

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 28.09.2018 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 sprawozdania finansowego za rok 2017. 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 miałyby istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe.

Na podstawie przeprowadzonych spotkań i rozmów z Biegłym 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.

Zarząd Spółdzielni do dnia 26.06.2019 r. nie przekazał biegłemu rewidentowi sprawozdań finansowych za rok 2017 i 2018 skorygowanych podczas badania sporządzonego w dniu 17.05.2019 r., zgodnie z art. 45 Ustawy o rachunkowości oraz podpisanych przez wszystkich członków Zarządu ani odmowy podpisu zgodnie z art. 52 Ustawy o rachunkowości. Brak przekazania nowych wersji sprawozdań finansowych skutkowało wydaniem odmowy wyrażenia opinii przez biegłego rewidenta do przedstawionych w dniu 07.05.2019 r. sprawozdań finansowych Spółdzielni. Brak podpisu pod sprawozdaniami finansowymi spowodowany był brakiem zapoznania się z ich treściami przez panią Elżbietę Wróblewską oraz panią Iwonę Kalenik.

Walne Zgromadzenie w dniu 27.06.2019 r. kwalifikowaną większością 2/3 oddanych ważnych głosów odwołało Radę Nadzorczą wybraną na Walnym Zgromadzeniu w dniach 21.06.2018 i 09.07.2018 oraz dokonało wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej. Nowo wybrana Rada Nadzorcza w dniu 03.07.2019 odwołała z Zarządu: panią Iwonę Kalenik, panią Elżbietę Wróblewską, pana Adama Kacprzyckiego oraz panią Agatę Kłodowską, jednocześnie powołując pana Wojciecha Leszczyńskiego na Prezesa Zarządu oraz pana Mirosława Michalskiego i panią Agatę Kłodowską na Członków Zarządu. Nowy Zarząd po zapoznaniu się z treścią sprawozdań finansowych zatwierdza je.



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, zbyt 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 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
- 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 m². Szczegółowy zakres zmian zawiera załącznik nr 3.

3. Wartość długoterminowych inwestycji wynosi 0 zł.

4. Propozycja sposobu podziału wyniku.

Spółdzielnia dokonała odrębnego rozliczenia wyników ogółem dla całej działalności Spółdzielni w podziale dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi i dla działalności gospodarczej. Wynik dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi prezentuje załącznik

„Analiza przychodów i kosztów z podziałem na nieruchomości”, natomiast wynik z pozostałej działalności gospodarczej pozostanie nierozliczony do czasu zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

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)
1	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
Ogółem wartość	523.579,48	8.640.910,30	809.833,16		8.354.656,62

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 Naczelnika Łódzkiego Urzędu Skarbowego w Łodzi, 90-436 Łódź, ul.Al.Kościuszki 85	3 949 309,95 zł hipoteka przymusowa	LD1M/00246234/9
Veolia Energia Łódź, S.A. (dawniej : Dalkia Łódź S.A.) , 92-550 Łódź, ul. Andrzejewskiej 5	hipoteka umowna 2.918.766,81 zł, hipoteka umowna 1.895.415,38 zł	LD1M/00246234/9

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział -Centrum Restrukturyzacji i Windykacji Biuro w Łodzi, 92-332 Łódź, Al. Piłsudskiego 153,	hipoteka - umowna zwykła 4.172.523,44 zł i kaucyjna 917.955,16 zł	LD1M/00035349/6
City Parking Group S.A. 86-300 Grudziądz , ul.Budowlanych 3 ,	1 230 000,00 zł hipoteka umowna	LD1M/00034646/1
ESBANK Bank Spółdzielczy z siedzibą w Radomsku , 97-500 Radomsko, ul.Pułaskiego 11	hipoteka umowna 979 000,00 zł, hipoteka umowna 2 630 000,00 zł , hipoteka umowna 563 000,00 zł, hipoteka umowna 1 336 804,88 zł	LD1M/00246153/7
SGB-Bank S.A. w Poznaniu , 60-462 Poznań, ul.Szarych Szeregów 23a	hipoteka umowna 2 630 000,00 zł, hipoteka umowna 1.320 000,00 zł , hipoteka umowna 1 336 804,88 zł	LD1M/00246153/7
Osoba fizyczna	hipoteka umowna łączna 2 600 000,00 zł, hipoteka umowna łączna 1 400 000,00 zł, hipoteka umowna łączna 1 260 000,00 zł	LD1M/00246153/7
Osoba fizyczna	hipoteka umowna łączna 2 600 000,00zł, hipoteka umowna łączna 1 400 000,00 zł, hipoteka umowna łączna 1 260 000,00 zł	LD1M/00034105/7
Osoba fizyczna	hipoteka umowna łączna 2 600 000,00zł, hipoteka umowna łączna 1 400 000,00 zł, hipoteka umowna łączna 1 260 000,00 zł	LD1M/00246090/7

Osoba fizyczna	hipoteka umowna łączna 2 600 000,00zł, hipoteka umowna łączna 1 400 000,00 zł, hipoteka umowna łączna 1 260 000,00 zł	LD1M/00246225/3
Osoba fizyczna	hipoteka umowna łączna 1 260 000,00 zł	LD1M/00266058/7
Osoba fizyczna	hipoteka umowna łączna 1 260 000,00 zł	LD1M/00246179/5
Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. , 90-133 Łódź , ul. Wierzbowa 52	hipoteka przymusowa 647 589,68 zł	LD1M/00237090/1
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	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	Przeciętne zatrudnienie w roku
	2017	2016
Pracownicy umysłowi	21,50	20,50
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	32,50	37,00
Uczniowie	0	0
Pracownicy przebywający na urlopach wychowawczych lub bezpłatnych	0	
OGÓLEM	54,00	57,50

