

**UCHWAŁA**

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu  
odbytego w pięciu częściach w dniach 02 czerwca do 06 czerwca 2014 roku

w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w  
Grudziądzu za rok 2013**

Zgodnie z § 60 pkt 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie

**uchwała:**

1. zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za 2013 r. składające się z:
  - bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2013 r. zamykającego się po stronie aktywów i pasywów kwotą: **167.725.011,77 zł**,
  - rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2013 do 31.12.2013 r. wykazującego nadwyżkę bilansową w wysokości: **5.921.743,10 zł**,
  - zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2013 do 31.12.2013 r. wykazującego zwiększenie funduszu własnego o kwotę: **1.826.058,91 zł**,
  - rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2013 do 31.12.2013 r. wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę: **5.813.686,24 zł**,
  - dodatkowych informacji i objaśnień.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Łącznie na wszystkich pięciu częściach za uchwałą głosowało 201 członków, głosów przeciwnych nie było.

**SEKRETARZ**

**Walnego Zgromadzenia**

I część - Jerzy Hausman .....  
II część - Wanda Marek .....  
III część - Jan Prusaczyk .....  
IV część - Andrzej Świebodziński .....  
V część - Feliks Kowalski .....

**PRZEWODNICZĄCY**

**Walnego Zgromadzenia**

I część - Lucyna Kurpios .....  
II część - Konrad Przybylak .....  
III część - Henryk Szram .....  
IV część - Mirosława Krausewicz .....  
V część - Marek Kannenberg .....

**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu**  
**za rok 2013**

1. Nazwa i siedziba jednostki: **Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu**  
**86-300 Grudziądz, ul. Moniuszki 13.**  
NIP                **876 – 000 – 31 – 78**  
REGON           **000483487**  
KRS               **0000100422**
2. Sąd Rejestrowy Spółdzielni: **Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział**  
**Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego**
3. Forma organizacyjno – prawna: **Spółdzielnia**
4. Podstawowy przedmiot działalności: **Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi**
5. Spółdzielnia prowadzi działalność od 17.01.1903 r. Czas trwania działalności jest nieograniczony.
6. Okres objęty sprawozdaniem finansowym: **od 1.01.2013 r. do 31.12.2013 r.**
7. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni. W skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.
8. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń jej kontynuowania.
9. Przyjęte zasady rachunkowości:
  - a. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późn. zmian.) stosując reguły ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.
  - b. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych.
  - c. Materiały, towary, składniki rzeczowego majątku obrotowego są ujmowane do ewidencji w cenach rzeczywistych, niezależnie od daty ich zakupu lub wytworzenia.
  - d. Produkcja w toku grup konserwacyjno - remontowych i Działu Techniczno Remontowego w 2013 r. nie wystąpiła.



e. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:

- przychody i koszty operacyjne;
- pozostałe przychody i koszty operacyjne;
- przychody i koszty finansowe;
- zyski i straty nadzwyczajne.

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczony zostaje zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.). Wynik z pozostałej działalności po opodatkowaniu podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie zgodnie z § 92 ust. 7 Statutu Spółdzielni.

10. Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące elementy:

- a. bilans;
- b. rachunek zysków i strat – wersja porównawcza;
- c. informacja dodatkowa;
- d. zestawienie zmian w funduszu własnym;
- e. rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia.

11. Do rocznego sprawozdania finansowego dołącza się sprawozdanie z działalności jednostki.

**Sporządził**

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
PROKURENT

Wojciech Kiciński

**Wojciech Kiciński**

CZŁONEK ZARZĄDU

Krzysztof Wieczorek

**Zarząd**

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Lucjan Zubrzycki

PREZES ZARZĄDU

Eugeniusz Grynda

Grudziądz, dnia **05.03.2014 r.**

# BILANS

Spółdzielnia Mieszkaniowej w Grudziądzu  
 sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku

