

**Uchwała nr \_\_\_\_/2019**  
**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”**  
**w Łodzi**  
**z dnia 27 czerwca 2019r.**

**w sprawie: porządku obrad**

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi na podstawie § 8 Regulaminu Walnego Zgromadzenia uchwala „porządek obrad” w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

**§ 2**

Uchwała i załączony „porządek obrad” obowiązują w czasie trwania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi w dniu 27 czerwca 2019 roku.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Załącznik: porządek obrad**

*Za uchwałą głosowało .....osób*

*przeciw ..... osób*

**Sekretarz Walnego Zgromadzenia**

**Przewodniczący Walnego Zgromadzenia**

.....

.....

## ZAWIADOMIENIE

### o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi działając na podstawie § 49 ust. 2 pkt 6, oraz § 28 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi uprzejmie zawiadamia, że w dniu **27 czerwca 2019 roku (czwartek) o godzinie 18<sup>00</sup>** w Hotelu Ambasador w Łodzi przy ul. Kilińskiego 145 odbędzie się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi.

### PROPONOWANY PORZĄDEK OBRAD

1. Otwarcie obrad i wybór Przewodniczącego Zgromadzenia.
2. Wybór Sekretarza i dwóch Asesorów.
3. Wybór Komisji Skrutacyjnej i Wnioskowej.
4. Wybór Komisji Mandatowo-Wyborczej.
5. Odczytanie porządku obrad i przyjęcie kolejności rozpatrywania spraw.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2018 rok.
7. Sprawozdanie finansowe za 2018 rok.
8. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM „Śródmieście” w Łodzi za okres od 09.07.2018 do 31.05.2019.
9. Dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami.
10. Odczytanie listy pełnomocnictw
11. Podjęcie uchwał w sprawach:
  - a) Podjęcie uchwały w przedmiocie odwołania Członków Rady Nadzorczej wybranych na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w dniach 21.06.2018r. i 9.07.2018r :
    - Zbigniewa Chanieckiego,
    - Józefa Jarosińskiego,
    - Adama Kacprzyckiego;
    - Małgorzaty Krzemińskiej;
    - Wojciecha Łapczyńskiego,
    - Łukasza Małkiewicza,
    - Krzysztofa Mrozka,
    - Ewy Niciak-Bednarskiej,
    - Łukasza Piotrowskiego,
    - Pawła Stasiaka,
    - Elżbiety Wróblewskiej;
    - Anny Zaraś.
  - b) przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni,
  - c) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017 rok,
  - d) przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2017 rok,
  - e) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2018 rok,
  - f) pokrycia straty bilansowej za 2018 rok,
  - g) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2018 rok,
  - h) przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 09.07.2018 do 31.05.2019,
12. Omówienie przez Zarząd i podjęcie uchwał w sprawach sprzedaży nieruchomości:
  - a) lokali mieszkalnych,
  - b) nieruchomości gruntowych.
13. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej,
14. Ogłoszenie wyników wyborów,

15. Omówienie i podjęcie uchwał w sprawach wniesionych przez Członków,
16. Informacja o realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w 2018 roku,
17. Odczytanie wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu,
18. Odczytanie protokołów Komisji,
19. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

**Uwaga:**

1. Wszystkie sprawozdania, projekty uchwał oraz projekt Statutu będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia są zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni: [www.srod miescie.lodz.pl](http://www.srod miescie.lodz.pl) oraz wyłożone do wglądu od dnia 13.06.2019 r. w sekretariacie Spółdzielni, Łódź, ulica Wigury 15 kl. I. Ponadto w terminie do dnia 21.06.2019 r. powyższe materiały będą dostarczone członkom Spółdzielni do skrzynek pocztowych.
2. Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami i § 18 ust. 5 Statutu Spółdzielni członkowie mają prawo zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do dnia 12.06.2019 r. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni natomiast zgłaszanie poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zostali powiadomieni: Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP i Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie, ul. Jasna 1.

Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i powinno zawierać imię i nazwisko mocodawcy, PESEL i adres oraz imię i nazwisko pełnomocnika jego PESEL i adres.

**Mandaty będą wydawane Członkom Spółdzielni i Pełnomocnikom od godziny 17.00.**

**Przy podpisywaniu listy obecności i pobieraniu mandatu do głosowania prosimy przygotować dowody osobiste w celu potwierdzenia tożsamości.**

Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”

Zastępca Prezesa Zarządu  
  
Agata Kłodowska

Członek Zarządu  
  
mgr Elżbieta Wróblewska

**Uchwała nr \_\_\_\_\_/2019**  
**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”**  
**w Łodzi**  
**z dnia 27 czerwca 2019r.**

**w sprawie: odwołania członków Rady Nadzorczej wybranych na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w dniach 21.06.2018r. i 9.07.2018r. zgodnie z wnioskiem części Członków Spółdzielni z dnia 3.12.2018r. oraz z § 1 ust. 11 lit. a-i Uchwały Nr 79 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi podjętej w dniu 9 kwietnia 2019 roku.**

**§ 1**

Na podstawie art. 45 § 5 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 26 pkt 11 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w głosowaniu tajnym odwołuje:

1. **Zbigniewa Chanieckiego** z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi;
2. **Józefa Jarosińskiego** z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi;
3. **Adama Kacprzyckiego** z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi;
4. **Małgorzatę Krzemińską** z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi;
5. **Wojciecha Łapczyńskiego** z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi;
6. **Łukasza Małkiewicza** z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi;
7. **Krzysztofa Mrozka** z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi;
8. **Ewę Niciak-Bednarską** z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi;
9. **Łukasza Piotrowskiego** z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi;
10. **Pawła Stasiaka** z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi;
11. **Elżbietę Wróblewską** z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi;
12. **Annę Zaráś** z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi;

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

### Uzasadnienie

W związku z pismem z dnia 3 grudnia 2018r. część Członków Spółdzielni wniosła o zwołanie Walnego Zgromadzenia i o odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz wybór nowych członków RN z uwagi na niezadowolenie części członków SM w trakcie prowadzenia obrad. Sprawa została zgłoszona do Sądu Okręgowego. Obecnie toczy się postępowanie o sygnaturze akt I C 1116/18.

### **W głosowaniu tajnym:**

za odwołaniem:

1. Zbigniewa Chanieckiego
2. Józefa Jarosińskiego
3. Adama Kacprzyckiego
4. Małgorzaty Krzemińskiej
5. Wojciecha Łapczyńskiego
6. Łukasza Małkiewicza
7. Krzysztofa Mrozka
8. Ewy Niciak-Bednarskiej
9. Łukasza Piotrowskiego
10. Pawła Stasiaka
11. Elżbiety Wróblewskiej
12. Anny Zaráś

oddano ..... głosów, z czego ..... ważnych i ..... nieważnych

*Za uchwałą głosowało .....osób, przeciw ..... osób*

Wymagane 2/3 oddanych ważnych głosów .....

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

.....

**Uchwała nr \_\_\_\_\_/2019**  
**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”**  
**w Łodzi**  
**z dnia 27 czerwca 2019 r.**

**w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni**  
**Mieszkaniowej za 2018 rok**

**§ 1**

Na podstawie art. 35 § 1, 4 i 5 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 26 pkt 2 Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi po przeanalizowaniu sprawozdania i wysłuchaniu dyskusji, postanawia

**zatwierdzić**  
sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście za 2018 rok .

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Załącznik:**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2018 rok.

*Za uchwałą głosowało .....osób*

*przeciw ..... osób*

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

.....

## **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŚRÓDMIEŚCIE” W ŁODZI Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście” w 2018 roku działała w oparciu o Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli z dnia 15.04.2016r. a zatwierdzony przez KRS w dniu 11.10.2016 roku.

W roku 2018 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w składzie:

- Prezes Zarządu Wojciech Leszczyński do 26.09.2018r.
- Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Józef Jaroński od 26.09.2018r. do 29.12.2018r.
- Zastępca Prezesa Magdalena Banasiak od 17.01.2018r. do 13.11.2018r.
- Członek Zarządu Tomasz Bathelt do 30.06.2018r.
- Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do pełnienia funkcji Członka Zarządu Elżbieta Wróblewska od 26.09.2018r. do 31.12.2018r.
- Członek Zarządu Elżbieta Kempieńska od 04.12.2018r. do 31.12.2018r.

Ważne decyzje Zarząd podejmował po konsultacjach lub przy udziale Rady Nadzorczej Spółdzielni. Zarząd dokładał wszelkich starań, żeby należycie wywiązywać się ze swoich obowiązków wobec mieszkańców, uwzględniając ich bieżące potrzeby, poprawę funkcjonowania osiedla, tak żeby mieszkańcom żyło się coraz lepiej i wygodniej.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni zrealizował założone plany modernizacji i utrzymania dobrego stanu technicznego zarządzanych nieruchomości, w których zamieszkuje kilka tysięcy osób.

W okresie sprawozdawczym wykonane zostały liczne prace remontowo-konserwacyjne w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego budynków pod względem ich estetyki i bezpieczeństwa ppoż. (szczegółowy zakres prac zawiera dział 3.6 „działalność w zakresie spraw remontowo-konserwacyjnych”).

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 37 protokółowanych posiedzeń, na których podjął 86 uchwał.

Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały zagadnienia dotyczące bieżącej obsługi zasobów mieszkalnych w tym dotyczące spraw członkowsko-lokalowych oraz sprawy organizacyjno-finansowe wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

Na koniec 2018 roku ilość członków spółdzielni wyniosła 2.242 osób. Główną rolę w działalności członkowsko-lokalowej, tak jak w latach ubiegłych, spełnia obsługa spraw członkowskich i gruntowo prawnych związanych z wyodrębnieniami mieszkań, obsługa zagadnień związanych z lokalami użytkowymi. W 2018 roku podpisano 19 aktów notarialnych – umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia na rzecz tych osób prawa własności.

Spółdzielnia Mieszkaniowa, wg stanu na dzień 31.12.2018 roku, administruje i zarządza 11 budynkami mieszkalnymi, 2 budynkami niemieszkalnymi oraz nieruchomościami gruntowymi. (szczegóły w zakresie spraw członkowsko-lokalowych patrz w dziale 3.2).

W omawianym okresie sytuacja finansowa Spółdzielni była stabilna.

Zarząd podejmował zdecydowane działania wobec dłużników, poczynwszy od działań polubownych kończąc na działaniach windykacji przymusowej. Zadłużenia z tytułu opłat czynszowych (z uwzględnieniem spraw sądowych) na dzień 31.12.2018 roku wynosiły ogółem 2.440.943,66 zł (szczegóły windykacyjne patrz w dziale 3.3 ).

W roku 2018 Zarząd kontynuował realizację Postanowienia Sądu dotyczącego zawartego układu z Wierzycielami poprzez dokonywanie spłat zobowiązań wobec Wierzycieli zgodnie z harmonogramem wynikającym z postanowienia sądu oraz realizował porozumienia zawarte z Wierzycielami zabezpieczonymi rzeczowo.

W roku 2018 Zarząd dokonał spłaty zobowiązań z listy wierzytelności objętych układem w kwocie 3.301.266,71 złotych oraz spłat zobowiązań wobec Wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo w kwocie 11.534.325,81 złotych.

Z kolei do dnia 06.05.2019 roku Spółdzielnia spłaciła Wierzycieli objętych układem w łącznej kwocie 4.984.506,80 zł oraz Wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo w łącznej kwocie 17.473.919,50 złotych.

Po dokonaniu w/w spłat na dzień 06.05.2018 roku zobowiązanie Spółdzielni wobec Wierzycieli objętych układem wynosi 6.295.288,52 zł. a wobec Wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo wynosi 13.818,42 zł. kwoty głównej wraz odsetkami (Zakład Ubezpieczeń Społecznych). Łącznie w/w zobowiązania Spółdzielni wynoszą 6.309 106, 94 zł.

W celu pozyskania źródeł finansowania do spłat Wierzycieli objętych układem w okresie sprawozdawczym został ogłoszony przetarg na sprzedaż nieruchomości. Komisja przetargowa dokonała rozstrzygnięcia przetargu w miesiącu styczniu 2019 roku a w miesiącach luty/marzec 2019 roku zostały sfinalizowane transakcje na łączną kwotę 1.461.854,48 złotych brutto.

Reasumując w ocenie zarządu rok 2018 i wykonane działania należy uznać za idące w dobrym kierunku i w perspektywie kolejnych okresów pozwolą na przystąpienie do wykonywania poważniejszych prac takich jak: termomodernizacja budynków, wymiana dźwigów itp..... Oczywiście ostateczną opinię pozostawiamy Państwu.

Zastępca Prezesa Zarządu

  
Agata Kłodowska

Członek Zarządu

  
mgr Elżbieta Wróblewska

**Uchwała nr \_\_\_\_\_/2019**  
**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”**  
**w Łodzi**  
**z dnia 27 czerwca 2019 r.**

**w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni**  
**Mieszkaniowej „Śródmieście” za 2017 rok**

**§ 1**

Na podstawie art. 35 § 1, 4 i 5 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 26 pkt 2 Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2017, bilansem, rachunkiem zysków i strat.

