

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 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 zapoznaniu się ze sprawozdaniem Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2018, bilansem, rachunkiem zysków i strat.

zatwierdza

roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni, na które składa się :

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 57.555.882,33 zł.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku, wykazujący na działalność niezwiązaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi -1.479.410,41 zł.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzone na dzień 31.12.2018 r wykazuje zwiększenie o 4.924.107,07 zł
5. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 wykazujący bilansową zmianę stanu środków pieniężnych o kwotę 531.795,62 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 31.12.2018 roku.

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018 roku 31.12.2018 roku.

Informacja dodatkowa i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” z działalności w 2018 roku.

Za uchwałą głosowałoosób

przeciw osób

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

.....

WPROWADZENIE

DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2018

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 2018 do 31 grudnia 2018.

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.

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)

Amortyzacja.

- 1) Środki trwałe o wartości powyżej wartości granicznej 10.000,00 określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają amortyzacji,

począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania, do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową, lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbył lub stwierdzono ich niedobór.

- 2) Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.
- 3) Środki trwałe do 10.000,00 zł 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 zakładowym planie kont spółdzielni mieszkaniowej zostały wyróżnione konta analityczne i syntetyczne grupujące:

1) Koszty

- koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, koszty pozostałe operacyjne, koszty finansowe, dotyczące GZM
- koszty pozostałej działalności gospodarczej, pozostałe koszty operacyjne, koszty finansowe, pozostałe koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym,

2) Przychody

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

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 2018.

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu aktualizacji wartości (przeprowadzonej zgodnie z art. 29 ust 1 ustawy o rachunkowości), nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy zawierają załączniki nr 1 i nr 2.

Zmniejszenie środków trwałych wynika z przekształcenia w odrębną własność, sprzedaży lub likwidacji.

2. Wartość gruntów użytkowych wieczystego użytkowania wynosi netto 230.374,36 o powierzchni 6.533,09 m². Szczegółowy zakres zmian zawiera załącznik nr 3.

3. Wartość długoterminowych inwestycji wynosi 12.500,00 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.

5. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego (BO)	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Rozwiązanie	Stan na koniec roku obrotowego (BZ)
1	2	3	4	5	6
Odpis aktualizujący należności	8 354 656,62	2 034 485,66	1 136,90	2 386 610,82	8 001 394,56
Ogółem wartość	8 354 656,62	2 034 485,66	1 136,90	2 386 610,82	8 001 394,56

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

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
Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Łodzi , 90-431 Łódź, ul.Zamenhofa 2	hipoteka przymusowa 207.881,85 zł	LD1M/00237090/1
Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Łodzi , 90-431 Łódź, ul.Zamenhofa 2	hipoteka przymusowa 46.641,90 zł	LD1M/00237085/3
Zakład Ubezpieczeń Społecznych I 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	2018
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	18 106 110,18	17 273 233,89
a. z opłat	16 854 875,66	15 523 250,51
b. z działalności własnej	1 251 234,52	1 749 983,38

Przychody netto SM Śródmieście uzyskiwane są wyłącznie na terenie Polski.

9. Przeciętne zatrudnienie w latach 2017 i 2018, z podziałem na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2017	Przeciętne zatrudnienie w roku 2018
Pracownicy umysłowi	21,50	18,30
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	32,50	31,38
Uczniowie	0	0
Pracownicy przebywający na urlopach wychowawczych lub bezpłatnych	0	0
OGÓŁEM	54,00	49,68

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tytuły	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
I. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	584.772,33	538.782,35
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	103.631,71	103.856,40
Koszty na przełomie roku	61.124,19	0
Oplacona (z góry, np. za następny rok) prenumerata czasopism i innych fachowych publikacji	2.641,86	1.651,03
Koszty poniesione z tytułu ubezpieczeń majątkowych i osobowych za przyszłe okresy sprawozdawcze	74.070,35	74.795,30
Koszty – ubezpieczenie samochodu	444,00	444,00
Koszty – ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej		
Zarządcy nieruchomości	7.839,98	5.618,20
Rozliczenie pustostanów i lokali w najmie	0	17.397,18
Rozliczenie pozostałych kosztów – Orange Plaza	333.676,00	333.676,00

11. Ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych za 2018 rok.

