

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŚWIECIU
86-100 ŚWIECIE, UL. B.PRUSA 1

Sprawozdanie finansowe za rok

2013

SPIS TREŚCI

I.	WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	3
II.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	6
III.	BILANS	15
IV.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	17
V.	ZESTAWIENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH	18

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2013

1. Nazwa i siedziba Spółdzielni
Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu ul. B. Prusa 1, 86-100 Świecie
REGON 000483576
NIP 559-000-45-32
Podstawowy przedmiot działalności : zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi
Organ rejestrowy: Sąd Rejonowy w Bydgoszczy – XIII Wydział Gospodarczy KRS 0000173471
2. Czas trwania działalności Spółdzielni - nieoznaczony
3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym : 1 stycznia 2013 r. – 31 grudnia 2013 r.
4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni.
5. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.
6. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzania łączonego sprawozdania finansowego.
7. Sprawozdanie sporządzono zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości wykazując zdarzenie gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.
8. Przyjęte zasady rachunkowości:
 - 8.1 Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą z dn. 29.09.1994 r. (Dz. U. nr 76 poz. 694 z 2002 r. z późn. zmianami) stosując ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należność).
 - 8.2 Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych wynikających z załącznika do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych.
 - 8.3 Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

- 8.4 Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.
- 8.5 Należności i zobowiązania wyceniane są na dzień ujęcia w księgach rachunkowych w wartości nominalnej, z zachowaniem zasady ostrożności. Na dzień bilansowy wycenia się kwotę wymaganej zapłaty (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące), zaś zobowiązania w kwocie wymagającej zapłaty.
- 8.6 Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu. Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa – w wartości nominalnej.
- 8.7 Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.
- 8.8 Spółdzielnia zgodnie z § 4 Statutu prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz działalność gospodarczą inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi składają się wszystkie dochody z nieruchomości otrzymywane przez Spółdzielnię w trybie art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. nr 119, poz. 116 z 2003 r. z późniejszymi zmianami).
- 8.8.1 Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Niedobór lub nadwyżka z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na dzień bilansowy rozliczana jest za pośrednictwem konta „Rozliczenie międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi”:
- a) nadwyżka kosztów nad przychodami – jako zwiększające koszty roku następnego w wielkości wynikającej z salda „Winien” konta „647”,
 - b) nadwyżkę przychodów nad kosztami – jako przychody zwiększające przychody roku następnego w wielkości wynikającej z salda „Ma” konta „647”.

W rachunku zysków i strat sporządzanym według wariantu porównawczego, ustalony wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wykazywany jest w pozycji „zmiana stanu produktów” w następujący sposób:

- a) nadwyżka kosztów nad przychodami – ze znakiem „+”,
 - b) nadwyżka przychodów nad kosztami – ze znakiem „-”.
- 8.8.2 Na wynik finansowy (zysk, strata) z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składa się:

- a) wynik z pozostałej działalności gospodarczej (innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi),
- b) wynik na pozostałej działalności operacyjnej,
- c) wynik z działalności finansowej,
- d) wynik z działalności nadzwyczajnej.

Wynik finansowy (nadwyżka lub strata) z pozostałej działalności gospodarczej – innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – wykazywany w rachunku zysków i strat oraz w bilansie jako wynik finansowy netto za bieżący okres sprawozdawczy, rozliczany jest po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego (w roku następnym), zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

9. Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące wzory:

- 1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2. dodatkowe informacje i objaśnienia
- 3. bilans,
- 4. rachunek zysków i strat – wersja porównawcza,

Świecie, dnia 28 luty 2014 r.

Główna Księgowa
Kałas
mgr Małgorzata Kałas

[Signature]
Z CAŁOŚCIĄ ZA PRZEWODZĄCY
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
mgr inż. Grzegorz Dufiński

[Signature]
PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
mgr inż. Dariusz Zawodziński

I. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2013.

Sporządzone na dzień 31.12.2013 r. zgodnie z art. 48 ust. 1 pkt 2 ustawy z dn. 29.09.1994 r. zmienioną dn. 9.11.2000 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 76 poz.694 z 2002 r. z późn. zmianami).