**zatwierdza**

roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni, na które składa się :

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 71.821.058,87 zł.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2017 roku do 31.12.2017 roku, wykazujący na działalność niezwiązaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi 1.097.827,17 zł.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzone na dzień 31.12.2017 r wykazuje zmniejszenie o 6.497.091,19 zł
5. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 wykazujący bilansową zmianę stanu środków pieniężnych o kwotę 878.416,96 zł
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Załącznik:**

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.

Bilans na dzień 31.12.2017 roku.

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2017 roku 31.12.2017 roku.

Informacja dodatkowa i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” z działalności w 2017 roku.

*Za uchwałą głosowało .....osób*

*przeciw ..... osób*

**Sekretarz Walnego Zgromadzenia**

**Przewodniczący Walnego Zgromadzenia**

.....

.....

## WPROWADZENIE

### DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2017

Spółdzielnia wpisana została do Rejestru Przedsiębiorców XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi z dnia 16.10.2003 roku za nr KRS 0000176235, posiada ona nadany jej w dniu 30.09.2004 roku numer identyfikacji podatkowej NIP 724-000-39-41 oraz nr Regon 001248676.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Podstawę działalności stanowi „Prawo Spółdzielcze”- ustawa z dnia 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. nr.188, poz.1848) i ustawa z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. 119 poz.1116 z późniejszymi zmianami.)

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017.

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

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi , XIV Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 27 października 2017, Sąd zatwierdził zawarty układ z wierzycielami i zakończył postępowanie upadłościowe Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście w upadłości układowej.

W dniu 28.09.2019 roku KPW Audytor Sp. z o. o. – Biegły Rewident odstąpił od wyrażenia opinii z badania ze względu na brak możliwości uzyskania wystarczających i odpowiednich dowodów badania stanowiących podstawę do wyrażenia opinii z badania. Podczas przeprowadzania czynności związanych z badaniem sprawozdania finansowego Biegły Rewident został poinformowany, iż z uwagi na zabezpieczenie dokumentów w formie papierowej i elektronicznej obejmujących okres od 01 stycznia 2004 r. do chwili wykonania postanowienia przez Prokuraturę Rejonową Łódź Śródmieście w Łodzi postanowieniem sygn. Akt 2Ds. 2088/12 z dnia 26.11.2013, w dniach 29.11-02.12.2013 r. dokumenty zostały zabezpieczone i pobrane przez Komendę Miejską Policji w Łodzi. Do chwili wydania niniejszego sprawozdania dokumenty te nie zostały zwrócone Spółdzielni. W związku z

powyższym Biegły nie miał możliwości dokonania weryfikacji poprawności ksiąg rachunkowych, zwłaszcza w zakresie pozycji, których wartość ma charakter ciągniony między kolejnymi okresami obrotowymi. W ocenie Biegłego, uwzględniając uzyskane przez niego uwagi przekazane przez członków organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”, istnieje uzasadnione ryzyko, iż ewentualna wartość korekt miałaby istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe.

Na podstawie przeprowadzonych spotkań i rozmów z Bieglym Rewidentem ustalono w dniu 14.12.2018 roku, iż rzeczoznawca majątku zweryfikuje i potwierdzi wartości przyjęcia środków trwałych o istotnej wartości. Opinia dotycząca potwierdzenia „Wartości przyjęcia” środków trwałych na dzień wprowadzenia niniejszych środków trwałych do ewidencji została sporządzona w dniu 03.04.2019 r. przez Przedsiębiorstwo Projektowania, Wycen, Nadzoru Robót Budowlanych i Geodezyjnych Wojciech Sakosik i opinia ta potwierdza omawiane wartości.

Ze względu na powyższe fakty, sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 jest ponownie podpisane dopiero 10.04.2019 r.

### **Stosowane zasady wyceny aktywów i pasywów**

#### **Wartości niematerialne i prawne**

Za wartości niematerialne i prawne uznaje się nabyte, zaliczane do aktywów trwałych, prawa majątkowe nadające się do gospodarczego wykorzystania, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, przeznaczone do używania na potrzeby jednostki.

Wartości niematerialne i prawne wyceniane są według cen nabycia (lub kosztów wytworzenia) pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie. Amortyzację rozpoczyna się w miesiącu następującym po miesiącu oddania do użytkowania i nalicza się wg stawek amortyzacyjnych wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, przy zastosowaniu metody liniowej.

## **Rzeczowe aktywa trwałe**

### **Środki trwałe**

Za środki trwałe uznaje się składniki majątkowe o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki.

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

Środki trwałe kontrolowane przez spółdzielnię, o wartości początkowej od 0,00 zł do 3.500,00 zł, wartości nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych – obciążają koszty spółdzielni w momencie wydania do eksploatacji.

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

#### **Amortyzacja.**

- 1) Środki trwałe o wartości powyżej wartości granicznej 3.500,00 określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają amortyzacji, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania, do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową, lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbytu lub stwierdzono ich niedobór.
- 2) Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.
- 3) Środki trwałe do 3.500,00 zł umarzane są w 100% w miesiącu przekazania do użytkowania.
- 4) Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi aktualny plan amortyzacji sporządzany w spółdzielni na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.

Przy zastosowaniu sprawozdania finansowego ma zastosowanie porównawczy rachunek zysków i strat.

Ewidencja dla celów ustalenia dochodu do opodatkowania.

W celu prawidłowego ustalania podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych w zkładowym planie kont spółdzielni mieszkaniowej zostały wyróżnione konta analityczne i syntetyczne grupujące:

1) Koszty

- koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, koszty pozostałe operacyjne, koszty finansowe, dotyczące GZM

2) - koszty pozostałej działalności gospodarczej, pozostałe koszty operacyjne, koszty finansowe, pozostałe koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym,

3) Przychody

- przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przychody pozostałe operacyjne, przychody finansowe, dotyczące GZM,
- przychody pozostałej działalności gospodarczej, przychody finansowe i pozostałe przychody operacyjne niestanowiące przychodów lub zwolnione z opodatkowania.

Wynik finansowy netto składa się z :

- wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla każdej nieruchomości,
- wyniku ze sprzedaży pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni,
- wyniku z pozostałej działalności operacyjnej,
- wyniku z operacji finansowych,
- obowiązkowego obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych. Podatek dochodowy obciąża koszty GZM w zakresie pożytków uzyskanych w nieruchomości i obciąża również pozostałą działalność gospodarczą.

Udziały (akcje) w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 01 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2017.

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu aktualizacji wartości (przeprowadzonej zgodnie z art. 29 ust 1 ustawy o rachunkowości), nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy zawierają załączniki nr 1 i nr 2.  
Zmniejszenie środków trwałych wynika z przekształcenia w odrębną własność, sprzedaży lub likwidacji.
2. Wartość gruntów użytkowych wieczystego użytkowania wynosi 260 945,08 zł o powierzchni 6.533,09 m<sup>2</sup>. Szczegółowy zakres zmian zawiera załącznik nr 3.
3. Wartość długoterminowych inwestycji wynosi 0 zł.
4. Propozycja sposobu podziału wyniku.  
Spółdzielnia dokonała rozliczenia wyników ogółem dla całej działalności Spółdzielni i w podziale dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi i dla działalności gospodarczej: zał. nr.4.
5. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

| Grupa należności                                          | Stan na początek roku obrotowego (BO) | Zwiększenia         | Wykorzystanie odpisów | Uznanie odpisów za zbędne | Stan na koniec roku obrotowego (BZ) |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| i                                                         | 2                                     | 3                   | 4                     | 5                         | 6                                   |
| Od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości | 0,00                                  |                     |                       |                           | 0,00                                |
| Od dłużników w zakresie zaległości lokali mieszkalnych    |                                       | 3.845.451,36        | 422.732,94            |                           | 3.422.718,42                        |
| Od dłużników w zakresie lokali użytkowych                 |                                       | 2.896.420,11        |                       |                           | 2.896.420,11                        |
| Pozostałe                                                 | 523.579,48                            | 1.899.038,83        | 387.100,22            |                           | 2.035.518,09                        |
| <b>Ogółem wartość</b>                                     | <b>523.579,48</b>                     | <b>8.640.910,30</b> | <b>809.833,16</b>     |                           | <b>8.354.656,62</b>                 |

## 6. Zobowiązania długoterminowe

Nie dotyczy

## 7. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń:

| Wykaz wierzycieli , których wierzytelności są zabezpieczone prawami rzeczowymi na majątku dłużnika na koniec okresu sprawozdawczego                     |                                                                                                                                                      |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Firma/ imię i nazwisko/adres                                                                                                                            | Rodzaj hipoteki                                                                                                                                      | KW              |
| Skarb Państwa reprezentowany przez<br>Naczelnika Łódzkiego Urzędu Skarbowego w<br>Łodzi, 90-436 Łódź, ul.Al.Kościuszki 85                               | 3 949 309,95 zł<br>hipoteka przymusowa                                                                                                               | LD1M/00246234/9 |
| Veolia Energia Łódź, S.A. ( dawniej : Dalkia Łódź<br>S.A. ), 92-550 Łódź, ul. Andrzejewskiej 5                                                          | hipoteka umowna 2.918.766,81<br>zł,<br>hipoteka umowna 1.895.415,38<br>zł                                                                            | LD1M/00246234/9 |
| Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.<br>Oddział –Centrum Restrukturyzacji i Windykacji<br>Biuro w Łodzi, 92-332 Łódź,<br>Al. Piłsudskiego 153, | hipoteka - umowna zwykła<br>4.172.523,44 zł i kaucyjna<br>917.955,16 zł                                                                              | LD1M/00035349/6 |
| City Parking Group S.A. 86-300 Grudziądz ,<br>ul.Budowlanych 3 ,                                                                                        | 1 230 000,00 zł<br>hipoteka umowna                                                                                                                   | LD1M/00034646/1 |
| ESBANK Bank Spółdzielczy z siedzibą w<br>Radomsku , 97-500 Radomsko, ul.Pułaskiego 11                                                                   | hipoteka umowna<br>979 000,00 zł,<br>hipoteka umowna<br>2 630 000,00 zł ,<br>hipoteka umowna<br>563 000,00 zł,<br>hipoteka umowna<br>1 336 804,88 zł | LD1M/00246153/7 |
| SGB-Bank S.A. w Poznaniu , 60-462 Poznań,<br>ul.Szarych Szeregów 23a                                                                                    | hipoteka umowna<br>2 630 000,00 zł,<br>hipoteka umowna<br>1.320 000,00 zł ,<br>hipoteka umowna<br>1 336 804,88 zł                                    | LD1M/00246153/7 |

|                                                                                |                                                                                                                                       |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Osoba fizyczna                                                                 | hipoteka umowna łączna<br>2 600 000,00 zł,<br>hipoteka umowna łączna<br>1 400 000,00 zł,<br>hipoteka umowna łączna<br>1 260 000,00 zł | LD1M/00246153/7 |
| Osoba fizyczna                                                                 | hipoteka umowna łączna<br>2 600 000,00zł,<br>hipoteka umowna łączna<br>1 400 000,00 zł,<br>hipoteka umowna łączna<br>1 260 000,00 zł  | LD1M/00034105/7 |
| Osoba fizyczna                                                                 | hipoteka umowna łączna<br>2 600 000,00zł,<br>hipoteka umowna łączna<br>1 400 000,00 zł,<br>hipoteka umowna łączna<br>1 260 000,00 zł  | LD1M/00246090/7 |
| Osoba fizyczna                                                                 | hipoteka umowna łączna<br>2 600 000,00zł,<br>hipoteka umowna łączna<br>1 400 000,00 zł,<br>hipoteka umowna łączna<br>1 260 000,00 zł  | LD1M/00246225/3 |
| Osoba fizyczna                                                                 | hipoteka umowna łączna<br>1 260 000,00 zł                                                                                             | LD1M/00266058/7 |
| Osoba fizyczna                                                                 | hipoteka umowna łączna<br>1 260 000,00 zł                                                                                             | LD1M/00246179/5 |
| Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. , 90-133 Łódź ,<br>ul. Wierzbowa 52 | hipoteka przymusowa<br>647 589,68 zł                                                                                                  | LD1M/00237090/1 |
| Zakład Ubezpieczeń Społecznych   Oddział w Łodzi , 90-431 Łódź, ul.Zamenhofa 2 | hipoteka przymusowa 207.881,85 zł                                                                                                     | LD1M/00237090/1 |
| Zakład Ubezpieczeń Społecznych   Oddział w Łodzi , 90-431 Łódź, ul.Zamenhofa 2 | hipoteka przymusowa 46.641,90 zł                                                                                                      | LD1M/00237085/3 |
| Zakład Ubezpieczeń Społecznych   Oddział w Łodzi , 90-431 Łódź, ul.Zamenhofa 2 | hipoteka przymusowa 70.110,90 zł                                                                                                      | LD1M/00237093/2 |

|                                                                                |                                   |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Łodzi , 90-431 Łódź, ul.Zamenhofa 2 | hipoteka przymusowa 65.323,65 zł  | LD1M/00237086/0 |
| Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Łodzi , 90-431 Łódź, ul.Zamenhofa 2 | hipoteka przymusowa 196.381,50 zł | LD1M/00237091/8 |
| Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Łodzi , 90-431 Łódź, ul.Zamenhofa 2 | hipoteka przymusowa 172.241,40 zł | LD1M/00237092/5 |
| Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Łodzi , 90-431 Łódź, ul.Zamenhofa 2 | hipoteka przymusowa 159.777,15 zł | LD1M/00266061/1 |

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

|                                           | 2017          | 2016          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów | 18 106 110,18 | 18 795 128,25 |
| a. z opłat                                | 16 854 875,66 | 17 448 815,44 |
| b. z działalności własnej                 | 1 251 234,52  | 1 346 312,81  |

Przychody netto SM Śródmieście uzyskiwane są wyłącznie na terenie Polski.

