskiego do 2,96 zł/m² x m-c na Osiedlu Książąt Pomorskich,
- dla budynków wybudowanych po 1992 roku od 1,74 zł/m² x m-c na Podosiedlu Bpa Bandurskiego do 3,03 zł/m² x m-c na Podosiedlu Bpa Bandurskiego.

3.4 Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu gazu dla potrzeb centralnego ogrzewania na Podosiedlu Warszewo- Stoki

Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu gazu dla potrzeb centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w 7 budynkach z wbudowanymi kotłowniami gazowymi na podosiedlu Warszewo-Stoki wyniosły w 2022 r. 114 848 zł, tj. o 38,37% mniej niż w roku 2021, co wynika z zastosowania wobec Spółdzielni cen gazu zatwierdzanych przez Prezesa URE (jak dla gospodarstw domowych) na mocy ustawy z dnia 26 stycznia 2022 o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców paliw gazowych w związku z sytuacją na rynku paliw oraz obniżenia stawki podatku VAT z 23% obowiązujących w 2021 r. do 8% w styczniu 2022 r. i 0% od lutego do grudnia 2022 r.

Średni jednostkowy koszt ogrzewania mieszkań w ww. nieruchomościach wyniósł 1,81 [zł/m²×m-c] i wahał się od 1,36 [zł/m²×m-c] dla budynku przy ul. Kostrzewskiego nr 28 do 2,39 [zł/m²×m-c] dla budynku przy ul. Kostrzewskiego nr 54.

Średni jednostkowy koszt ciepła wytworzonego w lokalnych kotłowniach gazowych dla potrzeb centralnego ogrzewania wyniósł 94,35 [zł/GJ] i był niższy od kosztu 1 GJ ciepła dostarczonego przez Szczecińską Energetykę Ciepłą Sp. z o.o., wynoszącego 102,17 [zł/GJ].

3.5 Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu ciepła dla potrzeb podgrzania wody użytkowej

Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu ciepła sieciowego dla potrzeb podgrzania wody użytkowej w 2022 roku wyniosły 7 707 955 zł. Koszty te były wyższe od kosztów poniesionych w 2021 r. o 305 030 zł, tj. 4,1 %.

Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody dla całej Spółdzielni wyniósł 26,05 zł/m³ i dla grupy budynków wybudowanych do 1992 r. wahał się od 22,08 zł/m³ na Osiedlu Drzetowo do 28,77 zł/m³ na Osiedlu Książąt Pomorskich. W grupie budynków wybudowanych po 1992 r. koszt podgrzania 1m³ wody wahał się od 22,17 zł/m³ na Osiedlu Książąt Pomorskich do 29,17 zł/m³ na Osiedlu Piastowskim.

Podkreślić należy, że na wysokość jednostkowych kosztów z tytułu poboru ciepła dla potrzeb c.w.u. oprócz ceny ciepła mają wpływ straty ciepła na cyrkulacji zależne między innymi od: długości instalacji ciepłej wody i cyrkulacji, stanu technicznego izolacji termicznej, stopnia wykorzystania wydajności instalacji (wielkość poboru ciepłej wody). Na koniec roku sprawozdawczego liczba osób zamieszkujących zasoby Spółdzielni i korzystających z c.w.u. wynosiła 19 857 osoby, czyli jest to stan niemal identyczny w porównaniu z końcem roku 2021.

Natomiast zużycie c.w.u. w budynkach wielolokalowych wyniosło 295 912 m³ i było niższe od zużycia c.w.u. w 2021 r. wynoszącego 303 823 m³ o 7 911 m³, tj. o ca 2,6 %.

Średnia ilość wody ciepłej pobranej przez jednego mieszkańca Spółdzielni wynosiła 1,242 m³/osobę x m-c co stanowi spadek w porównaniu do roku 2021 o 2,8 %. Na poszczególnych osiedlach średnia ilość wody ciepłej pobranej przez jednego mieszkańca

wahała się od 1,193 m³/osobę x m-c (Osiedle Arkońskie) do 1,304 m³/osobę x m-c (Podosiedle Kormoranów).

3.6 Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu gazu dla potrzeb podgrzania wody użytkowej na Podosiedlu Warszewo-Stoki

Koszty gazu zakupionego dla przygotowania ciepłej wody użytkowej w 7 nieruchomościach na osiedlu Warszewo-Stoki zasilanych z kotłowni gazowych w 2022 r. wyniosły 105 998 zł. Cena jednostkowa GJ wyniosła 92,81 [zł/GJ] i była wyższa od kosztu jednostkowego GJ ciepła dla potrzeb c.w.u., pobranego z sieci ciepłowniczej Szczecińskiej Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. wynoszącego 85,45 [zł/GJ]. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody w budynkach zasilanych z kotłowni gazowych wyniósł 32,63 zł/m³, podczas, gdy w budynkach zasilanych z sieci SEC 26,05 zł/m³.

3.7 Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu zimnej wody

Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu poboru wody dla potrzeb budynków mieszkalnych w roku sprawozdawczym wyniosły 9 568 262 zł i były wyższe o 2,06% od kosztów poniesionych w 2021 r.

Całkowite zużycie wody w Spółdzielni wyniosło 777 719 m³, w tym 1 068 m³ (0,14%) wody gospodarczej oraz 1512 m³ (0,19%) wody rozliczanej ryczałtowo. Zużycie wody wg wskazań wodomierzy głównych (po pomniejszeniu o wodę gospodarczą i rozliczaną ryczałtowo) wyniosło 775 139 m³. Zużycie wody wg sumy wskazań liczników indywidualnych wyniosło 757 599 m³, czyli woda nie zbilansowała się o 17 540 m³, tj. o 2,32%.

Stopień niebilansowania się wody w Spółdzielni w 2022 r. wyniósł 2,32% i był nieznacznie wyższy od stopnia niebilansowania się wody w roku 2021, który wynosił 2,2%.

Analizując stopień niebilansowania się wody w ujęciu ilościowym, należy zauważyć, że na poszczególnych osiedlach i podosiedlach stopień niebilansowania się wody był zróżnicowany i wyniósł odpowiednio: na podosiedlu „Domów Jednorodzinnych” 1,5%, na osiedlu „Piastowskim” 1,52%, na osiedlu „Drzetowo” 1,78%, na osiedlu „Arkońskim” 1,82%, na podosiedlu „Warszewo-Stoki” 2,98%, na podosiedlu „Bpa Bandurskiego” 2,52% i na podosiedlu „Kormoranów” 3,68%.

W IV kwartale 2022 roku spośród 161 nieruchomości mieszkalnych wielolokalowych wyposażonych w wodomierze główne w 12 nieruchomościach stopień niebilansowania się wody był wyższy niż 5%, natomiast w dwóch nieruchomościach odnotowano stopień niebilansowania się wody wyższy niż 10%. Najwyższy stopień niebilansowania się wody w wysokości 10,2% wystąpił w nieruchomości przy ul. Kostrzewskiego nr nr 54,56-58 na podosiedlu Warszewo-Stoki.

Oceniając wielkość niebilansowania się wody należy mieć na uwadze fakt, że wodomierze dopuszczone do użytkowania, jako urządzenia pomiarowe, zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze, oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz. U. z dnia 13 listopada 2007 r., nr 209, poz. 1513) mogą wykazywać błędy graniczne w przedziale górnym zakresu obciążeń ± 2% dla wody zimnej, ± 3% dla wody ciepłej oraz ± 5% w dolnym przedziale zakresu obciążeń. Zgodnie z § 15 błędy graniczne dopuszczalne wodomierzy w użytkowaniu są równe dwukrotnej wartości błędów granicznych dopuszczalnych określonych w § 6 ww. rozporządzenia.

3.8 Struktura kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w 2022 r. z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych

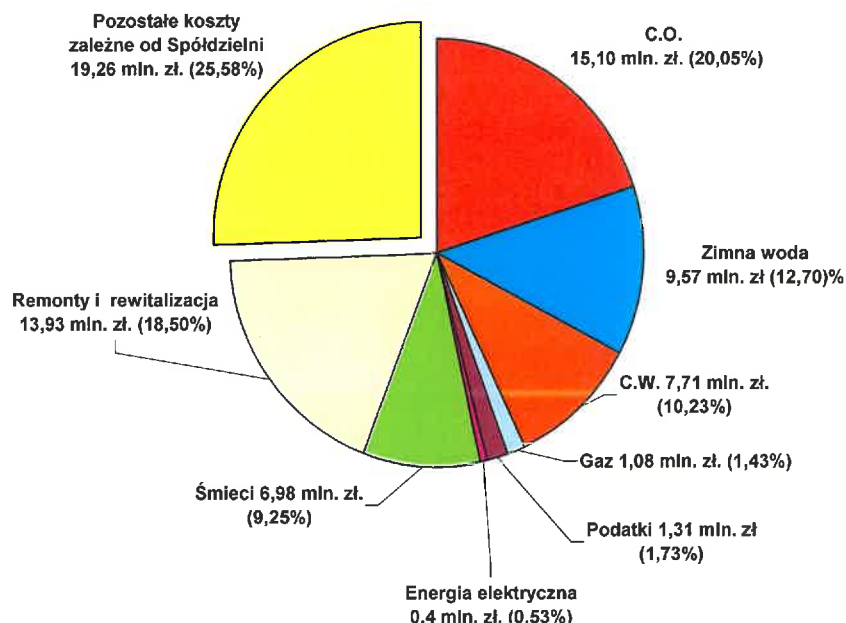
Strukturę kosztów poniesionych przez Spółdzielnię z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych w 2022 r. przedstawiono na diagramie.

Z poniższego diagramu wynika, że koszty niezależne od Spółdzielni, tj. koszty ciepła i energii elektrycznej, wody, gazu, podatków oraz gospodarowania odpadami komunalnymi stanowią 55,92% kosztów całkowitych.

Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu robót remontowych i modernizacyjnych stanowią 18,50 % kosztów całkowitych.

Pozostałe koszty zależne od Spółdzielni, tj. m.in. koszty: utrzymania czystości, konserwacji zieleni, konserwacji, pogotowia lokatorskiego, ubezpieczeń, konserwacji dźwigów, domofonów, instalacji RTV, administracji i zarządzania stanowią 25,58% całkowitych kosztów.

Struktura kosztów ponoszonych z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych w 2022 r.



4. Gospodarka lokalami użytkowymi, garażami i terenami

Spółdzielnia na koniec okresu sprawozdawczego zarządzała 265 lokalami użytkowymi o sumarycznej powierzchni 26 096 m², w tym:

- 31 lokalami o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o powierzchni użytkowej 4 016 m²,
- 11 lokalami z tytułem odrębnej własności o powierzchni użytkowej 6 920 m²,
- 217 lokalami w najmie o powierzchni użytkowej 14 863 m²,
- 6 pustostanami o powierzchni użytkowej 297 m².

Liczba lokali użytkowych na poszczególnych osiedlach
wg stanu na 31.12.2022 r.

	Lokale własnościowe	Lokale odr. własność	Lokale w najmie	Pustostany	Razem
1. Os. Piastowskie	7	-	91	3	101
2. Os. Drzetowo	1	-	14	-	15
3. Os. Arkońskie	9	6	27	-	42
4. Os. Ks. Pomorskich	9	4	33	3	49
5. Os. Bp. Bandurskiego	5	1	52	-	58
Ogółem	31	11	217	6	265

Gospodarka lokalami użytkowymi i terenami na 31.12.2022 r. przyniosła Spółdzielni dochód w wysokości 1 943 802 zł (tabela nr 17).

Wg stanu na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zarządzała 1 642 garażami o łącznej powierzchni użytkowej 26 706 m², w tym, m.in.:

- 1 167 garażami eksploatowanymi na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu o powierzchni użytkowej 19 312 m²,
- 67 garażami stanowiącymi odrębną własność o powierzchni użytkowej 1 096 m²,
- 76 garażami stanowiącymi własność Spółdzielni o łącznej powierzchni użytkowej 1 249 m²,
- 255 garażami blaszanymi o powierzchni użytkowej 3 853 m² zlokalizowanymi na działkach gruntu dzierżawionych przez Spółdzielnię od Urzędu Miasta Szczecin (ul. Wiśniowy Sad – ul. Chopina),
- 73 garażami blaszanymi o sumarycznej powierzchni użytkowej 1 130 m² zlokalizowanymi przy ul. Lubeckiego (6 szt.) i Rugiańskiej (67 szt.),

Wynik finansowy w zakresie gospodarki garażami własnościowymi w 2022 roku wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 69 139 zł (tabela nr 18).

Najem garaży przyniósł w 2022 r. dochód w wysokości 172 455 zł (tabela nr 19).

5. Windykacja należności z tytułu eksploatacji i użytkowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wg stanu na dzień 31.12.2022 roku.

5.1 Lokale mieszkalne

Zadłużenie użytkowników lokali mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie, z tytułu braku regulowania bieżących opłat za eksploatację i utrzymanie lokali powyżej 1-go miesiąca na dzień 31.12.2022 r. wyniosło **1 956 617 zł**, w tym zadłużenie do 4 m-cy włącznie – 1 000 462 zł. tj. 51,1% zadłużenia ogółem.

Liczba lokali mieszkalnych, których użytkownicy opóźniają się z płatnościami powyżej 1 m-ca wynosi ogółem 1 029 w tym:

- zadłużonych do 4 m-cy włącznie – 840 mieszkań, tj. 81,6% ogółem zadłużonych mieszkań,
- zadłużonych od 4 m-cy do 12 m-cy włącznie – 160 mieszkań, tj. 15,6%,
- zadłużonych powyżej 12 m-cy - 29 lokali mieszkalnych, tj. 2,8%.

Tabela 5.1.1 Stan zadłużenia lokali mieszkalnych na poszczególnych osiedlach.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali mieszkalnych [szt.]		Kwota zadłużenia dotycząca lokali mieszkalnych [w zł]	
		31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
1	2	3	4	5	6
2	Os. Piastowskie	391	392	597 327	678 398
3	Os. Drzetowo	75	73	135 618	188 737
4	Os. Arkońskie	134	134	167 157	215 134
5	Os. Ks. Pomorskich	311	310	548 900	639 517
6	Podosiedle Biskupa Bandurskiego	110	99	183 296	191 340
7	Podos. Kormoranów	12	15	16 308	32 081
8	Podosiedle Domków Jednorodzinnych	8	6	3 235	11 410
I.	Ogółem	1 041	1 029	1 651 841	1 956 617

Tabela 5.1.2 Stan zadłużenia użytkowników mieszkań Spółdzielni z tytułu nieterminowej realizacji bieżących opłat za eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych, wg okresów zadłużenia.

Lp	Wyszczególnienie	Liczba lokali mieszkalnych [szt.]		Kwota zadłużenia dotycząca lokali mieszkalnych [zł]	
		31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
1	2	3	4	5	6
1	od 1 - 2 m-cy	571	540	405 785	494 639
2	od 2 - 3 m-cy	181	205	237 736	313 585
I	RAZEM od 1-3 m-cy włącznie	752	745	643 521	808 224
3	od 3-4 m-cy	83	95	174 283	192 238
4	od 4-5 m-cy	52	57	123 403	160 433
5	od 5-6 m-cy	45	40	127 073	113 965
II	RAZEM od 3-6 m-cy włącznie	190	192	424 759	466 636
6	od 6-7 m-cy	19	18	68 502	72 742
7	od 7-8 m-cy	9	12	31 100	56 635
8	od 8-9 m-cy	15	8	51 069	33 818
III	RAZEM od 6-9 m-cy włącznie	43	38	150 671	163 195
9	od 9-10 m-cy	9	8	41 906	36 611
10	od 10-11 m-cy	9	12	52 345	76 362
11	Od 11-12 m-cy	4	5	14 913	36 823
IV	RAZEM Od 9-12 m-cy włącznie	22	25	109 164	149 796
V	powyżej 12 m-cy	34	29	323 726	368 766
VI	OGÓŁEM	1 041	1 029	1 651 841	1 956 671

Wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022 roku wynosił:

$$\frac{1\,956\,617 \text{ zł /zadłużenie wg stanu na 31.12.2022r./}}{6\,740\,873 \text{ zł / wymiar(sprzedaż) za grudzień 2022r./}} = 0,29$$

i był nieznacznie wyższy od wskaźnika na koniec roku ubiegłego, wynoszącego 0,28.

W ramach działań windykacyjnych w okresie sprawozdawczym podjęto między innymi następujące czynności:

- wysłano 738 ostatecznych przedsądowych wezwań do zapłaty,
- sporządzono i wysłano 3 978 informacji o stanie konta,
- skierowano do Działu Radców Prawnych 137 wniosków o dochodzenie należności na drodze sądowej,
- podjęto decyzję ratalnej spłaty występującego zadłużenia przez 72 użytkowników mieszkań mających zaległości i problemy z terminowym regulowaniem opłat eksploatacyjnych za używanie lokali.

Szczegółowe informacje na temat zadłużenia lokali mieszkalnych zawarto w tabeli nr 20.

Na dzień 31.12.2022 r. stan należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne wyniósł 6 365 805 zł i był wyższy od stanu na dzień 31.12.2021 r. o 326 401 zł. Na powyższą kwotę składają się:

- | | |
|---|---------------|
| – należności bieżące | 2 399 513 zł, |
| w tym zadłużenie powyżej 1 m-ca | 1 629 814 zł, |
| – należności zasądzone prawomocnymi wyrokami, | |
| w tym wyrokami z kilkunastu lat poprzednich | 3 762 533 zł, |
| – należności dochodzone na drodze postępowania sądowego | 203 759 zł. |

Po pomniejszeniu o odpis aktualizujący stan należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2022 r. wyniósł 3 973 077 zł.

5.2. Lokale użytkowe w najmie

Stan zaległości z tytułu bieżącego czynszu najmu lokali użytkowych oraz najmu terenów powyżej 1 miesiąca wynosi łącznie 233 393 zł, w tym:

- | | |
|------------------------------|------------|
| – na os. Piastowskim | 63 176 zł, |
| – na os. Drzetowo | 20 691 zł, |
| – na os. Arkońskim | 47 716 zł, |
| – na os. Książąt Pomorskich | 64 331 zł, |
| – na podos. Bp. Bandurskiego | 37 299 zł, |
| – na podos. Kormoranów | 180 zł. |

Strukturę zadłużenia lokali użytkowych oraz najmu terenów według okresów zadłużenia zilustrowano w tabeli nr 21.

Wskaźnik zadłużenia użytkowników lokali użytkowych oraz najmu terenów powyżej 1-go miesiąca na 31.12.2022 r. wynosi:

$$\frac{233\,393 \text{ zł /zadłużenie wg stanu na 31.12.2022 r./}}{563\,358 \text{ zł /wymiar za grudzień 2022 r./}} = 0,41$$

i był znacznie wyższy od wartości wskaźnika na koniec 2021 roku, wynoszącego 0,31.

W 2022 roku celem wyegzekwowania należności z tytułu najmu lokali użytkowych i terenów wystosowano 46 wezwań do zapłaty, w tym 2 przedsądowe.