1. Informacje i objaśnienia do bilansu

- 1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia - załącznik nr 1.
- 1.2. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie: kwota 3 806 195,39 zł, powierzchnia 114 298,87 m².
- 1.3. Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu – 65 481,20 zł.
- 1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie występują.
- 1.5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych:

L.p.	Fundusz	Stan na dzień 31.12.2013 r.
1	Fundusz udziałowy "801"	155 515,70
2	Fundusz zasobowy "802"	308 117,03
3	Fundusz wkładów mieszkaniowych "804"	650 922,78
4	Fundusz wkładów budowlanych "805-01,02,03"	7 190 944,66
5	Fundusz z aktualizacji wyceny "807"	17 109 065,40
6	Zmniejszenie z tyt. umorzenia "808"	-12 623 530,01
	Ogółem kapitał własny	12 791 035,56

- 1.6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych - jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Zestawienie zmian w funduszach - 31.12.2013 r. - Pasywa Gr.A

Fundusz	Stan na 31.12.2012 r.	Zwiększenia Ma	Zmniejszenia Wn	Stan na 31.12.2013 r.
A.I Kapitał podstawowy				
"801" - Fundusz udziałowy	160 399,35	800,00	5 683,65	155 515,70
"804" - Fundusz wkładów mieszkaniowych	688 851,46	53 884,11	91 812,79	650 922,78
"805-01" - Fundusz wkładów budowlanych	7 110 039,86	52,56	124 766,68	6 985 325,74
"805-02" - Fundusz wkładów budowl.garaże	174 986,18	0,00	11,12	174 975,06
"805-03" - Fundusz wkładów budowl.lok.użytk.	30 643,86	0,00	0,00	30 643,86
"807" - Fundusz aktualizacji	17 181 715,62	52 211,69	124 861,91	17 109 065,40
"808" - Zmniejszenie funduszu z tyt.umorzenia	-12 277 231,41	75 016,74	421 315,34	-12 623 530,01
A IV. Kapitał zapasowy				
"802" - Fundusz zasobowy	247 878,93	102 651,28	42 413,18	308 117,03
Kapitał zapasowy	247 878,93	102 651,28	42 413,18	308 117,03
Razem kapitał podstawowy:	13 317 283,85	284 616,38	810 864,67	12 791 035,56
A V. Kapitał z aktualizacji wyceny				
"803" - Fundusz z aktual.niemieszk.- 1995 r.	15 281,20	-	-	15 281,20
Kapitał z aktualizacji	15 281,20	0,00	0,00	15 281,20
A VIII Kapitał z aktualizacji wyceny				
"860" - Wynik finansowy Spółdzielni	125 281,47	11 839 411,51	11 710 022,13	254 670,85
Wynik finansowy Spółdzielni	125 281,47	11 839 411,51	11 710 022,13	254 670,85
Grupa A Kapitał własny	13 457 846,52	12 124 027,89	12 520 886,80	13 060 987,61

- 1.7. Zysk w kwocie **254 670,85 zł** proponuje się przeznaczyć na:

- dofinansowanie remontów tzw. „starego budownictwa” – zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 8/2012 - w kwocie **9 470,00 zł**,
- przeznaczenie na odrębne konto funduszu remontowego w celu przyspieszenia remontów klatek schodowych – kwota **220 000,00 zł**,
- dofinansowanie działalności SOK Stokrotka w kwocie **25 200,85 zł**.

- 1.8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym – nie występują.

- 1.9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego – utworzono odpis aktualizacyjny na należności trudno ściągalne w wysokości 110 395,27 zł.

Stan odpisów aktualizujących wartość należności

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany odpisów w ciągu roku obrotowego			Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	wykorzystanie	uznane za zbędne	
1	2	3	4	5	6
Należności wątpliwe do wyegzekwowania	75 525,13	34 870,14	0,00	0,00	110 395,27

1.10. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

Zobowiązania długoterminowe – pasywa B II

Zobowiązania	Okres wymagalności					
	od 1 roku do 3 lat		od 3 - 5 lat		powyżej 5 lat	
	Bo 1.01.2013r.	Bz 31.12.2013r	Bo 1.01.2013r.	Bz 31.12.2013r	Bo 1.01.2013r.	Bz 31.12.2013r
1. Wobec jednostek powiązanych:	-	-	-	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	2 361 601,70	2 418 913,45	2 179 486,97	2 077 904,01	2 674 322,61	2 439 628,04
a) kredyty i pożyczki	2 361 601,70	2 418 913,45	1 908 744,50	1 655 987,34	2 565 602,61	2 439 628,04
z tyt. emisji						
b) dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	270 742,47	421 916,67	-	-
d) inne	-	-			108 720,00	0,00
Razem:	2 361 601,70	2 418 913,45	2 179 486,97	2 077 904,01	2 674 322,61	2 439 628,04