9. Przeciętne zatrudnienie w latach 2017 i 2016 , z podziałem na grupy zawodowe

| Wyszczególnienie                                                 | Przeciętne zatrudnienie w roku 2017 | Przeciętne zatrudnienie w roku 2016 |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Pracownicy umysłowi                                              | 21,50                               | 20,50                               |
| Pracownicy na stanowiskach robotniczych                          | 32,50                               | 37,00                               |
| Uczniowie                                                        | 0                                   | 0                                   |
| Pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych | 0                                   |                                     |
| <b>OGÓŁEM</b>                                                    | <b>54,00</b>                        | <b>57,50</b>                        |

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

| Tytuły                                                                                          | Stan na                  |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                                                                 | początek roku obrotowego | koniec roku obrotowego |
| <b>1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:</b>                              | <b>483.261,35</b>        | <b>546.776,89</b>      |
| Koszty uruchomienia nowej działalności                                                          | 0                        | 0                      |
| Koszty poniesione z tytułu koszty platformy/177a                                                | 1.344,24                 | 1.344,24               |
| Koszty mocy zgłoszonej rozl w czasie                                                            | 103.781,01               | 103.631,71             |
| Koszty na przełomie roku                                                                        | -36.885,28               | 23.128,75              |
| Opłacona (z góry, np. za następny rok) prenumerata czasopism i innych fachowych publikacji      | 1.299,02                 | 2.641,86               |
| Koszty poniesione z tytułu ubezpieczeń majątkowych i osobowych za przyszłe okresy sprawozdawcze | 78.865,68                | 74.070,35              |
| Koszty – ubezpieczenie samochodu                                                                | 430,68                   | 444,00                 |
| Koszty –ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej                                                |                          |                        |
| Zarządcy nieruchomości                                                                          | 750,00                   | 7.839,98               |
| Rozliczenie pozostałych kosztów – Orange Plaza                                                  | 333.676,00               | 333.676,00             |

11. Ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych za 2017 rok.

|                                                                      |                                               |                      |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| 1.Przychody wg rachunku zysków i strat                               |                                               | <b>22 208 867,02</b> |
| 2. Wyłączenia przychodów do opodatkowania                            |                                               | <b>2 506 943,24</b>  |
|                                                                      | odsetki czynszowe naliczone                   | -121 882,54          |
|                                                                      | naliczone odsetki ustawowe - należność główna | -2 636,25            |
|                                                                      | koszty postępowania sądowego                  | 17 181,08            |
|                                                                      | naliczone kary                                | 1 107,53             |
|                                                                      | korekta roku 2016                             | 162 533,88           |
|                                                                      | odsetki naliczone od lokat                    | 644,57               |
|                                                                      | Pozostałe - korekta Centrum S                 | 2 449 994,97         |
| 3.Przychody nieujęte w wyniku a stanowiące przychód do opodatkowania |                                               | <b>742 322,50</b>    |
|                                                                      | Korekta listy wierzytelności - VAT            | 528 959,74           |
|                                                                      | Wyksięgowanie zobowiązań                      | 213 362,76           |
| 4. Przychody skorygowane do CIT-8                                    |                                               | <b>20 444 246,28</b> |
| 5.Koszty wg rachunku zysków i strat                                  |                                               | <b>20 777 804,38</b> |
| 6.Wydatki nie stanowiące kup                                         |                                               | <b>2 294 728,38</b>  |
|                                                                      | odsetki budżetowe                             | 11 038,55            |
|                                                                      | naliczone odsetki od listy wierzytelności     | -348 202,11          |
|                                                                      | spisane należności                            | 148 588,76           |

|                                                                    |                                           |               |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|
|                                                                    | koszty komornicze                         | 20,8          |
|                                                                    | koszty rady nadzorczej                    | 218,54        |
|                                                                    | Odpis aktualizujący - Vasco Projekt       | 1 530 629,02  |
|                                                                    | Składki członkowskie                      | 5 310,00      |
|                                                                    | Koszty związane z listą wierzycieli       | -4 375,00     |
|                                                                    | Zaokrąglenia                              | 3,6           |
|                                                                    | odsetki naliczone zgodnie z porozumieniem | 311 321,92    |
|                                                                    | sprawy sądowe odpis aktualizacyjny        | 376 094,98    |
|                                                                    | odsetki naliczone od kredytu              | 118 903,19    |
|                                                                    | zajęcia komornicze -odpis aktualizacyjny  | 21 027,90     |
|                                                                    | przedawnione należności                   | 124 148,23    |
| 7. Wydatki nieujęte w wyniku a stanowiące KUP                      |                                           | 483 200,00    |
|                                                                    | zaniechanie inwestycji                    | 483 200,00    |
| 8. Koszty skorygowane do CIT-8                                     |                                           | 18 966 276,00 |
| 9. Wynik finansowy wg rachunku zysków i strat przed opodatkowaniem |                                           | 1 431 062,64  |
| 10. Wynik finansowy do CIT-8                                       |                                           | 1 477 970,28  |
|                                                                    | w tym wynik na GZM                        | 241 803,47    |
|                                                                    | wynik działalności pozostałej             | 1 236 166,81  |
| Podatek dochodowy od osób prawnych                                 |                                           | 91 432,00     |
| Wynik finansowy zysk netto                                         |                                           | 1 097 827,17  |

12. Po dniu bilansowym nastąpiły znaczące zdarzenia nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za rok 2017.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Śródmieście podpisała akt notarialny w marcu 2018 dotyczący sprzedaży garażu wielopoziomowego wraz przyległymi działkami za kwotę 23 185 500,00 zł brutto.

14. W związku z badaniem sprawozdania finansowego za rok 2017, biegły rewident i brakiem możliwości weryfikacji dokumentów źródłowych potwierdzających poszczególne dane księgowe z lat ubiegłych wykazane w pierwotnym sprawozdaniu finansowym, rekomenduje następujące korekty, zatwierdzone przez zarząd SM Śródmieście:

Korekty odnoszące się do roku 2015 obciążające stratę/zysk z lat ubiegłych :

- uzgodnienie listy wierzycieli Urząd Miasta Łodzi –naliczenie kar umownych za wycinkę zw 201 kwota 87 274,05 zł ( koszt)
- uzgodnienie listy wierzycieli –Enea – doksięgowanie brakujący dokumentów kwota 338,16 zł ( koszt)

- uzupełnienie zgłoszenia wierzytelności –Urząd Skarbowy –podatek VAT- należność główna korekta deklaracji 07/2014 kwota 6 297,00 zł ( przychód)
- uzgodnienie listy wierzytelności – doksiegowanie odsetek –RD Group sp z o.o. zw 300 kwota 5 413,91 zł (koszt)
- doksiegowanie odsetek sygn.akt XIII GNc 688/05 kwota 2 400,86 zł ( przychód)
- doksiegowanie odsetek sygn.akt. XVIII Nc 10805/13 kwota 386,69 zł ( przychód)
- koszty sądowe sygn. akt. XVIII Nc 5500/15 kwota 80,89 zł (przychód)
- odpis aktualizujący Vasco Projekt sp. z o.o. kwota 375 128,35 zł ( koszt)
- odpis aktualizujący Mikorex Roman Kołodziejczyk – brak faktur zakupowych 574 584,24 zł ( koszt)
- odpis aktualizujący Pragma Factoring SA kwota 19 021,32 zł ( koszt)
- odpis aktualizacyjny dot rozrachunków z pracownikami kwota 4 361,50 zł ( koszt)
- korekta obrotów podatku Vat z roku 2014- uzgodnienie z listą wierzytelności kwota 522 662,74 zł (przychód)
- korekta rozliczeń rocznych –działalność pozostała przebiegająca na wynik dot. Sienkiewicza 113A oraz działek P.172, Żwirki 1, Wigury 3 kwota 397 613,66 zł (przychód)
- wyksięgowanie pozycji SM Centrum S do wysokości z listy wierzytelności zgodnie z porozumieniem kwota 213 362,76 zł(przychód)

Korekty odnoszące się do roku 2016 obciążające stratę/ zysk z lat ubiegłych:

- doksiegowanie odsetek sygn.akt XIII GNc 7209/12 513,65 zł (przychód)
- odpis aktualizujący wspólnot mieszkaniowych – nierozliczony fundusz remontowy kwota 1 412 695,79 zł ( koszt)
- odpis aktualizujący wspólnot mieszkaniowych- nierozliczona działalność podstawowa kwota 2 241 495,76 zł ( koszt)
- odpis aktualizacyjny – sprawa w sądzie I C 840/16 kwota 24 000 zł (koszt)
- odpis aktualizujący dot rozliczenia z tytułu CO i CW wspólnot mieszkaniowych kwota 191 259,81 zł ( koszt)
- odpis aktualizujący dotyczący spraw sądowych – pozwy roku 2016 i wcześniej 1 870 611,63 zł ( koszt)
- wyksięgowanie w koszty środków trwałych w budowie- brak możliwości realizacji kwota 483 200,00 zł ( koszt)

Korekty odnoszące się do roku 2017 obciążające wynik finansowy:

- odpis aktualizujący zajęcia komornicze (brak dokumentów potwierdzających rozliczenie komorników z wyciągami bankowymi) kwota 178,00 zł (przychód)
- odpis aktualizacyjny zajęcia komornicze kwota (brak dokumentów potwierdzających rozliczenie komorników z wyciągami bankowymi) 21 027,90 zł ( koszt)
- naliczenie odsetek od lokat na dzień 31.12.2017 kwota 644,57 zł ( przychód)
- doksiegowanie odsetek zgodnie zawartym porozumieniem z dnia 29.03.2017 i późniejszym aneksem z dnia 13.10.2017 – E. J. Solińscy kwota 311 321,92 zł (koszt) wypłacone w roku 2018.
- odpis aktualizujący dotyczący spraw sądowych – pozwy roku 2017, kwota 376 094,98 zł (koszt)
- naliczenie odsetek i kosztów procesu od kredytu –ESBANK kwota 59 040,69 zł zw 162
- wyksiegowanie przedawnionego zobowiązania (pożyczki) zgodnie opinią prawną –RD Group sp. z o.o. kwota 222 200,00 zł ( przychód)
- naliczenie odsetek od kredytu Banku SGB kwota 59 862,50 zł (koszt)
- wyksiegowanie z GZM do przychodów działalności gospodarczej danego okresu dot. garażu S.113A kwota 112 725,23 zł ( przychód)
- przeterminowane należności w koszty (prawdopodobnie ściągnięte w całości, brak szczegółowych dokumentów rozliczających zajęcia komornicze z rachunków bankowych) kwota 124 148,23 zł ( koszt)
- przeterminowane zobowiązania zgodnie z art.118 k.c. nie zgłoszonych do listy wierzytelności kwota 198 215,47 zł ( przychód)

15.Inwestycje krótkoterminowe w wysokości 8 635 452,89 zł składają się z środków pieniężnych :

W kasie - 19 737,95 zł

Na rachunkach bankowych – 8 615 714,94 zł

16. Nabycie udziałów własnych.

Nie dotyczy.

17. Oddziały( zakłady) posiadane przez jednostkę.

Nie dotyczy

## 18. Instrumenty finansowe

Nie dotyczy

19. W roku 2017 została utworzona rezerwa na koszty związane z obsługą upadłości w wysokości 7 000 000,00 zł. Na dzień 31 grudnia 2017 nie wykorzystana część rezerwy została rozwiązana. Innych rezerw nie tworzone i rozwiązywano.

## 20. Inne rozliczenia międzyokresowe przychodów:

|                                        | na 31.12.2016       | na 31.12.2017       |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| dotyczące City Parking Group           | 874 143,62          | 489 951,59          |
| przychody przyszłych okresów na czynsz | 333 676,00          | 333 676,00          |
| zaliczka na sprzedaż garażu            | -                   | 1 885 000,00        |
| fundusz wodomierzy                     | 100 032,93          | 150 059,63          |
| <b>Razem:</b>                          | <b>1 307 852,55</b> | <b>2 858 687,22</b> |

21. Wykaz zadłużeń i stan na dzień 31-12-2017 i spraw sądowych wynosi 2 012 164,88 zł – został dokonany odpis aktualizacyjny na wszystkie sprawy sądowe.