Przychody w rachunku zysków i strat, a przychody podatkowe

I.	Przychody z działalności operacyjnej	GZM podatkowy	Działalność opodatkowana	Ogółem
1.	Opłaty eksploatacyjne z GZM			11 419 406,27
	- lokale mieszkalne	9 747 899,51		
	- lokale użytkowe		1 671 506,76	
2.	Opłaty za garaże, miejsca parkingowe			122 737,00
	- wykorzystywane przez mieszkańców na cele mieszkaniowe	79 722,00		
	- pozostałe		43 015,00	
3.	Opłaty za media			4 916 386,53
	- lokale mieszkalne	4 217 742,53		
	- lokale użytkowe		698 644,00	
4.	Przychody z najmu, dzierżawy, służebności		715 356,35	715 356,35
5.	Sprzedaż usług remontowych		43 719,14	43 719,14
6.	Sprzedaż materiałów, złomu z GZM		11 724,95	11 724,95
7.	Sprzedaż usług pozostałych		55 628,60	55 628,60
II.	Pozostałe przychody operacyjne			
1.	Przychód ze sprzedaży gruntów, nieruchomości		18 850 000,00	18 850 000,00
2.	Otrzymane dotacje			
3.	Otrzymane odszkodowania		9 979,88	9 979,88
4.	Odpisane zobowiązania			330 975,32
	- pochodzące z GZM			
	- z pozostałej działalności		330 975,32	
5.	Pozostałe przychody operacyjne (zwrócone koszty sądowe, rozwiązane rezerwy, odpisy aktualizujące) dotyczące:			2 504 817,98
	- lokali mieszkalnych	88 804,08		
	- lokali użytkowych		17 856,79	
	- pozostałe		2 398 157,11	
6.	Pozostałe przychody operacyjne		58,17	58,17
III.	Przychody finansowe			
1.	Odsetki za zwłokę od opłat:			94 859,19
	- za lokale mieszkalne	94 783,06		
	- za lokale użytkowe		76,13	
2.	Odsetki od środków na rachunkach bieżących i lokat		125 562,35	125 562,35
3.	Dywidendy		321,00	321,00
4.	Odpisy aktualizujące	953,71		953,71
IV.	Razem przychody RZiS (I+II+III)	14 229 904,89	24 972 581,55	39 202 486,44
V.	Przychody podatkowe nie ujęte w przychodach bilansowych	-	-	-
1.	Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów			-

VI	Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych	12 737,38	2 382 391,07	2 395 128,45
1.	Naliczone (nie zapłacone) odsetki	6 802,65	- 20 541,25	- 13 738,60
2.	Otrzymana dywidenda		321,00	321,00
3.	Storno naliczonych odsetek od lokat na dzień 31.12.2017		- 644,57	- 644,57
4.	Naliczone przychody postępowania sądowego	4 981,02	5 098,78	10 079,80
5.	Odpisy aktualizujące	953,71	2 398 157,11	2 399 110,82
	Ogółem przychody podatkowe do CIT-8 (IV+V-VI)	14 217 167,51	22 590 190,48	36 807 357,99

Koszty w rachunku zysków i strat, a koszty podatkowe

I.	Koszty z działalności operacyjnej	GZM podatkowy	Działalność opodatkowana	Ogółem
1.	Koszty eksploatacji i utrzymania podzielone metodą bezpośrednią			11 354 819,81
	- lokale mieszkalne	9 229 061,01		
	- lokale użytkowe		2 002 690,36	
	- garaże, miejsca parkingowe wykorzystywane przez mieszkańców na cele mieszkaniowe	82 959,86		
	- pozostałe garaże i miejsca parkingowe		40 108,58	
2.	Koszty zakupu mediów podzielone metodą bezpośrednią			4 916 386,53
	- lokale mieszkalne	4 217 742,53		
	- lokale użytkowe		698 644,00	
3.	Koszty wytworzenia sprzedanych lokali wraz z udziałem w gruncie:			
	- lokale mieszkalne wraz z garażami dla członków SM			
	- lokale użytkowe, mieszkania i garaże dla osób trzecich			
4.	Koszty najmu, dzierżawy		492 086,14	492 086,14
5.	Koszty sprzedanych usług		83 227,75	83 227,75
6.	Wartość sprzedanych materiałów		7 239,52	7 239,52
II.	Pozostałe koszty operacyjne			
1.	Wartość sprzedanego gruntu, nieruchomości, pozostałe koszty związane ze sprzedażą		18 898 431,24	18 898 431,24
2.	Koszty sądowe i egzekucyjne dotyczące dochodzenia należności dotyczących:			154 751,40
	- lokali mieszkalnych	106 268,94		
	- lokali użytkowych		18 631,88	
	- pozostałe		29 850,58	
3.	Odpisane należności:			33 957,46
	- lokale mieszkalne	2 121,35		
	- lokale użytkowe		2 404,40	
	- pozostałe		29 431,71	