(w złotych)

| AKTYWA                                                   | Stan na               |                       |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                          | 31.12.2012 r.         | 31.12.2013 r.         |
| <b>A. Aktywa trwałe</b>                                  | <b>127.024.280,60</b> | <b>125.704.014,17</b> |
| I. Wartości niematerialne i prawne                       | 651.052,27            | 560.080,03            |
| 1. Koszty zakończonych prac rozwojowych                  | -                     | -                     |
| 2. Wartość firmy                                         | -                     | -                     |
| 3. Inne wartości niematerialne i prawne                  | 651.052,27            | 525.080,03            |
| 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne           | -                     | 35.000,00             |
| II. Rzeczowe Aktywa Trwałe                               | 105.658.465,06        | 106.914.471,49        |
| 1. Środki trwałe                                         | 105.653.949,74        | 106.887.146,49        |
| a) grunty                                                | 20.283.549,03         | 26.493.887,11         |
| w tym:                                                   |                       |                       |
| prawo wieczystego użytkowania gruntów                    | 2.496.192,43          | 2.068.450,79          |
| b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 80.376.501,54         | 75.346.551,61         |
| c) urządzenia techniczne i maszyny                       | 4.501.907,32          | 4.633.765,11          |
| d) środki transportu                                     | 273.535,83            | 187.820,91            |
| e) inne środki trwałe                                    | 218.456,02            | 225.121,75            |
| 2. Środki trwałe w budowie                               | 4.515,32              | 27.325,00             |
| 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie                   | -                     | -                     |
| III. Należności długoterminowe                           | 20.676.708,27         | 18.188.773,65         |
| 1. Od jednostek powiązanych                              | -                     | -                     |
| 2. Od pozostałych jednostek                              | 20.676.708,27         | 18.188.773,65         |
| IV. Inwestycje długoterminowe                            | 21.924,00             | 21.924,00             |
| 1. Nieruchomości                                         | -                     | -                     |
| 2. Wartości niematerialne i prawne                       | -                     | -                     |
| 3. Długoterminowe aktywa finansowe                       | 21.924,00             | 21.924,00             |
| a) w jednostkach powiązanych                             | -                     | -                     |
| - udziały lub akcje                                      | -                     | -                     |
| - inne papiery wartościowe                               | -                     | -                     |
| - udzielone pożyczki                                     | -                     | -                     |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe                   | -                     | -                     |
| b) w pozostałych jednostkach                             | 21.924,00             | 21.924,00             |
| - udziały lub akcje                                      | 21.924,00             | 21.924,00             |
| - inne papiery wartościowe                               | -                     | -                     |
| - udzielone pożyczki                                     | -                     | -                     |
| - inne długoterminowe aktywa trwałe                      | -                     | -                     |
| 4. Inne inwestycje długoterminowe                        | -                     | -                     |
| V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe             | 16.131,00             | 18.765,00             |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego       | 16.131,00             | 18.765,00             |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe                       | -                     | -                     |



| AKTYWA                                                                                          | Stan na               |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                 | 31.12.2012 r.         | 31.12.2013 r.         |
| <b>B. Aktywa obrotowe</b>                                                                       | <b>41.449.750,13</b>  | <b>42.020.997,60</b>  |
| I. Zapasy                                                                                       | 225.959,90            | 229.326,70            |
| 1. Materiały                                                                                    | 225.959,90            | 229.326,70            |
| 2. Półprodukty i produkty w toku                                                                | -                     | -                     |
| 3. Produkty gotowe                                                                              | -                     | -                     |
| 4. Towary                                                                                       | -                     | -                     |
| 5. Zaliczki na poczet dostaw                                                                    | -                     | -                     |
| II. Należności krótkoterminowe                                                                  | 2.843.885,13          | 2.653.627,95          |
| 1. Należności od jednostek powiązanych                                                          |                       |                       |
| a) Z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty                                                     |                       |                       |
| - do 12 miesięcy                                                                                |                       |                       |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                           |                       |                       |
| b) Inne                                                                                         |                       |                       |
| 2. Należności od pozostałych jednostek                                                          | 2.843.885,13          | 2.653.627,95          |
| a) Z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty                                                     | 2.359.665,20          | 1.977.992,60          |
| - 12 miesięcy                                                                                   | 2.359.665,20          | 1.977.992,60          |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                           | -                     | -                     |
| b) Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | -                     | 72,44                 |
| c) Inne                                                                                         | 298.032,93            | 250.463,68            |
| d) Dochodzone na drodze sądowej                                                                 | 186.187,00            | 425.099,23            |
| III. Inwestycje krótkoterminowe                                                                 | 37.969.637,98         | 38.783.324,22         |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe                                                             | 37.969.637,98         | 38.783.324,22         |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                    | -                     | -                     |
| - udziały lub akcje                                                                             | -                     | -                     |
| - inne papiery wartościowe                                                                      | -                     | -                     |
| - udzielone pożyczki                                                                            | -                     | -                     |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                         | -                     | -                     |
| b) w pozostałych jednostkach                                                                    | 5.000.000,00          | -                     |
| - inne papiery wartościowe                                                                      | -                     | -                     |
| - udziały lub akcje                                                                             | -                     | -                     |
| - udzielone pożyczki                                                                            | 5.000.000,00          | -                     |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                         | -                     | -                     |
| c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                                                     | 32.969.637,98         | 38.783.324,22         |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach                                                      | 32.949.560,17         | 38.762.524,18         |
| - inne środki pieniężne                                                                         | 20.077,81             | 20.800,04             |
| - inne aktywa pieniężne                                                                         | -                     | -                     |
| 2. Inne inwestycje krótkoterminowe                                                              | -                     | -                     |
| IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                                  | 410.267,12            | 354.718,73            |
| <b>Suma aktywów</b>                                                                             | <b>168.474.030,73</b> | <b>167.725.011,77</b> |