22. Zobowiązania wobec wierzycieli ujęte są w pozycjach pasywów:

### II. Zobowiązanie krótkoterminowe:

- zobow. wobec uprawnionych GZM 903 018,42 zł
- z tytułu dostaw i usług 12 m-cy 2 316 549,44 zł
- z tytułu podatków, ubezpieczeń 680 593,40 zł
- z tytułu wynagrodzeń 148 168,76 zł
- inne ( dot. listy wierzytelności) 28 358 076,71 zł

23. Rok obrotowy 2017 zakończył się zyskiem bilansowym na poziomie 1.097.827,17zł.

24. Informacja o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie Zarządu w roku 2017 wyniosło ;

Z tytułu umowy o pracę 144 000,00 zł

Z tytułu umowy zlecenia 58 464,29 zł

Zgodnie z uchwałą nr 1/XXV/2015 z dnia 7 lipca 2015 w sprawie nagradzania członków Rady Nadzorczej – od 1 lipca 2015 Rada Nadzorcza nie pobiera wynagrodzeń i diet. Rada Nadzorcza pełni swoje funkcje społecznie.

25. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
- b) inne usługi poświadczające,
- c) usługi doradztwa podatkowego,
- d) pozostałe usługi.

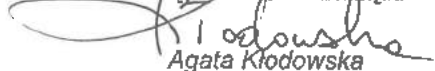
Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” podlega obowiązkowemu badaniu rocznemu za rok 2017 i 2018. Rada Nadzorcza uchwałą nr 433/XXV/2018 z dnia 6 lutego 2018 wybrała podmiot uprawniony do badania.

Została nią firma KPW Audytor sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ulicy Tymienieckiego 25c/410. Wynagrodzenie należne za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego wynosi 19 680 zł za rok 2017 oraz 21 525 zł za rok 2018.

p.o. Główna Księgowa

  
Agata Kłodowska

Zastępca Prezesa Zarządu

  
Agata Kłodowska

Analiza kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości

za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Nazwa Nieruchomości                    | Działalność podstawowa |                      |                   | Nierozliczone koszty dział. podst. z roku ubiegłego | Nierozliczone przychody dział. podst. z roku ubiegłego |
|----------------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                        | przychód               | koszt                | wynik             | na dzień 31.12.2017                                 | na dzień 31.12.2017                                    |
| Piłsudskiego 7                         | 1 617 208,12           | 1 583 894,18         | 33 313,94         | -                                                   | 89 226,99                                              |
| Piotrkowska 103/105                    | 205 106,71             | 196 671,66           | 8 435,05          | -                                                   | 64 745,65                                              |
| Piotrkowska 175a/177                   | 432 474,38             | 422 824,15           | 9 650,23          | 264 432,08                                          | -                                                      |
| Piotrkowska 182                        | 3 290 051,62           | 3 221 046,41         | 69 005,21         | 1 933 180,87                                        | -                                                      |
| Piotrkowska 183/187                    | 332 398,84             | 326 869,33           | 5 529,51          | -                                                   | 66 907,83                                              |
| Piotrkowska 204/210                    | 2 721 926,62           | 2 773 816,02         | -51 889,40        | 1 904 042,65                                        | -                                                      |
| Piotrkowska 235/241                    | 924 983,87             | 869 940,58           | 55 043,29         | 280 051,29                                          | -                                                      |
| Sienkiewicza 101/109<br>Piłsudskiego 9 | 1 429 739,08           | 1 381 791,57         | 47 947,51         | 1 500 098,52                                        | -                                                      |
| Wigury 15                              | 923 369,69             | 867 034,03           | 56 335,66         | 141 392,91                                          | -                                                      |
| Wólczańska 126                         | 69 398,73              | 68 874,66            | 524,07            | 71 232,51                                           | -                                                      |
| Wólczańska 155                         | 82 785,95              | 77 818,55            | 4 967,40          | -                                                   | 10 660,63                                              |
| <b>SUMA:</b>                           | <b>12 029 443,61</b>   | <b>11 790 581,14</b> | <b>238 862,47</b> | <b>6 094 430,83</b>                                 | <b>231 541,10</b>                                      |

| Nazwa Nieruchomości                    | Usługi energii CO i CW |                     |                   | Rozrachunek z tytułu CO i CW z roku ubiegłego - niedopłaty | Rozrachunki z tytułu CO i CW z roku ubiegłego - nadpłaty |
|----------------------------------------|------------------------|---------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                                        | przychód               | koszt               | wynik             | na dzień 31.12.2017                                        | na dzień 31.12.2017                                      |
| Piłsudskiego 7                         | 778 263,91             | 639 824,58          | 138 439,33        | -                                                          | 138 439,33                                               |
| Piotrkowska 103/105                    | 126 064,13             | 118 238,83          | 7 825,30          | -                                                          | 7 825,30                                                 |
| Piotrkowska 175a/177                   | 188 338,29             | 188 338,29          | 0,00              | -                                                          | -                                                        |
| Piotrkowska 182                        | 1 466 212,59           | 1 466 212,59        | 0,00              | -                                                          | -                                                        |
| Piotrkowska 183/187                    | 163 280,17             | 152 426,11          | 10 854,06         | -                                                          | 10 854,06                                                |
| Piotrkowska 204/210                    | 1 289 514,64           | 1 289 514,64        | 0,00              | -                                                          | -                                                        |
| Piotrkowska 235/241                    | 443 547,53             | 443 547,53          | 0,00              | -                                                          | -                                                        |
| Sienkiewicza 101/109<br>Piłsudskiego 9 | 602 395,54             | 562 111,32          | 40 284,22         | -                                                          | 40 284,22                                                |
| Wigury 15                              | 335 214,32             | 335 214,32          | 0,00              | -                                                          | -                                                        |
| Wólczańska 126                         | 17 502,16              | 32 187,99           | -14 685,83        | 14 685,83                                                  | -                                                        |
| Wólczańska 155                         | 40 738,95              | 40 738,95           | 0,00              | -                                                          | -                                                        |
| <b>SUMA:</b>                           | <b>5 451 072,23</b>    | <b>5 268 355,15</b> | <b>182 717,08</b> | <b>14 685,83</b>                                           | <b>197 402,91</b>                                        |

| Nazwa Nieruchomości                    | Fundusz remontowy   |                     | Nierozliczony fundusz z roku ubiegłego (przekroczenie) | Nadwyżka funduszu z roku ubiegłego |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                        | przychód/odpis      | wykorzystanie       | na dzień 31.12.2017                                    | na dzień 31.12.2017                |
| Piłsudskiego 7                         | 316 335,17          | 202 038,73          | -                                                      | 1 608 110,36                       |
| Piotrkowska 103/105                    | 50 659,43           | 104 205,10          | -                                                      | 207 363,78                         |
| Piotrkowska 175a/177                   | 88 169,90           | 17 847,75           | 180 734,70                                             | -                                  |
| Piotrkowska 182                        | 639 041,20          | 287 512,25          | 4 861 593,29                                           | -                                  |
| Piotrkowska 183/187                    | 72 907,20           | 86 170,17           | -                                                      | 474 268,37                         |
| Piotrkowska 204/210                    | 533 713,12          | 380 587,28          | 1 072 100,81                                           | -                                  |
| Piotrkowska 235/241                    | 199 654,99          | 199 359,93          | -                                                      | 926 104,98                         |
| Sienkiewicza 101/109<br>Piłsudskiego 9 | 266 448,05          | 286 452,87          | -                                                      | 1 010 073,36                       |
| Wigury 15                              | 199 832,91          | 153 110,28          | -                                                      | 530 117,11                         |
| Wólczańska 126                         | 16 173,36           | -                   | 124 374,78                                             | -                                  |
| Wólczańska 155                         | 19 012,80           | 4 763,60            | -                                                      | 127 936,91                         |
| <b>SUMA:</b>                           | <b>2 401 948,13</b> | <b>1 722 047,96</b> | <b>6 238 803,58</b>                                    | <b>4 883 974,87</b>                |

Zastępca Prezesa Zarządu

Agata Kłodowska

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"ŚRODNIEŚCIE"

(4)  
90-302 Łódź, ul. Wigury 15  
tel. 42 201 18 18

NIP 724-000-39-41 REGON 001248676

ZMIANY W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH W 2017 ROKU

WARTOŚĆ INWENTARZOWA

| LP | TREŚĆ                                                                                                   | PRAWO<br>WIECZYSTEGO<br>UŻYTKOWANIA<br>GRUNTU | GRUNTY<br>WŁASNE | BUDYNKI,<br>BUDOWLE,<br>OBIEKTY<br>INŻYNIERYJNE | URZĄDZENIA<br>TECHNICZNE,<br>MASZYN | ŚRODKI<br>TRANSPORTOWE | INNE ŚRODKI<br>TRWAŁE | ŚRODKI TRWAŁE<br>OGÓŁEM | ŚRODKI TRWAŁE W<br>BUDOWIE<br>(INWESTYCYJNE) | RZECZOWE<br>AKTYWA TRWAŁE | WARTOŚCI<br>NIEMATERIALNE<br>I PRAWNE |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
|    | NUMER GRUPY                                                                                             | 0                                             | 0                | 1 i 2                                           | 3, 4, 5, 6                          | 7                      | 8                     | x                       | 083                                          | x                         |                                       |
| 1  | WARTOŚĆ INWENTARZOWA<br>01.01.2017 R.                                                                   | 611 440,57                                    | 1 008 796,41     | 89 763 334,61                                   | 2 328 930,30                        | 14 741,93              | 662 703,52            | 94 389 947,34           | 691 220,36                                   | 95 081 167,70             | 317 128,77                            |
| 2  | ZWIEKSZENIA OGÓŁEM                                                                                      | -                                             | 63 924,26        | 337 852,11                                      | 3 640,20                            | -                      | 811,36                | 406 227,93              | -                                            | 406 227,93                | 10 454,91                             |
|    | a) zakupy                                                                                               |                                               |                  |                                                 | 3 640,20                            |                        | 811,36                | 4 451,56                |                                              | 4 451,56                  | 10 454,91                             |
|    | b) przychód z inwestycji                                                                                |                                               |                  |                                                 |                                     |                        |                       |                         |                                              |                           |                                       |
|    | c) inne - zmiana grupy,<br>przekwalifikowanie środka<br>trwałego, korekty związane z<br>wyodrębnieniami |                                               | 63 924,26        | 337 852,11                                      |                                     |                        |                       | 401 776,37              |                                              | 401 776,37                |                                       |
| 3  | ZMNIJSZENIA OGÓŁEM                                                                                      | -                                             | 48 003,46        | 3 994 004,23                                    | 418 460,31                          | -                      | 416 081,11            | 4 876 549,11            | 483 200,00                                   | 5 359 749,11              | 4 614,71                              |
|    | a) likwidacja                                                                                           |                                               |                  |                                                 |                                     |                        | 416 081,11            | 416 081,11              | 483 200,00                                   | 899 281,11                | 4 614,71                              |
|    | b) sprzedaż                                                                                             |                                               | 21,33            | 112,36                                          |                                     |                        |                       | 133,69                  |                                              | 133,69                    |                                       |
|    | c) przekształcenie w odrębną własność                                                                   |                                               | 24 695,62        | 3 993 891,87                                    | 418 460,31                          |                        |                       | 4 436 947,80            |                                              | 4 436 947,80              |                                       |
|    | d) inne - zmiana grupy,<br>przekwalifikowanie środka<br>trwałego                                        |                                               | 23 386,51        |                                                 |                                     |                        |                       | 23 386,51               |                                              | 23 386,51                 |                                       |
| 4  | WARTOŚĆ INWENTARZOWA<br>31.12.2017                                                                      | 611 440,57                                    | 1 024 717,21     | 86 107 182,49                                   | 1 914 110,19                        | 14 741,93              | 247 433,77            | 89 919 626,16           | 208 020,36                                   | 90 127 646,52             | 322 968,97                            |