Na dzień 31.12.2022 r. stan należności z tytułu opłat za lokale użytkowe i tereny wyniósł 1 212 587 zł, w tym:

- | | |
|---|-------------|
| – należności bieżące | 427 691 zł, |
| w tym zadłużenie powyżej 1 m-ca | 254 946 zł, |
| – należności zasądzone prawomocnymi wyrokami, | |
| w tym wyrokami z kilkunastu lat poprzednich | 784 896 zł. |

Po pomniejszeniu o odpis aktualizujący stan należności z tytułu opłat za lokale użytkowe i tereny na dzień 31.12.2022 r. wyniósł 405 618 zł.

5.3. Garaże

Na dzień 31.12.2022 r. stan zaległości powyżej 1 miesiąca z tytułu eksploatacji garaży wynosił łącznie 46 812 zł, w tym:

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| – na os. Piastowskim | - 8 528 zł, |
| – na os. Drzetowo | - 5 021 zł, |
| – na os. Arkońskim | - 17 994 zł, |
| – na os. Książąt Pomorskich | - 9 411 zł, |
| – na podos. Bp. Bandurskiego | - 4 254 zł, |
| – na podos. Kormoranów | - 940 zł, |
| – na podos. Domów Jednorodzinnych | - 663 zł. |

Strukturę zadłużenia dot. garaży według okresów zadłużenia przedstawiono w tabeli nr 22.

Wskaźnik zadłużenia garaży powyżej 1-go miesiąca na koniec okresu sprawozdawczego wynosił:

$$\frac{46\,812\text{ zł /zadłużenie wg stanu na 31.12.2022/}}{165\,300\text{ zł /wymiar opłat za grudzień 2022/}} = 0,28$$

i był nieznacznie niższy od wartości wskaźnika na koniec 2021 roku, wynoszącego 0,29.

W celu wyegzekwowania należności Spółdzielnia w 2022 roku wysłała 103 wezwania do zapłaty.

W ramach działań windykacyjnych skierowano do działu Radców Prawnych 4 wnioski o windykację należności z tytułu zaległości czynszowych.

Na dzień 31.12.2022 r. stan należności z tytułu opłat za garaże wyniósł 137 006 zł , w tym:

- | | |
|---|------------|
| – należności bieżące | 62 447 zł, |
| w tym zadłużenie powyżej 1 m-ca | 46 812 zł, |
| – należności zasądzone prawomocnymi wyrokami, | |
| w tym wyrokami z kilkunastu lat poprzednich | 66 887 zł, |
| – należności dochodzone na drodze postępowania sądowego | 7 672 zł. |

Po pomniejszeniu o odpis aktualizujący stan należności z tytułu opłat za garaże na dzień 31.12.2022 r. wyniósł 66 543 zł.

5.4 Czynności windykacyjne

Charakterystykę windykacji należności dochodzonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Wspólny Dom” w Szczecinie należy rozpocząć od wskazania, że windykacja ta prowadzona jest w dwóch zasadniczych etapach obejmujących poszczególne rodzaje dochodzonych należności.

Pierwszy z ww. etapów dotyczy inicjowania oraz prowadzenia postępowań sądowych, zmierzających do zasądzenia należności, których nie udało się odzyskać w ramach czynności nakłaniających do dobrowolnej spłaty narosłych należności.

Drugi z etapów to inicjowanie oraz prowadzenie postępowań egzekucyjnych, zmierzających do skutecznego odzyskania zasądzonych należności pieniężnych. Każdy z ww. opisanych etapów dotyczy różnego rodzaju należności.

Z uwagi na specyfikę funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych większość spraw prowadzonych w ramach windykacji dotyczy należności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych. Pozostałe należności można podzielić na należności z tytułu: użytkowania lokali użytkowych, użytkowania garaży, użytkowania nieruchomości gruntowych oraz pozostałe należności z innych tytułów.

Specyfikację i statystykę spraw prowadzonej windykacji w poszczególnych zakresach prezentuje poniższa tabela.

Tabela 5.4.1 Windykacja należności pieniężnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie w 2022 r.

Rodzaj należności	Liczba wszczętych postępowań sądowych	Kwota do zasądzenia z tytułu prowadzonych postępowań sądowych	Uzyskane orzeczenia sądowe	Uzyskane prawomocne orzeczenia sądowe	Liczba wszczętych postępowań egzekucyjnych	Kwota do odzyskania z tytułu wszczętych postępowań egzekucyjnych	Kwota odzyskanych należności
1	2	3	4	5	6	7	8
Lokale mieszkalne	98	592 423	101	66	51	435 921	810 122
Lokale użytkowe oraz nieruchomości gruntowe	0	0	0	1	1	7 321	25 917
Garaże	2	3 579	1	0	1	2 035	2 338
RAZEM	100	596 002	102	67	53	445 277	838 377

Tabela 5.4.2 Zestawienie czynności windykacyjnych podjętych w 2022 r.

Lp.	Czynności windykacyjne	Ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Garaże
1	2	3	4	5	6
1.	Sprawy skierowane do Sądu o zapłatę	100	98	0	2
2.	Sprawy przygotowane do Sądu - uregulowane przed uzyskaniem nakazu zapłaty	8	8	0	0
3.	Sprawy skierowane do Sądu o eksmisję	2	1	0	1

4.	Uzyskane nakazy zapłaty	102	101	0	1
5.	Uzyskane wyroki eksmisyjne	0	0	0	0
6.	Wnioski egzekucyjne skierowane do egzekucji komorniczej	53	51	1	1
7.	Rozłożenie na raty	21	19	2	0
8.	Wezwania do zapłaty	27	27	0	0

Odnosząc się do realizacji uzyskanych przez Spółdzielnię orzeczeń nakazujących opróżnienie i wydanie lokali mieszkalnych należy wskazać, że w 2022 r. nie zostało zrealizowane żadne orzeczenie w tym zakresie.

Powyższe zdeterminowało kilka czynników. Po pierwsze należy tu wskazać na zmianę przepisów ustawowych. W dniu 9 września 2017 r. weszła bowiem w życie ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze.

Jedną z najistotniejszych zmian wprowadzonych w życie ww. nowelizacją było pozbawienie możliwości podjęcia przez Spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z uwagi na zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. W zaistniałych sytuacjach Spółdzielnia będzie mogła w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Powyższe spowodowało, że uzyskanie wyroku eksmisyjnego przez Spółdzielnię będzie wymagało skutecznego przeprowadzenia dwóch postępowań sądowych. Pierwszym będzie wspomniane postępowanie w zakresie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, co przy uwzględnieniu powództwa skutkować powinno podjęciem drugiego - właściwego postępowania eksmisyjnego.

Ponadto należy również wspomnieć, że na mocy zmienionych przepisów każdy, kto utracił prawo lokatorskie lub własnościowe po nowelizacji ustawy będzie mógł wnieść o przywrócenie prawa jeśli spłaci zadłużenie i jeżeli prawa do jego lokalu nie uzyskała inna osoba.

Drugim elementem o fundamentalnym znaczeniu w tym względzie jest brak ofert zawarcia umów najmu lokali socjalnych, do których zobowiązana jest Gmina Miasto Szczecin. Liczba lokali socjalnych przyznawanych przez Gminę na mocy uzyskanych orzeczeń eksmisyjnych ulega systematycznemu zmniejszeniu, co skutecznie eliminuje możliwość egzekwowania przez Spółdzielnię obowiązków związanych z opróżnianiem i wydaniem zajmowanych przez dłużników lokali.

Mając powyższe na uwadze trzeba mieć na względzie, że uzyskiwanie wyroków eksmisyjnych będzie na gruncie nowych regulacji znacznie utrudnione, a brak ofert zawarcia umów najmu lokali socjalnych dla pozwanych zobowiązanych do opróżnienia i wydania zajmowanych lokali spółdzielczych znacząco wpłynie na skuteczność realizacji uzyskanych przez Spółdzielnię wyroków eksmisyjnych.

6. Informacja o spłacie kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na zadania inwestycyjne zrealizowane przed 1992 rokiem.

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiadała 1 lokal mieszkalny obciążony kredytem bankowym zaciągniętym na realizację inwestycji przed 31.05.1992 r. Kredyt ten Spółdzielnia spłaca zgodnie z warunkami wynikającymi z ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy

państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. Ustawa ta weszła w życie 01.01.1996 r.

Zadłużenie Spółdzielni wobec banku z tytułu kredytu na 31.12.2022 r. wynosiło **1 261 zł**.

Stan zadłużenia Spółdzielni wobec banku, a także stan zadłużenia osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych obciążonych kredytami zwanymi potocznie „odsetkowiczami” wobec Spółdzielni na dzień 31.03.1996 r. oraz na 31.12.2021 r. i na 31.12.2022 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 6.1

Lp.	Tytuł	Zadłużenie wg stanu na dzień [w zł]		
		31.03.1996 r.	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.
1	2	3	4	5
1.	Zadłużenie Spółdzielni wobec banku z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek bankowych	6 929 824	3 839	1 261
2.	Zadłużenie Spółdzielni wobec budżetu z tytułu wykupionych odsetek bankowych	16 568 198	0	0
3.	Razem (1+2)	23 498 022	3 839	1 261
4.	Zadłużenie „odsetkowiczów” wobec Spółdzielni	321 930	5	0

7. Informacja na temat przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Na dzień sporządzenia sprawozdania dla 32 nieruchomości, dla których na mocy ustawy nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, kontynuowana jest procedura ustanawiania odrębnej własności lokali.

8. Działalność inwestycyjna

W 2022 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Szczecinie:

1. zakończyła inwestycję polegającą na montażu paneli fotowoltaicznych na 16 budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
2. kontynuowała rozpoczętą inwestycję polegającą na budowie siedmiokondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego przy ul. F. Chopina 24 w Szczecinie,
3. kontynuowała wdrożenie programu „dostępność plus” mającego na celu podniesienie standardu życia mieszkańców Spółdzielni, poprzez:
 - a) budowę pochylni zewnętrznych
 - b) budowę szymbów zewnętrznych wraz z montażem dźwigów osobowych w budynkach średniowysokich, w celu likwidacji barier architektonicznych z jakimi mierzyć się muszą osoby o ograniczonej sprawności ruchowej.

Ad 1

W II kwartale 2022 r. Spółdzielnia zakończyła prace związane z realizacją programu wdrożenia odnawialnych źródeł energii poprzez budowę 16 instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy 206,8 kWp. Instalacje zostały zamontowane na dachach wielolokalowych budynków wysokich oraz przyłączone do sieci elektroenergetycznej (ostatnia instalacja przy ul. Kazimierza Królewicza 59 została przyłączona do sieci w kwietniu 2022 r.).

Wytworzona energia jest przeznaczona na zasilanie części wspólnych nw. budynków przy ul. ul.:

- Wiosny Ludów 22 - moc instalacji 9,6 kWp,
- Wiosny Ludów 24 - moc instalacji 8,8 kWp,
- Wiosny Ludów 26 - moc instalacji 11,2 kWp,
- Wiosny Ludów 28 - moc instalacji 9,2 kWp,
- Wiosny Ludów 30 - moc instalacji 11,2 kWp,
- Bandurskiego 57-59 - moc instalacji 8,8 kWp,
- Bandurskiego 83-84 - moc instalacji 12 kWp,
- Bandurskiego 85-86 - moc instalacji 12 kWp,
- Stalmacha 2 - moc instalacji 9,2 kWp,
- Stalmacha 4 - moc instalacji 9,2 kWp.
- Łucznicza 66 - moc instalacji 17,6 kWp,
- Świętoborzyców 2-8 - moc instalacji 24,4 kWp,
- Świętoborzyców 32-38 - moc instalacji 27,6 kWp,
- Ofiar Oświęcimia 16 - moc instalacji 10,4 kWp,
- Ofiar Oświęcimia 18 - moc instalacji 11,2 kWp,
- Kazimierza Królewicza 59 – moc instalacji 14,4 kWp.

Całkowite koszty montażu instalacji fotowoltaicznych wyniosły 976 314,48 zł, w tym wydatki kwalifikowalne 852 065,00 zł. Spółdzielnia otrzymała dofinansowanie z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2014-2020 w wysokości 44% wydatków kwalifikowanych, tj. 374 908,60 zł, zatem koszty montażu instalacji fotowoltaicznych poniesione przez Spółdzielnię wyniosły 601 405,88 zł. Przychód Spółdzielni z energii wyprodukowanej tylko do końca listopada 2022 r. pokrył 15% kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na montaż instalacji.

Ad 2

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania został wykonany stan surowy otwarty budynku. Trwają pozostałe prace w obiekcie kubaturowym tj. wykonywanie instalacji wewnętrznych, posadzek, tynków, montaż stolarki okiennej itp. Aktualnie Spółdzielnia, w ramach ww. przedsięwzięcia deweloperskiego, podpisała notarialne umowy deweloperskie z 35 nabywcami mieszkań. Ponadto sprzedano 19 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym i 17 stanowisk postojowych na parkingu zewnętrznym. Podpisana przedwstępna umowa sprzedaży wszystkich 6 lokali użytkowych została rozwiązana z uwagi na rezygnację nabywców.

Ad 3

- a) Spółdzielnia wskazuje, że w październiku 2022 r. została zakończona budowa i oddana do użytku pochylnia dla osób niepełnosprawnych przy budynku mieszkalnym przy ul. Cyryla i Metodego 2,3. Wykonawca inwestycji, firma Metro sp. z o.o., została wybrana w drodze przetargu nieograniczonego z ceną 173.332,58 zł netto. Spółdzielnia przed zakończeniem budowy złożyła wnioski: o nisko oprocentowaną pożyczkę z Polskiej Fundacji Przedsiębiorczości na likwidację barier architektonicznych (zgodnie z ustawą o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami) oraz o dofinansowanie ze środków PFRON. Zarząd Spółdzielni, w lutym 2023 r. podpisał z Polską Fundacją Przedsiębiorczości umowę o nisko oprocentowaną pożyczkę, z umorzeniem części kapitału w wysokości 15 %. Spłata pozostałej części pożyczki została rozłożona na okres 20 lat, przy rocznym oprocentowaniu 0,15 proc. Aktualnie Spółdzielnia oczekuje na wypłatę otrzymanej pożyczki. Ponadto, dofinansowanie z tytułu realizacji pochylni dla osób niepełnosprawnych przy budynku przy ul. św. Cyryla

i Metodę 2,3 przyznał Spółdzielni Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych. Niskooprocentowana pożyczka w kwocie 182.940 zł, fakt umorzenia kapitału pożyczki w wysokości 15 %, tj. 27.441 zł oraz dofinansowanie z PFRON w wysokości 64.697 zł, pozwolą Spółdzielni na realizację przedmiotowego zamierzenia bez angażowania własnych środków, co w dobie dzisiejszego kryzysu gospodarczego traktować należy jako sukces i przejaw odpowiedzialnego i skutecznego wykonywania zadań statutowych przez Zarząd Spółdzielni.

- b) Z uwagi na niekorzystną sytuację ekonomiczną, w tym wysoką inflację oscylującą na poziomie ponad 18 procent oraz znaczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych, który ogółem w 2022 r. w stosunku do 2021 r. wyniósł 114,4, Spółdzielnia odstąpiła od realizacji budowy szybów zewnętrznych wraz z montażem dźwigów osobowych w budynkach średniowysokich do czasu poprawy sytuacji ekonomicznej w kraju, a w szczególności stabilizacji koniunktury gospodarczej.

9. Działalność społeczno-kulturalna

Działalność społeczno - kulturalna w 2022 roku była prowadzona podobnie jak w latach ubiegłych w Domu Kultury przy ul. Św. Marcina nr 2 i Ośrodku Kultury „Saniga” przy ul. Chopina nr 22 w istniejących pracowniach: muzycznej „Allegretto”, wokalne, tanecznej, szkole karate, jogi, tai chi, capoeiry oraz różnorodnych kołach zainteresowań. Zajęcia stałe odbywały się wg ustalonego harmonogramu i były to:

- taniec nowoczesny,
- gimnastyka artystyczna,
- zajęcia wokalne,
- nauka gry na instrumentach (keyboard, pianino, akordeon, gitara, flet, perkusja),
- zespoły muzyczne,
- karate dla dzieci, młodzieży i dorosłych,
- gimnastyka rehabilitacyjna,
- gimnastyka z calaneticsem,
- aerobik,
- zespół wokально-muzyczny Piosenki Naiwnej,
- joga dla wszystkich,
- zajęcia śpiewu i emisja głosu,
- tai chi,
- fitness,
- programy edukacyjne Edukido,
- taniec w kręgu,
- zajęcia szachowe,
- szkoła języka angielskiego,
- chór Seniora „Magnolia”,
- warsztaty robotyki z wykorzystaniem klocków LEGO.

W okresie sprawozdawczym zorganizowano m.in.:

- **koncerty okazjonalne:** Dzień Babci i Dziadka, Dzień Matki i Ojca, Światowy Dzień Kota, Powitanie Wiosny, Koncert Jesienny, Andrzejki,
- **konkursy, festiwale, przeglądy:** plastyczny, rękodzieła artystycznego, konkurs piosenki dziecięcej, Ogólnopolski Turniej Szachowy. Zespoły muzyczne, grupy wokalne i taneczne brały udział w turniejach, przeglądach i festiwalach wokalnych na terenie Szczecina i całej Polski.



Koszty poniesione w 2022 r. z tytułu działalności społeczno - kulturalnej wyniosły 442 531 zł, przy uzyskanych przychodach w wysokości 121 306 zł (tabela nr 23).

10. Koszty zarządzania

Koszty zarządzania zasobami spółdzielczymi i lokalami nienależącymi do zasobów Spółdzielni obejmują między innymi:

- koszty utrzymania i eksploatacji siedziby Spółdzielni mieszczącej się w budynku przy ul. Niemcewicza 26,
- wynagrodzenie pracowników zatrudnionych w Zarządzie,
- koszty materiałów biurowych, amortyzację środków trwałych i wartości niematerialnych prawnych, itp.

Koszty zarządzania ogółem w 2022 roku wyniosły 5 484 316 zł i zostały szczegółowo przedstawione w tabeli nr 24.

Wykonanie planu wyniosło 99,5% ustalonych i zaakceptowanych przez Radę Nadzorczą kosztów zarządzania na rok 2022.

Na koszty zarządzania decydujący wpływ miały wynagrodzenia pracowników z narzutami które w 2022 r. wyniosły 4 561 980 zł (83,2% ogólnych kosztów).

Średnie zatrudnienie w zarządzie Spółdzielni w 2022 r. wynosiło 41,10 etatów, podczas gdy w latach poprzednich, tj. 2021 i 2020 wynosiło odpowiednio 42,10 i 42,92.

11. Analiza ekonomiczno – finansowa Spółdzielni

Analiza ekonomiczno – finansowa Spółdzielni według stanu na 31.12.2022 r. została przedstawiona w tabeli nr 25.

Spółdzielnia na działalności gospodarczej uzyskała dodatni wynik w wysokości 3 656 067 zł, na który składają się wyniki na poszczególnych rodzajach działalności, tj.:

- na działalności gospodarczej lokali użytkowych, garaży w najmie i klubów (+) 1 791 247 zł,
- na działalności operacyjnej (+) 875 999 zł,
- na działalności finansowej (+) 988 821 zł.