| PASywa                                                             | Stan na               |                       |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                    | 31.12.2012 r.         | 31.12.2013 r.         |
| <b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>                                 | <b>125.966.839,25</b> | <b>127.792.898,16</b> |
| I. Kapitał (fundusz) podstawowy                                    | 62.794.571,79         | 59.033.304,05         |
| II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy                           | -                     | -                     |
| III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)                      | -                     | -                     |
| IV. Kapitał (fundusz) zapasowy                                     | 54.975.549,15         | 60.888.589,80         |
|                                                                    |                       |                       |
|                                                                    |                       |                       |
|                                                                    |                       |                       |
| V. Kapitał (fundusz) rezerwowy z aktualizacji wyceny               | 2.096.879,68          | 1.949.261,21          |
| VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe                        | -                     | -                     |
| VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych                                 | -                     | -                     |
|                                                                    |                       |                       |
|                                                                    |                       |                       |
| VIII. Zysk (strata) netto                                          | 6.099.838,63          | 5.921.743,10          |
|                                                                    |                       |                       |
|                                                                    |                       |                       |
| IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | -                     | -                     |
| <b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>                   | <b>42.507.191,48</b>  | <b>39.932.113,61</b>  |
| I. Rezerwy na zobowiązania                                         | 35.142,00             | 17.852,00             |
| 1. Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego                  | 35.142,00             | 17.852,00             |
| 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                     | -                     | -                     |
| - długoterminowe                                                   | -                     | -                     |
| - krótkoterminowe                                                  | -                     | -                     |
| 3. Pozostałe rezerwy                                               | -                     | -                     |
| - długoterminowe                                                   | -                     | -                     |
| - krótkoterminowe                                                  | -                     | -                     |
| II. Zobowiązania długoterminowe                                    | 21.357.458,83         | 18.598.831,56         |
| 1. Wobec jednostek powiązanych                                     | -                     | -                     |
| 2. Wobec pozostałych jednostek                                     | 21.357.458,83         | 18.598.831,56         |
| a) Kredyty i pożyczki                                              | 21.357.458,83         | 18.598.831,56         |
|                                                                    |                       |                       |
| b) Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                 | -                     | -                     |
| c) Inne zobowiązania finansowe                                     | -                     | -                     |
| d) inne                                                            | -                     | -                     |