Zastępca Prezesa Zarządu

Agata Kłodowska

ZMIANY W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH W 2017 ROKU  
 UMORZENIA

| LP | TREŚĆ                                                            | PRAWO<br>WIECZYSTEGO<br>UŻYTKOWANIA<br>GRUNTU | GRUNTY<br>WŁASNE | BUDYNKI, BUDOWLE,<br>OBIEKTY<br>INŻYNIERYJNE | URZĄDZENIA<br>TECHNICZNE,<br>MASZYN | \$RODKI<br>TRANSPORTOWE | INNE \$RODKI<br>TRWAŁE | \$RODKI TRWAŁE<br>OGÓŁEM | \$RODKI TRWAŁE<br>W BUDOWIE<br>(INWESTYCYJNE) | RZECZOWE<br>AKTYWA TRWAŁE | WARTOŚCI<br>NIEMATERIALNE I<br>PRAWNE |
|----|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
|    | NUMER GRUPY                                                      | 0                                             | 0                | 1 i 2                                        | 3, 4, 5, 6                          | 7                       | 8                      | x                        | 083                                           | x                         |                                       |
| 1  | WARTOŚĆ UMORZENIA<br>01.01.2017 R.                               | 319 924,77                                    | -                | 40 553 089,42                                | 2 175 314,60                        | 5 638,83                | 649 526,23             | 43 703 553,85            | -                                             | 43 703 553,85             | 281 885,22                            |
| 2  | ZWIEKSZENIA OGÓŁEM                                               | 30 570,72                                     | -                | 1 709 697,08                                 | 49 604,47                           | 2 532,24                | 4 002,52               | 1 796 407,03             | -                                             | 1 796 407,03              | 35 678,17                             |
|    | a) umorzenie                                                     | 30 570,72                                     |                  | 1 544 878,84                                 | 49 604,47                           | 2 532,24                | 4 002,52               | 1 631 588,79             |                                               | 1 631 588,79              | 35 679,17                             |
|    | b) inne - zmiana grupy,<br>przekwalifikowanie środka<br>trwałego |                                               |                  | 164 818,24                                   |                                     |                         |                        | 164 818,24               |                                               | 164 818,24                |                                       |
| 3  | ZMNIJSZENIA OGÓŁEM                                               | -                                             | -                | 1 784 413,79                                 | 415 660,19                          | -                       | 416 081,11             | 2 616 155,09             | -                                             | 2 616 155,09              | 4 614,71                              |
|    | a) likwidacja                                                    |                                               |                  |                                              |                                     |                         | 416 081,11             | 416 081,11               |                                               | 416 081,11                | 4 614,71                              |
|    | b) sprzedaż                                                      |                                               |                  | 112,36                                       |                                     |                         |                        | 112,36                   |                                               | 112,36                    |                                       |
|    | c) przekształt w odrębną własność                                |                                               |                  | 1 784 301,43                                 | 415 660,19                          |                         |                        | 2 199 961,62             |                                               | 2 199 961,62              |                                       |
|    | b) inne - zmiana grupy,<br>przekwalifikowanie środka<br>trwałego |                                               |                  |                                              |                                     |                         |                        | -                        |                                               | -                         |                                       |
| 4  | WARTOŚĆ UMORZENIA<br>31.12.2017                                  | 350 495,49                                    | -                | 40 478 372,71                                | 1 809 318,88                        | 8 171,07                | 237 447,64             | 42 883 805,79            | -                                             | 42 883 805,79             | 312 949,68                            |
| 5  | WARTOŚĆ NETTO BILANS<br>01.01.2017                               | 291 515,80                                    | 1 008 796,41     | 49 210 245,19                                | 153 555,70                          | 9 103,10                | 13 177,29              | 50 686 393,49            | 691 220,36                                    | 51 377 613,85             | 35 243,55                             |
| 6  | WARTOŚĆ NETTO BILANS<br>31.12.2017                               | 260 945,08                                    | 1 024 717,21     | 45 628 809,78                                | 104 791,31                          | 6 570,86                | 9 986,13               | 47 035 820,37            | 208 020,36                                    | 47 243 840,73             | 10 018,29                             |

Zastępca Prezesa Zarządu  
 Agata Kłodowska

**ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM,  
O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANK  
I, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI**

**Nagłówek sprawozdania finansowego**

**Okres od:** 2017-01-01

**Okres do:** 2017-12-31

**Data sporządzenia:** 2019-05-17

**Kod sprawozdania:** SFJINZ (1) 1-0E

**Wariant sprawozdania:** 1

**Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

**Dane identyfikujące jednostkę**

**Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania**

**Nazwa firmy:** Spółdzielnia Mieszkaniowa Śródmieście

**Siedziba**

**Województwo:** Łódzkie

**Powiat:** łódzki

**Gmina:** MIASTO Łódź

**Miejscowość:** Łódź

**Adres**

**Kod kraju:** PL

**Województwo:** Łódzkie

**Powiat:** łódzki

**Gmina:** MIASTO Łódź

**Ulica:** Wigury

**Nr domu:** 15

**Miejscowość:** Łódź

**Kod pocztowy:** 90-302

**Poczta:** Łódź

**Podstawowy przedmiot działalności jednostki**

**Kod PKD:** 6832Z

**Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji**

**KRS:** 0000176235

## **Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym**

**Data od:** 2017-01-01

**Data do:** 2017-12-31

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

nie zawiera danych łącznych

## **Założenie kontynuacji działalności**

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

tak

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

nie

## **Zasady (polityka) rachunkowości**

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

I. Ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych.

I.1. Miejsce prowadzenia ksiąg rachunkowych

1) Księgi rachunkowe Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście prowadzone są w siedzibie spółdzielni w Łodzi, przy ul. Wigury 15.

I.2. Określenie roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych.

1) Okresem obrachunkowym spółdzielni jest rok kalendarzowy rozpoczynający się od dnia 1 stycznia, kończący się w dniu 31 grudnia.

2) Księgi rachunkowe zamyka się na dzień kończący rok obrotowy tj. na 31.12. każdego roku.

3) W skład roku obrotowego wchodzi okresy sprawozdawcze, którymi są kolejne miesiące kalendarzowe.

**w tym:**

**metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)**

Stosowane zasady wyceny aktywów i pasywów

Wartości niematerialne i prawne

Za wartości niematerialne i prawne uznaje się nabyte, zaliczane do aktywów trwałych, prawa majątkowe nadające

się do gospodarczego wykorzystania, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, przeznaczone do używania na potrzeby jednostki.

Wartości niematerialne i prawne wyceniane są według cen nabycia (lub kosztów wytworzenia) pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie. Amortyzację rozpoczyna się w miesiącu następującym po miesiącu oddania do użytkowania i nalicza się wg stawek amortyzacyjnych wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, przy zastosowaniu metody liniowej.

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe

Za środki trwałe uznaje się składniki majątkowe o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki.

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

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

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

#### **ustalenia wyniku finansowego**

Wynik finansowy netto składa się z :

- wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla każdej nieruchomości,
- wyniku ze sprzedaży pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni,
- wyniku z pozostałej działalności operacyjnej,
- wyniku z operacji finansowych,
- obowiązkowego obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych. Podatek dochodowy obciąża koszty GZM w zakresie pożytków uzyskanych w nieruchomości i obciąża również pozostałą działalność gospodarczą.

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

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

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi , XIV Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 27 października 2017, Sąd zatwierdził zawarty układ z wierzycielami i zakończył postępowanie upadłościowe Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście w upadłości układowej.

# Bilans

Jednostka obliczeniowa: złoty

|                                                                                 | Rok bieżący          | Rok poprzedni        |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Aktywa razem</b>                                                             | <b>71 821 058,87</b> | <b>86 353 947,36</b> |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                            | <b>47 253 860,02</b> | <b>51 412 857,40</b> |
| Wartości niematerialne i prawne                                                 | 10 019,29            | 35 243,55            |
| Koszty zakończonych prac rozwojowych                                            | 0,00                 | 0,00                 |
| Wartość firmy                                                                   | 0,00                 | 0,00                 |
| Inne wartości niematerialne i prawne                                            | 10 019,29            | 35 243,55            |
| Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                     | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>                                                   | <b>47 243 840,73</b> | <b>51 377 613,85</b> |
| Środki trwałe                                                                   | 47 035 820,37        | 50 686 393,49        |
| grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)                             | 1 285 662,29         | 1 300 312,21         |
| prawo wieczystego użytkowania gruntów                                           | 0,00                 | 0,00                 |
| budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej          | 45 628 809,78        | 49 210 245,19        |
| urządzenia techniczne i maszyny                                                 | 104 791,31           | 153 555,70           |
| środki transportu                                                               | 6 570,86             | 9 103,10             |
| inne środki trwałe                                                              | 9 986,13             | 13 177,29            |
| Środki trwałe w budowie                                                         | 208 020,36           | 691 220,36           |
| Zaliczki na środki trwałe w budowie                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Należności długoterminowe</b>                                                | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| Od jednostek powiązanych                                                        | 0,00                 | 0,00                 |
| Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale  | 0,00                 | 0,00                 |
| Od pozostałych jednostek                                                        | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Inwestycje długoterminowe</b>                                                | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| Nieruchomości                                                                   | 0,00                 | 0,00                 |
| Wartości niematerialne i prawne                                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Długoterminowe aktywa finansowe                                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| w jednostkach powiązanych                                                       | 0,00                 | 0,00                 |
| – udziały lub akcje                                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| – inne papiery wartościowe                                                      | 0,00                 | 0,00                 |
| – udzielone pożyczki                                                            | 0,00                 | 0,00                 |
| – inne długoterminowe aktywa finansowe                                          | 0,00                 | 0,00                 |
| w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00                 | 0,00                 |
| – udziały lub akcje                                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| – inne papiery wartościowe                                                      | 0,00                 | 0,00                 |
| – udzielone pożyczki                                                            | 0,00                 | 0,00                 |
| – inne długoterminowe aktywa finansowe                                          | 0,00                 | 0,00                 |
| w pozostałych jednostkach                                                       | 0,00                 | 0,00                 |
| – udziały lub akcje                                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| – inne papiery wartościowe                                                      | 0,00                 | 0,00                 |
| – udzielone pożyczki                                                            | 0,00                 | 0,00                 |

|                                                                                                              | Rok bieżący          | Rok poprzedni        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| – inne długoterminowe aktywa finansowe                                                                       | 0,00                 | 0,00                 |
| Inne inwestycje długoterminowe                                                                               | 0,00                 | 0,00                 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                                                    | 0,00                 | 0,00                 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                              | 0,00                 | 0,00                 |
| Inne rozliczenia międzyokresowe                                                                              | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                                                       | <b>24 548 878,85</b> | <b>34 922 769,96</b> |
| <b>Zapasy</b>                                                                                                | <b>39 930,88</b>     | <b>39 930,88</b>     |
| Materiały                                                                                                    | 39 930,88            | 39 930,88            |
| Półprodukty i produkty w toku                                                                                | 0,00                 | 0,00                 |
| Produkty gotowe                                                                                              | 0,00                 | 0,00                 |
| Towary                                                                                                       | 0,00                 | 0,00                 |
| Zaliczki na dostawy i usługi                                                                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Należności krótkoterminowe</b>                                                                            | <b>2 414 722,48</b>  | <b>7 920 045,22</b>  |
| Należności od jednostek powiązanych                                                                          | 0,00                 | 0,00                 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                   | 0,00                 | 0,00                 |
| – do 12 miesięcy                                                                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| – powyżej 12 miesięcy                                                                                        | 0,00                 | 0,00                 |
| Inne                                                                                                         | 0,00                 | 0,00                 |
| Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                    | 0,00                 | 0,00                 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                   | 0,00                 | 0,00                 |
| – do 12 miesięcy                                                                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| – powyżej 12 miesięcy                                                                                        | 0,00                 | 0,00                 |
| inne                                                                                                         | 0,00                 | 0,00                 |
| Należności od pozostałych jednostek                                                                          | 2 414 722,48         | 7 920 045,22         |
| z tytułu opłat za lokale mieszkalne                                                                          | 1 675 526,32         | 1 299 134,81         |
| – do 12 miesięcy                                                                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| z tytułu opłat za lokale użytkowe                                                                            | 365 542,00           | 595 690,17           |
| – do 12 miesięcy                                                                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                   | 88 498,60            | 1 268 598,39         |
| – do 12 miesięcy, w tym:                                                                                     | 88 498,60            | 1 268 598,39         |
| – powyżej 12 miesięcy, w tym:                                                                                | 0,00                 | 0,00                 |
| z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 85 062,92            | 37 940,25            |
| Inne                                                                                                         | 200 092,64           | 2 623 667,73         |
| dochodzone na drodze sądowej                                                                                 | 0,00                 | 2 095 013,87         |
| <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>                                                                            | <b>8 636 097,46</b>  | <b>9 514 514,42</b>  |
| <b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>                                                                      | <b>8 636 097,46</b>  | <b>9 514 514,42</b>  |
| w jednostkach powiązanych                                                                                    | 0,00                 | 0,00                 |
| – udziały lub akcje                                                                                          | 0,00                 | 0,00                 |
| – inne papiery wartościowe                                                                                   | 0,00                 | 0,00                 |
| – udzielone pożyczki                                                                                         | 0,00                 | 0,00                 |
| – inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                      | 0,00                 | 0,00                 |

|                                                                                           | Rok bieżący          | Rok poprzedni        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| w pozostałych jednostkach                                                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| - udziały lub akcje                                                                       | 0,00                 | 0,00                 |
| - inne papiery wartościowe                                                                | 0,00                 | 0,00                 |
| - udzielone pożyczki                                                                      | 0,00                 | 0,00                 |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                   | 0,00                 | 0,00                 |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                                                  | 8 636 097,46         | 9 514 514,42         |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach                                                | 8 636 097,46         | 9 514 514,42         |
| - inne środki pieniężne                                                                   | 0,00                 | 0,00                 |
| - inne aktywa pieniężne                                                                   | 0,00                 | 0,00                 |
| Inne inwestycje krótkoterminowe                                                           | 0,00                 | 0,00                 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                                | 13 458 128,03        | 17 448 279,44        |
| - niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości                                      | 6 634 552,12         | 8 690 198,13         |
| - niedobór środków na funduszu remontowym                                                 | 6 238 803,58         | 8 237 934,68         |
| - pozostałe rozliczenia międzyokresowe                                                    | 584 772,33           | 520 146,63           |
| Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy                                            | 0,00                 | 0,00                 |
| Udziały (akcje) własne                                                                    | 18 320,00            | 18 320,00            |
| <b>Pasywa razem</b>                                                                       | <b>71 821 058,87</b> | <b>86 353 947,36</b> |
| Kapitał (fundusz) własny                                                                  | 28 966 303,85        | 35 463 395,04        |
| Kapitał (fundusz) podstawowy                                                              | 9 493 492,05         | 11 982 309,32        |
| - Fundusz udziałowy                                                                       | 159 189,00           | 158 019,20           |
| - Fundusz wkładów mieszkaniowych                                                          | 928 442,57           | 1 136 027,87         |
| - Fundusz wkładów budowlanych                                                             | 8 405 860,48         | 10 688 262,25        |
| Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:                                                         | 1 544 363,16         | 1 543 778,16         |
| Fundusz zasobów mieszkaniowych                                                            | 1 544 363,16         | 1 543 778,16         |
| Fundusz zasobowy                                                                          | 0,00                 | 0,00                 |
| Fundusz wkładów zaliczkowych                                                              | 0,00                 | 0,00                 |
| Wpływy za pomieszczenia gospodarcze                                                       | 0,00                 | 0,00                 |
| Odrębna własność-pomieszczenia gospodarcze                                                | 0,00                 | 0,00                 |
| Nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji) | 0,00                 | 0,00                 |
| )                                                                                         |                      |                      |
| Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:                                           | 32 200 851,70        | 31 096 717,52        |
| - z tytułu aktualizacji wartości godziwej                                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:                                           | 0,00                 | 0,00                 |
| - tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki                                              | 0,00                 | 0,00                 |
| - na udziały (akcje) własne                                                               | 0,00                 | 0,00                 |
| Zysk (strata) z lat ubiegłych                                                             | -15 370 230,23       | -2 871 940,87        |
| Zysk (strata) netto( roku bieżącego z działalności gospodarczej spółdzielni)              | 1 097 827,17         | -6 287 469,09        |
| Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)                            | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>                                             | <b>42 854 755,02</b> | <b>50 890 552,32</b> |
| Rezerwy na zobowiązania                                                                   | 0,00                 | 5 022 470,88         |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                          | 0,00                 | 0,00                 |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                               | 0,00                 | 0,00                 |