Zobowiązania krótkoterminowe – pasywa B III.2

Zobowiązania	Okres wymagalności			
	do 1 roku		powyżej 1 roku	
	Bo 1.01.2013r.	Bz 31.12.2013r	Bo 1.01.2013r.	Bz 31.12.2013r
1. Wobec jednostek powiązanych:	-	-	-	-
a) z tyt.dostaw i usług	-	-	-	-
b) inne	-	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	2 878 953,42	2 540 429,11	-	-
a) kredyty i pożyczki	989 767,41	873 875,36	-	-
b) z tyt. emisji dłużnych papierów wart.	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-
d) z tyt. dostaw i usług	1 605 862,84	1 350 883,64	-	-
e) zaliczki otrzymane na	-	-	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-
g) z tyt .podat., cel, ubezp.i innych świadczeń	20 961,00	33 607,00	-	-
h) z tyt. wynagrodzeń	-	-	-	-
i) inne zobowiązania	262 362,17	282 063,11	-	-
Razem:	2 878 953,42	2 540 429,11	-	-

1.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

	Stan na 1.01.2013r	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2013r.
1. Inne rozliczenia międzyokresowe wynik na dział.GZM	42 519,72	183 501,36	125 467,35	100 553,73
- inne rozl.międzyokr.	121 272,21	173 829,82	183 676,66	111 425,37
Razem :	163 791,93	357 331,18	309 144,01	211 979,10

Pozycje stanowi konto „647” – „Rozliczenie międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi”. Inne rozliczenia międzyokresowe dotyczą konta „649” - koszty rozliczane w czasie.

1.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju) - nie występują.

1.13. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe – nie występują.

2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

2.1. Rodzaj działalności - zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi

Terytorium – kraj

Przychody ze sprzedaży towarów i produktów:

– przychody z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych	7 932 499,70
– przychód z tyt. c.o. i c.w. lokali mieszkalnych i użytkowych	3 719 378,29
– <u>przychód z tytułu zarządzania nieruchomościami</u>	<u>23 705,56</u>

Razem: 11 675 583,55

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – nie występują.

2.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – nie występują.

2.4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie występują.

2.5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 15 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z powołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty i przychody roku następnego.

W oparciu o art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczanej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów – z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych. W związku z powyższym, każda inna

działalność prowadzona przez spółdzielnie mieszkaniowe niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, podlega opodatkowaniu. W przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu jest to wynajem lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych, opłaty za udostępnienie terenów, dachów pod reklamy, działalność Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka” oraz dochody uzyskane z tytułu odsetek od lokat bankowych.

I. PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

a. przychody ze sprzedaży produktów	10 076 346,26 zł
b. pozostałe przychody operacyjne	47 198,98 zł
c. <u>przychody finansowe</u>	<u>77 759,30 zł</u>
Razem :	10 201 304,54 zł

II. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

a. koszty działalności operacyjnej	10 041 803,46 zł
b. pozostałe koszty operacyjne	54 719,93 zł
c. <u>koszty finansowe</u>	<u>4 227,42 zł</u>
Razem :	10 100 750,81 zł

III. Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi +100 553,73 zł

I. PRZYCHODY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

d. przychody ze sprzedaży produktów	1 599 237,29 zł
e. pozostałe przychody operacyjne	16 244,15 zł
f. <u>przychody finansowe</u>	<u>17 763,98 zł</u>
Razem :	1 633 245,42 zł

II. KOSZTY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

d. koszty działalności operacyjnej	1 304 297,33 zł
e. pozostałe koszty operacyjne	10 010,24 zł
f. <u>koszty finansowe</u>	<u>0,00 zł</u>
Razem :	1 314 307,57 zł

Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	19 309,55 zł
III. Koszty uzyskania przychodów razem	1 294 998,02 zł
Wynik pozostałej działalności – (zysk brutto I-II)	318 937,85 zł
Podstawa opodatkowania (I-III)	338 247,40 zł
III. Podatek CIT (wg stawki 19%)	64 267,00 zł
IV. Zysk netto	+254 670,85 zł

Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi – nadwyżka przychodów nad kosztami – +100 553,73 zł – wykazywany jest w rachunku zysków i strat sporządzonym według wariantu porównawczego jako zmiana stanu produktów: niedobory ze znakiem „+”, nadwyżki – ze znakiem „-”.