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tytuły	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	483.261,35	546.776,89
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		22 208 867,02
2. Wyłączenia przychodów do opodatkowania		2 506 943,24
	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		742 322,50
	Korekta listy wierzytelności - VAT	528 959,74
	Wyksięgowanie zobowiązań	213 362,76
4. Przychody skorygowane do CIT-8		20 444 246,28
5.Koszty wg rachunku zysków i strat		20 777 804,38
6.Wydatki nie stanowiące kup		2 294 728,38
	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 wierzytelności	-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 wierzytelności Urząd Miasta Łodzi –naliczenie kar umownych za wycinkę zw 201 kwota 87 274,05 zł (koszt)

-uzgodnienie listy wierzytelności –Enea – doksiegowanie 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)

- wyksiegowanie 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
- wyksięgowanie 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)
- wyksięgowanie 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 tworzono 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
Razem:	1 307 852,55	2 858 687,22

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:

- obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
- inne usługi poświadczające,
- usługi doradztwa podatkowego,
- 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.


Agata Kłodowska
Członek Zarządu

PREZES ZARZĄDU

Wojciech Leszczyński


Mirosław Michański
Członek Zarządu

**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: 2019-07-22

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
Aktywa razem	71 821 058,87	86 353 947,36
Aktywa trwałe	47 253 860,02	51 412 857,40
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
Rzeczowe aktywa trwałe	47 243 840,73	51 377 613,85
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
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	0,00	0,00
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
Aktywa obrotowe	24 548 878,85	34 922 769,96
Zapasy	39 930,88	39 930,88
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
Należności krótkoterminowe	2 414 722,48	7 920 045,22
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, ceł, 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
Inwestycje krótkoterminowe	8 636 097,46	9 514 514,42
Krótkoterminowe aktywa finansowe	8 636 097,46	9 514 514,42
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
Pasywa razem	71 821 058,87	86 353 947,36
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
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	42 854 755,02	50 890 552,32
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, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	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


 Agata Kłodowska
 Członek Zarządu

PREZES ZARZĄDU

 Wojciech Leszczyński


 Mirosław Michalski
 Członek Zarządu

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

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Odsetki, w tym:	294 491,17	271 248,38
– 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	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	617 016,14	2 105 177,55
Odsetki, w tym:	617 016,14	2 105 177,55
– 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	0,00	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)	1 431 062,64	-5 037 343,88
Podatek dochodowy	91 432,00	161 612,00
Nadwyżka przychodów roku bieżącego (-)	241 803,47	1 088 513,21
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)	1 097 827,17	-6 287 469,09


 Agata Kłodowska
 Członek Zarządu

PREZES ZARZĄDU

 Wojciech Keszczyński


 Mirosław Michałski
 Członek Zarządu

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 gruntó w)	0,00	0,00
– przen.wkł.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) rach unkowości	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


 Agata Kłodowska
 Członek Zarządu

PREZES ZARZĄDU

 Wojciech Leszczyński


 Mirosław Michałski
 Członek Zarządu



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	8 710 845,53
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
Wydatki	2 999 433,37	912 616,20
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
Spląty 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
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-559 218,20	-912 616,20
Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-878 416,96	2 830 695,43
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	9 514 514,42	6 683 818,99
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	8 636 097,46	9 514 514,42
– o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

PREZES ZARZĄDU


Agata Kłodowska
Członek Zarządu


Wojciech Leszczyński


Mirosław Michalski
Członek Zarządu

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 finansowego za rok 2017

Załączony plik

wprowadzenie_do_sprawozdania_za_rok_2017.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 ubezpiecz. społ., FP i FGŚP - wartość łączna	0,00	0,00
F.1. Nie zapłacone składki na ubezpiecz. 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 ubezpiecz. społ., FP i FGŚP za lata ubiegłe - wartość łączna	0,00	0,00
G.1. Zapłacone składki na ubezpiecz. 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 artości 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:

2019-07-22 12:28:21 Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1

2019-07-22 13:03:48 Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1


Agata Kłodowska
Członek Zarządu

PREZES ZARZĄDU

Wojciech Leszczyński


Mirosław Michański
Członek Zarządu

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 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
SUMA:	12 029 443,61	11 790 581,14	238 862,47	6 094 430,83	231 541,10

Nazwa Nieruchomości	Usługi energii CO i CW			Rozrachunki 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 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	-	-
SUMA:	5 451 072,23	5 268 355,15	182 717,08	14 685,83	197 402,91

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 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
SUMA:	2 401 948,13	1 722 047,96	6 238 803,58	4 883 974,87

[Handwritten signatures]

ZMIANY W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH W 2017 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	1 i 2	3,4,5,6	7	8	x	083	x	
1	WARTOŚĆ INWENTARZOWA 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, przekwalifikowanie środka trwałego, korekty związane z 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) przekształt. w odrębną własność		24 595,62	3 993 891,87	418 460,31			4 436 947,80		4 436 947,80	
	d) inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego		23 386,51					23 386,51		23 386,51	
4	WARTOŚĆ INWENTARZOWA 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

ZMIANY W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH W 2017 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 01.01.2017 R.	319 924,77	-	40 553 089,42	2 175 374,60	5 638,83	649 526,23	43 703 553,85	-	43 703 553,85	281 885,22
2	ZWIĘKSZENIA 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	35 679,17
	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, przekwalifikowanie środka 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			112,36			416 081,11	416 081,11		416 081,11	4 614,71
	b) sprzedaż			1 784 301,43	415 660,19			112,36		112,36	
	c) przekształ. w odrębną własność							2 199 961,62		2 199 961,62	
	b) inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego							-		-	
4	WARTOŚĆ UMORZENIA 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 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 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	10 019,29