| PASywa                                                    | Stan na               |                       |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                           | 31.12.2012 r.         | 31.12.2013 r.         |
| III. Zobowiązania krótkoterminowe                         | 18.883.225,47         | 19.222.263,94         |
| 1. Wobec jednostek powiązanych                            | -                     | -                     |
| a) Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:       | -                     | -                     |
| - do 12 miesięcy                                          | -                     | -                     |
| - powyżej 12 miesięcy                                     | -                     | -                     |
| b) Inne                                                   | -                     | -                     |
| 2. Wobec pozostałych jednostek                            | 16.980.360,46         | 15.058.881,26         |
| a) Kredyty i pożyczki                                     | 0,00                  | 161,09                |
| b) Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych        | -                     | -                     |
| c) Inne zobowiązania finansowe                            | -                     | -                     |
| d) Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności        | 13.755.044,07         | 12.074.179,26         |
| - do 12 miesięcy                                          | 13.755.044,07         | 12.074.179,26         |
| - powyżej 12 miesięcy                                     | -                     | -                     |
| e) Zaliczki otrzymane na dostawy                          | -                     | -                     |
| f) Zobowiązania wekslowe                                  | -                     | -                     |
| g) Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | 1.006.156,59          | 1.216.027,31          |
| h) Z tytułu wynagrodzeń                                   | 107.453,51            | 148.016,95            |
| i) Inne                                                   | 2.111.706,29          | 1.620.496,65          |
| 3. Fundusze specjalne                                     | 1.902.865,01          | 4.163.382,68          |
| IV. Rozliczenie międzyokresowe                            | 2.231.365,18          | 2.093.166,11          |
| 1. Ujemna wartość firmy                                   | -                     | -                     |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe                        | 2.231.365,18          | 2.093.166,11          |
| - długoterminowe                                          | -                     | -                     |
| - krótkoterminowe                                         | 2.231.365,18          | 2.093.166,11          |
|                                                           |                       |                       |
|                                                           |                       |                       |
|                                                           |                       |                       |
| <b>Suma pasywów</b>                                       | <b>168.474.030,73</b> | <b>167.725.011,77</b> |

Miejscowość: **Grudziądz**

Data

wykonania: **05.03.2014 r.**

Sporządził: **Wojciech Kiciński**

Podpisy: .....*Wojciech Kiciński*.....

GLÓWNY KSIĘGOWY  
PROKURANT

Z-CA PREZESA ZARZĄDU PREZES ZARZĄDU

*Lucjan Zubrzycki*

*Eugeniusz Grynda*

CZŁONEK ZARZĄDU

*Krzysztof Wieczorek*



**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
**ZA ROK 2013**  
 (wariant porównawczy)

(w złotych)

|                                                                                            | <b>Za rok<br/>2012</b> | <b>Za rok<br/>2013</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>                                   | <b>96.856.994,71</b>   | <b>96.419.028,66</b>   |
| w tym:                                                                                     |                        |                        |
| - od jednostek powiązanych                                                                 |                        |                        |
| I. Przychody ze sprzedaży produktów                                                        | 94.186.234,55          | 97.644.458,09          |
| II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna) | - 2.177.476,21         | - 2.040.324,53         |
| III. Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki                              | 4.847.989,35           | 814.103,62             |
| IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                      | 247,02                 | 791,48                 |
| <b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>                                                  | <b>91.827.981,00</b>   | <b>90.754.588,64</b>   |
| I. Amortyzacja                                                                             | 2.192.489,70           | 2.528.227,59           |
| II. Zużycie materiałów i energii                                                           | 34.802.147,39          | 35.120.240,66          |
| III. Usługi obce                                                                           | 17.089.709,96          | 15.728.176,97          |
| IV. Podatki i opłaty, w tym:<br>- podatek akcyzowy                                         | 2.828.135,27<br>-      | 5.850.732,06           |
| V. Wynagrodzenia                                                                           | 11.861.268,17          | 11.734.640,84          |
| VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                                             | 2.598.198,98           | 2.539.568,08           |
| VII. Pozostałe koszty rodzajowe                                                            | 20.455.784,51          | 17.252.210,96          |
| VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów                                             | 247,02                 | 791,48                 |
| <b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>                                               | <b>+ 5.029.013,71</b>  | <b>+ 5.664.440,02</b>  |
| <b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>                                                   | <b>273.171,46</b>      | <b>340.312,13</b>      |
| I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                                          | 5.000,00               | 0,00                   |
| II. Dotacje                                                                                | 0,00                   | 0,00                   |
| III. Inne przychody operacyjne                                                             | 268.171,46             | 340.312,13             |
| <b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>                                                      | <b>326.171,24</b>      | <b>338.825,61</b>      |
| I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                                        | 0,00                   | 4.332,31               |
| II. Aktualizacja wartości aktywów nie finansowych                                          | 0,00                   | 0,00                   |
| III. Inne koszty operacyjne                                                                | 326.171,24             | 334.493,30             |
| <b>F. Zysk (strata) na działalności operacyjnej<br/>(C + D – E)</b>                        | <b>+ 4.976.013,93</b>  | <b>+ 5.665.926,54</b>  |