Po zapłaceniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 503 836 zł zysk netto wyniósł 3 152 231 zł, co przedstawia tabela nr 26.

Na działalności gospodarczej lokali użytkowych i garaży w najmie oraz placówek kulturalnych uzyskano dodatni wynik w wysokości 1 791 247 zł, na który składają się:

- wynik na lokalach użytkowych w najmie (+) 1 940 017 zł,
- wynik z najmu garaży (+) 172 455 zł,
- wynik na działalności klubów (-) 321 225 zł.

Dodatni wynik na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości (+) 875 999 zł wynika z różnicy pomiędzy osiągniętymi przychodami w kwocie 2 003 306 zł a poniesionymi kosztami w wysokości 1 127 307 zł.

Na pozostałe przychody operacyjne składają się m.in.:

- przychody z wystawionych przez PGNiG S.A. faktur korygujących faktury za zużycie paliwa gazowego w latach 2018 – 2022, związanych ze zmianą klasyfikacji celu zużycia paliwa gazowego na kwotę 1 052 606 zł,
- rozwiązane odpisy aktualizujące należności na kwotę 321 182 zł,
- przychody związane ze zwrotem kosztów postępowania sądowego w kwocie 230 693 zł,

- pozostałe przychody (refaktury, regresy, złom) na kwotę 240 011 zł,
- otrzymane odszkodowania i kary w wysokości 10 473 zł.

Najważniejsze pozycje pozostałych kosztów operacyjnych to:

- utworzone odpisy aktualizujące należności w wysokości 303 262 zł, w tym między innymi: odpisy aktualizujące należności na lokalach użytkowych w wysokości 12 366 zł, na lokalach mieszkalnych zajmowanych przez osoby nie posiadające tytułów prawnych do lokali w wysokości 26 678 zł, na lokalach mieszkalnych w najmie w wysokości 34 865 zł, na lokalach o statusie spółdzielczego własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu w wysokości 223 633 zł,
- utworzenie rezerw na sprawy przeciwko Spółdzielni w wysokości 403 104 zł,
- koszty postępowania sądowego i komorniczego w wysokości 151 672 zł,
- koszty obsługi ubezpieczeń w wysokości 62 040 zł,
- koszty refaktur, regresy na kwotę 181 056 zł.

Wynik na działalności finansowej wynosi 988 821 zł i wynika z różnicy pomiędzy osiągniętymi przychodami w wysokości 1 157 439 zł oraz poniesionymi kosztami w wysokości 168 618 zł.

Na przychody składają się m.in.:

- odsetki wyegzekwowane od dłużników z tytułu prowadzonych spraw sądowych w wysokości 168 027 zł,
- odsetki bankowe od negocjowanych lokat terminowych w kwocie 788 440 zł,
- odsetki naliczone od spraw sądowych w wysokości 166 728 zł,
- odsetki wyegzekwowane z tytułu nieterminowych opłat eksploatacyjnych w kwocie 34 141 zł.

Na poniesione koszty składa się m.in. odpis aktualizujący na odsetki naliczone od należności w wysokości 166 968 zł.

Wynik z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości (dawniej GZM) w 2022 roku wyniósł (+)121 575 zł, tj. odnotowano nadwyżkę przychodów nad kosztami.

Stan aktywów i pasywów, strukturę oraz dynamikę ich zmian w roku sprawozdawczym przedstawiono w tabeli nr 27. Na podstawie danych zawartych w tej tabeli stwierdza się, co następuje:

1. Aktywa Spółdzielni (majątek Spółdzielni) na dzień 31.12.2022 r. wynosiły 379 434 tys. zł, w tym:

- aktywa trwałe - 302 974 tys. zł,
- aktywa obrotowe - 75 933 tys. zł,
- należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy - 527 tys. zł.

Aktywa trwałe w 2022 roku uległy zmniejszeniu o kwotę 7 561 tys. zł tj. o 2,4 %. Zmniejszenie nastąpiło przede wszystkim w wyniku przeniesienia spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w prawa odrębnej własności oraz dokonanego umorzenia majątku trwałego.

Aktywa obrotowe, na które składają się zapasy, należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne) i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zwiększyły się w roku sprawozdawczym o 17 034 tys. zł, tj. o 28,9%. Wzrost odnotowano w pozycjach: zapasy o kwotę 9 483 tys. zł oraz inwestycje krótkoterminowe o kwotę 10 111 tys. zł. Natomiast spadek odnotowano w pozycjach: należności krótkoterminowe o kwotę 2 433 tys. zł oraz krótkoterminowe rozliczenia między okresowe o kwotę 127 tys. zł.

2. Na pasywa Spółdzielni składają się:

- fundusze własne w wysokości 322 584 tys. zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w wysokości 56 850 tys. zł.

Fundusze własne Spółdzielni przedstawiono w ujęciu syntetycznym w tabeli nr 28 oraz w ujęciu analitycznym w tabeli nr 29.

Dominującą pozycję w strukturze funduszy własnych stanowią: fundusz podstawowy i zasobowy.

Fundusz podstawowy na dzień 31.12.2022 r. wynosił 293 554 tys. zł i był o 2 060 tys. zł niższy niż na koniec 2021 r.

Na fundusz ten składają się:

- fundusz wkładów budowlanych (dot. lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży o statusie spółdzielczego własnościowego prawa) w kwocie 287 078 tys. zł,
- fundusz wkładów mieszkaniowych (dot. mieszkań o statusie lokatorskim) w kwocie 6 231 tys. zł,
- fundusz udziałowy (tworzony z wpłat osób przyjmowanych w poczet członków Spółdzielni) w kwocie 245 tys. zł.

Zmniejszenie funduszu nastąpiło przede wszystkim na skutek przeniesienia spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w prawa odrębnej własności na podstawie art. 12 i 17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Drugim, co do wielkości jest fundusz zasobowy, który na koniec roku sprawozdawczego wyniósł 11 124 tys. zł i był o 3 985 tys. zł niższy niż w 2021 roku. Największy udział w ww. funduszu stanowi fundusz zasobów mieszkaniowych w kwocie 8 613 tys. zł.

Wskaźniki ekonomiczno – finansowe, charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2022 roku zostały przedstawione w tabeli nr 30.

Spółdzielnia utrzymuje od wielu lat dobrą kondycję finansową, wskaźniki osiągnięte w okresie sprawozdawczym kształtują się na podobnym poziomie jak w roku poprzednim. Wskaźniki płynności finansowej na koniec 2022 r. wynosiły:

- wskaźnik bieżącej płynności finansowej (I) – 1,37, co oznacza, że Spółdzielnia posiada ponad 1,4 razy więcej środków pieniężnych i aktywów obrotowych, które można spieniężyć od zobowiązań krótkoterminowych,
- wskaźnik płynności szybkiej (II) – 1,16, informujący o tym, jak szybko należności wpływające w normalnym trybie oraz środki pieniężne, zapewniają zdolność do regulowania zobowiązań krótkoterminowych,
- wskaźnik płynności gotówkowej (III) – 0,63, będący relacją środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych pokazuje, jaką część zaciągniętych zobowiązań Spółdzielnia jest w stanie pokryć posiadanymi środkami pieniężnymi.

Od kilkunastu lat stan finansów Spółdzielni jest stabilny i gwarantuje bezpieczne jej funkcjonowanie.

Wskaźnik szybkości obrotu należności zmniejszył się o 2 dni z 35 dni w roku 2021 do 33 dni w roku 2022. Wskaźnik ten określa średnio po ilu dniach od momentu sprzedaży Spółdzielnia otrzymuje zapłatę. W roku 2022 przeciętny okres wpływu należności do Spółdzielni wyniósł 33 dni.

Wskaźnik szybkości obrotu zobowiązań krótkoterminowych określany w dniach w roku 2022 wyniósł 46 dni, co oznacza, że zobowiązania krótkoterminowe są regulowane średnio co 46 dni. W roku ubiegłym wskaźnik ten również wynosił 46 dni. Wskaźnik ten nie ma powszechnie przyjętej normy, przy czym zbyt krótki cykl obrotu zobowiązań może wskazywać na nieracjonalne zarządzanie zobowiązaniami, polegające na nieskorzystaniu przez Spółdzielnię z nieoprocentowanego kredytu kupieckiego.

Środki pieniężne pozostające do dyspozycji Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. przedstawione w tabeli nr 31 stanowiły kwotę 34 952 503 zł, w tym 4 340 428 zł zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym. W porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2021 r. wynoszącym 24 841 239 zł środki pieniężne uległy zwiększeniu o kwotę 10 111 264 zł. Spółdzielnia przeważającą część środków pieniężnych, tj. 19 372 455 zł

ulokowała na krótkoterminowych lokatach bankowych na wynegocjowanych, korzystnych warunkach.

12. Informacja o działalności jednostki w rozumieniu art. 49 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości

Zgodnie z art. 49 ust. 2 Sprawozdanie z działalności jednostki powinno obejmować istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej, w tym ocenę uzyskiwanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń, a w szczególności informacje o:

- 1) zdarzeniach istotnie wpływających na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego,
- 2) przewidywanym rozwoju jednostki,
- 3) ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju,
- 4) aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej,
- 5) udziałach własnych, w tym:
 - a) przyczynie nabycia udziałów własnych dokonanego w roku obrotowym,
 - b) liczbie i wartości nominalnej nabytych oraz zbytych w roku obrotowym udziałów, a w przypadku braku wartości nominalnej - ich wartości księgowej, jak też części kapitału podstawowego, którą te udziały reprezentują,
 - c) w przypadku nabycia lub zbycia odpłatnego - równowartości tych udziałów,
 - d) liczbie i wartości nominalnej wszystkich udziałów nabytych i zatrzymanych, a w razie braku wartości nominalnej - wartości księgowej, jak również części kapitału podstawowego, którą te udziały reprezentują;
- 6) posiadanych przez jednostkę oddziałach (zakładach);
- 7) instrumentach finansowych w zakresie:
 - a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka,
 - b) przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Ad 1. Zarząd Spółdzielni wskazuje, że powyższe zostało w sposób szczegółowy opisane w poszczególnych rozdziałach Sprawozdania,

Ad 2. Zarząd Spółdzielni informuje, że przewidywany rozwój jednostki będzie koncentrował się na kontynuacji działań związanych z powiększaniem zasobów Spółdzielni poprzez budowanie w systemie deweloperskim nowych lokali mieszkalnych, a także wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii i wdrażaniem nowych rozwiązań technologicznych w tym zakresie.

Ad 3. Zarząd Spółdzielni informuje, że nie prowadził działań B+R,

Ad 4. Zarząd Spółdzielni wskazuje, że powyższe informacje zostały przedstawione w rozdziale 11 niniejszego Sprawozdania,

Ad 5. Zarząd Spółdzielni informuje, że Spółdzielnia nie posiada udziałów własnych,

Ad 6. Zarząd Spółdzielni informuje, że Spółdzielnia nie posiada oddziałów,

Ad 7. Zarząd Spółdzielni informuje, że Spółdzielnia nie prowadzi działalności opartej na wysokim ryzyku finansowym, która wymagałaby od niej zawierania instrumentów finansowych zabezpieczających tego rodzaju działalność.

W zakresie udzielenia informacji o których mowa w ust. 3 art. 49 ww. ustawy Zarząd Spółdzielni wskazuje, że informacje te zostały przedstawione w rozdziale 10 i 11 niniejszego Sprawozdania.

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej przedstawione w rozdziale 11 sprawozdania oraz wpływ zdarzeń gospodarczych, nie stwierdza się zagrożenia kontynuacji działalności gospodarczej w roku następnym po objętym sprawozdaniem.

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Eksploatacyjno-Technicznych
mgr inż. arch. Karol Jagiello

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy
mgr Zofia Onyśk

PREZES
mgr inż. Adam Humienik

SPIS TABEL

Lp.	Numer tabeli	Nazwa tabeli	Strona
1.	1	Stan zasobów mieszkaniowych Spółdzielni i lokali stanowiących odrębne nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2022 r.	25
2.	2	Zbiorcze zestawienie przychodów i poniesionych kosztów na lokalach mieszkalnych, klubach, garażach i lokalach użytkowych za 12 miesięcy 2022 r.	26
3.	2a	Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów na lokalach mieszkalnych Osiedla Arkońskiego za 12 miesięcy 2022 r.	27
4.	2b	Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów na lokalach mieszkalnych Podosiedla Bp. Bandurskiego za 12 miesięcy 2022 r.	28
5.	2c	Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów na lokalach mieszkalnych Podosiedla Kormoranów za 12 miesięcy 2022 r.	29
6.	2d	Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów na lokalach mieszkalnych Podosiedla Domków Jednorodzinnych za 12 miesięcy 2022 r.	30
7.	2e	Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów na lokalach mieszkalnych Osiedla Drzetowo za 12 miesięcy 2022 r.	31
8.	2f	Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów na lokalach mieszkalnych Osiedla Książąt Pomorskich za 12 miesięcy 2022 r.	32
9.	2g	Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów na lokalach mieszkalnych Osiedla Piastowskiego za 12 miesięcy 2022 r.	33
10.	3	Rozliczenie funduszu remontowego wg stanu na dzień 31.12.2022 r.	34-35
11.	4	Zestawienie rzeczowo – finansowe robót remontowych wykonanych w 2022 r.	36
12.	5	Zestawienie rzeczowo – finansowe remontów balkonów i loggii wykonanych w 2022 roku	37
13.	6	Zestawienie rzeczowo–finansowe remontów dróg, chodników, schodów wykonanych w 2022 roku	38
14.	7	Zestawienie rzeczowe – finansowe wymian dźwigów osobowych wykonanych w 2022 roku	39
15.	8	Zestawienie rzeczowo – finansowe remontów instalacji wodno – kanalizacyjnych wykonanych w 2022 r.	40
16.	9	Zestawienie rzeczowo – finansowe remontów pokrycia połaci dachowych i tarasów wykonanych w 2022 roku	41
17.	10	Zestawienie rzeczowo – finansowe remontów instalacji elektrycznych wykonanych w 2022 r.	42
18.	11	Zestawienie rzeczowo – finansowe remontów dotyczących elementów małej architektury wykonanych w 2022 r.	43
19.	12	Zestawienie rzeczowo – finansowe robót malarskich wykonanych w 2022 r.	43
20.	13	Zestawienie rzeczowo – finansowe remontów aneksów wejściowych wykonanych w 2022 roku	44
21.	14	Zestawienie rzeczowo – finansowe wymian okien i drzwi w budynkach wykonanych w 2022 r.	44

22.	15	Zestawienie rzeczowo – finansowe robót ogólnobudowlanych wykonanych w 2022 r.	45
23.	16	Zestawienie rzeczowo – finansowe wymian wodomierzy i ciepłomierzy wykonanych w 2022 r.	45
24.	17	Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów dla lokali użytkowych i terenów dzierżawionych za 12 miesięcy 2022 r.	46
25.	18	Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów dla garaży o statusie spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności za 12 miesięcy 2022 r.	47
26.	19	Zestawienie przychodów i kosztów dla garaży w najmie i najem terenów pod garaże za 12 miesięcy 2022 r.	48
27.	20	Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych S.M. „Wspólny Dom” w Szczecinie na dzień 31.12.2022 r.	49
28.	21	Struktura zadłużenia lokali użytkowych i terenów na dzień 31.12.2022r.	50
29.	22	Struktura zadłużenia garaży na dzień 31.12.2022 r.	51
30.	23	Koszty i przychody klubów za 12 miesięcy 2022 r.	52
31.	24	Wykonanie planu kosztów zarządzania zasobami spółdzielczymi i lokalami nienależącymi do zasobów Spółdzielni w 2022 r.	53
32.	25	Analiza sytuacji ekonomiczno-finansowej wg stanu na 31.12.2022 r.	54
33.	26	Wynik finansowy za 12 m-cy 2022 r.	55
34.	27	Stan aktywów i pasywów Spółdzielni w roku 2022.	56
35.	28	Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym w ujęciu syntetycznym w 2022 r.	57 - 58
36.	29	Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym w ujęciu analitycznym w 2022 r.	59
37.	30	Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe Spółdzielni w latach 2020-2022	60
38.	31	Zestawienie środków pieniężnych wg stanu na dzień 31.12.2022 r.	61



Tabela nr 1

**STAN ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SPÓŁDZIELNI I LOKALI STANOWIĄCYCH ODRĘBNE NIERUCHOMOŚCI
ZARZĄDZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ
na dzień 31.12.2022 r.**

Lp.	Nazwa osiedla	Powierzchnia użytkowa		Stosunek powierzchni użytkowej mieszkań na danym osiedlu do powierzchni użytkowej całej Spółdzielni [%]	Liczba lokali mieszkalnych ogółem	Liczba lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadzie:			
		ogółem lokali mieszkalnych [m ²]	w tym: lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność [m ²]			lokatorskiego prawa do lokalu	własnościowego prawa do lokalu	prawa odrębnej własności	najmu
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Arkońskie	119.546	48.361	20,10	2.202	14	1.304	883	1
2.	Bp. Bandurskiego	93.574	40.728	15,73	1.497	32	820	643	2
2.1.	podos. Bp. Bandurskiego	74.723	31.826	12,56	1.231	30	685	515	1
2.2.	podos. Kormoranów	14.493	6.194	2,44	210	2	116	92	-
2.3.	podos. Domów Jednorodzinnych	4.358	2.708	0,73	56	-	19	36	1
3.	Drzetowo	39.607	12.162	6,66	954	13	643	288	10
4.	Książąt Pomorskich	182.705	79.826	30,72	3.591	56	1.951	1.547	37
5.	Piastowskie	159.335	52.954	26,79	3.984	65	2.657	1.252	10
6.	Razem:	594.767*	234.031	100,00	12.228	180	7.375	4.613	60

25

* w tym powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych o statusie spół. własnościowego lub lokatorskiego prawa do lokalu: 358.570,97 m².