4.	Odpisy aktualizujące należności utworzone na podstawie ustawy o rachunkowości			
	- od lokali mieszkalnych			
	- od lokali użytkowych			
	- pozostałe		2 028 152,80	2 028 152,80
5.	Pozostałe koszty operacyjne	3 256,65	69 459,52	72 716,17
6.	Likwidacja środka trwałego		398 876,93	398 876,93
III.	Koszty finansowe			
1.	Odsetki od zobowiązań	34,03	1 861 374,12	1 861 408,15
2.	Odpisy aktualizujące należności odsetkowe			
	- od lokali mieszkalnych	953,71		953,71
	- od lokali użytkowych			
	- pozostałe		5 379,15	5 379,15
IV.	Razem koszty RZiS (I+II+III)	13 642 398,08	26 665 988,68	40 308 386,76
V.	Wyłączenia z KUP, z tego:	109 864,81	2 005 330,23	2 114 241,33
1.	Różnice przejściowe			
	- nie wypłacone wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych	53 718,03	85 354,60	139 072,63
	- nie zapłacone składki ZUS płatnika	49 823,99	79 167,21	128 991,20
	- odpisy aktualizujące należności utworzone na podstawie ustawy o rachunkowości	953,71	2 033 531,95	2 033 531,95
	- utworzone rezerwy			
	- korekta naliczonych odsetek		- 377 157,87	- 377 157,87
2.	Amortyzacja środków trwałych GZM			
3.	Różnice trwałe			
	- wpłaty na PFRON	135,96	216,04	352,00
	- odpisane należności przedawnione		31 836,11	31 836,11
	- wydatki na reprezentację			
	- wydatki osobowe na rzecz RN			
	- składki ubezpieczenia OC członków zarządu, RN	5 233,11	8 315,09	13 548,20
	- odsetki od zobowiązań podatkowych		112 219,88	112 219,88
	- przekazane darowizny			
	- koszty egzekucyjne		22 989,90	22 989,90
	- likwidacja środka trwałego			-
	- pozostałe		8 857,33	8 857,33
VI.	Zwiększenia kosztów uzyskania przychodów	113 288,50	180 008,34	293 296,84
1.	Wypłacone w roku bieżącym wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych zarachowane w koszty roku poprzedniego	55 171,43	87 663,96	142 835,39
2.	Składki ZUS płatnika za XI i XII roku poprzedniego zapłacone w roku bieżącym	58 117,07	92 344,38	150 461,45
3.	Odpisy aktualizujące w roku 2018, których nieściągalność została uprawdopodobniona			
	Ogółem koszty podatkowe do CIT-8 (IV+V-VI)	13 645 821,77	24 840 666,79	38 487 442,27

Wyliczenie dochodu i podatku dochodowego

Wyszczególnienie	GZM podatkowy	Działalność opodatkowana	Ogółem
Przychody	14 217 167,51	22 590 190,48	36 807 357,99
Koszty uzyskania przychodów	13 645 821,77	24 840 666,79	38 487 442,27
Dochód	571 345,74	- 2 250 476,31	- 1 680 084,28
Umorzenie kredytu "starego portfela"			
Dochód zwolniony GZM	571 345,74		571 345,74
Dotacje			
Odliczenie straty z 2017 r.			
Odliczenie darowizn OPP			
Podstawa opodatkowania		- 2 250 476,31	

12. Po dniu bilansowym nie nastąpiły znaczące zdarzenia nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za rok 2018.

15. Inwestycje krótkoterminowe w wysokości 8.104.301,84 zł składają się z środków pieniężnych :

- w kasie - 9.356,42 zł
- na rachunkach bankowych – 8.094.945,42 zł

16. Nabycie udziałów własnych.

Nie dotyczy.

17. Oddziały(zakłady) posiadane przez jednostkę.

Nie dotyczy

18. Instrumenty finansowe

Nie dotyczy

19. W roku 2018 rezerw nie tworzone i nie rozwiązywano.

20. Inne rozliczenia międzyokresowe przychodów:

	na 31.12.2017	na 31.12.2018
dotyczące City Parking Group	489 951,59	0,00
przychody przyszłych okresów na czynsz	333 676,00	333 676,00
zaliczka na sprzedaż garażu	1 885 000,00	0,00
rozliczenie CO i CW w czasie	0,00	966 242,65
Rozliczenia na przełomie roku	37 995,44	174 918,99
fundusz wodomierzy	150 059,63	195 659,81
Razem:	2 896 682,66	1 670 497,45

21. Stan spraw sądowych na dzień 31-12-2018 wynosi 2.569.717,33 – odpis aktualizacyjny został dokonany na wszystkie sprawy sądowe.