|                                                                             | Za rok<br>2012        | Za rok<br>2013        |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>G. Przychody finansowe</b>                                               | <b>2.709.327,80</b>   | <b>1.639.669,55</b>   |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:<br>- od jednostek powiązanych      |                       |                       |
| II. Odsetki, w tym:<br>- od jednostek powiązanych                           | 2.709.327,80<br>0,00  | 1.639.669,55<br>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                  |
| <b>H. Koszty finansowe</b>                                                  | <b>54.582,10</b>      | <b>52.693,99</b>      |
| I. Odsetki, w tym:<br>- od jednostek powiązanych                            | 21.077,17<br>0,00     | 2.568,00<br>0,00      |
| II. Strata ze zbycia inwestycji                                             | 0,00                  | 0,00                  |
| III. Aktualizacja wartości inwestycji                                       | 0,00                  | 0,00                  |
| IV. Inne                                                                    | 33.504,93             | 50.125,99             |
| <b>I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej<br/>(F + G – H)</b>         | <b>+ 7.630.759,63</b> | <b>+ 7.252.902,10</b> |
| <b>J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I. – J.II)</b>                        | 0,00                  | 0,00                  |
| I. Zyski nadzwyczajne                                                       | 0,00                  | 0,00                  |
| II. Straty nadzwyczajne                                                     | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>K. Zysk (strata) brutto (I ± J)</b>                                      | <b>+ 7.630.759,63</b> | <b>+ 7.252.902,10</b> |
| <b>L. Podatek dochodowy</b>                                                 | 1.530.921,00          | 1.331.159,00          |
| <b>M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku<br/>(zwiększenia straty)</b> | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>N. Zysk (strata) netto (K – L – M)</b>                                   | <b>6.099.838,63</b>   | <b>5.921.743,10</b>   |

Miejscowość: **Grudziądz**  
 Data  
 Wykonania: **05.03.2014 r.**  
 Sporządził: **Wojciech Kiciński**

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
 PROKURENT  
*Wojciech Kiciński*

Podpisy: .....

Z-CA PREZESA ZARZĄDU PREZES ZARZĄDU

*Lucjan Zubrzycki*

*Eugeniusz Grynda*

CZŁONEK ZARZĄDU

*Krzysztof Wieczorek*



**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM**  
**sporządzone za 2013 rok (w złotych)**

| WYSZCZEGÓLNIENIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2012 r.                                                                   | 2013 r.                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU (BO)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 124.614.312,38                                                            | 125.966.839,25                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"><li>zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</li><li>korekty błędów</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                         | -                                                                         | -                                                                        |
| <b>I. a. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU (BO), PO KOREKTACH</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 124.614.312,38                                                            | 125.966.839,25                                                           |
| 1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 66.546.559,24                                                             | 62.794.571,79                                                            |
| 1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | - 3.751.987,45                                                            | - 3.761.267,74                                                           |
| a) zwiększenie z tytułu:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1.505.591,66                                                              | 1.283.495,36                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"><li>wpłat udziałów członkowskich</li><li>wpłat wkładów mieszkaniowych</li><li>wpłat wkładów budowlanych</li><li>inne zwiększenia – waloryzacja wkładów</li><li>inne zwiększenia funduszu podstawowego</li></ul>                                                                                                               | 6.450,00<br>563.870,95<br>935.270,71<br>0,00                              | 4.600,35<br>285.416,22<br>993.478,79<br>0,00                             |
| b) zmniejszenie z tytułu:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5.257.579,11                                                              | 5.044.763,10                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"><li>wypłat udziałów członkowskich</li><li>nieodpłatnego przekazania środków mieszkaniowych</li><li>rozliczenia wkładów w związku z przeniesieniem własności lokali</li><li>zwrotu wkładów mieszkaniowych i budowlanych</li><li>inne zmniejszenia – umorzenia wkładu</li><li>inne zmniejszenia funduszu podstawowego</li></ul> | 8.771,41<br>-<br>2.893.095,20<br>469.650,03<br>1.713.895,85<br>172.166,62 | 9.311,33<br>-<br>2.612.948,36<br>676.940,78<br>1.646.823,61<br>98.739,02 |
| 1.2. (fundusz) podstawowy na koniec okresu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 62.794.571,79                                                             | 59.033.304,05                                                            |
| 2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                         | -                                                                        |
| 2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | -                                                                         | -                                                                        |
| a) zwiększenie (z tytułu):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                                                                         | -                                                                        |
| b) zmniejszenie (z tytułu):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                         | -                                                                        |
| 2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                                                                         | -                                                                        |
| 3. Udziały (akcje) własne na początek okresu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -                                                                         | -                                                                        |
| a) zwiększenia:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -                                                                         | -                                                                        |
| b) zmniejszenia:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -                                                                         | -                                                                        |
| 3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                         | -                                                                        |
| 4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 49.750.591,90                                                             | 54.975.549,15                                                            |
| 4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | + 5.224.957,25                                                            | + 5.913.040,65                                                           |
| a) zwiększenie z tytułu:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 12.932.372,64                                                             | 12.231.342,09                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"><li>wpłat z tytułu wpisowego</li><li>wolnych środków obrotowych</li><li>wzrost wkładów członków oczekujących</li><li>nieodpłatnego przejęcia prawa wiecz. użytk. gruntu, uzyskania prawa własności</li><li>inne zwiększenia fund. zasobowego</li></ul>                                                                        | 9.150,00<br>2.249.872,67<br>-<br>6.763.941,23<br>3.909.408,74             | 6.900,00<br>2.581.722,39<br>-<br>7.244.350,81<br>2.398.368,89            |