**Zbiorcze zestawienie przychodów i poniesionych kosztów na lokalach mieszkalnych,
klubach, garażach i lokalach użytkowych za 12 miesięcy 2022 roku**

1	Wyszczególnienie	Wynik za 2021 r.	12 miesięcy 2022 roku		
			Przychody	Poniesione koszty	Wynik
2	3	4	5	6 (a-b)	
I.	Przychody/Koszty stałe				
1.	Administracja	-60 090	3 233 559	3 446 301	-212 742
2.	Utrzymanie czystości	-28 812	2 998 716	3 130 768	-134 052
3.	Konserwacja zieleni	-45 111	1 047 148	1 411 876	-364 728
4.	Remonty i rewitalizacja	0	13 934 632	13 934 632 ¹⁾	0
5.	Konserwacja	-150 776	2 882 972	2 922 422	-39 450
6.	Pogotowie lokatorskie	-14 021	260 649	253 378	7 271
7.	Obsługa hydroforni	20 186	52 223	20 680	31 543
8.	Transport	-180 788	442 110	460 078	-17 968
9.	D.D.D.	20 055	219 917	117 435	102 482
10.	Ubezpieczenia	-7 901	383 313	382 416	897
11.	Zwrot środków za budowę lokalu	0	36 087	36 087	0
12.	Czynsz najmu	29 860	32 887	3 111	29 776
13.	Zarządzanie	317 228	5 228 754	4 977 819	250 935
	Przychody/Koszty stałe razem	-100 170	30 750 968	31 097 006	-346 038
	Przychody/Koszty zmienne bez c.o, c.w,				
	z.w.				
1.	Gaz	-477 223	1 144 207	856 950	287 257
2.	Śmieci	175 001	7 090 379	6 967 643	122 736
3.	Dźwigi	48 633	880 084	729 589	150 495
4.	Domofony	-3	233 366	241 532	-8 166
5.	Instalacja RTV	88	524 705	526 437	-1 732
6.	Podatki	-14 628	1 290 553	1 305 194	-14 641
7.	Wpływy za boksy	0	100 765	100 765	0
8.	Eksp. węzłów cieplnych i kotł.gaz.	0	496 403	496 403	0
9.	Energia elektryczna	40 384	686 276	400 634	285 642
	Przychody/Koszty zmienne razem	-227 748	12 446 738	11 625 147	821 591
	III. SUMA (I+II)	-327 918	43 197 706	42 722 153	475 553
	IV. c.o, c.w, z.w.				
1.	C.O.	0	15 104 480 ²⁾	15 104 480 ⁵⁾	0
2.	C.W.	0	7 707 955 ³⁾	7 707 955	0
3.	Zimna woda/ścieki	0	9 568 262 ⁴⁾	9 568 262	0
4.	Gaz dla kotłowni gazowych	0	220 846 ⁶⁾	220 846	0
	RAZEM c.o, c.w, z.w.	0	32 601 544	32 601 544	0
	V. Wynik na lokalach mieszkalnych za 12 miesięcy 2022 roku	0	75 799 249	75 323 696	475 553
	VI. Wynik lat ubiegłych		1 400 491	1 925 773	-525 282
	VII. Pożytki (1a+1b)		17 765		17 765
1a.	Pożytki za rok 2021		126 267		126 267
1b.	Pożytki rozliczone przez 12 miesięcy 2022 roku		-108 503		-108 503
	Wynik na lok. mieszkalnych na 31 grudnia 2021 roku (V+VI+VII)		77 217 505	77 249 469	-31 964
	Wynik na garażach własnościowych za 12 miesięcy 2022 roku		944 103	874 963	69 140
X.	Wynik za lata ubiegłe na garażach własnościowych		303 338	161 267	142 071
XI.	Pożytki - garaże własnościowe		1 227		1 227
XII.	Wynik na lokalach użytkowych własnościowych za 12 miesięcy 2022 roku		585 894	582 110	3 784
XIII.	Wynik za lata ubiegłe na lokalach użytkowych własnościowych		41 020	103 701	-62 681
	XIV. Ogółem wynik na GZM (VIII+IX+X+XI+XII)		79 093 087	78 971 510	121 575
XV.	Lokale użytkowe w najmie	1 759 741	4 763 237	2 823 220	1 940 017
XVI.	Garaże w najmie	153 831	596 981	424 526	172 455
XVII.	Kluby	-348 490	121 306	442 531	-321 225
	Wynik na działalności gospodarczej (XV+XVI+XVII)	1 565 082	5 481 524	3 690 277	1 791 247
	XVIII. Ogółem Wynik (XIV + XVIII)		84 574 611	82 661 787	1 912 824
	<i>różnica przychodów i kosztów/</i>				

¹⁾ Odpis na fundusz remontowy za 12 miesięcy 2022 roku wyniósł 13.934.632 zł i został utworzony zgodnie z Planem społ.-gospodarczym. Koszty z tytułu wykonanych remontów i robót rewitalizacyjnych za 12 miesięcy 2022 roku wyniosły 13.476.578 zł.

²⁾ Należne przychody z tyt.opłat na c.o. wyniosły 20.749.880 zł, z tego kwotę 5.645.400 zł przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

³⁾ Należne przychody z tyt.opłat na c.w.wyniosły 7.573.368 zł, a rzeczywiste koszty poniesione na rzecz dostawcy wyniosły 7.707.955 różnicę 134.588 przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

⁴⁾ Należne przychody z tyt.opłat na z.w.wyniosły 9.246.271 zł, a rzeczywiste koszty poniesione na rzecz dostawcy wyniosły 9.568.262 różnicę 321.991 przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

⁵⁾ W tym: koszt obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego 172 330 zł zgodnie z 8.7 pkt.4 regulaminu rozliczania kosztów gospodarki ciepłej i wody.

⁶⁾ Należne przychody z tyt.opłat na zakup gazu wyniosły 306.840 zł, z tego kwotę 85.995 zł przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

**Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów
na lokalach mieszkalnych
Osiedla Arkońskiego
za 12 miesięcy 2022 roku.**

1	Wyszczególnienie	Wynik za 2021 r.	12 miesięcy 2022 roku		
			Przychody	Poniesione koszty	Wynik
2	3	4	5	6 (4-5)	
I.	Przychody/Koszty stałe				
1.	Administracja	-10 324	648 037	685 319	-37 282
2.	Utrzymanie czystości	-11 467	673 088	708 142	-35 054
3.	Konserwacja zieleni	67 665	249 644	400 788	-151 144
4.	Remonty i rewitalizacja	0	2 569 835	2 569 835 ^{*1)}	0
5.	Konserwacja	-39 499	582 278	538 217	44 061
6.	Pogotowie lokatorskie	8 597	57 374	51 108	6 266
7.	Obsługa hydroforni	4 273	17 718	16 632	1 086
8.	Transport	-43 067	105 250	111 895	-6 645
9.	D.D.D.	6 678	43 039	19 713	23 326
10.	Ubezpieczenia	-5 544	71 789	74 549	-2 760
11.	Zwrot środków za budowę lokalu		0	0	
12.	Czynsz najmu		0	0	
13.	Zarządzanie	64 584	1 054 099	1 002 034	52 065
	Przychody/Koszty stałe razem	41 896	6 072 152	6 178 233	-106 081
	Przychody/Koszty zmienne bez c.o, c.w, z.w.				
1.	Gaz	-48 722	107 116	90 534	16 582
2.	Śmieci	22 102	1 444 773	1 439 116	5 657
3.	Dźwigi	9 718	112 065	95 394	16 671
4.	Domofony	446	47 126	49 009	-1 883
5.	Instalacja RTV	0	57 158	56 981	177
6.	Podatki	-32 803	369 489	401 843	-32 354
7.	Wpływy za boksy	0	6 936	6 936	0
8.	Ekspl.węzłów cieplnych i kotł.gaz.	0	79 450	79 450	0
9.	Energia elektryczna	7 663	153 297	84 926	68 371
	Przychody/Koszty zmienne razem	-41 596	2 377 410	2 304 188	73 221
III.	SUMA (I+II)	300	8 449 562	8 482 421	-32 859
IV.	c.o, c.w, z.w.				
1.	C.O.	0	2 738 351 ^{*2)}	2 738 351 ^{*5)}	0
2.	C.W	0	1 353 003 ^{*3)}	1 353 003	0
3.	Zimna woda/ścieki	0	1 900 805 ^{*4)}	1 900 805	0
4.	Gaz dla kotłowni gazowych	0	220 846 ^{*6)}	220 846	0
	RAZEM c.o, c.w, z.w.	0	6 213 005	6 213 005	0
V.	Wynik za 12 miesięcy 2022 roku		14 662 567	14 695 426	-32 859
VI.	Wynik lat ubiegłych		339 039	433 945	-94 906
VII.	Pożytki (1a+1b)		838		837
1a.	Pożytki za rok 2021		8 415		8 415
1b.	Pożytki rozliczone przez 12 miesięcy 2022 roku		-7 578		-7 578
VIII.	Wynik narastająco na 31 grudzień 2022 roku (V+VI+VII)		15 002 444	15 129 371	-126 928

*1) Odpis na fundusz remontowy za 12 miesięcy 2022 roku wyniósł 2.569.835 zł i został utworzony zgodnie z Planem społeczno-gospodarczym.

Koszty z tytułu wykonanych remontów i robót termomodernizacyjnych za 12 miesięcy 2022 roku wyniosły 2.432.387

*2) Należne przychody z tyt. opłat na c.o. wyniosły 3.692.314 zł, z tego kwotę 953.963 zł przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

*3) Należne przychody z tyt. opłat na c.w. wyniosły 1.324.847, a rzeczywiste koszty poniesione na rzecz dostawcy wyniosły 1.353.003, różnicę w kwocie 28.156 zł przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

*4) Należne przychody z tyt. opłat na z.w. wyniosły 1.838.135 zł, a rzeczywiste koszty poniesione na rzecz dostawcy wyniosły 1.900.805, różnicę w kwocie 62.671 zł przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

*5) W tym: koszt obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego 32.076 zł zgodnie z &7 pkt.4 regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i wody.

*6) Należne przychody z tyt. opłat na zakup gazu wyniosły 306.840 zł, z tego kwotę 85.995 zł przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali

**Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów
na lokalach mieszkalnych
Podosiedla Bp.Bandurskiego
za 12 miesięcy 2022 roku.**

1	Wyszczególnienie	Wynik za 2021 r.	12 miesięcy 2022 roku		
			Przychody	Poniesione koszty	Wynik
2	3	4	5	6 (4-5)	
I.	Przychody/ Koszty stałe				
1.	Administracja	-38 677	473 937	508 064	-34 127
2.	Utrzymanie czystości	-3 057	441 855	470 588	-28 733
3.	Konserwacja zieleni	9 082	186 073	206 413	-20 340
4.	Remonty i rewitalizacja	0	1 837 027	1 837 027 ^{*1)}	0
5.	Konserwacja	-11 149	349 726	407 231	-57 505
6.	Pogotowie lokatorskie	-3 612	32 133	31 998	135
7.	Obsługa hydroforni	9 452	16 428	217	16 211
8.	Transport	-6 708	32 133	30 002	2 131
9.	D. D. D.	5 495	26 904	5 434	21 470
10.	Ubezpieczenia	-4 036	50 070	47 207	2 863
11.	Zwrot środków za budowę lokalu	0	0		0
12.	Czynsz najmu	0	0	0	0
13.	Zarządzanie	40 342	658 638	626 332	32 306
	Przychody / Koszty stałe razem	-2 868	4 104 924	4 170 513	-65 589
II.	Przychody / Koszty zmienne bez c.o, c.w, z.w.				
1.	Gaz	-95 322	221 757	176 259	45 498
2.	Śmieci	37 945	827 410	794 840	32 570
3.	Dźwigi	9 116	172 368	132 350	40 018
4.	Domofony	1 394	27 354	27 837	-483
5.	Instalacja RTV	640	35 718	34 949	769
6.	Podatki	513	127 339	126 519	820
7.	Wpływy za boksy	0	14 516	14 516	0
8.	Ekspł.węzłów ciepłych	0	72 324	72 324	0
9.	Energia elektryczna	13 035	108 660	57 099	51 561
	Przychody/Koszty zmienne razem	-32 679	1 607 446	1 436 694	170 753
III.	SUMA (I+II)	-35 547	5 712 370	5 607 207	105 164
IV.	c.o, c.w, z.w.				
1.	C.O.	0	1 830 900 ^{*2)}	1 830 900 ^{*5)}	0
2.	C.W.	0	914 523 ^{*3)}	914 523	0
3.	Zimna woda/ścieki	0	1 093 816 ^{*4)}	1 093 816	0
4.	Gaz dla kotłowni gazowych	0	0	0	0
	RAZEM c.o, c.w, z.w.	0	3 839 239	3 839 239	0
V.	Wynik za 12 miesięcy 2022 roku		9 551 609	9 446 446	105 163
VI.	Wynik lat ubiegłych		184 276	276 531	-92 255
VII.	Pożytki (1a+1b)		2 036		2 036
1a.	Pożytki za rok 2021		16 315		16 315
1b.	Pożytki rozliczone przez 12 miesiące 2022 roku		-14 279		-14 279
VIII.	Wynik narastająco na 31grudzień 2022 (V+VI+VII)		9 737 921	9 722 977	14 944

*1) Odpis na fundusz remontowy za 12 miesięcy 2022 roku wyniósł 1.837.027 zł i został utworzony zgodnie z Planem społ. gospodarczym.

Koszty z tytułu wykonanych remontów i robót termomodernizacyjnych za 12 miesięcy 2022 r. wyniosły 2.295.714 zł.

*2) Należne przychody z tyt.opłat na c.o. wyniosły 2.486.681 zł, z tego kwotę 655.780 zł przekięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

*3) Należne przychody z tyt.opłat na c.w.wyniosły 896.736 zł, a rzeczywiste koszty poniesione na rzecz dostawcy wyniosły 914.523 różnicę w kwocie 17.788 przekięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

*4) Należne przychody z tyt.opłat na z.w. wyniosły 1.077.178 zł, a rzeczywiste koszty poniesione na rzecz dostawcy wyniosły 1.093 różnicę w kwocie 16.638 przekięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

*5) W tym: koszt obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego 20.119 zł zgodnie z &7 pkt.4 regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i wody.

**Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów
na lokalach mieszkalnych
Podosiedla Kormoranów
za 12 miesięcy 2022 roku.**

1	Wyszczególnienie	Wynik za 2021	12 miesięcy 2022		
			Przychody	Poniesione koszty	Wynik
1	2	3	4	5	6 (4-5)
I. Przychody / Koszty stałe					
1.	Administracja	-6 177	92 038	97 513	-5 475
2.	Utrzymanie czystości	-252	77 832	81 358	-3 526
3.	Konserwacja zieleni	-860	46 526	53 877	-7 351
4.	Remonty i rewitalizacja	0	356 363	356 363 ^{*1)}	0
5.	Konserwacja	-11 873	67 487	67 828	-341
6.	Pogotowie lokatorskie	-681	6 231	6 179	52
7.	Obsługa hydroforni	0	0	0	0
8.	Transport	1 155	2 467	2 329	138
9.	D.D.D.	1 504	2 467	878	1 589
10.	Ubezpieczenia	-539	8 697	8 817	-120
11.	Zwrot środków za budowę lokalu	0	0	0	0
12.	Czynsz najmu	0	0	0	0
13.	Zarządzanie	7 912	127 836	121 485	6 351
Przychody/ Koszty stałe razem		-9 811	787 943	796 627	-8 683
Przychody / Koszty zmienne bez c.o, c.w, z.w.					
1.	Gaz	-27 618	65 008	43 238	21 770
2.	Śmieci	2 166	168 508	165 368	3 140
3.	Dźwigi	0	0	0	0
4.	Domofony	21	4 943	4 959	-16
5.	Instalacja RTV	-112	5 849	5 953	-104
6.	Podatki	361	41 274	41 123	151
7.	Wpływy za boksy	0	5 241	5 241	0
8.	Ekspł. węzłów cieplnych	0	17 394	17 394	0
9.	Energia elektryczna	1 906	14 537	7 090	7 447
Przychody / Koszty zmienne razem		-23 276	322 754	290 365	32 388
III. SUMA (I+II)		-33 087	1 110 697	1 086 992	23 705
IV. c.o, c.w, z.w.					
1.	C.O.	0	410 973 ^{*2)}	410 973 ^{*5)}	0
2.	C.W.	0	184 857 ^{*3)}	184 857	0
3.	Zimna woda/ścieki	0	225 778 ^{*4)}	225 778	0
4.	Gaz dla kotłowni gazowych	0	0	0	0
RAZEM c.o, c.w, z.w.		0	821 608	821 608	0
V. Wynik za 12 miesięcy 2022 roku			1 932 305	1 908 600	23 705
VI. Wynik lat ubiegłych			18 061	50 232	-32 171
VII. Pożytki (1a+1b)			-330		-330
1a	Pożytki za rok 2021		428		428
1b	Pożytki rozliczone przez 12 miesięcy 2022 roku		-758		-758
VIII. Wynik narastająco na 31grudzień 2022 roku (V+VI+VII)			1 950 037	1 958 832	-8 796

*1) Odpis na fundusz remontowy za 12 miesięcy 2022 r. wyniósł 356.363 zł i został utworzony zgodnie z Planem społ.-gospodarczym.

Koszty z tytułu wykonanych remontów i robót termomodernizacyjnych za 12 miesięcy 2022 roku wyniosły 1.751.954 zł.

*2) Należne przychody z tyt.opłat na c.o. wyniosły 508.101 zł, z tego kwotę 97.128 zł przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

*3) Należne przychody z tyt.opłat na c.w.wyniosły 182.997 zł, a rzeczywiste koszty poniesione na rzecz dostawcy wyniosły 184.857 zł, różnicę w kwocie 1.861 przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

*4) Należne przychody z tyt.opłat na z.w.wyniosły 223.360 zł, a rzeczywiste koszty poniesione na rzecz dostawcy wyniosły 225.778 zł, różnicę w kwocie 2.418 przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

*5) W tym: koszt obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego 4.863 zł zgodnie z &7 pkt.4 regulaminu rozliczania kosztów gospodarki ciepłej i wody.

**Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów
na lokalach mieszkalnych
Podosiedla Domków Jednorodzinnych
za 12 miesięcy 2022
roku.**

1	Wyszczególnienie	Wynik za 2021 r.	12 miesięcy 2022 roku		
			Przychody	Poniesione koszty	Wynik
2	3	4	5	6 (4-5)	
I. Przychody/Koszty stałe					
1.	Administracja	-2 315	26 631	29 070	-2 439
2.	Utrzymanie czystości	347	13 161	13 785	-624
3.	Konserwacja zieleni	-589	2 080	3 802	-1 722
4.	Remonty i rewitalizacja	0	33 435	33 435 ^{*1)}	0
5.	Konserwacja	115	8 369	11 873	-3 504
6.	Pogotowie lokatorskie	-123	1 096	1 090	6
7.	Obsługa hydroforni	0	0	0	0
8.	Transport	-30	0	133	-133
9.	D.D.D.	180	223	125	98
10.	Ubezpieczenia	-354	2 324	2 625	-301
11.	Zwrot środków za budowę lokalu	0	0	0	0
12.	Czynsz najmu	25 246	28 420	3 111	25 309
13.	Zarządzanie	950	29 732	29 008	724
Przychody/Koszty stałe razem		23 427	145 471	128 057	17 414
Przychody/Koszty zmienne bez c.o.,					
II. c.w, z.w.					
1.	Gaz	0	0	0	0
2.	Śmieci	-613	30 640	31 211	-571
3.	Dźwigi	0	0	0	0
4.	Domofony	-73	677	774	-97
5.	Instalacja RTV	0	0	0	0
6.	Podatki	-1 501	7 054	8 367	-1 313
7.	Wpływy za boksy	0	0	0	0
8.	Ekspł.węzłów cieplnych	0	0	0	0
9.	Energia elektryczna	-535	2 424	2 493	-69
Koszty zmienne razem		-2 722	40 794	42 845	-2 050
III. SUMA (I+II)		20 705	186 265	170 901	15 364
IV. c.o, c.w, z.w.					
1.	C.O.	0	0	0	0
2.	C.W.	0	0	0	0
3.	Zimna woda/ścieki	0	66 182 ^{*2)}	66 182	0
4.	Gaz dla kotłowni gazowych	0	0	0	0
RAZEM c.o, c.w, z.w.		0	66 182	66 182	0
V. Wynik za 12 miesięcy 2022 roku			252 447	237 084	15 363
VI. Wynik lat ubiegłych			120 299	28 098	92 201
VII. Pożytki (1a+1b)			0	0	0
1a	Pożytki za rok 2021		0	0	0
1b	Pożytki rozliczone przez 12 miesięcy 2022 roku		0	0	0
VIII. Wynik narastająco na 31 grudnia 2022 roku (V+VI+VII)			372 746	265 182	107 564

*1) Odpis na fundusz remontowy za 12 miesięcy 2022 roku wyniósł 33.435 zł i został utworzony zgodnie z Planem społ.-gospodarczym. Koszty z tytułu wykonanych remontów i robót termomodernizacyjnych za 12 miesięcy 2022 roku wyniosły 991 zł.