22. Zobowiązania wobec wierzycieli ujęte są w pozycjach pasywów:

II. Zobowiązanie krótkoterminowe:

- zobow. wobec uprawnionych GZM	459 146,20
- z tytułu dostaw i usług 12 m-cy	5 282 267,20
- z tytułu podatków, ubezpieczeń	871 249,91
- z tytułu wynagrodzeń	111 440,58
- inne (dot. listy wierzytelności)	5 563 575,71
Razem:	12 287 679,60

23. Rok obrotowy 2018 zakończył się stratą bilansową na poziomie 1.479.410,41 zł.

24. Informacja o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie Zarządu w roku 2018 wyniosło ;

Z tytułu umowy o pracę 261.150,31 zł

Z tytułu umowy zlecenia 18.580,65 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.

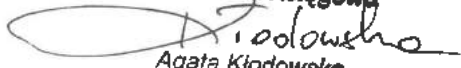
25. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- 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.

Sporządził

p.o. Główna Księgowa

Agata Kłodowska

Zastępca Prezesa Zarządu

Agata Kłodowska

ZMIANY W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH W 2018 ROKU
WARTOŚĆ INWENTARZOWA

LP	TREŚĆ	PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTU	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI, BUDOWLE, OBIEKTY INŻYNIERYJNE	URZĄDZENIA TECHNICZNE, MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTOWE	INNE ŚRODKI TRWAŁE	ŚRODKI TRWAŁE OGÓŁEM	ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE (INWESTYCYJNE)	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE
	NUMER GRUPY	0	0	112	3,4,5,6	7	8	x	083	x	
1	WARTOŚĆ INWENTARZOWA 01.01.2018 R.	611 440,57	1 024 717,21	86 107 182,49	1 914 110,19	14 741,93	247 433,77	89 919 626,18	208 020,36	90 127 646,52	322 968,97
2	ZWIEKSZENIA OGÓŁEM	-	-	-	4 666,98	1 196,85	2 541,38	8 405,21	-	8 405,21	11 909,00
	a) zakupy				4 666,98	1 196,85	2 541,38	8 405,21		8 405,21	11 909,00
	b) przychód z inwestycji										
	c) inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego, korekty związane z wycenieniami										
3	ZMNIJSZENIA OGÓŁEM	-	462 583,52	19 393 501,95	580 986,42	-	3 873,80	20 440 945,69	-	20 440 945,69	6 377,08
	a) likwidacja		396 727,51		574 276,13		3 873,80	974 877,54		974 877,54	6 377,08
	b) sprzedaż		63 651,13	18 826 840,34				18 890 491,47		18 890 491,47	
	c) przekształcenia w grupę, przekwalifikowanie środka trwałego		2 204,78	566 861,61	6 710,29			575 576,68		575 576,68	
4	WARTOŚĆ INWENTARZOWA 31.12.2018	611 440,57	562 133,69	66 713 680,54	1 337 790,75	15 938,78	246 101,35	69 487 085,68	208 020,36	69 695 106,04	328 500,89

Zastępca Prezesa Zarządu
Agata Kłodowska

ZMIANY W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH W 2018 ROKU
UMORZENIA

LP	TREŚĆ	PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTU	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI, BUDOWLE, OBIEKTY INŻYNIERYJNE	URZĄDZENIA TECHNICZNE, MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTOWE	INNE ŚRODKI TRWAŁE	ŚRODKI TRWAŁE OGÓŁEM	ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE (INWESTYCYJNE)	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE
	NUMER GRUPY	0	0	1 i 2	3,4,5,6	7	8	x	083	x	
1	WARTOŚĆ UMORZENIA 01.01.2018 R.	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
2	ZWIEKSZENIA OGÓŁEM	30 570,72	-	1 134 502,55	46 080,42	3 729,09	5 732,54	1 220 615,32	-	1 220 615,32	7 212,28
	a) urojenie	30 570,72		1 134 502,55	46 080,42	3 729,09	5 732,54	1 220 615,32		1 220 615,32	7 212,28
	b) inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego										
3	ZMNIJSZENIA OGÓŁEM	-	-	8 137 493,48	578 837,10	-	3 873,80	8 720 204,38	-	8 720 204,38	6 377,08
	a) likwidacja				572 270,82		3 873,80	576 144,62		576 144,62	6 377,08
	b) sprzedaż			7 857 982,42				7 857 982,42		7 857 982,42	
	c) przekształcenie w odrębną własność			279 511,06	6 566,28			286 077,34		286 077,34	
	b) inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego										
4	WARTOŚĆ UMORZENIA 31.12.2018	381 066,21	-	33 475 381,78	1 276 562,20	11 900,16	239 306,38	35 384 216,73	-	35 384 216,73	313 784,88
5	WARTOŚĆ NETTO BILANS 01.01.2018	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	10 019,29
6	WARTOŚĆ NETTO BILANS 31.12.2018	230 374,36	562 133,69	33 238 298,76	61 228,55	4 038,62	6 794,97	34 102 866,95	208 020,36	34 310 889,31	14 716,01