| WYSZCZEGÓLNIENIE                                                                       | 2012 r.        | 2013 r.        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| b) zmniejszenie z tytułu:                                                              | 7.707.415,39   | 6.318.301,44   |
| • zwrotu kredytów bankowych umorzonych przy rozliczeniu zadań inwestycyjnych           | 170.555,63     | 98.941,37      |
| • wykorzystania wolnych środków obrotowych                                             | 3.747.068,72   | 1.955.331,42   |
| • przeznaczenia wkładów zaliczkowych na wkłady mieszkaniowe i budowlane                | -              | -              |
| • rozliczenie funduszu zasobowego w związku z przeniesieniem własności lokali          | 645.449,87     | 786.170,68     |
| • umorzenie zasobów mieszkaniowych                                                     | 315.163,41     | 262.357,77     |
| • zwrot wkładu członków oczekujących                                                   | -              | -              |
| • inne zmniejszenia (w tym waloryzacja wkładów)                                        | 2.829.177,76   | 3.215.500,20   |
| 4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu.                             | 54.975.549,15  | 60.888.589,80  |
| 5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu.                         | 2.244.498,20   | 2.096.879,68   |
| 5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny środków trwałych niemieszkalnych | - 147.618,52   | - 147.618,47   |
| a) zwiększenie:                                                                        | -              | -              |
| b) zmniejszenie:                                                                       | 147.618,52     | 147.618,47     |
| • umorzenie                                                                            | 147.618,52     | 147.618,47     |
| 5.5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu                          | 2.096.879,68   | 1.949.261,21   |
| 6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu.                         | -              | -              |
| 6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych                               | -              | -              |
| a) zwiększenie z (tytułu):                                                             | -              | -              |
| b) zmniejszenie (z tytułu):                                                            | -              | -              |
| 6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu.                         | -              | -              |
| 7. Zysk (strat) z lat ubiegłych na początek okresu.                                    | 6.072.663,04   | 6.099.838,63   |
| 7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu                                           | 6.072.663,04   | 6.099.838,63   |
| • zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                     | -              | -              |
| • korekty błędów                                                                       | -              | -              |
| 7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach.                            | 6.072.663,04   | 6.099.838,63   |
| a) zwiększenie z (tytułu):                                                             | -              | -              |
| • podziału zysku z lat ubiegłych                                                       | -              | -              |
| b) zmniejszenie (z tytułu):                                                            | 6.072.663,04   | 6.099.838,63   |
| • zwiększenia kapitału (funduszu) zapasowego                                           | -              | -              |
| • zwiększenia funduszu remontowego                                                     | 6.072.663,04   | 6.099.838,63   |
| 7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu                                             | -              | -              |
| 7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu                                         | -              | -              |
| • zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                     | -              | -              |
| • korekty błędów                                                                       | -              | -              |
| 7.5. Strata z lat ubiegłych okresu po korektach                                        | -              | -              |
| a) zmniejszenie (z tytułu):                                                            | -              | -              |
| b) zmniejszenie (z tytułu):                                                            | -              | -              |
| 7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu                                           | -              | -              |
| 7.7. Zysk (strata z lat ubiegłych na koniec roku)                                      | -              | -              |
| 8. Wynik netto.                                                                        | 6.099.838,63   | 5.921.743,10   |
| a) zysk netto                                                                          | 6.099.838,63   | 5.921.743,10   |
| b) strata netto                                                                        | -              | -              |
| c) odpisy z zysku                                                                      | -              | -              |
| II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ).                                    | 125.966.839,25 | 127.792.898,16 |
| III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku.          | 125.966.839,25 | 127.792.898,16 |

SPORZĄDZIŁ:

dnia: 05.03.2014 r.