*2) Należne przychody z tyt.opłat na z.w.wyniosły 69.011 zł, z tego kwotę 2.829 zł przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

**Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów
na lokalach mieszkalnych
Osiedla Drzetowo
za 12 miesięcy 2022 roku.**

1	Wyszczególnienie	Wynik za 2021 r.	12 miesięcy 2022 roku		Wynik 6 (4-5)
			Przychody	Poniesione koszty	
2	3	4	5	6 (4-5)	
I.	Przychody/ Koszty stałe				
1.	Administracja	-12 614	292 659	326 385	-33 726
2.	Utrzymanie czystości	3 861	173 771	183 376	-9 605
3.	Konserwacja zieleni	-10 062	60 591	76 838	-16 247
4.	Remonty i rewitalizacja	0	951 627	951 627 ^{*1)}	0
5.	Konserwacja	13 140	190 819	179 818	11 001
6.	Pogotowie lokatorskie	-1 903	17 029	16 949	80
7.	Obsługa hydroforni	452	9 602	209	9 393
8.	Transport	-5 016	17 029	12 074	4 955
9.	D.D.D.	4 854	6 744	9 539	-2 795
10.	Ubezpieczenia	376	26 482	25 014	1 468
11.	Zwrot środków za budowę lokalu	0	0	0	0
12.	Czynsz najmu	0	0	0	0
13.	Zarządzanie	21 613	349 250	331 987	17 263
	Przychody/Koszty stałe razem	14 701	2 095 603	2 113 816	-18 213
	Przychody/Koszty zmienne bez c.o., c.w, z.w.				
1.	Gaz	0	0	0	0
2.	Śmieci	13 961	506 752	494 713	12 039
3.	Dźwigi	-4 873	105 300	89 032	16 268
4.	Domofony	1 112	16 315	16 491	-176
5.	Instalacja RTV	-670	58 432	59 239	-807
6.	Podatki	60	83 658	83 817	-159
7.	Wpływy za boksy	0	3 587	3 587	0
8.	Eksp. węzłów cieplnych	0	30 851	30 851	0
9.	Energia elektryczna	6 215	59 249	33 378	25 871
	Przychody/Koszty zmienne razem	15 805	864 145	811 108	53 036
III.	SUMA (I+II)	30 506	2 959 748	2 924 924	34 824
IV.	c.o, c.w, z.w.				
1.	C.O.	0	1 161 323 ^{*2)}	1 161 323 ^{*5)}	0
2.	C.W	0	478 111 ^{*3)}	478 111	0
3.	Zimna woda/ścieki	0	673 080 ^{*4)}	673 080	0
4.	Gaz dla kotłowni gazowych	0	0	0	0
	RAZEM c.o, c.w, z.w.	0	2 312 515	2 312 515	0
V.	Wynik za 12 miesięcy 2022 roku		5 272 263	5 237 439	34 824
VI.	Wynik lat ubiegłych		108 319	119 366	-11 047
VII.	Pożytki (1a+1b)		211		211
1a.	Pożytki za rok 2021		1 779		1 779
1b.	Pożytki rozliczone przez 12 miesięcy 2022 roku		-1 568		-1 568
VIII.	Wynik narastająco na 31 grudzień 2022 roku V+VI+VII)	0	5 380 793	5 356 805	23 988

*1) Odpis na fundusz remontowy za 12 miesięcy 2022 roku r. wyniósł 951.627 zł i został utworzony zgodnie z Planem społ.-gospodarczym. Koszty z tytułu wykonanych remontów i robót termomodernizacyjnych za 12 miesięcy 2022 roku wyniosły 796.712 zł

*2) Należne przychody z tyt.opłat na c.o. wyniosły 1.629.714 zł; z tego kwotę 468.390 zł przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali

*3) Należne przychody z tyt.opłat na c.w.wyniosły 476.913 zł, a rzeczywiste koszty poniesione na rzecz dostawcy wyniosły 478.111 zł, różnicę w kwocie 1.199 przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

*4) Należne przychody z tyt.opłat na z.w.wyniosły 666.593 zł, a rzeczywiste koszty poniesione na rzecz dostawcy wyniosły 673.080 zł, różnicę w kwocie 6.488 przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

W tym: koszt obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego 13.153 zł zgodnie z &7 pkt.4 regulaminu rozliczenia kosztów gospodarki cieplnej i wody

**Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów
na lokalach mieszkalnych
Książąt Pomorskich
za 12 miesięcy 2022 roku.**

[w zł]

1	Wyszczególnienie	Wynik za 2021 r.	12 miesięcy 2022 roku		
			Przychody	Poniesione koszty	Wynik
2	3	4	5	6 (4-5)	
I.	Przychody/Koszty stałe				
1.	Administracja	-58 740	959 995	1 061 701	-101 706
2.	Utrzymanie czystości	4 266	869 575	886 687	-17 112
3.	Konserwacja zieleni	-75 186	281 589	336 373	-54 784
4.	Remonty i rewitalizacja	0	5 009 025	5 009 025 ^{*2)}	0
5.	Konserwacja	-60 233	909 471	972 351	-62 880
6.	Pogotowie lokatorskie	-8 658	78 370	77 914	456
7.	Obsługa hydroforni	6 181	8 475	3 125	5 350
8.	Transport	-48 292	103 881	122 562	-18 681
9.	D.D.D.	-18 395	91 221	35 682	55 539
10.	Ubezpieczenia	642	109 404	114 281	-4 877
11.	Zwrot środków za budowę lokalu	0	36 087	36 087	0
12.	Czynsz najmu	4 614	4 467	0	4 467
13.	Zarządzanie	96 431	1 607 333	1 531 430	75 903
	Przychody/Koszty stałe razem	-157 370	10 068 893	10 187 219	-118 325
	Przychody/ Koszty zmienne bez c.o,				
II.	c.w, z.w.				
1.	Gaz	-271 925	687 486	495 278	192 208
2.	Śmieci	48 434	2 155 037	2 111 969	43 068
3.	Dźwigi	25 538	226 003	189 707	36 296
4.	Domofony	-2 362	49 081	54 205	-5 124
5.	Instalacja RTV	-150	109 574	109 797	-223
6.	Podatki	10 674	356 244	345 286	10 958
7.	Wpływy za boksy	0	27 675	27 675	0
8.	Ekspł.węzłów cieplnych	0	153 775	153 775	0
9.	Energia elektryczna	3 860	190 677	122 299	68 378
	Przychody/Koszty zmienne razem	-185 931	3 955 552	3 609 992	345 560
III.	SUMA (I+II)	-343 301	14 024 445	13 797 211	227 235
IV.	c.o, c.w, z.w.				
1.	C.O.	0	4 763 388 ^{*3)}	4 763 388 ^{*6)}	0
2.	C.W.	0	2 664 109 ^{*4)}	2 664 109	0
3.	Zimna woda/ścieki	0	2 815 988 ^{*5)}	2 815 988	0
4.	Gaz dla kotłowni gazowych	0	0	0	0
	RAZEM c.o, c.w, z.w.	0	10 243 485	10 243 485	0
V.	Wynik za 12 miesięcy 2022 roku		24 267 930	24 040 696	227 234
VI.	Wynik lat ubiegłych		358 683	749 631	-390 948
VII.	Pożytki (1a+1b)		11 059		11 059
1a	Pożytki za rok 2021		69 007		69 007
1b	Pożytki rozliczone przez 12 miesięcy		-57 948		-57 948
VIII.	Wynik narastająco na 31 grudzień 2022 roku (V+VI+VII)		24 637 672	24 790 327	-152 655

*1) Odpis na fundusz remontowy za 12 miesięcy 2022 roku wyniósł 5.009.025 zł i został utworzony zgodnie z Planem społ.-gospodarczym. Koszty z tytułu wykonanych remontów i robót termomodernizacyjnych za 12 miesięcy 2022 roku r. wyniosły 3.360.268 zł.

*2) Należne przychody z tyt.opłat na c.o. wyniosły 6.639.877 zł, z tego kwotę 178.093 zł przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

*3) Należne przychody z tyt.opłat na c.w.wyniosły 2.627.706 zł, a rzeczywiste koszty poniesione na rzecz dostawcy wyniosły 2.664.109 zł różnicę w kwocie 36.403 przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

*4) Należne przychody z tyt.opłat na z.w.wyniosły 2.799.799 zł, a rzeczywiste koszty poniesione na rzecz dostawcy wyniosły 2.815.988 zł, różnicę w kwocie 16.189 przeksięgowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

*5) W tym: koszt obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego 57.985 zł zgodnie z &7 pkt.4 regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i wody.

**Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów
na lokalach mieszkalnych
Osiedla Piastowskiego
za 12 miesięcy 2022 roku.**

1	Wyszczególnienie	Wynik za 2021 r.	12 miesięcy 2022 roku		
			Przychody	Poniesione koszty	Wynik
2	3	4	5	6 (4-5)	
I. Przychody/koszty stałe					
1.	Administracja	68 757	740 262	738 249	2 013
2.	Utrzymanie czystości	-22 510	747 434	786 832	-39 398
3.	Konserwacja zieleni	-35 161	220 645	333 785	-113 140
4.	Remonty i rewitalizacja	0	3 177 320	3 177 320 ^{*1)}	0
5.	Konserwacja	-41 277	774 822	745 104	29 718
6.	Pogotowie lokatorskie	-7 641	68 416	68 140	276
7.	Obsługa hydroforni	-172	0	497	-497
8.	Transport	-78 830	181 350	181 083	267
9.	D.D.D.	19 739	49 319	46 064	3 255
10.	Ubezpieczenia	1 554	114 547	109 923	4 624
11.	Zwrot środków za budowę lokalu	0	0	0	0
12.	Czynsz najmu	0	0	0	0
13.	Zarządzanie	85 396	1 401 866	1 335 543	66 323
Przychody/koszty stałe razem		-10 145	7 475 981	7 522 541	-46 559
II. Przychody/Koszty zmienne bez c.o, c.w, z.w.					
1.	Gaz	-33 636	62 840	51 641	11 199
2.	Śmieci	51 006	1 957 259	1 930 426	26 833
3.	Dźwigi	9 134	264 348	223 106	41 242
4.	Domofony	-541	87 870	88 257	-387
5.	Instalacja RTV	380	257 974	259 518	-1 544
6.	Podatki	8 068	305 495	298 239	7 256
7.	Wpływy za boksy	0	42 810	42 810	0
8.	Ekspl.węzłów ciepłych	0	142 609	142 609	0
9.	Energia elektryczna	8 240	157 432	93 349	64 083
Przychody/Koszty zmienne razem		42 651	3 278 637	3 129 955	148 682
III. SUMA (I+II)		32 506	10 754 619	10 652 496	102 123
IV. c.o, c.w, z.w.					
1.	C.O.	0	4 199 545 ^{*2)}	4 199 545 ^{*5)}	0
2.	C.W	0	2 113 351 ^{*3)}	2 113 351	0
3.	Zimna woda/ścieki	0	2 792 612 ^{*4)}	2 792 612	0
4.	Gaz dla kotłowni gazowych	0	0	0	0
RAZEM c.o, c.w, z.w.		0	9 105 508	9 105 508	0
V. Wynik za 12 miesięcy 2022 roku			19 860 127	19 758 005	102 122
VI. Wynik lat ubiegłych			271 814	267 971	3 843
VII. Pożytki (1a+1b)			3 951		3 951
1a.	Pożytki za rok 2021		30 323		30 323
	Pożytki rozliczone przez 12 miesięcy 2022 roku		-26 372		-26 372
Wynik narastająco na 31 grudnia					
VIII. 2022 (V+VI+VII)			20 135 893	20 025 977	109 916

Odpis na fundusz remontowy za 12 miesięcy 2022 r. wyniósł 3.177.320 zł i został utworzony zgodnie z Planem społeczno-gospodarczym.

^{*1)} Koszty z tytułu wykonanych remontów i robót termomodernizacyjnych za 12 miesięcy 2022 r. wyniosły 2.838.551 zł.

^{*2)} Należne przychody z tyt.opłat na c.o. wyniosły 5.793.194 zł, z tego kwotę 1.593.649 zł przebiegowano na rozliczenia z użytkownikami

^{*3)} Należne przychody z tyt.opłat na c.w.wyniosły 2.064.170 zł, a rzeczywiste koszty poniesione na rzecz dostawcy wyniosły 2.113.351 przebiegowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

^{*4)} Należne przychody z tyt.opłat na z.w.wyniosły 2.572.196 zł, a rzeczywiste koszty poniesione na rzecz dostawcy wyniosły 2.792.612 przebiegowano na rozliczenia z użytkownikami lokali.

W tym: koszt obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego 44.134 zł zgodnie z &7 pkt.4 regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplej i wody.

Lp.	Osiedle	Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2022 r.										Zwiększenia funduszu w okresie 01-12.2022 r. z tytułu:						Razem zwiększenia funduszu remontowego
		wyższe rodzaje działalności	lokale mieszkalne	garaże własnościowe	garaże w najmie	lokale użytkowe własnościowe	lokale użytkowe w najmie	budynki siedziby Spółdzielni	odpisu na fundusz remontowy lok.m.	odpisu na fundusz remontowy garaży (wł. nał.)	odpisu na fundusz remontowy lok. (wł. nał.)	*1) podziału zysku na lok. wlasn. za 2021 r.	*1) podziału zysku na lok. wlasn. za 2021 r.	*1) podziału zysku na budynek siedziby Spółdzielni za 2021 r.	pozostałych wpływów dla lokali mieszkal.			
1	2		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18=10+17	
2	Plastowskie	716 931	1 911 739	247 320	- 0 780	1 10 916	- 1 544 264		3 177 320	36 004	269 328	308 155	3 387	1 574		1 267	3 797 035	
3	Dzietowo	880 317	718 304	92 689	6 667	20 439	42 219		951 627	16 801	3 040	84 097	1 226	195			1 056 986	
4	Arkońskie - całość, w tym:	2 107 557	1 948 333	223 122	25 934	64 521	- 174 413		2 569 838	48 258	58 497	236 495	2 224	2 858		4 698	2 892 864	
5	Arkońskie	1 924 805	1 949 372	77 769	25 934	15 458	- 173 708		2 214 686	5 324	50 601	202 765	507	2 443		4 698	2 481 024	
6	Warszewo - Stoki	182 752	- 980	145 363		39 075	- 705		355 149	12 934	7 891	33 734	1 717	415			411 840	
7	Książał Pomorskich	1 706 313	1 575 860	67 220	- 6 762	118 773	- 48 758		5 009 025	17 452	34 544	362 801	4 298	2 499		36 087	5 486 706	
8	Bp. Bandurskiego	797 030	- 882 454	99 461	- 51 578	65 639	- 28 101		1 837 027	38 215	12 349	150 728	1 734	721			2 040 775	
9	Kormoranów	605 369	599 733	9 720			- 1 083		356 363	1 239		30 146	378				388 126	
10	Domków Jednorodzinnych	751 888	753 712	- 1 825					33 435	2 834		3 828	355				40 452	
11	Budynki siedziby Spółdzielni	- 417 171													90 249		90 249	
12	RAZEM	5 554 171	6 625 287	737 707	- 34 550	400 298	- 1 757 401		13 934 632	130 804	377 751	1 196 254	13 603	7 848	90 249	42 052	15 793 193	

*1) Zgodnie z Uchwałą nr 4/18 Zarządu Zrzeszenia Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólny Dom" w Szczecinie z dnia 30.03.2021 r.

Lp.	Osiedle	Zmniejszenia funduszu w okresie 01-12-2022 r. z tytułu: remontu lokali mieszkalnych, w tym:																	Razem zmniejszenia funduszu remontowego	Stan funduszu na dzień 31.12.2022 r.			
		remontu garaży	remontu lokali użytkowych	robot dekarskich	robot murarskich	robot elektrycznych	roboty remontowe w kosztach wymagalności okna	roboty malarskie	instalacje wodnych	ogłoszenia przetargami wykonania dokumentacji techn.	ogłoszenia o modernizacji dźwigów	elementów architektury	budowy i naprawy parkingów, dróg os. chodników	wymiany wodociągów i ciepłociągów	remonty balkonów i tarasów	remonty aneksów wyciecznych	wymiana okien i drzwi zewn. budynku	remonty i naprawy dźwigów			remonty instalacji gazowych	pozostałe	Razem zmniejszenia funduszu remontowego mieszkalnych
1	2	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38-19-20+38	39-21-37	40-3-10-39
2	Pastworskie	216 569	97 528	600 597	227 576	208 857	115 410	20 445	65 394	64 675	339 600	224 276	153 038	251 118			87 372	344 235	99 196	36 763	3 152 648	2 838 551	1 361 318
3	Drzetowo	6 315	49 499	95 796	149	122 579	15 847	-	57 643	35 894			302 068	61 137			3 390	75 748	21 224	5 237	852 526	796 712	1 084 777
4	Arkońskie - całość, w tym:	-	68 995	77 609		220 718	62 723	221 798	42 298	1 184		1 095	118 892	3 901	1 023 917	-	108 000	488 555	48 209	12 479	2 521 383	2 432 387	2 479 038
5	Arkońskie		60 795	57 035		196 897	59 367	221 798	42 298	1 140		1 058	117 974	1 257	1 023 917	-	108 000	488 555	43 457	10 515	2 435 074	2 374 279	1 970 765
6	Warszewo - Stoki		28 200	20 574		23 820	3 356			44		36	918	2 645				4 752	1 964		86 309	58 108	508 284
7	Książąt Pomorskich	300	1 488	1 026	1 620	84 685	61 414	-	531 437	1 335			287 768		2 143 265	15 915		84 459	111 727	36 087	3 362 056	3 360 268	3 830 963
8	Br. Bandurskiego	7 159	54 793	7 182		14 351	13 449	7 901	105 987	301	1 527 980	4 098	116 784	1 070	439 382	8 203	2 782	7 259	27 406	11 578	2 357 666	2 295 714	- 1 113 925
9	Kormoranów		1 125	11 502	20 701	95 561			12 096	256			1 229 218		371 830	5 766			5 024		1 753 078	1 751 954	- 759 583
10	Domków Jednorodzinnych																		991		991	991	791 349
11	Budynki szezuby Spółdzielni																						- 326 922
12	RAZEM	230 343	293 427	793 712	250 046	746 751	268 874	250 144	814 855	103 644	1 867 580	229 469	2 207 267	317 226	3 978 393	29 884	201 544	1 001 267	313 776	102 144	14 000 348	13 476 578	7 347 015

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the right and smaller ones below it.