|                                                                                                | Rok bieżący   | Rok poprzedni |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| – długoterminowa                                                                               | 0,00          | 0,00          |
| – krótkoterminowa                                                                              | 0,00          | 0,00          |
| Pozostałe rezerwy                                                                              | 0,00          | 5 022 470,88  |
| – długoterminowe                                                                               | 0,00          | 5 022 470,88  |
| – krótkoterminowe                                                                              | 0,00          | 0,00          |
| Zobowiązania długoterminowe                                                                    | 0,00          | 0,00          |
| Wobec jednostek powiązanych                                                                    | 0,00          | 0,00          |
| Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale              | 0,00          | 0,00          |
| Wobec pozostałych jednostek                                                                    | 0,00          | 0,00          |
| kredyty i pożyczki                                                                             | 0,00          | 0,00          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                                | 0,00          | 0,00          |
| inne zobowiązania finansowe                                                                    | 0,00          | 0,00          |
| zobowiązania wekslowe                                                                          | 0,00          | 0,00          |
| inne                                                                                           | 0,00          | 0,00          |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                                                   | 38 974 789,02 | 43 378 953,73 |
| Zobowiązania wobec jednostek powiązanych                                                       | 0,00          | 0,00          |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                                               | 0,00          | 0,00          |
| – do 12 miesięcy                                                                               | 0,00          | 0,00          |
| – powyżej 12 miesięcy                                                                          | 0,00          | 0,00          |
| Inne                                                                                           | 0,00          | 0,00          |
| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00          | 0,00          |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :                                              | 0,00          | 0,00          |
| – do 12 miesięcy                                                                               | 0,00          | 0,00          |
| – powyżej 12 miesięcy                                                                          | 0,00          | 0,00          |
| inne                                                                                           | 0,00          | 0,00          |
| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek                                                       | 32 497 838,73 | 36 987 119,74 |
| kredyty i pożyczki                                                                             | 0,00          | 0,00          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                                | 0,00          | 0,00          |
| inne zobowiązania finansowe                                                                    | 0,00          | 0,00          |
| zobowiązania z tytułu mediów                                                                   | 0,00          | 0,00          |
| – do 12 miesięcy                                                                               | 0,00          | 0,00          |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :                                              | 3 219 567,86  | 2 752 859,81  |
| – do 12 miesięcy                                                                               | 3 219 567,86  | 2 752 859,81  |
| – powyżej 12 miesięcy                                                                          | 0,00          | 0,00          |
| zobowiązania wobec lokali mieszkalnych                                                         | 800 545,78    | 0,00          |
| – do 12 miesięcy                                                                               | 0,00          | 0,00          |
| zobowiązania wobec lokali użytkowych                                                           | 102 472,67    | 0,00          |
| – do 12 miesięcy                                                                               | 0,00          | 0,00          |
| zaliczki otrzymane na dostawy i usługi                                                         | 0,00          | 0,00          |
| zobowiązania wekslowe                                                                          | 0,00          | 0,00          |
| z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznych  | 772 025,40    | 439 734,03    |

|                                                    | Rok bieżący   | Rok poprzedni |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| z tytułu wynagrodzeń                               | 148 168,76    | 176 649,78    |
| z tytułu zwrotu wkładów                            | 0,00          | 0,00          |
| z tytułu wniesionych wkładów                       | 0,00          | 0,00          |
| inne                                               | 28 358 076,71 | 33 617 876,12 |
| Fundusze specjalne                                 | 6 476 950,29  | 6 391 833,99  |
| - zakładowy fundusz świadczeń socjalnych           | 278 885,18    | 278 885,15    |
| - fundusz remontowy                                | 6 198 065,11  | 6 112 948,84  |
| - pozostałe fundusze specjalne                     | 0,00          | 0,00          |
| Rozliczenia międzyokresowe                         | 3 879 966,00  | 2 489 127,71  |
| Ujemna wartość firmy                               | 0,00          | 0,00          |
| Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 983 283,34    | 1 144 389,88  |
| Inne rozliczenia międzyokresowe                    | 2 896 682,66  | 1 344 737,83  |
| - długoterminowe                                   | 0,00          | 0,00          |
| - krótkoterminowe                                  | 2 896 682,66  | 1 344 737,83  |

# Rachunek zysków i strat

Jednostka obliczeniowa: złoty

Wariant porównawczy

|                                                            | Rok bieżący   | Rok poprzedni |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:     | 18 073 947,71 | 18 739 861,40 |
| – od jednostek powiązanych                                 | 0,00          | 0,00          |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:             | 18 106 110,18 | 18 795 128,25 |
| – z opłat                                                  | 16 854 875,66 | 17 448 815,44 |
| – z działalności własnej                                   | 1 251 234,52  | 1 346 312,81  |
| Zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (-)) | 0,00          | 0,00          |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki   | -54 514,20    | -76 587,02    |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów          | 22 351,73     | 21 320,17     |
| Koszty działalności operacyjnej                            | 17 679 908,85 | 17 641 154,45 |
| Amortyzacja                                                | 87 144,40     | 106 623,65    |
| Zużycie materiałów i energii                               | 8 627 265,00  | 7 622 591,04  |
| Usługi obce                                                | 2 700 160,84  | 2 416 274,04  |
| Podatki i opłaty, w tym:                                   | 514 116,83    | 1 806 896,60  |
| – podatek akcyzowy                                         | 0,00          | 0,00          |
| Wynagrodzenia                                              | 2 587 130,57  | 2 470 101,99  |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:         | 534 619,25    | 522 072,89    |
| – emerytalne                                               | 237 546,23    | 250 916,44    |
| Pozostałe koszty rodzajowe                                 | 2 619 335,55  | 2 670 237,64  |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów                   | 10 136,41     | 26 356,60     |
| Razem koszty działalności operacyjnej, z tego:             | 0,00          | 0,00          |
| – z eksploatacji i utrzymania nieruchomości                | 0,00          | 0,00          |
| – z działalności własnej                                   | 0,00          | 0,00          |
| Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)                         | 394 038,86    | 1 098 706,95  |
| Pozostałe przychody operacyjne                             | 3 840 428,14  | 5 432 682,81  |
| Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych     | 162 477,05    | 1 327 683,87  |
| Dotacje                                                    | 0,00          | 0,00          |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych               | 0,00          | 0,00          |
| Inne przychody operacyjne                                  | 3 677 951,09  | 4 104 998,94  |
| Pozostałe koszty operacyjne                                | 2 480 879,39  | 9 734 804,47  |
| Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych   | 0,00          | 0,00          |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych               | 0,00          | 0,00          |
| Inne koszty operacyjne                                     | 2 480 879,39  | 9 734 804,47  |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)       | 1 753 587,61  | -3 203 414,71 |
| Przychody finansowe                                        | 294 491,17    | 271 248,38    |
| Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:                      | 0,00          | 0,00          |
| Od jednostek powiązanych, w tym:                           | 0,00          | 0,00          |
| – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale     | 0,00          | 0,00          |
| Od jednostek pozostałych, w tym:                           | 0,00          | 0,00          |
| – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale     | 0,00          | 0,00          |

|                                                                      | <b>Rok bieżący</b>  | <b>Rok poprzedni</b> |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Odsetki, w tym:</b>                                               | <b>294 491,17</b>   | <b>271 248,38</b>    |
| – od jednostek powiązanych                                           | 0,00                | 0,00                 |
| <b>Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>            | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          |
| – w jednostkach powiązanych                                          | 0,00                | 0,00                 |
| <b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>                     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          |
| inne                                                                 | 0,00                | 0,00                 |
| <b>Koszty finansowe</b>                                              | <b>617 016,14</b>   | <b>2 105 177,55</b>  |
| <b>Odsetki, w tym:</b>                                               | <b>617 016,14</b>   | <b>2 105 177,55</b>  |
| – dla jednostek powiązanych                                          | 0,00                | 0,00                 |
| <b>Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          |
| – w jednostkach powiązanych                                          | 0,00                | 0,00                 |
| <b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>                     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          |
| Inne                                                                 | 0,00                | 0,00                 |
| <b>Nadwyżka przychodów roku ubiegłego (+)</b>                        | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          |
| <b>Nadwyżka kosztów roku ubiegłego (-)</b>                           | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          |
| <b>Zysk (strata) brutto (F + G – H + I_9PU.1 – I_9PU.2)</b>          | <b>1 431 062,64</b> | <b>-5 037 343,88</b> |
| <b>Podatek dochodowy</b>                                             | <b>91 432,00</b>    | <b>161 612,00</b>    |
| <b>Nadwyżka przychodów roku bieżącego (-)</b>                        | <b>241 803,47</b>   | <b>1 088 513,21</b>  |
| <b>Nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)</b>                           | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          |
| <b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b> | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          |
| <b>Zysk (strata) netto (I – J – K_11PU.1 + K_11PU.2)</b>             | <b>1 097 827,17</b> | <b>-6 287 469,09</b> |

# Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Jednostka obliczeniowa: złoty

|                                                                                                                             | Rok bieżący   | Rok poprzedni |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)                                                                            | 35 463 395,04 | 44 121 012,17 |
| – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                                          | 0,00          | 0,00          |
| – korekty błędów                                                                                                            | 0,00          | 0,00          |
| Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach                                                              | 35 463 395,04 | 44 121 012,17 |
| Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu                                                                             | 11 982 309,32 | 14 264 434,25 |
| Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego                                                                                     | -2 488 817,27 | -2 282 124,93 |
| zwiększenie (z tytułu)                                                                                                      | 1 170,00      | 275,00        |
| – wydania udziałów, emisji akcji                                                                                            | 0,00          | 0,00          |
| – wpłat udziałów członkowskich                                                                                              | 1 170,00      | 275,00        |
| – wpłat zaliczek na wkłady                                                                                                  | 0,00          | 0,00          |
| – wpłat wkładów mieszkaniowych                                                                                              | 0,00          | 0,00          |
| – waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych                                                                          | 0,00          | 0,00          |
| – wpłat wkładów budowlanych                                                                                                 | 0,00          | 0,00          |
| – wpłat na pomieszczenia przynależne                                                                                        | 0,00          | 0,00          |
| – inne zwiększenia                                                                                                          | 0,00          | 0,00          |
| zmniejszenie (z tytułu)                                                                                                     | -2 489 987,27 | -2 282 399,93 |
| – umorzenia udziałów, akcji                                                                                                 | 0,00          | 0,00          |
| – umorzenie narastająco zasobów mieszkaniowych (konta 804, 805)                                                             | -1 544 878,84 | -1 570 386,70 |
| – wypłat udziałów członkowskich                                                                                             | -0,20         | 0,00          |
| – zwrotu wkładów mieszkaniowych i budowlanych                                                                               | -188 893,65   | 0,00          |
| – przeniesienie wkładu mieszkaniowego, budowlanego na odrębną własność                                                      | -756 214,58   | -712 013,23   |
| – inne zmniejszenia                                                                                                         | 0,00          | 0,00          |
| Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu                                                                               | 9 493 492,05  | 11 982 309,32 |
| Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu                                                                               | 1 543 778,16  | 1 543 503,16  |
| Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego                                                                                       | 585,00        | 275,00        |
| zwiększenie (z tytułu)                                                                                                      | 585,00        | 275,00        |
| – emisji akcji powyżej wartości nominalnej                                                                                  | 0,00          | 0,00          |
| – podziału zysku (ustawowo)                                                                                                 | 0,00          | 0,00          |
| – podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)                                                                | 0,00          | 0,00          |
| – umorzonych kredytów mieszkaniowych                                                                                        | 0,00          | 0,00          |
| – wpłat na pomieszczenia przynależne                                                                                        | 0,00          | 0,00          |
| – wolnych środków obrotowych                                                                                                | 0,00          | 0,00          |
| – wpłat zaliczek na wkłady                                                                                                  | 0,00          | 0,00          |
| – inne zwiększenia                                                                                                          | 0,00          | 0,00          |
| – wpłat wpisowego członków                                                                                                  | 585,00        | 275,00        |
| – grunty własne                                                                                                             | 0,00          | 0,00          |
| zmniejszenie (z tytułu)                                                                                                     | 0,00          | 0,00          |
| – pokrycia straty                                                                                                           | 0,00          | 0,00          |
| – zwrotu kredytów bankowych umorzonych przy rozliczeniu zadań inwestycyjnych w związku z przekształceniem praw lokatorskich | 0,00          | 0,00          |