Zastępca Prezesa Zarządu
Agata Kłodowska

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA
 (4) "ŚRODMIEŚCIE"
 90-302 Łódź, ul. Wigury 15
 tel. 42 201 18 18
 NIP 724-000-39-41 REGON 001248676

Spółdzielnia Mieszkaniowa Śródmieście
 ul. Wigury 15
 90-302 Łódź

Analiza kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości

za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Nazwa Nieruchomości	Działalność podstawowa			Nierozliczone koszty dział. podst. z roku ubiegłego	Nierozliczone przychody/ dział. podst. z roku ubiegłego	Złimna woda		
	przychód	koszt	wynik			przychód	koszt	wynik
Płusdskiego 7	1 407 200,95	1 367 464,31	39 736,64	na dzień 31.12.2018	128 963,63	171 359,22	171 359,22	-
Piotrkowska 103/105	184 410,22	172 026,62	12 383,60		77 129,25	28 300,78	28 300,78	-
Piotrkowska 175a/177	365 294,39	393 682,78	- 28 388,39			56 244,75	56 244,75	-
Piotrkowska 182	2 753 238,82	2 772 542,53	- 19 303,71	292 820,47		470 649,21	470 649,21	-
Piotrkowska 183/187	280 718,53	296 378,79	- 15 660,26	1 952 484,58		46 610,25	46 610,25	-
Piotrkowska 204/210	2 295 307,28	2 154 572,17	140 735,11		51 247,57	421 700,66	421 700,66	-
Piotrkowska 235/241	765 248,60	723 933,15	41 315,45	1 763 307,54		122 419,85	122 419,85	-
Sienkiewicza 101/109	1 196 497,19	1 184 197,90	12 299,29	238 736,84				-
Płusdskiego 9				1 487 799,23				-
Wigury 15	841 908,23	606 703,45	235 204,78			181 627,23	181 627,23	-
Wólczańska 126	62 465,37	62 410,73	54,64		93 811,87	105 617,50	105 617,50	-
Wólczańska 155	68 407,95	64 238,59	4 169,36	71 177,87		9 665,64	9 665,64	-
SUMA:	10 220 697,53	9 798 151,02	422 546,51	5 806 325,53	365 982,31	1 629 012,95	1 629 012,95	-

Zastępca Prezesa Zarządu

Agata Kłodowska

Spółdzielnia Mieszkaniowa Śródmieście
ul. Wigury 15
90-302 Łódź

Analiza kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości

za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Nazwa Nieruchomości	Usługi energetyczne i GW			Rozrachunki z tytułu CO i GW z roku ubiegłego - niedopłaty	Rozrachunki z tytułu CO i GW z roku ubiegłego - nadpłaty	Fundusz remontowy		Nierozliczony fundusz z roku ubiegłego (przekroczenie)	Nadwyżka funduszu z roku ubiegłego
	przychód	koszt	wynik	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2018	przychód/odpis	wykorzystanie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2018
Pilsudskiego 7	562 779,34	562 779,34	-	-	-	319 212,09	55 762,80	-	1 871 559,85
Piotrkowska 103/105	106 549,37	106 549,37	-	-	-	50 644,55	203 456,64	-	54 551,69
Piotrkowska 175a/177	172 877,62	172 877,62	-	-	5 933,48	87 404,66	-	93 330,04	-
Piotrkowska 182	1 311 134,91	1 311 134,91	-	-	-	641 562,56	146 624,52	4 366 655,25	-
Piotrkowska 183/187	138 693,25	138 693,25	-	-	-	73 097,18	60 933,65	-	486 431,90
Piotrkowska 204/210	1 184 362,07	1 184 362,07	-	-	-	537 471,60	136 893,37	671 522,58	-
Piotrkowska 235/241	422 568,40	422 568,40	-	-	-	200 102,86	214 573,94	-	911 633,90
Sienkiewicza 101/109	515 374,61	515 374,61	-	-	37 898,24	267 902,63	201 618,88	-	1 076 357,11
Pilsudskiego 9	346 377,03	346 377,03	-	-	-	201 632,95	72 560,29	-	659 189,77
Wólczańska 126	26 861,15	26 861,15	-	4 685,84	-	16 346,50	2 063,48	110 091,76	-
Wólczańska 155	36 794,83	36 794,83	-	-	-	19 012,80	90 703,72	-	56 245,99
SUMA:	4 824 372,58	4 824 372,58	-	4 685,84	43 831,72	2 414 390,38	1 185 191,09	5 241 599,63	5 115 970,21