Wynik z pozostałej działalności opodatkowanej – + 254 670,85 zł wykazywany jest w bilansie jako zysk(strata) netto w kapitałach własnych, a w rachunku zysków i strat jako zysk (strata) netto.

- 2.6. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych – dane wg Rachunku Zysków i Strat- wariant porównawczy.
- 2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby – 684 881,49 zł.
- 2.8. Zestawienie poniesionych w 2013 rok i planowanych na 2014 rok nakładów na niefinansowe aktywa trwałe

L.p	Wyszczególnienie	Koszty poniesione w 2013 r.	Koszty planowane na 2014 r.
1.	Nabycie wartości niematerialnych prawnych	0,00	10 000,00
2.	Nabycie środków trwałych w tym na ochronę środowiska	526 117,58	400 000,00
3.	Środki trwałe w budowie w tym na ochronę środowiska	697 827,51	500 000,00
4.	Inwestycje w nieruchomości i prawa	-	-
Razem:		1 199 842,33	910 000,00

- 2.9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe – nie wystąpiły.
- 2.10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych – nie wystąpił.
3. Informacje o sprawach osobowych
- 3.1 Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe
- | | |
|--|--------------------|
| – pracownicy na stanowiskach nierobotniczych | 18,28 etatu |
| – <u>pracownicy na stanowiskach robotniczych</u> | <u>21,63 etatu</u> |
| średnie roczne etaty za 2013 r. | 39,91 etatu |
- 3.2 Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno).
- | | |
|------------------|---------------|
| – Zarząd | 281 469,10 zł |
| – Rada Nadzorcza | 70 400,00 zł |
- 3.3 Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty – nie dotyczy.
4. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu.
- 4.1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego – nie dotyczy.
- 4.2. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym - nie występują.
- 4.3. Sprawozdanie zawiera dane porównawcze do sprawozdania za ubiegły rok.
5. Informacje dotyczące konsolidacji sprawozdań finansowych
- 5.1. Nie dotyczy Spółdzielni.
- 5.2. Nie dotyczy Spółdzielni.
- 5.3. Nie dotyczy Spółdzielni.
- 5.4. Nie dotyczy Spółdzielni.
6. Informacje dotyczące połączenia spółek

- 6.1. Nie dotyczy Spółdzielni.
- 6.2. Nie dotyczy Spółdzielni.
- 7. Nie występują niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności.
- 8. Nie występują inne informacje uzupełniające.

Świecie , dnia 28 marzec 2014 r.

Główna Księgowa
Kałas
mgr Małgorzata Kałas

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ
[Signature]
mgr inż. Krzysztof Lupański

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ
[Signature]
mgr inż. Dariusz Zawadzki

III. BILANS na 31.12.2013 r.

AKTYWA	Stan na dzień		PASywa	Stan na dzień	
	31.12.2012	31.12.2013		31.12.2012	31.12.2013
A. AKTYWA TRWAŁE	21 884 362,76	20 665 540,20	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	13 457 835,40	13 060 987,61
I. Wartości niematerialne i prawne	3 822,86	1 434,60	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	13 069 393,80	12 482 918,53
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	3 822,86	1 434,60	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	247 878,93	308 117,03
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	V. Kapitał (fundusz) rezerwowy z aktualizacji wyceny	15 281,20	15 281,20
II. Rzeczowe aktywa trwałe	13 373 228,66	13 476 738,03	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
1. Środki trwałe	12 859 890,43	12 791 856,54	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 272 326,45	1 244 872,03	VIII. Zysk (strata) netto	125 281,47	254 670,85
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	11 511 044,58	11 471 112,50	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	51 221,13	66 484,00	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	10 167 655,90	9 604 799,21
d) środki transportu	0,00	0,00	I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	25 298,27	9 388,01	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	513 338,23	684 881,49	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	- długoterminowa	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	742 373,73	641 725,56	- krótkoterminowa	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	742 373,73	641 725,56	- długoterminowe	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	300,00	300,00	- krótkoterminowe	0,00	0,00
i. Nieruchomości	0,00	0,00	II. Zobowiązania długoterminowe	7 215 411,28	6 936 550,37
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	300,00	300,00	2. Wobec pozostałych jednostek	7 215 411,28	6 936 550,37
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki	6 835 948,81	6 514 633,70
- udziały lub akcje	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe	270 742,47	421 916,67
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	d) inne	108 720,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 903 600,88	2 567 695,11
b) w pozostałych jednostkach	300,00	300,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	300,00	300,00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	b) inne	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek	2 878 953,42	2 540 429,11
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 764 637,51	6 545 342,01	a) kredyty i pożyczki	989 767,41	873 875,36
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	7 764 637,51	6 545 342,01	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	1 741 128,54	2 000 246,62	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 605 862,84	1 350 883,64
I. Zapasy	0,00	0,00	- do 12 miesięcy	1 605 862,84	1 350 883,64
1. Materiały	0,00	0,00	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	20 961,00	33 607,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	857 699,42	757 633,41	i) inne	262 362,17	282 063,11
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	3. Fundusze specjalne	24 647,46	27 266,00