|                                                                                                               | Rok bieżący    | Rok poprzedni |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| - inne zmniejszenia                                                                                           | 0,00           | 0,00          |
| - umorzenie zasobów mieszkaniowych ( w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu w)                            | 0,00           | 0,00          |
| - przen.wkl.bud.na odr.własn.                                                                                 | 0,00           | 0,00          |
| - przen. gruntu na odr.własn.                                                                                 | 0,00           | 0,00          |
| - deprecjacja                                                                                                 | 0,00           | 0,00          |
| - przen.pomiesz.przyn.na odr.własn.                                                                           | 0,00           | 0,00          |
| - przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu                                                              | 0,00           | 0,00          |
| Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu                                                          | 1 544 363,16   | 1 543 778,16  |
| Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | 31 096 717,52  | 31 185 015,63 |
| Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny                                                              | 1 104 134,18   | -88 298,11    |
| zwiększenie (z tytułu)                                                                                        | 4 789 441,14   | 0,00          |
| zmniejszenie (z tytułu)                                                                                       | -3 685 306,96  | -88 298,11    |
| - zbycia środków trwałych                                                                                     | 0,00           | 0,00          |
| - inne                                                                                                        | -3 685 306,96  | -88 298,11    |
| Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu                                                      | 32 200 851,70  | 31 096 717,52 |
| Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu                                                    | 0,00           | 0,00          |
| Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych                                                           | 0,00           | 0,00          |
| zwiększenie (z tytułu)                                                                                        | 0,00           | 0,00          |
| zmniejszenie (z tytułu)                                                                                       | 0,00           | 0,00          |
| Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu                                                      | 0,00           | 0,00          |
| Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu                                                              | -2 871 940,87  | -2 383 827,09 |
| Zysk z lat ubiegłych na początek okresu                                                                       | 0,00           | 0,00          |
| - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                            | 0,00           | 0,00          |
| - korekty błędów                                                                                              | 745 704,59     | 0,00          |
| Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach                                                         | -745 704,59    | 0,00          |
| zwiększenie (z tytułu)                                                                                        | 0,00           | 0,00          |
| - podziału zysku z lat ubiegłych                                                                              | 0,00           | 0,00          |
| zmniejszenie (z tytułu)                                                                                       | 64 754,00      | 0,00          |
| - przeznaczenie na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi                                                         | 0,00           | 0,00          |
| - przekazanie na rzecz funduszu remontowego                                                                   | 0,00           | 0,00          |
| - zasilenie funduszu zasobowego                                                                               | 0,00           | 0,00          |
| Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu                                                                         | -810 458,59    | 0,00          |
| Strata z lat ubiegłych na początek okresu                                                                     | -2 871 940,87  | -2 383 827,09 |
| - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                            | 0,00           | 0,00          |
| - korekty błędów                                                                                              | -6 891 770,86  | 0,00          |
| Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach                                                       | -9 763 711,73  | -2 383 827,09 |
| zwiększenie (z tytułu)                                                                                        | -6 287 469,09  | -488 113,78   |
| - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia                                                            | -6 287 469,09  | -488 113,78   |
| zmniejszenie (z tytułu)                                                                                       | 0,00           | 0,00          |
| Strata z lat ubiegłych na koniec okresu                                                                       | -16 051 180,82 | -2 871 940,87 |
| Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu                                                                | -15 370 230,23 | -2 871 940,87 |

|                                                                                           | Rok bieżący   | Rok poprzedni |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Wynik netto                                                                               | 1 097 827,17  | -6 287 469,09 |
| Zysk netto                                                                                | 1 097 827,17  | 0,00          |
| Strata netto                                                                              | 0,00          | -6 287 469,09 |
| Odpisy z zysku                                                                            | 0,00          | 0,00          |
| Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)                                            | 28 966 303,85 | 35 463 395,04 |
| Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 0,00          | 0,00          |

# Rachunek przepływów pieniężnych

Jednostka obliczeniowa: złoty

Metoda pośrednia

|                                                                              | Rok bieżący   | Rok poprzedni |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej                     | 0,00          | 0,00          |
| Zysk (strata) netto                                                          | 1 097 827,17  | -6 287 469,09 |
| Korekty razem                                                                | -3 734 746,33 | 8 710 845,55  |
| Amortyzacja                                                                  | 87 144,40     | 106 623,65    |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                     | 0,00          | 0,00          |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                      | 0,00          | 0,00          |
| Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                   | 162 477,05    | 1 480 763,84  |
| Zmiana stanu rezerw                                                          | -5 022 470,88 | -448 788,63   |
| Zmiana stanu zapasów                                                         | 0,00          | -39 930,88    |
| Zmiana stanu należności                                                      | 5 505 322,74  | -158 150,51   |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów   | -9 820 650,44 | -9 162 071,37 |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                      | 1 487 319,13  | 25 168,99     |
| Inne korekty                                                                 | 3 866 111,67  | 16 907 230,46 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)                  | -2 636 919,16 | 2 423 376,46  |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej                   | 0,00          | 0,00          |
| Wpływy                                                                       | 2 318 550,00  | 1 411 269,52  |
| Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych  | 2 318 550,00  | 1 411 269,52  |
| Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne       | 0,00          | 0,00          |
| Z aktywów finansowych, w tym:                                                | 0,00          | 0,00          |
| w jednostkach powiązanych                                                    | 0,00          | 0,00          |
| w pozostałych jednostkach                                                    | 0,00          | 0,00          |
| – zbycie aktywów finansowych                                                 | 0,00          | 0,00          |
| – dywidendy i udziały w zyskach                                              | 0,00          | 0,00          |
| – spłata udzielonych pożyczek długoterminowych                               | 0,00          | 0,00          |
| – odsetki                                                                    | 0,00          | 0,00          |
| – inne wpływy z aktywów finansowych                                          | 0,00          | 0,00          |
| Inne wpływy inwestycyjne                                                     | 0,00          | 0,00          |
| Wydatki                                                                      | 829,60        | 91 334,35     |
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 0,00          | 91 334,35     |
| Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne              | 0,00          | 0,00          |
| Na aktywa finansowe, w tym:                                                  | 0,00          | 0,00          |
| w jednostkach powiązanych                                                    | 0,00          | 0,00          |
| w pozostałych jednostkach                                                    | 0,00          | 0,00          |
| – nabycie aktywów finansowych                                                | 0,00          | 0,00          |
| – udzielone pożyczki długoterminowe                                          | 0,00          | 0,00          |
| Inne wydatki inwestycyjne                                                    | 829,60        | 0,00          |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)                | 2 317 720,40  | 1 319 935,17  |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej                      | 0,00          | 0,00          |
| Wpływy                                                                       | 2 440 215,17  | 0,00          |

|                                                                                                           | Rok bieżący         | Rok poprzedni       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 599,83              | 0,00                |
| Kredyty i pożyczki                                                                                        | 0,00                | 0,00                |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych                                                                    | 0,00                | 0,00                |
| Inne wpływy finansowe                                                                                     | 2 439 615,34        | 0,00                |
| <b>Wydatki</b>                                                                                            | <b>2 999 433,37</b> | <b>912 616,20</b>   |
| Nabycie udziałów (akcji) własnych                                                                         | 0,00                | 0,00                |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                                                             | 0,00                | 0,00                |
| Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku                                   | 0,00                | 0,00                |
| Splaty kredytów i pożyczek                                                                                | 2 976 870,39        | 912 616,20          |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych                                                                     | 0,00                | 0,00                |
| Z tytułu innych zobowiązań finansowych                                                                    | 0,00                | 0,00                |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                                                   | 0,00                | 0,00                |
| Odsetki                                                                                                   | 1 632,51            | 0,00                |
| Inne wydatki finansowe                                                                                    | 20 930,47           | 0,00                |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>                                         | <b>-559 218,20</b>  | <b>-912 616,20</b>  |
| <b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>                                                | <b>-878 416,96</b>  | <b>2 830 695,43</b> |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:                                                        | 0,00                | 0,00                |
| – zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                                              | 0,00                | 0,00                |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                                                                | <b>9 514 514,42</b> | <b>6 683 818,99</b> |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:</b>                                                    | <b>8 636 097,46</b> | <b>9 514 514,42</b> |
| – o ograniczonej możliwości dysponowania                                                                  | 0,00                | 0,00                |

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### Opis

Analiza kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości

#### Załączony plik

Analiza.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### Opis

Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych w 2017 roku

#### Załączony plik

ST\_1.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### Opis

Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych w 2017 roku - umorzenia

#### Załączony plik

ST\_2.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### Opis

Wprowadzenie do sprawozdania

#### Załączony plik

wprowadz.pdf

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

Jednostka obliczeniowa: złoty

|                                                                                                                                                            | Rok bieżący  | Rok poprzedni |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| A. Zysk (strata) brutto za dany rok                                                                                                                        | 1 431 062,64 | -6 125 857,09 |
| B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. łączna                | 241 803,47   | 1 088 513,21  |
| B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych      | 0,00         | 0,00          |
| B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów | 0,00         | 0,00          |
| B.1. Dotacja na zakup środków trwałych - wartość łączna                                                                                                    | 0,00         | 0,00          |
| B.1. Dotacja na zakup środków trwałych - z innych źródeł                                                                                                   | 0,00         | 0,00          |
| B.2. Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość materiałów - wartość łączna                                                                                | 0,00         | 0,00          |
| B.2. Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość materiałów - z innych źródeł                                                                               | 0,00         | 0,00          |
| C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna                                                                                                         | 18 288,61    | 82 699,42     |
| C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych                                                                                                | 0,00         | 0,00          |
| C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów                                                                                           | 18 288,61    | 82 699,42     |

|                                                                                                                                                          |               |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| C.1. Naliczone a nie otrzymane odszkodowania - wartość łączna                                                                                            | 18 288,61     | 82 699,42    |
| C.1. Naliczone a nie otrzymane odszkodowania - z innych źródeł                                                                                           | 18 288,61     | 82 699,42    |
| C.2. Różnice kursowe z wyceny bilansowej - wartość łączna                                                                                                | 0,00          | 0,00         |
| C.2. Różnice kursowe z wyceny bilansowej - z innych źródeł                                                                                               | 0,00          | 0,00         |
| D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - wart. Łączna                                                             | 0,00          | 0,00         |
| D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych                                                    | 0,00          | 0,00         |
| D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów                                               | 0,00          | 0,00         |
| D.1. Otrzymane odszkodowanie - wartość łączna                                                                                                            | 0,00          | 0,00         |
| D.1. Otrzymane odszkodowanie - z innych źródeł                                                                                                           | 0,00          | 0,00         |
| E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. Łączna               | -2 068 452,87 | 6 757 162,63 |
| E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych      | 0,00          | 0,00         |
| E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów | -2 068 452,87 | 6 757 162,63 |
| E.1. Wpłaty na PFRON - wartość łączna                                                                                                                    | 0,00          | 0,00         |
| E.1. Wpłaty na PFRON - z innych źródeł                                                                                                                   | 0,00          | 0,00         |
| E.2. Darowizny - wartość łączna                                                                                                                          | 0,00          | 0,00         |
| E.2. Darowizny - z innych źródeł                                                                                                                         | 0,00          | 0,00         |
| E.3. Amortyzacja środków trwałych sfinansowanych dotacją - wartość łączna                                                                                | 0,00          | 0,00         |
| E.3. Amortyzacja środków trwałych sfinansowanych dotacją - z innych źródeł                                                                               | 0,00          | 0,00         |
| E.4. Odsetki budżetowe - wartość łączna                                                                                                                  | 11 038,55     | 9 639,91     |
| E.4. Odsetki budżetowe - z innych źródeł                                                                                                                 | 11 038,55     | 9 639,91     |
| E.5. Inne - wartość łączna                                                                                                                               | -2 079 491,42 | 13 729,76    |
| E.5. Inne - z innych źródeł                                                                                                                              | -2 079 491,42 | 13 729,76    |
| E.6. Kary, odszkodowania - wartość łączna                                                                                                                | 0,00          | 6 733 792,96 |
| E.6. Kary, odszkodowania - z innych źródeł                                                                                                               | 0,00          | 6 733 792,96 |
| F. Koszty nieuznawane za KUP - wart. Łączna                                                                                                              | 2 133 649,12  | 1 974 017,60 |
| F. Koszty nieuznawane za KUP - z zysków kapitałowych                                                                                                     | 0,00          | 0,00         |
| F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów                                                                                                | 2 133 649,12  | 1 974 017,60 |
| F.1. Nie zapłacone składki na ubezpiec. społ., FP i FGŚP - wartość łączna                                                                                | 0,00          | 0,00         |
| F.1. Nie zapłacone składki na ubezpiec. społ., FP i FGŚP - z innych źródeł                                                                               | 0,00          | 0,00         |
| F.2. Zwiększenie rezerwy na świadczenia emerytalne, nagrody - wartość łączna                                                                             | 0,00          | 0,00         |
| F.2. Zwiększenie rezerwy na świadczenia emerytalne, nagrody - z innych źródeł                                                                            | 0,00          | 0,00         |
| F.3. Nie wypłacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń - wartość łączna                                                         | 0,00          | 0,00         |
| F.3. Nie wypłacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń - z innych źródeł                                                        | 0,00          | 0,00         |
| F.4. Odpisy obniżające wartość zapasów - wartość łączna                                                                                                  | 0,00          | 0,00         |
| F.4. Odpisy obniżające wartość zapasów - z innych źródeł                                                                                                 | 0,00          | 0,00         |
| F.5. Odpisy obniżające wartość należności - wartość łączna                                                                                               | 1 927 751,90  | 0,00         |
| F.5. Odpisy obniżające wartość należności - z innych źródeł                                                                                              | 1 927 751,90  | 0,00         |
| F.6. Ujemne różnice kursowe z wyceny bilansowej - wartość łączna                                                                                         | 0,00          | 0,00         |