Zastępca Prezesa Zarządu
Agata Kłodowska
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: 2018-01-01

Okres do: 2018-12-31

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: 2018-01-01

Data do: 2018-12-31

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

nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

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

tak

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

tak

Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa po zostawia 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 obrachunkowych 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
Aktywa razem	57 555 882,33	71 821 058,87
Aktywa trwałe	34 338 105,32	47 253 860,02
Wartości niematerialne i prawne	14 716,01	10 019,29
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	14 716,01	10 019,29
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	34 310 889,31	47 243 840,73
Środki trwałe	34 102 868,95	47 035 820,37
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	792 508,05	1 285 662,29
prawo wieczystego użytkowania gruntów	0,00	0,00
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	33 238 298,76	45 628 809,78
urządzenia techniczne i maszyny	61 228,55	104 791,31
środki transportu	4 038,62	6 570,86
inne środki trwałe	6 794,97	9 986,13
Środki trwałe w budowie	208 020,36	208 020,36
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
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
Inwestycje długoterminowe	12 500,00	0,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	12 500,00	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	12 500,00	0,00
– udziały lub akcje	12 500,00	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
Aktywa obrotowe	23 199 457,01	24 548 878,85
Zapasy	41 538,59	39 930,88
Materiały	41 538,59	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
Należności krótkoterminowe	2 809 361,16	2 414 722,48
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	2 809 361,16	2 414 722,48
z tytułu opłat za lokale mieszkalne	813 588,92	1 675 526,32
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
z tytułu opłat za lokale użytkowe	235 982,03	365 542,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	31 644,47	88 498,60
- do 12 miesięcy, w tym:	31 644,47	88 498,60
- powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznych	1 683 515,08	85 062,92
Inne	44 630,66	200 092,64
dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	8 104 301,84	8 636 097,46
Krótkoterminowe aktywa finansowe	8 104 301,84	8 636 097,46
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	8 104 301,84	8 636 097,46
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 104 301,84	8 636 097,46
– inne środki pieniężne	0,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 244 255,42	13 458 128,03
– niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	6 441 565,58	6 634 552,12
– niedobór środków na funduszu remontowym	5 263 907,49	6 238 803,58
– pozostałe rozliczenia międzyokresowe	538 782,35	584 772,33
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	18 320,00	18 320,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	57 555 882,33	71 821 058,87
Kapitał (fundusz) własny	33 890 410,92	28 966 303,85
Kapitał (fundusz) podstawowy	16 106 791,94	9 493 492,05
– Fundusz udziałowy	159 164,00	159 189,00
– Fundusz wkładów mieszkaniowych	928 442,57	928 442,57
– Fundusz wkładów budowlanych	15 019 185,37	8 405 860,48
Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:	1 544 363,16	1 544 363,16
Fundusz zasobów mieszkaniowych	0,00	0,00
Fundusz zasobowy	1 544 363,16	1 544 363,16
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:	31 991 069,29	32 200 851,70
– 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	-14 272 403,06	-15 370 230,23
Zysk (strata) netto (roku bieżącego z działalności gospodarczej spółdzielni)	-1 479 410,41	1 097 827,17
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	23 665 471,41	42 854 755,02
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
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	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00
– 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	20 975 810,03	38 974 789,02
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	14 705 260,88	32 497 838,73
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:	2 024 025,74	3 219 567,86
– do 12 miesięcy	2 024 025,74	3 219 567,86
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	57 148,73	800 545,78
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
zobowiązania wobec lokali użytkowych	3 886,41	102 472,64
– 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, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznych	246 524,91	772 025,40

	Rok bieżący	Rok poprzedni
z tytułu wynagrodzeń	147 030,63	148 168,76
z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00
z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00
inne	12 287 679,60	28 358 076,71
Fundusze specjalne	6 270 549,15	6 476 950,29
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	278 885,18	278 885,18
- fundusz remontowy	5 991 663,97	6 198 065,11
- pozostałe fundusze specjalne	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	2 689 661,38	3 879 966,00
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 019 163,93	983 283,34
Inne rozliczenia międzyokresowe	1 670 497,45	2 896 682,66
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	1 670 497,45	2 896 682,66