a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	0,00	0,00	IV. Rozliczenia międzyokresowe	48 643,74	100 553,73
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	48 643,74	100 553,73
b) inne	0,00	0,00	- długoterminowe	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	857 699,42	757 633,41	- krótkoterminowe	48 643,74	100 553,73
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	786 487,49	681 699,13			
- do 12 miesięcy	519 031,19	513 605,93			
- powyżej 12 miesięcy	267 456,30	168 093,20			
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	44 884,56	35 811,00			
c) inne	26 327,37	40 123,28			
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00			
III. Inwestycje krótkoterminowe	762 156,91	1 131 187,84			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	762 156,91	1 131 187,84			
a) 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			
b) 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			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	762 156,91	1 131 187,84			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	97 956,49	42 638,66			
- inne środki pieniężne	0,00	0,00			
- inne aktywa pieniężne	664 200,42	1 088 549,18			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	121 272,21	111 425,37			
SUMA AKTYWÓW (poz.A+B)	23 625 491,30	22 665 786,82	SUMA PASYWÓW (poz.A+B)	23 625 491,30	22 665 786,82

Świecie, dnia 28 marzec 2014 r.

Główna Księgowa

Małgorzata Kałas
mgr Małgorzata Kałas

sporządzający sprawozdanie

**Z-CA PREZESA ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

mgr inż. Grzegorz Dudziński
mgr inż. Grzegorz Dudziński

**PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

mgr inż. Dariusz Zawodziński
mgr inż. Dariusz Zawodziński

Zarząd

(podpisy wszystkich członków organu zarządzającego jednostką na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [wariant porównawczy] za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Wyszczególnienie	Dane za rok	
	2012	2013
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 663 003,97	11 579 891,37
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	11 667 517,23	11 675 583,55
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-4 513,26	-95 692,18
III. Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	11 520 286,08	11 350 962,34
I. Amortyzacja	28 960,34	32 526,13
II. Zużycie materiałów i energii	4 840 369,21	4 750 992,91
III. Usługi obce	1 007 121,91	768 701,29
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 435 196,77	1 698 012,34
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 584 347,52	1 610 253,59
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	360 207,44	350 651,27
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 264 082,89	2 139 824,81
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	142 717,89	228 929,03
D. Pozostałe przychody operacyjne	64 668,34	63 443,13
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 000,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	63 668,34	63 443,13
E. Pozostałe koszty operacyjne	86 045,58	64 730,17
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	5 147,16	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	34 870,14
III. Inne koszty operacyjne	80 898,42	29 860,03
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	121 340,65	227 641,99
G. Przychody finansowe	82 320,27	95 523,28
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	82 320,27	95 523,28
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	6 140,45	4 227,42
I. Odsetki, w tym:	6 140,45	4 227,42
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	197 520,47	318 937,85
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. Zysk (strata) brutto (I+J)	197 520,47	318 937,85
L. Podatek dochodowy	72 239,00	64 267,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
N. Zysk (strata) netto (K-L-M)	125 281,47	254 670,85

Świecie, 28 marzec 2014 r.