Zarząd

Wojciech Kiciński

Krzysztof Węczorek

Lucjan Zubrzycki

Eugeniusz Grynda



Nazwa jednostki  
0 0 0 4 3 3 4 8 7  
Spółdzielnia Mieszkaniowa  
ul. Moniuszki 13  
86-300 Grudziądz  
tel. 56 66 32 000  
fax 56 66 32 001

**RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
(metoda pośrednia)  
dla jednostek innych niż ubezpieczyciele  
za okres od dnia 1.01.2013 r. do 31.12.2013 r.  
(w złotych)

| TREŚĆ                                                                           | Rok poprzedni<br>2012  | Rok bieżący<br>2013   |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| 0                                                                               | 1                      | 2                     |
| <b>A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>              | <b>+ 11.293.242,19</b> | <b>+ 8.841.519,93</b> |
| I. Zysk (strata) netto                                                          | + 6.099.838,63         | + 5.921.743,10        |
| II. Korekty razem                                                               | + 5.193.403,56         | + 2.919.776,83        |
| 1. Amortyzacja                                                                  | + 2.192.489,70         | + 2.528.227,59        |
| 2. Zyski / Straty z tytułu różnic kursowych                                     | -                      | -                     |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                      | - 522.876,84           | - 31.643,84           |
| 4. Zysk / Strata z działalności inwestycyjnej                                   | -                      | -                     |
| 5. Zmiana stanu rezerw                                                          | - 23.031,00            | - 17.290,00           |
| 6. Zmiana stanu zapasów                                                         | + 95,87                | - 3.366,80            |
| 7. Zmiana stanu należności                                                      | + 229.305,50           | + 190.257,18          |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)  | + 3.715.001,75         | + 338.877,38          |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                      | - 397.581,42           | - 85.284,68           |
| 10. Inne korekty                                                                | 0,00                   | 0,00                  |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)                | + 11.293.242,19        | + 8.841.519,93        |
| <b>B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>            | <b>- 6.460.847,81</b>  | <b>- 892.925,85</b>   |
| I. Wpływy                                                                       | 4.482.947,68           | 8.834.437,98          |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych  | 3.960.070,84           | 3.802.794,14          |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne       | -                      | -                     |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym:                                                | 522.876,84             | 5.031.643,84          |
| a) w jednostkach powiązanych                                                    | -                      | -                     |
| b) w pozostałych jednostkach                                                    | 522.876,84             | 5.031.643,84          |
| - zbycie aktywów finansowych                                                    | -                      | -                     |
| - dywidendy i udziały w zyskach                                                 | -                      | -                     |
| - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych                                  | -                      | 5.000.000,00          |
| - odsetki                                                                       | -                      | -                     |
| - inne wpływy z aktywów finansowych                                             | 522.876,84             | 31.643,84             |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne                                                     | 0,00                   | 0,00                  |
| II. Wydatki                                                                     | 10.943.795,49          | 9.727.363,83          |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 9.943.795,49           | 9.692.363,83          |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne              | -                      | -                     |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym:                                                  | -                      | -                     |
| a) w jednostkach powiązanych                                                    | -                      | -                     |
| b) w pozostałych jednostkach                                                    | -                      | -                     |
| - nabycie aktywów finansowych                                                   | -                      | -                     |
| - udzielone pożyczki długoterminowe                                             | -                      | -                     |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne                                                    | 1.000.000,00           | 35.000,00             |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                     | - 6.460.847,81         | - 892.925,85          |