ZBIORCZE ZESTAWIENIE
ręczowo - finansowe ważniejszych robót remontowych wykonanych w 2022 roku

Lp.	Wyszczególnienie	KOSZTY poniesione w 2022 roku (w zł)										RAZEM	Udział %
		3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.			
		Osiedle Arkońskie	Podosiedle Warszawo - Stoki	Podosiedle Bandurskiego	Podosiedle Kormoranów	Osiedle Drzetowo	Osiedle Książąt Pomorskich	Osiedle Piastowskie					
1.	2.												
1	Remont balkonów i loggii	1 023 917		439 382	371 830		2 143 265					3 978 394	29,52
2	Roboty drogowe-remont ciągów pieszych, schodów, przystosowanie dróg do przepisów ppoż.	117 974	918	116 784	1 229 218	302 068	287 268	153 038				2 207 268	16,38
3	Modernizacja dźwigów			1 527 980				339 600				1 867 580	13,86
4	Remonty i naprawy dźwigów	489 565		7 259			84 459	344 235				1 001 266	7,43
5	Remonty instalacji wodociagowych i kanalizacyjnych	43 555	2 645	107 057	12 096	57 643	531 437	65 809				820 242	6,09
6	Roboty dekarские – remont połaci dachowych i tarasów	57 035	20 574	7 182	11 502	95 796	1 026	600 597				793 712	5,89
7	Roboty remontowe instalacji elektrycznych	196 897	23 820	14 351	95 561	122 579	84 684	208 857				746 749	5,54
8	Elementy malej architektury			4 098				445 372				449 470	3,34
9	Naprawy instalacji gazowych w lokalach i budynkach	43 457	4 752	27 406	5 024	21 224	111 727	99 196				312 786	2,32
10	Wymiany wodomierzy i ciepłomierzy					61 137		250 703				311 840	2,31
11	Roboty malarskie klatek schodowych, korytarzy i elewacji	221 798		7 901								229 699	1,70
12	Wymiana okien i drzwi w budynkach	108 000		2 782		3 390		87 372				201 544	1,50
13	Roboty ogólnobudowlane				20 701			26 925				49 246	0,37
14	Opracowanie dokumentacji projektowej i ogłoszenia	1 140	44	301	256	35 894	1 335	64 675				103 645	0,77
15	Remonty aneksów wejściowych			8 203	5 766			15 915				29 884	0,22
16	Pozostałe roboty remontowe	11 573	2 000	12 571		5 386	36 087	36 763				104 380	0,77
17	Wymiana stolarki (partycypacja Spółdzielni)	59 367	3 356	13 449		15 847	61 444	115 410				268 873	2,00
	Razem poz 1-14	2 374 278	58 109	2 296 706	1 751 954	796 712	3 360 267	2 838 552				13 476 578	



ZESTAWIENIE
rzeczowo - finansowe remontów balkonów i loggii
wykonanych w 2022 r.

Tabela nr 5

Lp.	Osiedle	Lokalizacja	Przed- miar [szt]	Koszt [zł]	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	OS. ARKOŃSKIE				
	- remont balkonów	• ul. Chopina 48 - 64		121 500	
		• ul. Chopina 4		893 160	
	- nadzór ornitologiczny, budki lęgowe	• ul. Chopina 30 - 46		6 960	
		• ul. Chopina 48 - 64			
	- miejscowe naprawy loggii	• teren Osiedla		2 297	
		Razem EA		1 023 917	
2	PODOS. BPA BANDURSKIEGO				
	- remont balkonów	• ul. Bandurskiego 77-78		214 600	
		• ul. Bandurskiego 85-86		208 900	
	- naprawy balustrad loggi	• teren Osiedla		15 882	
		Razem EB		439 382	
3	PODOS. KORMORANÓW				
	- remont balkonów	• ul. Kormoranów 39-41		263 830	
		• ul. Kormoranow 11		108 000	
		Razem EBK		371 830	
4	OS. KS. POMORSKICH				
	- remont logii	• ul. Cedyńska 10-26		743 580	
		• ul. Pasterska 21-24		1 384 938	
	- nadzór przyrodniczy nad remontem loggii, opinia ornitologiczna, budki lęgowe	• ul. Cedyńska 10-26			
		• ul. Pasterska 21-24		14 747	
		Razem EK		2 143 265	
OGÓŁEM				3 978 394	

ZESTAWIENIE
rzeczowo - finansowe remontów dróg, chodników, schodów
wykonanych w 2022 r.

Tabela nr 6

Lp.	Osiedle	Lokalizacja	Przed- miar	Koszt [zł]	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	OS. ARKOŃSKIE				
	- remont schodów terenowych i chodników	• ul. Zakole 37-46		53 997	
		• ul. Wiosny Ludów 24		53 259	
	- miejscowe naprawy chodników	• teren Osiedla		10 718	
		Razem EA		117 974	
2	PODOS. W-Stoki				
	- naprawy chodników	• teren Osiedla		918	
		Razem Warszewo-Stoki		918	
3	PODOS. Bp. BANDURSKIEGO				
	- remont chodników	• ul. Bandurskiego 63		21 962	
		• ul. Przyjaciół Żołnierza 36-40		6 291	
		• ul. Przyjaciół Żołnierza 64-72		55 372	
	- remont nawierzchni parkingu	• ul. Przyjaciół Żołnierza 34-44		20 021	
	- naprawy chodników	• teren Osiedla		13 138	
		Razem EB		116 784	
4	PODOS. KORMORANÓW				
	- budowa drogi pożarowej i miejsc postojowych	• ul. Kormoranów 1-41		1 090 660	
	- remont ciągów pieszych	• ul. Kormoranów 1-9		61 377	
		• ul. Kormoranów 11		10 942	
	- montaż szlabanów	• ul. Kormoranów 9, 21		33 776	
	- budowa miejsc postojowych	• ul. Kormoranów 41A		32 463	
		Razem EBK		1 229 218	
5	OS. KSIAŻĄT POMORSKICH				
	- remont chodników i dróg osiedlowych	• ul. ul. Jarog. 26-36, Ks. Eryka 4-10		72 767	
		Przyjaciół Żołnierza 25-29			
		• ul. ul. Łuczniczka 31-35, Tarczowa 9-15		95 928	
		• ul. Czciwora 16-22		32 718	
		• ul. ul. Czciwora 2-14, Cedyńska 3-11		32 718	
		• ul. Ks. Elżbiety 11		13 579	
		• ul. Świętoborzyców 38		9 053	
		• ul. Czciwora 24-40		8 179	
	- naprawa wpustów drogowych	• teren Osiedla		22 326	
		Razem EK		287 268	
6	OS.DRZETOWO				
	- remont ciągu pieszego i budowa miejsc postojowych	• ul. Rugiańska 71B-73B		124 393	
	- remont ciągów pieszych	• ul. Rugiańska 74A-76A		39 904	
		• ul. Druckiego-Lubeckiego 15-25		59 926	
		• ul. Rugiańska 71-73		72 400	
	- naprawy chodników	• teren Osiedla		5 445	
		Razem ED		302 068	
7	OS. PIASTOWSKIE				
	- remont schodów terenowych	• ul. Ofiar Oświęcimia 16		55 003	
		• ul. Marcina 43-53		15 375	
	- remont chodników	• ul. Kaz. Królewicza 65-77, 79-89		38 000	
	- budowa parkingu	• ul. Kaz. Królewicza 45-57,59		34 125	
	- regulacja nawierzchni drogi	• ul. Rynkowa		2 740	
	- dostawa i montaż znaków drog.	• teren Osiedla		7 795	
		Razem EP		153 038	
OGÓLEM				1 920 000	

ZESTAWIENIE
rzeczowo - finansowe wymian dźwigów osobowych
wykonanych w 2022 roku

Tabela nr 7

Lp.	Osiedle	Lokalizacja	Przed- miar [szt]	Koszt [zł]	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	PODOS. Bp. BANDURSKIEGO				
		• ul. Bandurskiego 59	2	317 300	
		• ul. Bandurskiego 60	1	155 500	
		• ul. Bandurskiego 68	1	200 880	
		• ul. Przyjaciół Żołnierza 20	1	172 800	
		• ul. Bandurskiego 71	1	189 000	
		• ul. Bnadurskiego 75	1	155 500	
		• ul. Bandurskiego 89	2	337 000	
		Razem EB	9	1 527 980	
2	OS. PIASTOWSKIE				
		• ul. Ofiar Oświęcimia 18	2	339 600	
		Razem EP	2	339 600	
OGÓŁEM			11	1 867 580	

40
ZESTAWIENIE

rzeczowo - finansowe remontów instalacji wodno-kanalizacyjnych
wykonanych w 2022 r.

Tabela nr 8

Lp.	Osiedle	Lokalizacja	Przed- miar	Koszt [zł]	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	OS. ARKOŃSKIE				
	- czyszczenie kanalizacji	• ul. Wiosny Ludów 24		14 805	
		• ul. Zakole 59-62		17 714	
	- wymiana infrastruktury wodociągowej	• ul. Wiosny Ludów 28		9 779	
	- roboty awaryjne	• teren Osiedla		1 257	
		Razem EA		43 555	
2	PODOS. WARSZEWO - STOKI				
	- roboty awaryjne	• teren Osiedla		2 645	
		Razem podos. Warszewo - Stoki		2 645	
3	PODOS. Bp. BANDURSKIEGO				
	- remont instalacji z.w., c.w. i cyrkulacji	• ul. Przyjaciół Żołnierza 86-92		66 319	
		• ul. Przyjaciół Żołnierza 94-98		37 800	
	- roboty awaryjne	• teren Osiedla		2 938	
		Razem EB		107 057	
4	PODOS. KORMORANÓW				
	- wymiana pionu kanalizacji	• ul. Kormoranów 33		12 096	
		Razem EBK		12 096	
5	OS. DRZETOWO				
	- wym. odcinka kanalizacji zewn.	• ul. Rugiańska 12		39 700	
	- wym. pionu kanal. deszczowej	• ul. Rugiańska 15		8 046	
	- wym. uszkodzonego zestawu sterującego w hydrofornii	• ul. Rugiańska 15		4 551	
	- wym. grzejników w suszarniach	• ul. Rugiańska 71-76A		5 346	
		Razem ED		57 643	
6	OS. KS. POMORSKICH				
	- remont kanalizacji podposadzkowej	• ul. Świętoborzyców 10-30		306 706	
		• ul. Ks. Anastazji 10-26		148 321	
	- wymiana zaworów podpionowych z.w., c.w. i cyrk.	• ul. Czcibora 16-22		33 005	
		• ul. Przyjaciół Żołnierza 31-37		33 005	
	- naprawa kanalizacji sanitarnej	• ul. Warcisława 15		9 300	
	- naprawa pionu instalacji c.o.	• ul. Czcibora 28		1 100	
		Razem EK		531 437	
7	OS. PIASTOWSKIE				
	- remont przyłącza kanalizacji deszczowej	• ul. Niemcewicza 27		36 686	
	- remont kanal. sanitarnej	• ul. Dembowskiego 25		20 263	
	- roboty awaryjne	• teren Osiedla		8 860	
		Razem EP		65 809	
OGÓLEM				762 599	

ZESTAWIENIE
rzeczowo - finansowe remontów pokrycia połaci dachowych i tarasów
wykonanych w 2022 r.

Tabela nr 9

Lp.	Osiedle	Lokalizacja	Przed- miar	Koszt [zł]	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	OS. BANDURSKIEGO				
	- wymiana wyłazu dachowego	• ul. Bandurskiego 76		4 590	
	- montaż obróbki blach. dachu	• ul. Przyjaciół Żołnierza 78		756	
	- remont obróbek attyk	• ul. Przyjaciół Żołnierza 96,98		1 836	
		Razem EB		7 182	
2	PODOS. KORMORANÓW				
	- usunięcie usterek na dachu	• ul. Kormoranów 9		7 290	
	- wymiana wyłazu dachowego	• ul. Kormoranów 37		4 212	
		Razem EBK		11 502	
3	OS. ARKOŃSKIE				
	- wymiana wyłazów dachowych	• ul. Bartnicza 2-50		38 340	
		• ul. Wiosny Ludów 22, 24, 26		18 403	
	- naprawa wpustu dachowego	• ul. Wiosny Ludów 26		292	
		Razem EA		57 035	
4	PODOS. WARSZEWO - STOKI				
	- miejscowe naprawy połaci dachowych	• teren Osiedla		20 574	
		Razem Warszewo - Stoki		20 574	
5	OS. DRZETOWO				
	- remont dachu	• ul. Willowa 10		66 900	
	- wymiana drabin do wyłazów	• ul. Stalmacha 2,4,6		11 988	
	- wymiana wyłazu dachowego	• ul. Rugiańska 72B		4 914	
	- miejscowe naprawy połaci dachowych	• teren Osiedla		11 994	
		Razem ED		95 796	
6	OS. KSIĄŻĄT POMORSKICH				
	- uszczelnienie pokrycia dachu	• ul. Łucznicza 58		1 026	
		Razem EK		1 026	
7	OS. PIASTOWSKIE				
	- wymiana wpustów dachowych i rur spustowych	• ul. Krasińskiego 91,92,		127 042	
		• ul. Zamoyskiego 4			
	- rozbiórka konstrukcji ozdobnych na dachu	• ul. Krasińskiego 92,		464 400	
		• ul. Zamoyskiego 4			
	- interwencyjne roboty	• teren Osiedla		9 155	
		Razem EP		600 597	
OGÓŁEM				792 686	

ZESTAWIENIE
rzeczowo - finansowe remontów instalacji elektrycznych
wykonanych w 2022 r.

Tabela nr 10

Lp.	Osiedle	Lokalizacja	Przedmiar	Koszt [zł]	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	OS. ARKOŃSKIE				
	- remont instalacji WLZ	• ul. Zakole 47-55		192 240	
	- pozost. roboty elektryczne	• teren Osiedla		4 657	
		Razem EA		196 897	
2	PODOS. WARSZEWO - STOKI				
	- modernizacja oświetlenia wewnętrznego (oprawy LED)	• teren Osiedla		22 985	
	- pozost. roboty elektryczne	• teren Osiedla		835	
		Razem Warszewo-Stoki		23 820	
3	PODOS. BANDURSKIEGO				
	- scalenie instalacji elektr.	• ul. Bandurskiego 57-59		13 965	
	- pozost. roboty elektryczne	• teren Osiedla		386	
		Razem EB		14 351	
4	PODOS. KORMORANÓW				
	- wykonanie oświetlenia parkingów	• teren Osiedla		95 561	
		Razem EBK		95 561	
5	OS. DRZETOWO				
	-wymiana WLZ, instalacji dzwonekowej i domofonowej	• ul. Rugiańska 15		113 835	
	- pozost. roboty elektryczne	• teren Osiedla		8 744	
		Razem ED		122 579	
6	OS. KS. POMORSKICH				
	- scalenie instalacji elektr.	• ul. Świętoborzyców 2-8		41 347	
		• ul. Świętoborzyców 32-38		41 347	
	- pozost. roboty elektryczne	• teren Osiedla		1 990	
		Razem EK		84 684	
7	OS. PIASTOWSKIE				
	- remont instalacji odgromowej	• ul. Marcina 43-54		83 484	
		• ul. Kaz. Królewicza 65-77, 79-89			
		• ul. Dembowskiiego 11-23			
		• ul. Rynkowa 29-41			
	- modernizacja oświetlenia wewnętrznego (oprawy LED)	• ul. Kaz. Królewicza 3-15, 17-29,		41 580	
		• ul. Kaz. Królewicza 45-57		81 566	
	- modernizacja instalacji dzwonekowej	• ul. Dembowskiiego 25,27			
		• ul. Rynkowa 6,8,43			
	- pozost. roboty elektryczne	• teren Osiedla		2 227	
		Razem EP		208 857	
OGÓŁEM				528 609	

ZESTAWIENIE
rzeczowo - finansowe robót dotyczących elementów małej architektury
wykonanych w 2022 r.

Tabela nr 11

Lp.	Osiedle	Lokalizacja	Przed- miar	Koszt [zł]	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	OS. BANDURSKIEGO				
	- naprawa nawierzchni boiska	• ul. Przyjaciół Żołnierza		4 098	
		Razem EB		4 098	
2	OS. PIASTOWSKIE				
	- budowa pochylni dla osób niepełnosprawnych (projekt i wyk.)	• ul. Cyryla i Metodego 2		221 096	
	- budowa wiat śmietnikowych	• ul. Kaz. Królewicza 15,17		75 276	
		• ul. Kaz. Królewicza 65-77, 79-89		149 000	
		Razem EP		445 372	
OGÓŁEM				449 470	

ZESTAWIENIE
rzeczowo - finansowe robót malarskich
wykonanych w 2022 r.

Tabela nr 12

Lp.	Osiedle	Lokalizacja	Przed- miar	Koszt [zł]	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	OS. ARKOŃSKIE				
	- odnowienie powłok malarskich elewacji	• ul. Chopina 48-64		221 798	
		Razem EA		221 798	
2	OS. BANDURSKIEGO				
	- malowanie korytarza	• ul. Bandurskiego 85-86		7 901	
		Razem EB		7 901	
OGÓŁEM				229 699	

ZESTAWIENIE
rzeczowo - finansowe remontów aneksów wejściowych
wykonanych w 2022 r.

Tabela nr 13

Lp.	Osiedle	Lokalizacja	Przed- miar [szt]	Koszt [zł]	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	PODOS. Bp. BANDURSKIEGO				
	- remont aneksów wejściowych	• teren Osiedla		8 203	
		Razem EB		8 203	
2	PODOS. KORMORANÓW				
	- remont aneksu wejściowego	• ul. Kormoranów 19		5 766	
		Razem EBK		5 766	
3	OS. KSIĄŻĄT POMORSKICH				
	- remont aneksu wejściowego	• ul. Cedyńska 9		13 824	
	- badania geotechniczne gruntu pod aneksem wejściowym	• ul. Łucznicza 37		2 091	
		Razem EK		15 915	
OGÓŁEM				29 884	

ZESTAWIENIE
rzeczowo - finansowe wymian okien i drzwi w budynkach
wykonanych w 2022 r.