Główna Księgowa
Kałas
mgr Małgorzata Kałas

sporządzający sprawozdanie

Z-CAP PREZESA ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
[Podpis]
mgr inż. Dariusz Zawadziński

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
[Podpis]
mgr inż. Dariusz Zawadziński

Zarząd

(podpis wszystkich członków organu zarządzającego jednostką na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

V. ROZLICZENIE PRZEMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ WG KSIĄG						UMORZENIE / AMORTYZACJA WG KSIĄG						WARTOŚĆ NETTO		
	Stan na początek roku 1.01.2013	Przychody zakup budowa	Przychody inne	Rozchody * sprzedaż * likwidacja	Rozchody nieodpłatne śr. trwałe	Przemieszcz. między grupami	Stan na koniec roku 31.12.2013	Stan na początek roku 1.01.2013	Umorzenie zasobów		Amortyzacja śr. trwałych niemieszk.	Zmniejszenia z tyt. likwidacji sprzedaży korekty	Stan na koniec roku 31.12.2013	Stan na początek roku 1.01.2013	Stan na koniec roku 31.12.2013
									Zwiększenia						
I. Wartości niematerialne i prawne	34 801,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34 801,50	30 978,64	2 388,26	0,00	0,00	33 366,90	3 822,86	1 434,60	
1. Koszty zakończone prac rozwojowych													0,00	0,00	
2. Wartości firmy													0,00	0,00	
3. Inne wartości niematerialne i prawne	34 801,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34 801,50	30 978,64	2 388,26	0,00	0,00	33 366,90	3 822,86	1 434,60	
4. Zaliczki wartości niematerialne i prawne													0,00	0,00	
II. Rzeczowe aktywa trwałe	26 065 576,45	733 858,64	489 919,78	530 479,08	217 715,00	0,00	26 541 160,79	12 692 347,79	421 315,34	30 137,87	79 378,24	13 064 422,76	13 373 228,66	13 476 738,03	
1. Środki trwałe	25 552 238,22	36 197,80	489 919,78	4 361,50	217 715,00	0,00	25 856 279,30	12 692 347,79	421 315,34	30 137,87	79 378,24	13 064 422,76	12 859 890,43	12 791 856,54	
a) grunty własne (prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 485 034,65		0,00	0,00	7 818,59		1 477 216,06	212 708,20	19 698,69		62,86	232 344,03	1 272 326,45	1 244 872,03	
b) budynki i lokale, prawa własnościowe, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	23 575 567,79		489 919,78		209 896,41	6 707,32	23 862 298,48	12 064 523,21	401 616,65		74 953,88	12 391 185,98	11 511 044,58	11 471 112,50	
c) urządzenia techniczne i maszyny	339 478,79	36 197,80		4 361,50			371 315,09	288 257,66		20 934,93	4 361,50	304 831,09	51 221,13	66 484,00	
d) środki transportu	94 588,93			0,00			94 588,93	94 588,93			0,00	94 588,93	0,00	0,00	
e) Inne środki trwałe	57 568,06					-6 707,32	50 860,74	32 269,79		9 202,94		41 472,73	25 298,27	9 388,01	
2. Środki trwałe w budowie	513 338,23	697 660,84	0,00	526 117,58			684 881,49					0,00	513 338,23	684 881,49	
3. Zaliczki naśr. trwałe w budowie							0,00					0,00	0,00	0,00	
III. Należności długoterminowe	742 373,73	0,00	31 135,56	0,00	131 783,73	0,00	641 725,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	742 373,73	641 725,56	
1. Od pozostałych jednostek	742 373,73		31 135,56		131 783,73		641 725,56					0,00	742 373,73	641 725,56	
IV. Inwestycje długoterminowe	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00	
1. W pozostałych jednostkach	300,00						300,00					0,00	300,00	300,00	
Aktywa trwałe ogółem:	26 843 051,68	733 858,64	521 055,34	530 479,08	349 498,73	0,00	27 217 987,85	12 723 326,43	423 703,60	30 137,87	79 378,24	13 097 789,66	14 119 725,25	14 120 198,19	

Świecie, dn. 28.03.2014 r.

Sporządziła:

Zarządcą:

Główna Księgowa

Kałas

mgr Małgorzata Kałas

Z-ca PRZESŁA ZARZĄDZU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ*Dariusz Zawadzinski*PRZESŁA ZARZĄDZU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ

mgr inż. Dariusz Zawadzinski