Rachunek zysków i strat

Jednostka obliczeniowa: złoty
Wariant porównawczy

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	17 245 418,53	18 073 947,71
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	17 273 233,89	18 106 110,18
- z opłat	15 523 250,51	16 854 875,66
- z działalności własnej	1 749 983,38	1 251 234,52
Zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (-))	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-39 540,31	-54 514,20
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	11 724,95	22 351,73
Koszty działalności operacyjnej	16 814 219,44	17 679 908,85
Amortyzacja	58 403,49	87 144,40
Zużycie materiałów i energii	8 027 613,49	8 627 265,00
Usługi obce	2 612 574,73	2 700 160,84
Podatki i opłaty, w tym:	464 301,78	514 116,83
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	2 510 954,01	2 587 130,57
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	501 931,28	534 619,25
- emerytalne	235 829,23	237 546,23
Pozostałe koszty rodzajowe	2 631 201,14	2 619 335,55
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7 239,52	10 136,41
Razem koszty działalności operacyjnej, z tego:	16 806 979,92	17 669 772,44
- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	15 332 678,55	16 613 072,29
- z działalności własnej	1 474 301,37	1 056 700,15
Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	431 199,09	394 038,86
Pozostałe przychody operacyjne	2 845 831,35	3 840 428,14
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	162 477,05
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 398 157,11	0,00
Inne przychody operacyjne	447 674,24	3 677 951,09
Pozostałe koszty operacyjne	2 736 886,00	2 480 879,39
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	48 431,24	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 028 152,80	0,00
Inne koszty operacyjne	660 301,96	2 480 879,39
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	540 144,44	1 753 587,61
Przychody finansowe	221 696,25	294 491,17
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	321,00	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:	321,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Odsetki, w tym:	220 421,54	294 491,17
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	953,71	0,00
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	1 867 741,01	617 016,14
Odsetki, w tym:	1 861 408,15	617 016,14
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	6 332,86	0,00
Inne	0,00	0,00
Nadwyżka przychodów roku ubiegłego (+)	0,00	0,00
Nadwyżka kosztów roku ubiegłego (–)	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (F + G – H + I_9PU.1 – I_9PU.2)	-1 105 900,32	1 431 062,64
Podatek dochodowy	61,00	91 432,00
Nadwyżka przychodów roku bieżącego (–)	373 449,09	241 803,47
Nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)	0,00	0,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (I – J – K_11PU.1 + K_11PU.2)	-1 479 410,41	1 097 827,17

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	28 966 303,85	35 463 395,04
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	28 966 303,85	35 463 395,04
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 493 492,05	11 982 309,32
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	6 613 299,89	-2 488 817,27
zwiększenie (z tytułu)	8 137 493,48	1 170,00
– wydania udziałów, emisji akcji	0,00	0,00
– wpłat udziałów członkowskich	0,00	1 170,00
– 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	8 137 493,48	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	-1 524 193,59	-2 489 987,27
– umorzenia udziałów, akcji	0,00	0,00
– umorzenie narastająco zasobów mieszkaniowych (konta 804, 805)	-1 134 502,55	-1 544 878,84
– wypłat udziałów członkowskich	0,00	-0,20
– zwrotu wkładów mieszkaniowych i budowlanych	0,00	-188 893,65
– przeniesienie wkładu mieszkaniowego, budowlanego na odrębną własność	-389 666,04	-756 214,58
– inne zmniejszenia	-25,00	0,00
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	16 106 791,94	9 493 492,05
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	1 544 363,16	1 543 778,16
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	585,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	585,00
– 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	0,00	585,00
– 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.wlasn.	0,00	0,00
- przen. gruntu na odr.wlasn.	0,00	0,00
- deprecjacja	0,00	0,00
- przen.pomiesz.przyn.na odr.wlasn.	0,00	0,00
- przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu	0,00	0,00
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	1 544 363,16	1 544 363,16
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	32 200 851,70	31 096 717,52
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-209 782,41	1 104 134,18
zwiększenie (z tytułu)	0,00	4 789 441,14
zmniejszenie (z tytułu)	-209 782,41	-3 685 306,96
- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
- inne	-209 782,41	-3 685 306,96
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	31 991 069,29	32 200 851,70
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	-15 370 230,23	-2 871 940,87
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	-745 704,59
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	-745 704,59
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	64 754,00
- - 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	0,00	-810 458,59
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-15 370 230,23	-2 871 940,87
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	-6 891 770,86
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-15 370 230,23	-9 763 711,73
zwiększenie (z tytułu)	1 097 827,17	-6 287 469,09
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	1 097 827,17	-6 287 469,09
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-14 272 403,06	-16 051 180,82
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-14 272 403,06	-15 370 230,23