Tabela nr 14

Lp.	Osiedle	Lokalizacja	Przed- miar [szt]	Koszt [zł]	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	OS. ARKOŃSKIE				
	- montaż drzwi wejściowych do klatek	• ul. Chopina 10-12B		108 000	
		Razem EA		108 000	
2	PODOS. Bp. BANDURSKIEGO				
	- wym. okna w piwnicy	• ul. Bandurskiego 85-86		1 264	
	- wymiana okna	• ul. Bandurskiego 76		1 518	
		Razem EB		2 782	
3	OS. DRZETOWO				
	- montaż okien w suszarniach	• ul. Rugiańska 71 - 76		3 390	
		Razem ED		3 390	
4	OS. PIASTOWSKIE				
	- wym. okien na klatkach schod. i pomieszczeniach wsypów	• ul. Krasińskiego 91,92,93		70 092	
	- wymiana drzwi do suszarni i pralni	• ul. Rynkowa 4		9 288	
		• ul. Dembowskiego 25		7 992	
		Razem EP		87 372	
OGÓŁEM				93 544	

ZESTAWIENIE
rzeczowo - finansowe robót ogólnobudowlanych
wykonanych w 2022 roku

Tabela nr 15

Lp.	Osiedle	Lokalizacja	Przed- miar	Koszt [zł]	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	OS. KSIĄŻĄT POMORSKICH				
	- naprawa posadzki w piwnicy	• ul. Łucznicza 37		1 620	
		Razem EK		1 620	
2	PODOS. KORMORANÓW				
	- remont murków oporowych	• ul. Kormoranów 37		20 701	
		Razem EBK		20 701	
3	OS. PIASTOWSKIE				
	- przebudowa inst. wentylacyjnej	• ul. Niemcewicza 27		6 480	
	- remont komory zsypu	• ul. Ofiar Oświęcimia 16		20 445	
		Razem EP		26 925	
OGÓŁEM				49 246	

ZESTAWIENIE
rzeczowo - finansowe wymian wodomierzy i ciepłomierzy
wykonanych w 2022 r.

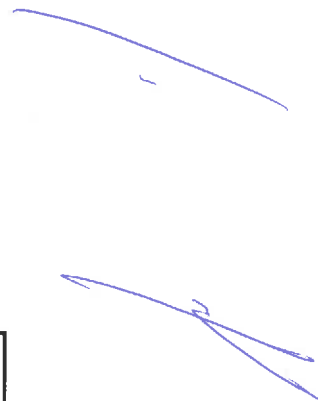
Tabela nr 16

Lp.	Osiedle	Lokalizacja	Przedmiar	Koszt [zł]	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	OS. DRZETOWO				
	- wymiana wodomierzy	• ul. Willowa 10		22 444	
		• ul. Stalmacha 2		38 693	
		Razem ED		61 137	
2	OS. PIASTOWSKIE				
	- wymiana wodomierzy	• ul. Ofiar Oświęcimia 16,18		228 162	
		• ul. Kazimierza Królewicza 59			
		• ul. Asnyka 1		22 541	
		Razem EP		250 703	
OGÓŁEM				311 840	

**Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów dla lokali użytkowych
i terenów dzierżawionych
za 12 miesięcy 2022 roku.**

Lp.	Wyszczególnienie	Wynik finansowy za 2021 r.	12 miesięcy 2022 roku			Wynik [zł] 6(4-5)
			Przychody [zł] 4	Koszty [zł] 5	Wynik [zł] 6(4-5)	
1	2	3				
1	Osiedle Piastowskie	547 705	1 837 953	1 172 688		665 265
2	Osiedle Drzetowo	56 271	267 040	185 455		81 585
3	Osiedle Arkońskie	379 450	1 088 391	720 878		367 513
4	Osiedle Książąt Pomorskich	524 135	1 262 573	711 977		550 596
5	Podosiedle Bp. Bandurskiego	189 307	824 301	582 155		242 146
6	Podosiedle Kormoranów	37 776	68 874	32 177		36 697
7	Podosiedle Domków Jednorodz.	-	0	0		-
I	Ogółem SM "Wspólny Dom" w Szczecinie	1 734 647	5 349 131	3 405 330		1 943 802





**Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów dla garaży o statusie
spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności
za 12 miesięcy 2022 roku.**

Tabela nr 18

1	Wyszczególnienie 2	Wynik za 2021 r. 3	12 miesięcy 2022 roku		
			Przychody 4	Poniesione koszty 5	Wynik 6 (4-5)
1.	Osiedle Piastowskie	7 546	257 771	232 548	25 223
2.	Osiedle Drzetowo	3 826	79 743	70 986	8 757
3.	Osiedle Arkońskie	2 408	161 502	151 503	9 999
4.	Osiedle Książąt Pomorskich	18 896	280 017	262 011	18 006
5.	Podosiedle Bp. Bandurskiego	-736	110 917	108 929	1 988
6.	Podosiedle Kormoranów	1 017	25 617	23 464	2 153
7.	Podos. Domków Jednorodz.	2 031	28 535	25 522	3 013
	Ogółem:	34 988	944 102	874 963	69 139

**Zestawienie przychodów i poniesionych kosztów
dla garaży w najmie
za 12 miesięcy 2022 roku.**

Tabela nr 19

1	Wyszczególnienie 2	Wynik za 2021 r. 3	12 miesięcy 2022		
			Przychody 4	Poniesione koszty 5	Wynik 6 (4-5)
1.	Osiedle Piastowskie	11 274	16 796	5 297	11 499
2.	Osiedle Drzetowo	2 800	43 363	36 124	7 239
3.	Osiedle Arkońskie	7 033	344 810	332 302	12 508
4.	Osiedle Książąt Pomorskich	18 669	43 655	21 370	22 285
5.	Podosiedle Bp.Bandurskiego	114 055	148 357	29 433	118 924
6.	Podosiedle Kormoranów				
7.	Podos.Domków Jednorodz.				
	Ogółem:	153 831	596 981	424 526	172 455






**Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych S.M. "Wspólny Dom" w Szczecinie
na dzień 31.12.2022r.**

L.p	Okres zadłużenia	O S I E D L A												SM "Wspólny Dom" w Szczecinie			
		PIASTOWSKIE		DRZETOWO		ARKOŃSKIE		KSIĄŻĄT POMORSKICH		BANDURSKIEGO		KORMORANÓW				DOMKI	
		Liczba mieszk. zadłuż.	Zadłużenie zł.	Liczba mieszk. zadłuż.	Zadłużenie zł.	Liczba mieszk. zadłuż.	Zadłużenie zł.	Liczba mieszk. zadłuż.	Zadłużenie zł.	Liczba mieszk. zadłuż.	Zadłużenie zł.	Liczba mieszk. zadłuż.	Zadłużenie zł.			Liczba mieszk. zadłuż.	Zadłużenie zł.
1	od 1-2 m-cy	207	163 318,00	35	33 009,00	77	67 667,00	155	151 105,00	57	64 562,00	6	8 772,00	3	6 206,00	540	494 639,00
2	od 2-3 m-cy	74	92 786,00	12	15 140,00	23	40 147,00	68	110 444,00	21	40 672,00	6	13 945,00	1	451,00	205	313 585,00
I	Razem do 3 m-cy włącznie	281	256 104,00	47	48 149,00	100	107 814,00	223	261 549,00	78	105 234,00	12	22 717,00	4	6 657,00	745	808 224,00
3	od 3-4 m-cy	37	58 223,00	4	6 243,00	14	34 113,00	28	59 923,00	9	24 372,00	3	9 364,00	0	0,00	95	192 238,00
4	od 4-5 m-cy	16	41 454,00	6	13 521,00	8	22 777,00	22	69 454,00	4	12 782,00	0	0,00	1	445,00	57	160 433,00
5	od 5-6 m-cy	23	57 448,00	2	7 416,00	6	17 409,00	8	27 232,00	1	4 460,00	0	0,00	0	0,00	40	113 985,00
II	Razem od 3-6 m-cy włącznie	76	157 125,00	12	27 180,00	28	74 299,00	58	156 609,00	14	41 614,00	3	9 364,00	1	445,00	192	466 636,00
6	od 6-7 m-cy	6	19 059,00	2	6 728,00	1	7 445,00	8	33 645,00	1	5 865,00	0	0,00	0	0,00	18	72 742,00
7	od 7-8 m-cy	2	6 793,00	2	8 477,00	0	0,00	4	19 721,00	4	21 644,00	0	0,00	0	0,00	12	56 635,00
8	od 8-9 m-cy	4	16 895,00	1	2 860,00	2	8 192,00	1	5 871,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	8	33 818,00
III	Razem od 6-9 m-cy włącznie	12	42 747,00	5	18 065,00	3	15 637,00	13	59 237,00	5	27 509,00	0	0,00	0	0,00	38	163 195,00
9	od 9-10 m-cy	5	17 732,00	1	6 604,00	1	3 397,00	0	0,00	1	8 878,00	0	0,00	0	0,00	8	36 611,00
10	od 10-11 m-cy	4	19 483,00	0	0,00	0	0,00	6	44 466,00	1	8 105,00	0	0,00	1	4 308,00	12	76 362,00
11	od 11-12 m-cy	2	12 421,00	0	0,00	1	7 327,00	2	17 075,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	5	36 823,00
IV	Razem od 9-12 m-cy włącznie	11	49 636,00	1	6 604,00	2	10 724,00	8	61 541,00	2	16 983,00	0	0,00	1,00	4 308,00	25	149 796,00
12	Powyżej 12 m-cy	12	172 786,00	8	88 739,00	1	6 660,00	8	100 581,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	29	368 766,00
V	OGÓLEM zadłużenie (I+II+III+IV)	392	678 398,00	73	188 737,00	134	215 134,00	310	639 517,00	99	191 340,00	15	32 081,00	6	11 410,00	1029	1 956 617,00





Struktura zadłużenia lokali użytkowych i terenów na dzień 31.12.2022 r.

Tabela nr 21

L.p	Okres zadłużenia	OSIEDLA												SM "Wspólny Dom" w Szczecinie			
		PIASTOWSKIE		DRZETOWO		ARKOŃSKIE		KSIĄŻĄT POMORSKICH		BANDURSKIEGO		KORMORANÓW				DOMKI	
		Liczba garaży zadłuż.	Zadłużenie zł	Liczba garaży zadłuż.	Zadłużenie zł	Liczba garaży zadłuż.	Zadłużenie zł	Liczba garaży zadłuż.	Zadłużenie zł	Liczba garaży zadłuż.	Zadłużenie zł	Liczba garaży zadłuż.	Zadłużenie zł			Liczba garaży zadłuż.	Zadłużenie zł
1	od 1-2 m-cy	9	11 935	1	5 016	5	10 055	6	26 929	4	24 139	1	180	0	0	26	78 254
2	od 2-3 m-cy	1	6 171	1	14 867	2	22 778	1	1 579	2	8 234	0	0	0	0	7	53 629
I	Razem do 3 m-cy włącznie	10	18 106	2	19 883	7	32 833	7	28 508	6	32 373	1	180	0	0	33	131 883
3	od 3-4 m-cy	1	2 758	0	0	1	4 665	2	7 039	0	0	0	0	0	4	14 462	
4	od 4-5 m-cy	0	0	1	808	2	6 404	3	26 718	1	2 054	0	0	0	7	35 984	
5	od 5-6 m-cy	1	5 080	0	0	0	0	2	2 066	1	2 872	0	0	0	4	10 018	
II	Razem od 3-6 m-cy włącznie	2	7 838	1	808	3	11 069	7	35 823	2	4 926	0	0	0	15	60 464	
6	od 6-7 m-cy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7	od 7-8 m-cy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8	od 8-9 m-cy	1	18 496	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	18 496	
III	Razem od 6-9 m-cy włącznie	1	18 496	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	18 496	
9	od 9-10 m-cy	0	0	0	0	1	3 814	0	0	0	0	0	0	0	1	3 814	
10	od 10-11 m-cy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
11	od 11-12 m-cy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
IV	Razem od 9-12 m-cy włącznie	0	0	0	0	1	3 814	0	0	0	0	0	0	0	1	3 814	
12	Powyżej 12 m-cy	2	18 736	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	18 736	
V	OGÓLEM zadłużenie (I+II+III+IV)	15	63 176	3	20 691	11	47 716	14	64 331	8	37 299	1	180	0	0	52	233 393

Struktura zadłużenia garaży na dzień 31.12.2022 r.

Tabela nr 22

L,p	Okres zadłużenia	OSIEDLA												SM "Wspólny Dom" w Szczecinie			
		PIASTOWSKIE		DRZETOWO		ARKOŃSKIE		KSIĄŻĄT POMORSKICH		BANDURSKIEGO		KORMORANÓW		DOMKI		Liczba lokali zadłuż.	Zadłużenie zł
1	od 1-2 m-cy	13	2 516	5	845	10	1 722	21	2 565	4	837	2	273	1	153	56	8 912
2	od 2-3 m-cy	3	504	4	817	10	3 633	2	633	1	617	0	0	0	0	20	6 204
I	Razem do 3 m-cy włącznie	16	3 020	9	1 662	20	5 356	23	3 198	5	1 454	2	273	1	153	76	15 115
3	od 3-4 m-cy	2	566	3	1 244	4	1 345	3	1 034	1	1 193	0	0	1	358	14	5 740
4	od 4-5 m-cy	1	342	0	0	3	1 186	1	337	0	0	0	0	1	152	6	2 016
5	od 5-6 m-cy	2	827	1	887	5	4 009	1	1 609	1	1 608	0	0	0	0	10	8 940
II - Razem	od 3-6 m-cy włącznie	5	1 735	4	2 131	12	6 539	5	2 980	2	2 801	0	0	2	510	30	16 696
6	od 6-7 m-cy	1	524	0	0	3	2 713	1	572	0	0	0	0	0	0	5	3 809
7	od 7-8 m-cy	2	1 505	1	629	0	0	0	0	0	0	1	667	0	0	4	2 801
8	od 8-9 m-cy	0	0	0	0	1	1 227	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1 227
III	Razem od 6-9 m-cy włącznie	3	2 029	1	629	4	3 941	1	572	0	0	1	667	0	0	10	7 838
9	od 9-10 m-cy	0	0	1	599	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	599
10	od 10-11 m-cy	0	0	0	0	1	1 387	1	389	0	0	0	0	0	0	2	1 776
11	od 11-12 m-cy	0	0	0	0	1	772	0	0	0	0	0	0	0	0	1	772
IV	Razem od 9-12 m-cy włącznie	0	0	1	599	2	2 159	1	389	0	0	0	0	0	0	4	3 147
12	Powyżej 12 m-cy	1	1 744	0	0	0	0	1	2 272	0	0	0	0	0	0	2	4 016
V	OGÓŁEM zadłużenie (I+II+III+IV)	25	8 528	15	5 021	38	17 994	31	9 411	7	4 255	3	940	3	663	122	46 812

KOSZTY I PRZYCHODY KLUBÓW za 12 miesięcy 2022 roku

I. KOSZTY

Lp.	Rodzaj kosztu	12 miesięcy 2022 roku		
		Klub "Saniga"	Klub "Marcina"	Ogółem
1	2	3	4	6
1	Amortyzacja	0	699	699
2	Materiały	1 641	3 698	5 339
3	Energia elektryczna	1 943	3 865	5 808
4	Koszty remontów	1 128	3 611	4 739
5	Telefony	360	374	734
6	Pozostałe usługi	13 290	15 636	28 926
7	Płace z narzutami	156 442	161 072	317 514
8	Odpis na ZFŚS	3 326	4 989	8 315
9	Odpis na PFRON	2 359	3 539	5 898
10	Ryczałty za samochody	1 351	1 350	2 701
11	Koszty imprez	0		0
12	Koszty c.o.	32 688	26 380	59 068
13	Koszty c.w.	2 790	0	2 790
	Ogółem	217 318	225 213	442 531

II. PRZYCHODY

Lp.	Rodzaj przychodu	12 miesięcy 2022 roku		
		Klub "Saniga"	Klub "Marcina"	Ogółem
1	2	3	4	6
1	Otrzymane dotacje	0	0	0
2	Wpływy za wynajem sali	46 300	75 006	121 306
3	Pozostałe wpływy	0	0	0
3	Stawka eksploatacyjna	0	0	0
	Ogółem	46 300	75 006	121 306

III. WYNIK FINANSOWY (II-I)

Lp.	WYNIK	Klub "Saniga"	Klub "Marcina"	Ogółem
1	2	3	4	6
1	Wynik za 2021 r.	-180 972	-167 518	-348 490
	(różnica przychodów i kosztów)			
2	Wynik za 12 miesięcy 2022 r.	-171 018	-150 207	-321 225
	(różnica przychodów i kosztów)			

**Wykonanie planu kosztów zarządzania zasobami
spółdzielczymi i lokalami nienależącymi do zasobów
Spółdzielni za 12 miesięcy 2022 roku**

Lp.	Treść	Plan na rok 2022	Wykonanie planu za 12 m- cy 2022 roku	% wykonania planu 2022 rok
		[zł]	[zł]	[zł]
1	2	3	4	5
I.	Koszty różne	640 360	593 318	93
1.	Amortyzacja	43 200	36 560	85
2.	Materiały	99 200	93 693	94
3.	Media: energia el, ciepło dla potrzeb c.o., woda	81 160	58 858	73
4.	Pozostałe naprawy i konserwacje	9 900	9 542	96
5.	Usługi łączności	18 800	17 330	92
6.	Kursy, szkolenia, delegacje	11 000	11 342	103
7.	Ryczałty za samochody	24 500	24 184	99
8.	Pozostałe koszty i usługi m.in: dozór mienia, usługi transportowe, podatki, opłaty notarialne i sądowe, ekwiwalenty, ubezpieczenia, badanie sprawozdania finansowego, sprzątanie pomieszczeń biurowych itp.	220 400	210 434	95
9.	Usługi informatyczne	18 900	14 491	77
10.	ZFŚS	65 300	68 348	105
11.	PFRON	48 000	48 536	101
II.	Płace z narzutami	4 544 000	4 561 980	100
III.	Koszty Rady Nadzorczej	327 749	329 018	100
1.	Wynagrodzenie ryczałtowe zgodnie z § 23 pkt 11 Statutu Spółdzielni	314 949	311 893	99
2.	Pozostałe koszty	12 800	17 125	134
	OGÓLEM:	5 512 109	5 484 316	99

**Analiza sytuacji ekonomiczno-finansowej
według stanu na 31.12.2022 r.**

Lp.	Treść	Wykonanie [w tys. zł]		Wskaźnik
		2021 r.	2022 r.	4:3
1	2	3	4	5
1	Aktywa trwałe	310 535,25	302 973,68	97,6
2	Aktywa obrotowe	58 899,43	75 933,82	128,9
3	Zobowiązania krótkoterminowe	42 348,40	55 343,39	130,7
4	Fundusz własny	326 711,94	322 584,17	98,7
5	Przychody ze sprzedaży na działalności eksploatacyjnej	76 298,15	79 093,09	103,7
6	Koszty działalności eksploatacyjnej	76 834,39	78 971,51	102,8
7	Wynik na GZM (5-6)	-536,24	121,58	0
8	Przychody na działalności gospodarczej	4 973,96	5 481,52	110,2
9	Pozostałe przychody operacyjne	937,16	2 003,31	213,8
10	Przychody finansowe	250,31	1 157,44	462,4
11	Razem przychody na działalności pozostałej (8+9+10)	6 161,43	8 642,27	140,3
12	Koszty na działalności gospodarczej	3 408,88	3 690,27	108,3
13	Pozostałe koszty operacyjne	906,04	1 127,31	124,4
14	Koszty finansowe	106,16	168,62	158,8
15	Razem koszty na działalności pozostałej (12+13+14)	4 421,08	4 986,20	112,8
16	Podatek dochodowy od osób prawnych	304,90	503,84	165,2
17	Wynik finansowy netto (11-15-16)	1 435,45	3 152,23	219,6