|                                                                                                                |              |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| F.6. Ujemne różnice kursowe z wyceny bilansowej - z innych źródeł                                              | 0,00         | 0,00         |
| F.7. Odsetki zarachowane nie zapłacone - wartość łączna                                                        | 205 897,22   | 1 974 017,60 |
| F.7. Odsetki zarachowane nie zapłacone - z innych źródeł                                                       | 205 897,22   | 1 974 017,60 |
| G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. Łączna                                        | 0,00         | 0,00         |
| G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych                               | 0,00         | 0,00         |
| G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów                          | 0,00         | 0,00         |
| G.1. Zapłacone składki na ubezpiec. społ., FP i FGŚP za lata ubiegłe - wartość łączna                          | 0,00         | 0,00         |
| G.1. Zapłacone składki na ubezpiec. społ., FP i FGŚP za lata ubiegłe - z innych źródeł                         | 0,00         | 0,00         |
| G.2. Wyplacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń za lata ubiegłe - w wartość łączna | 0,00         | 0,00         |
| G.2. Wyplacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń za lata ubiegłe - z innych źródeł  | 0,00         | 0,00         |
| G.3. Wykorzystane rezerwy na świadczenia emerytalne, nagrody - wartość łączna                                  | 0,00         | 0,00         |
| G.3. Wykorzystane rezerwy na świadczenia emerytalne, nagrody - z innych źródeł                                 | 0,00         | 0,00         |
| H. Strata z lat ubiegłych - wart. Łączna                                                                       | 0,00         | 0,00         |
| H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych                                                              | 0,00         | 0,00         |
| H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów                                                         | 0,00         | 0,00         |
| I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. Łączna                                                           | 0,00         | 0,00         |
| I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych                                                  | 0,00         | 0,00         |
| I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów                                             | 0,00         | 0,00         |
| I.1. Darowizny - wartość łączna                                                                                | 0,00         | 0,00         |
| I.1. Darowizny - z innych źródeł                                                                               | 0,00         | 0,00         |
| J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym                                                                 | 1 236 166,81 | 1 434 110,51 |
| K. Podatek dochodowy                                                                                           | 0,00         | 0,00         |

## Lista złożonych podpisów:

2019-05-17 17:26:54 Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1

### 3. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi z działalności w 2017 roku

Od dnia 04.10.2016r. po wydaniu przez Sąd Postanowienia z dnia 03.10.2016 r. o zmianie sposobu prowadzenia postępowania upadłościowego z postępowania obejmującego likwidację majątku upadłego na postępowanie z możliwością zawarcia układu, spółdzielnia zarządzana jest przez władze statutowe pod nadzorem Nadzorcy Sądowego, który zakończył sprawowanie swojej funkcji z dniem 30.06.2017 r. Dnia 14 listopada 2017 r. uprawomocniło się postanowienie sądu o zakończeniu postępowania upadłościowego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście” w 2017 roku działała w oparciu o Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli z dnia 15.04.2016 r. a zatwierdzony przez KRS w dniu 11.10.2016 r.

W roku 2017 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w składzie:

- |                                          |                      |
|------------------------------------------|----------------------|
| • Prezes Zarządu                         | Wojciech Leszczyński |
| • Zastępca Prezesa do dnia 28.09.2017 r. | Paweł Marciniak      |
| • Członek Zarządu                        | Tomasz Bathelt       |

Ważne decyzje Zarząd podejmował po konsultacjach lub przy udziale Rady Nadzorczej Spółdzielni. Zarząd dokładał wszelkich starań, żeby należycie wywiązywać się ze swoich obowiązków wobec mieszkańców, uwzględniając ich bieżące potrzeby, poprawę funkcjonowania osiedla, tak żeby mieszkańcom żyło się coraz lepiej i wygodniej.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni zrealizował założone plany modernizacji i utrzymania technicznego zarządzanych nieruchomości, w których zamieszkuje kilka tysięcy osób. W okresie sprawozdawczym wykonane zostały liczne prace remontowo-konserwacyjne w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego budynków pod względem ich estetyki i bezpieczeństwa ppoż. (szczegółowy zakres prac zawiera dział 3.6 „działalność w zakresie spraw technicznych”).

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 24 protokołowane posiedzenia, na których podjął 47 uchwał.

Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały zagadnienia dotyczące bieżącej obsługi zasobów mieszkalnych w tym dotyczące spraw członkowsko - lokalowych oraz sprawy organizacyjno - finansowe wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

Po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. na koniec 2017 roku stan członków wyniósł 2.166 osób. Główną rolę w działalności członkowsko-lokalowej, tak jak w latach ubiegłych, spełnia obsługa członków w zakresie realizacji umów cywilno-prawnych. W ubiegłym roku podpisano 26 aktów notarialnych – umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia na rzecz tych osób prawa własności.

Spółdzielnia Mieszkaniowa, według stanu na dzień 31.12.2017 r. administruje i zarządza zasobami własnymi, w tym:

1961 lokali mieszkalnych, w tym :

- 24 lokale – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 1330 lokale – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 593 lokale – prawo odrębnej własności do lokalu,
- 14 lokale - pozostających w dyspozycji spółdzielni,
- 348 pomieszczeń o przeznaczeniu innym niż mieszkalne.

W omawianym okresie sytuacja finansowa Spółdzielni stabilizuje się i ulega stałej poprawie. Wszystkie płatności są regulowane terminowo, a wprowadzone zmiany strukturalno – organizacyjne zmniejszyły koszty ogólne funkcjonowania Spółdzielni i przyniosą korzyści w kolejnych latach.

W ramach działalności dodatkowej pozyskane przychody wyniosły ok. 1.100.000,00 zł.

Zarząd podejmował zdecydowane działania wobec dłużników, poczynając od działań polubownych kończąc na działaniach windykacji przymusowej. Zadłużenia z tytułu opłat czynszowych (z uwzględnieniem spraw sądowych) na dzień 31.12.2017 roku wynosiły ogółem 2.311.897,38 zł i w stosunku do stanu z dnia 31.12.2016 roku zmniejszyły się o kwotę 129.487,74 zł (szczegóły windykacyjne patrz w dziale 3.3 ).

W pierwszym kwartale okresu sprawozdawczego jednym z działań priorytetowych Zarządu było doprowadzenie do podpisania układu z wierzycielami na najbardziej korzystnych dla spółdzielni warunkach. W tym celu Zarząd prowadził negocjacje z wierzycielami objętymi układem. Dnia 25 maja 2017 roku w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia odbyło się Zgromadzenie Wierzycieli, w którym uczestniczyli wierzyciele objęci układem. Wierzyciele zostali podzieleni na sześć grup interesu w zależności od kwoty zgłoszonej i uznanej wierzytelności:

|                                                          | I GRUPA     | II GRUPA             | III GRUPA             | IV GRUPA                | V GRUPA                   | VI GRUPA             | RAZEM         |
|----------------------------------------------------------|-------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
| zakres sumy wierzytelności                               | 0-10.000,00 | 10.000,01-100.000,00 | 100.000,01-250.000,00 | 250.000,01-1.000.000,00 | 1.000.000,01-1.500.000,00 | powyżej 1.500.000,01 |               |
| Liczba podmiotów                                         | 148         | 20                   | 6                     | 6                       | 2                         | 1                    | 183           |
| Termin rozpoczęcia spłaty od dnia wejścia w życie układu | 30 dni      | 60 dni               | 90 dni                | 90 dni                  | 90 dni                    | 90 dni               |               |
| Liczba rat                                               | 1 rata      | 6 rat                | 24 raty               | 36 rat                  | 30 rat                    | 60 rat               |               |
| Redukcja zadłużenia                                      | 0           | -10%                 | -20%                  | -30%                    | -40%                      | -40%                 |               |
| <b>Kwota 100%</b>                                        | 334 842,84  | 757 395,48           | 957 225,07            | 4 043 615,49            | 2 635 071,08              | 8 476 571,32         | 17 204 721,28 |
| <b>Kwota po Zmniejszeniu</b>                             | 334 842,84  | 681 655,95           | 765 780,04            | 2 830 530,85            | 1 581 042,64              | 5 085 942,79         | 11 279 795,11 |
| <b>Kwoty rat miesięcznych</b>                            |             | 113 609,34           | 31 907,50             | 78 625,87               | 52 701,42                 | 84 765,71            |               |

W wyniku zawartego układu, po zatwierdzeniu wszystkich sześciu list wierzytelności, ostateczne umorzenie wierzytelności w kwocie 5.924.926,17 złotych nastąpi po spłaceniu wszystkich rat wynikających z zawartego układu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd również wynegocjował z wierzycielami zabezpieczonymi rzeczowo redukcję znaczących kwot odsetek w wysokości 2.012.836,55 złotych oraz sporządził i podpisał stosowne porozumienia z tymi wierzycielami.

W związku z prawomocnym zatwierdzeniem układu w postępowaniu upadłościowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”, Spółdzielnia od listopada 2017 roku rozpoczęła realizację Postanowienia Sądu dotyczącego zawartego układu z wierzycielami poprzez dokonywanie spłat zobowiązań wobec wierzycieli zgodnie z harmonogramem wynikającym z postanowienia sądu. W roku 2017 Zarząd dokonał spłaty zobowiązań z listy wierzytelności objętych układem w kwocie 443.237,59 złotych, w tym mieszkańców, którzy mieli wierzytelności z tytułu nadpłaty czynszu.

Z kolei do dnia 21.05.2018 roku Spółdzielnia spłaciła wierzycieli objętych układem w łącznej kwocie 2.008.500,80 złotych oraz wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo w łącznej kwocie 15.413.512,10 złotych.

Po dokonaniu w/w spłat na dzień 21.05.2018 roku zobowiązanie Spółdzielni wobec wierzycieli objętych układem wynosi 9.271.294,32 złotych, a wobec wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo wynosi 1.717.428,17 złotych kwoty głównej plus odsetki /Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., City Parking Group S.A., Zakład Ubezpieczeń Społecznych/, łącznie **10.988.722,49 złotych**.

Z uwagi na fakt, iż od zobowiązań wobec wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo każdego dnia przyrastają odsetki, uzasadnione ekonomicznie byłoby uzyskanie zgody na sprzedaż nieruchomości lokalowych i gruntowych w celu jak najszybszego zaspokojenia wierzycieli i zatrzymania procesu zwiększania się zaległości z tytułu odsetek.

W celu pozyskania źródeł finansowania do spłat wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo w okresie sprawozdawczym został ogłoszony i przeprowadzony przetarg na sprzedaż nieruchomości oraz działek inwestycyjnych. Komisja przetargowa dokonała rozstrzygnięcia przetargu i w miesiącu marcu 2018 roku została sfinalizowana transakcja na łączną kwotę 23.185.500,00 złotych brutto.

Reasumując w ocenie zarządu wykonane działania w 2017 roku należy uznać za idące w dobrym kierunku, które w perspektywie kolejnych okresów pozwolą na przystąpienie do wykonywania poważniejszych prac takich jak: termomodernizacja budynków, sukcesywna wymiana dźwigów itp... Oczywiście ostateczną opinię pozostawiamy Państwu.

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
Tomasz Bathelt

PREZES ZARZĄDU  
  
Wojciech Leszczyński

**Uchwała nr \_\_\_\_\_/2019**  
**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”**  
**w Łodzi**  
**z dnia 27 czerwca 2019 r.**

**w sprawie: nadwyżki bilansowej za 2017 rok.**

**§ 1**

Na podstawie art. 38 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 26 pkt 5 Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi postanawia nadwyżkę bilansową w kwocie netto 1.097.827,17 zł uzyskaną za rok 2017 przeznaczyć na pokrycie części straty z roku ubiegłego.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

*Za uchwałą głosowało .....osób*

*przeciw ..... osób*

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

.....