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wynik netto	-1 479 410,41	1 097 827,17
Zysk netto	0,00	1 097 827,17
Strata netto	-1 479 410,41	0,00
Odpisy z zysku	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	33 890 410,92	28 966 303,85
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	-1 479 410,41	1 097 827,17
Korekty razem	-15 997 392,01	-3 734 746,33
Amortyzacja	58 403,49	87 144,40
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-321,00	0,00
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	48 431,24	162 477,05
Zmiana stanu rezerw	0,00	-5 022 470,88
Zmiana stanu zapasów	-1 607,71	0,00
Zmiana stanu należności	-394 638,68	5 505 322,74
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-17 998 978,99	-9 820 650,44
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 180 195,23	1 487 319,13
Inne korekty	3 471 514,87	3 866 111,67
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-17 476 802,42	-2 636 919,16
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Wpływy	16 965 000,01	2 318 550,00
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	16 965 000,01	2 318 550,00
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	20 314,21	829,60
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	20 314,21	0,00
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	0,00	829,60
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	16 944 685,80	2 317 720,40
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
Wpływy	321,00	2 440 215,17

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	599,83
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne wpływy finansowe	321,00	2 439 615,34
Wydatki	0,00	2 999 433,37
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	0,00	2 976 870,39
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	0,00	1 632,51
Inne wydatki finansowe	0,00	20 930,47
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	321,00	-559 218,20
Przepływy pieniężne netto razem (A.II±B.III±C.III)	-531 795,62	-678 416,96
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	0,00	0,00
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne na początek okresu	8 636 097,46	9 514 514,42
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	8 104 301,84	8 636 097,46
– o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2018

Załączony plik

wprowadz.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych - wartość inwentarzowa

Załączony plik

ST_1.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych - umorzenia

Załączony plik

ST_2.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Analiza kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości

Załączony plik

Analiza.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	-1 105 900,32	1 431 062,64
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. łączna	2 398 157,11	241 803,47
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	2 398 157,11	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	2 398 157,11	0,00
B.2. Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość materiałów - z innych źródeł	2 398 157,11	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk. - wart. łączna	5 098,78	18 288,61
C. Przychody niepodlegające opodatk. - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk. - z innych źródeł przychodów	5 098,78	18 288,61

C.1. Naliczone a nie otrzymane odszkodowania - wartość łączna	5 098,78	18 288,61
C.1. Naliczone a nie otrzymane odszkodowania - z innych źródeł	5 098,78	18 288,61
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	-403 072,47	-2 068 452,87
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	-403 072,47	-2 068 452,87
E.1. Wpłaty na PFRON - wartość łączna	216,04	0,00
E.1. Wpłaty na PFRON - z innych źródeł	216,04	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	112 219,88	11 038,55
E.4. Odsetki budżetowe - z innych źródeł	112 219,88	11 038,55
E.5. Inne - wartość łączna	-538 498,29	-2 079 491,42
E.5. Inne - z innych źródeł	-538 498,29	-2 079 491,42
E.6. Kary, odszkodowania - wartość łączna	22 989,90	0,00
E.6. Kary, odszkodowania - z innych źródeł	22 989,90	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - wart. łączna	1 842 081,71	2 133 649,12
F. Koszty nieuznawane za KUP - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów	1 842 081,71	2 133 649,12
F.1. Nie zapłacone składki na ubezpiecz. społ., FP i FGŚP - wartość łączna	79 167,21	0,00
F.1. Nie zapłacone składki na ubezpiecz. społ., FP i FGŚP - z innych źródeł	79 167,21	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	85 354,60	0,00
F.3. Nie wypłacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń - z innych źródeł	85 354,60	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	2 033 531,95	1 927 751,90
F.5. Odpisy obniżające wartość należności - z innych źródeł	2 033 531,95	1 927 751,90
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	-355 972,05	205 897,22
F.7. Odsetki zarachowane nie zapłacone - z innych źródeł	-355 972,05	205 897,22
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. łączna	180 008,34	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	180 008,34	0,00
G.1. Zapłacone składki na ubezpiecz. społ., FP i FGŚP za lata ubiegłe - wartość łączna	92 344,38	0,00
G.1. Zapłacone składki na ubezpiecz. społ., FP i FGŚP za lata ubiegłe - z innych źródeł	92 344,38	0,00
G.2. Wyplacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń za lata ubiegłe - w artość łączna	87 663,96	0,00
G.2. Wyplacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń za lata ubiegłe - z innych źródeł	87 663,96	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	-321,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	-321,00	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	-2 250 476,31	1 236 166,81
K. Podatek dochodowy	0,00	0,00

Lista złożonych podpisów:

2019-05-17 19:06:14 Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1

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 Jarosiński 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, począwszy 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.

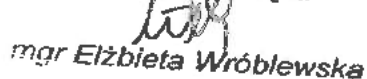
W celu pozyskania źródeł finansowania do spłat Wierzycieli objętych układem w okresie sprawozdawczym został ogłoszony przetarg na sprzedaż nieruchomości. Komisja przetargowa dokonała rozstrzygnięcia przetargu w miesiącu styczniu 2019 roku a w miesiącach luty/marzec 2019 roku zostały sfinalizowane transakcje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