Wynik finansowy za 12 miesięcy 2022 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	Wynik za 12	Wynik za 12
		miesiące 2021	miesiące 2022
		[zł]	[zł]
I	Działalność eksploatacyjna GZM		
1	Przychody ze sprzedaży na działalności eksploatacyjnej	74 771 685	77 329 246
2	Koszty działalności eksploatacyjnej	75 089 711	76 780 769
3	Wynik lat ubiegłych (lok.mieszkalne + garaże wł. + lok.użytk.wł.)	-244 805	-445 892
4	Pożytki (lok.mieszkalne + garaże własnościowe)	26 584	18 992
5	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (dawny GZM) (1-2+3+4)	-536 247	121 575
II	Działalność gospodarcza (garaże w najmie, lokale użytkowe w najmie i kluby)		
6	Przychody	4 973 962	5 481 524
7	Koszty	3 408 880	3 690 277
8	Wynik na działalności gospodarczej (6-7)	1 565 082	1 791 247
III	Działalność operacyjna		
9	Przychody	937 162	2 003 306
10	Koszty	906 044	1 127 308
11	Wynik na działalności operacyjnej (9-10)	31 118	875 999
IV	Działalność finansowa		
12	Przychody	250 314	1 157 439
13	Koszty	106 165	168 618
14	Wynik na działalności finansowej (12-13)	144 149	988 821
15	Wynik na działalności pozostałej (8+11+14)	1 740 349	3 656 067
16	Podatek dochodowy od osób prawnych (PDOP)	304 901	503 836
17	Wynik netto na działalności pozostałej (15-16)	1 435 448	3 152 231
18	Wynik ogółem (5+17)	899 201	3 273 806

STAN AKTYWÓW I PASYWÓW
Spółdzielni w roku 2022

Tabela nr 27

[w tys.zł]

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2022 r.		31.12.2022 r.		5:3
		kwota	struk- tura %	kwota	struk- tura %	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Aktywa trwałe	310 535	83,93	302 974	79,85	97,57
	- wartości niematerialne i prawne	26	0,01	16	0,00	61,54
	- rzeczowe aktywa trwałe	309 811	83,75	302 594	79,75	97,67
	- należności długoterminowe	0	0,00	0	0,00	0,00
	- inwestycje długoterminowe	0	0,00	0	0,00	0,00
	- długoterm.rozlicz.międzyokresowe	698	0,19	364	0,10	52,15
2.	Aktywa obrotowe	58 899	15,92	75 933	20,01	128,92
	- zapasy	1 731	0,47	11 214	2,96	647,83
	- należności krótkoterminowe	8 934	2,42	6 501	1,71	72,77
	- inwestycje krótkoterminowe	24 841	6,71	34 952	9,21	140,70
	- krótkoterm.rozlicz.międzyokresowe	23 393	6,32	23 266	6,13	99,46
3.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	499	0,13	527	0,14	105,61
	Razem aktywa	369 933	100,00	379 434	100,00	102,57
4.	Fundusz własny	326 712	88,32	322 584	85,02	98,74
	- fundusz podstawowy	295 614	79,91	293 554	77,37	99,30
	- fundusz zasobowy	15 110	4,07	11 124	2,93	73,62
	- fundusz z aktualizacji wyceny	14 553	3,93	14 754	3,89	101,38
	- zysk(strata) netto	1 435	0,39	3 152	0,83	219,65
5.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	43 221	11,68	56 850	14,98	131,53
	- rezerwy na zobowiązania	1	0,00	451	0,12	45 100,00
	- zobowiązania długoterminowe	4	0,00	1	0,00	25,00
	- zobowiązania krótkoterminowe	42 348	11,44	55 343	14,60	130,69
	- rozliczenia międzyokresowe	868	0,23	1 055	0,28	121,54
	Razem pasywa	369 933	100,00	379 434	100,00	102,57

**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (funduszu) WŁASNYM W UJĘCIU SYNTETYCZNYM
W 2022 R.**

Tabela nr 28

Treść	2022	2021
I Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	326 711 935,38	329 959 255,27
-Korekty błędów podstawowych		
I a Kapitał (fundusz)własny na początek okresu(BO)po korektach	326 711 935,38	329 959 255,27
I. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	295 613 587,00	298 860 906,89
I.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-2 059 584,83	-3 247 319,89
a) zwiększenie (z tytułu)	1 209 449,23	164 113,04
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
- rozliczenie wpłat członkowskich	0,00	55 439,10
- rozliczenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych	799 817,66	108 576,66
- waloryzacja wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00
- pozost. zwiększenia	409 631,57	97,28
b) zmniejszenie (z tytułu)	3 269 034,06	3 411 432,93
- zwrot udziałów	670,00	1 100,00
- potrącenie strat z lat ubiegłych		0,00
- rozliczenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych	422 143,70	1 413,88
- przeniesienie wkładów z tytułu ustanowienia odrębnej własności	2 846 220,36	3 408 919,05
- zakup prawa własności		
I.2.Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	293 554 002,17	295 613 587,00
2. Udziały (akcje) własne na początek okresu		
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie		
2.1.Udziały (akcje) własne na koniec okresu		
3. Kapitał (fundusz) zasobowy na początek okresu	15 109 498,66	22 042 092,15
3.1.Zmiany kapitału (funduszu) zasobowego	-3 985 121,33	-6 932 593,49
a) zwiększenie z (tytułu)	4 589 616,65	2 033 273,24
- pozostałe zwiększenia	4 589 616,65	2 033 273,24
* umorzenie zasobów mieszk. i niemieszkaniowych	790 567,68	1 298 224,65
* spłata kredytu i odsetek mieszkań lokatorskich i własn.	4 352,81	4 621,35
* umorzenie prawa wiecz. użyt.k.gruntów,grunty własne	28 195,28	12 579,88
* modernizacja środków trwałych	3 355 494,40	686 205,39
* wpisowe,kred.lokatorski,bonifikaty,wkł.na lok. użyt.k.	36 097,88	31 641,97
* przyszacowanie bud.mieszk.z tyt. ustan.odr.własn.	0,00	0,00
* inne zwiększenia (dotacja UE)	374 908,60	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	8 574 737,98	8 965 866,73
- zmniejsz.z tyt. aktualizacji stanu ksiąg	0,00	0,00
- pozostałe zmniejszenia	8 574 737,98	8 965 866,73
* umorzenie zasobów mieszk. i niemieszkaniowych	7 455 925,55	7 497 109,98
* umorz.,wygaś.wiecz. użyt.k.gruntów,grunty własne	761 935,60	1 201 954,25
* przyszacowanie bud.mieszk.z tyt. ustan.odr.własn.	356 876,83	265 739,51
* spłata kredytu i odsetek mieszkań lokatorskich i własn.	0,00	0,00
* inne zmniejszenia	0,00	1 062,99
3.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	11 124 377,33	15 109 498,66
4. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	14 553 402,04	14 433 757,56
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	200 158,50	119 644,48
a) zwiększenie z (tytułu – waloryzacja wkładów)	621 106,62	347 673,77
-		
b) zmniejszenia (z tytułu)	420 948,12	228 029,29
- waloryzacja wkładów	420 948,12	228 029,29
- przekazanie wolnych środków		
4.2 kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	14 753 560,54	14 553 402,04
5. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
5.1 Zmiany pozostałych (funduszy) rezerwowych		
a) zwiększenie z (tytułu)		
-		
b) zmniejszenia (z tytułu)		
-		
5.2 pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		

**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (funduszu) WŁASNYM W UJĘCIU SYNTETYCZNYM
W 2022 R.**

6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 435 447,68	1 225 301,65
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 435 447,68	1 225 301,65
-korekty błędów podstawowych		
6.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 435 447,68	1 225 301,65
a) zwiększenie z (tytułu)		
- podziału zysku z lat ubiegłych		
-		
b) zmniejszenia (z tytułu)	1 435 447,68	1 225 301,65
-		
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
6.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
- korekty błędów podstawowych		
6.5.Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a) zwiększenie z (tytułu)		
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
- sprawa w NSA		
b) zmniejszenia (z tytułu)		
-		
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
7. Wynik netto	3 152 231,46	1 435 447,68
a) zysk netto	3 152 231,46	1 435 447,68
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał(fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	319 431 940,04	325 276 487,70
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	322 584 171,50	326 711 935,38






ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (funduszu) WŁASNYM W UJĘCIU ANALITYCZNYM

W 2022 r.

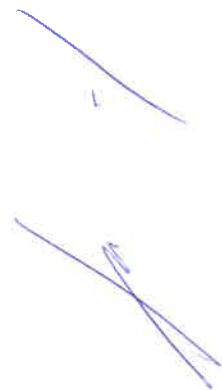
Tabela nr 29

	Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2022r.	Zwiększenia w 2022r.	Zmniejszenia w 2022r.	Stan na dzień 31.12.2022r.
1	2	3	4	5	6
1	Fundusz udziałowy w tym:	245 727,72	0,00	670,00	245 057,72
	- wpłaty z tytułu udziałów członkowskich				
	- zwroty z tytułu udziałów członkowskich				
2	Fundusz zasobowy w tym:	1 696 763,19	10,77	0,00	1 696 773,96
	- wpłaty wpisowego				
	- spłaty kredytów lokatorskich				
3	Fundusz zasobów mieszkaniowych w tym:	12 634 651,87	4 553 518,77	8 574 737,98	8 613 432,66
	- umorzenie prawa użyt.k.wieczystego gruntów		0,00	104 359,64	
	- umorzenie zasobów mieszkaniowych		790 567,68	5 283 092,10	
	- spłata kred. bankowego zg z ustawą z dnia 30.11.1995 r.		3 214,81	0,00	
	- umorzenie zasobów niemieszkaniowych		0,00	2 172 833,45	
	- wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego gruntów		0,00	0,00	
	- spłata kredytu i odsetek mieszk. lokat. i własn.		1 138,00		
	- modernizacja środków trwałych /dźwigi, węzły ciepne i inne/		3 355 494,40		
	- zmniejszenie z tyt.aktualiz.stanu ksiąg		0,00		
	- dotacja UE na instalację fotowoltaiczną		374 908,60		
	- grunty własne		28 195,28	657 575,96	
	- przeszacowanie bud. mieszk. w związku z ustan. odrębnej własn. z lokator. prawa		0,00	356 876,83	
4	Fundusz wkładów mieszkaniowych w tym:	6 511 308,66	796 157,23	1 076 082,10	6 231 383,79
	- rozliczenie wkł. mieszk. z członkami		796 157,23	422 143,70	
	- waloryzacja wkładów mieszkaniowych		0,00	0,00	
	- wyniesienie wkł. mieszk. w związku z ustanowieniem odrębnej własności		0,00	653 938,40	
	- zwiększenie z tyt.aktualiz.stanu ksiąg				
5	Fundusz wkładów budowlanych w tym:	288 856 550,62	413 292,00	2 192 281,96	287 077 560,66
	- przeniesienie prawa własności lokali mieszk.		413 292,00	2 192 281,96	
	- przeniesienie prawa własności garaży			0,00	
	- rozliczenie wkł. budowl. z członkami				
	- rozliczenie wkładu budowlanego z tytułu adaptacji pomieszczeń na cele mieszkaniowe				
	- uzyskane odsetki od wkładów budowlanych				
	- wpl.lokatorów z tyt.wykupu gruntu				
	- przeniesienie prawa własności lokali użyt.k.				
	- zwiększenie z tyt.aktualiz.stanu ksiąg				
6	Fundusz rezerwy z aktualizacji wyceny środków trwałych w tym:	14 553 402,04	621 106,62	420 948,12	14 753 560,54
	- fundusz z aktualizacji środków trwałych		621 106,62	34 422,46	
	- waloryzacja wkładów mieszkaniowych zg z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.			386 525,66	
7	Fundusz wkładów na lokale użytkowe w tym:	778 083,60	36 087,11	0,00	814 170,71
	- zwrot wkładów za budowę lokali(Wilcza 1F)		36 087,11		
8	Wynik finansowy netto	1 435 447,68	3 152 231,46	1 435 447,68	3 152 231,46
	OGÓLEM FUNDUSZE	326 711 935,38			322 584 171,50

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNO-FINANSOWE SPÓŁDZIELNI W LATACH 2020-2022

Lp	Nazwa Wskaźnika	Definicja wskaźnika	J.m.	2020 r.		2021 r.		2022 r.	
				5	6	7	8	9	10
1	Wskaźnik bieżącej płynności finansowej	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$		1,50	1,39		1,37		
2	Wskaźnik płynności szybkiej	$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$		1,48	1,34		1,16		
3	Wskaźnik płynności gotówkowej	$\frac{\text{Inwestycje krótkoterminowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$		0,56	0,58		0,63		
4	Szybkość obrotu należności	$\frac{\text{Średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \cdot 365}{\text{Przychody ze sprzedaży produktów i towarów}}$	dni	34	35		33		
5	Szybkość obrotu zobowiązań	$\frac{\text{Średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \cdot 365}{\text{Koszty sprzedaży produktów i towarów}}$	dni	48	46		46		
6	Szybkość obrotu zapasów	$\frac{\text{Średni stan zapasów} \cdot 365}{\text{Koszty sprzedaży produktów i towarów}}$	dni	3,45	5,90		26,25		





**Zestawienie środków pieniężnych
wg stanu na 31.12.2022 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021 r. [zł]	Stan na dzień 31.12.2022 r. [zł]
1	2	3	4
1.	Środki pieniężne na rachunkach	24 841 239	34 952 503
	bankowych w tym:		
1.1	rachunek bieżący	5 665 045	10 842 337
1.2	rachunek wkładów budowlanych i mieszkaniowych	94 533	293 616
1.3	rachunek VAT	0	0
1.4	rachunek ZFŚS	80 332	103 667
1.5	lokaty:	18 846 329	
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	18 846 329	19 372 455
1.6	otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	155 000	4 340 428
2.	OGÓŁEM środki pieniężne S.M. "Wspólny Dom" w Szczecinie	24 841 239	34 952 503

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2022 r.
w złotych

AKTYWA

	stan na	
	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
A. Aktywa trwałe	302 973 679,63	310 535 250,24
1. Wartości niematerialne i prawne	15 683,50	26 373,11
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	15 683,50	26 373,11
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	302 593 901,03	309 810 985,54
1. Środki trwałe	302 320 117,76	308 528 569,18
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	113 204 371,65	113 939 461,56
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	183 235 918,39	189 559 333,20
c) urządzenia techniczne i maszyny	5 872 367,21	5 014 324,77
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe	7 460,51	15 449,65
2. Środki trwałe w budowie	273 783,27	1 282 416,36
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe		12,41
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek		12,41
IV. Inwestycje długoterminowe		
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe		
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	364 095,10	697 879,18
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	364 095,10	697 879,18
B. Aktywa obrotowe	75 933 819,18	58 899 425,23
1. Zapasy	11 213 772,58	1 731 371,35
1. Materiały	327 928,53	349 171,98
2. Półprodukty i produkty w toku	10 753 024,61	1 249 379,93
3. Produkty gotowe		
4. Towary	132 819,44	132 819,44

5. Zaliczki na dostawy i usługi		
II. Należności krótkoterminowe	6 501 495,29	8 933 899,01
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	6 501 495,29	8 933 899,01
a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne	5 079 486,71	8 196 321,26
b) z tytułu opłat za garaże	86 804,55	76 450,17
c) z tytułu opłat za lokale użytkowe	408 413,90	318 527,74
d) z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	694 149,27	41 855,90
- do 12 miesięcy		41 855,90
- powyżej 12 miesięcy		
e) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 948,11	14 133,28
f) inne	109 161,54	133 614,40
g) dochodzone na drodze sądowej	115 531,21	152 996,26
III. Inwestycje krótkoterminowe	34 952 502,86	24 841 238,68
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	34 952 502,86	24 841 238,68
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	34 952 502,86	24 841 238,68
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 239 619,87	5 831 605,49
- inne środki pieniężne	23 712 882,99	19 009 633,19
- inne aktywa pieniężne		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23 266 048,45	23 392 916,19
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	748 367,21	1 219 125,79
2. Saldo WN funduszu remontowego nieruchomości	21 951 963,89	21 747 333,46
3. Pozostałe	565 717,35	426 456,94
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	526 852,61	499 219,16
D. Udziały (akcje) własne		
Aktywa razem	379 434 351,42	369 933 894,63

PASYWA		
	stan na	
	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
A. Kapitał (fundusz) własny	322 584 171,50	326 711 935,38
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	293 554 002,17	295 613 587,00
1. Fundusz udziałowy	245 057,72	245 727,72
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	6 231 383,79	6 511 308,66
3. Fundusz wkładów budowlanych	287 077 560,66	288 856 550,62
II. Kapitał (fundusz) zasobowy	11 124 377,33	15 109 498,66
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	14 753 560,54	14 553 402,04
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI. Zysk (strata) netto	3 152 231,46	1 435 447,68
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	56 850 179,92	43 221 959,25
I. Rezerwy na zobowiązania	450 590,00	1 200,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 556,00	
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy	404 034,00	1 200,00
- długoterminowa		
- krótkoterminowa	404 034,00	1 200,00
II. Zobowiązania długoterminowe	1 260,68	4 487,90
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	1 260,68	4 487,90
a) kredyty i pożyczki	1 260,68	4 487,90
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	55 343 391,54	42 348 397,96
1. Wobec jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	25 457 841,02	14 466 493,27
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	8 296 602,34	6 462 139,94
- do 12 miesięcy	8 296 602,34	6 462 139,94
- powyżej 12 miesięcy		
e) zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	3 979 648,58	3 829 348,27

f) zobowiązania wobec garaży	111 497,47	108 284,66
g) zobowiązania wobec lokali użytkowych	14 953,75	23 089,82
h) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	10 265 641,45	532 560,97
i) zobowiązania wekslowe		
j) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	675 690,37	419 139,97
k) z tytułu wynagrodzeń		
l) inne	2 113 807,06	3 091 929,64
4. Fundusze specjalne	29 885 550,52	27 881 904,69
a) saldo MA funduszu remontowego i fund. remontowego węzłów cieplnych	29 695 869,97	27 689 199,89
b) pozostałe fundusze specjalne	189 680,55	192 704,80
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 054 937,70	867 873,39
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 054 937,70	867 873,39
a) długookresowe		
b) krótkoterminowe	184 995,15	184 995,06
c) nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	869 942,55	682 878,33
Pasywa razem	379 434 351,42	369 933 894,63