| TREŚĆ                                                                                                          | Rok poprzedni<br>2012 | Rok bieżący<br>2013   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 0                                                                                                              | 1                     | 2                     |
| <b>C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>                                              | <b>- 2.950.785,51</b> | <b>- 2.134.907,84</b> |
| I. Wpływy                                                                                                      | 16.636.572,45         | 15.598.526,89         |
| 1. Wpływy netto z wydawania udziałów (emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału) | 16.636.572,45         | 15.598.526,89         |
| 2. Kredyty i pożyczki                                                                                          | -                     | -                     |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych                                                                      | -                     | -                     |
| 4. Inne wpływy finansowe                                                                                       | -                     | -                     |
| II. Wydatki                                                                                                    | 19.587.357,96         | 17.733.434,73         |
| 1. Nabycie udziałów (akcji) własnych                                                                           | -                     | -                     |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                                                               | -                     | -                     |
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku                                     | -                     | -                     |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek                                                                                  | 549.700,42            | 270.531,56            |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych                                                                       | -                     | -                     |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych                                                                      | -                     | -                     |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                                                     | -                     | -                     |
| 8. Odsetki                                                                                                     | 0,00                  | 0,00                  |
| 9. Inne wydatki finansowe                                                                                      | 19.037.657,54         | 17.462.903,17         |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                                                       | - 2.950.785,51        | - 2.134.907,84        |
| <b>D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III. +/- B.III. +/- C.III)</b>                                        | <b>+ 1.881.608,87</b> | <b>+ 5.813.686,24</b> |
| <b>E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:</b>                                                   | <b>+ 1.881.608,87</b> | <b>+ 5.813.686,24</b> |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                                                   | -                     | -                     |
| <b>F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>                                                                  | <b>31.088.029,11</b>  | <b>32.969.637,98</b>  |
| <b>G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F+/- D), w tym:</b>                                                   | <b>32.969.637,98</b>  | <b>38.783.324,22</b>  |
| - ograniczonej możliwości dysponowania                                                                         | -                     | -                     |

Miejscowość: **Grudziądz**  
Data:  
Wykonania: **05.03.2014 r.**  
Sporządził: **Wojciech Kiciński**

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
PROKURENT

Z-CA PREZESA ZARZĄDU PREZES ZARZĄDU

Lucjan Zubrzycki

Eugeniusz Grynda

Podpisy: ..... Wojciech Kiciński .....

CZŁONIK ZARZĄDU

Krzysztof Wiczołek



## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRUDZIĄDZU ZA ROK 2013

- 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, zmniejszenia i zwiększenia z tyt: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 1 do dodatkowych informacji i wyjaśnień.
- 1.2. Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym.

### Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym na dzień 31.12.2013 r.

| Lokalizacja                              | Powierzchnia w m <sup>2</sup> | Wartość gruntu w zł  |
|------------------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Administracja nr 1 - os. Śródmieście     | 21.395,59                     | 1.076.114,53         |
| Administracja nr 2 - os. Kopernik        | 66.313,91                     | 3.122.887,99         |
| Administracja nr 3 - os. Strzemięcín     | 147.158,05                    | 7.780.720,91         |
| Administracja nr 4 - os. Rządź - Mniszek | 59.766,55                     | 3.414.884,39         |
| Administracja nr 5 - os. Lotnisko        | 91.156,08                     | 7.071.053,24         |
| <b>Podsumowanie</b>                      | <b>385.790,18</b>             | <b>22.465.661,06</b> |

- 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 leasingu – nie występuje.
- 1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie występuje.
- 1.5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych – nie dotyczy spółdzielni.
- 1.6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych przedstawia „Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym”.
- 1.7. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty.  
Nadwyżka bilansowa zgodnie z § 92 ust. 7 Statutu Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej proponuje przeznaczyć zysk na zwiększenie środków funduszu remontowego z przeznaczeniem na:
  - prace dociepleniowe budynków mieszkalnych – kwota: 5.421.743,10 zł,
  - remonty lokali użytkowych – kwota: 500.000,00 zł.

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

Zgodnie z art. 37 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia Mieszkaniowa utworzyła rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, która na dzień 31.12.2013 r. wyniosła: **17.852,00 zł** odpowiadającej kwocie podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Rezerwa utworzona została w związku z rachunkowym ujęciem odsetek od lokat terminowych o terminie zapadalności przypadającym po 31.12.2013 r., wynagrodzenia płatnika z tytułu terminowego rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych oraz dodatnich różnic kursowych.

|                                           |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|
| <b>Stan rezerw na dzień 01.01.2013 r.</b> | <b>35.142,00 zł</b> |
| Zwiększenia w trakcie roku                | 0,00 zł             |
| Zmniejszenia w trakcie roku               | 17.290,00 zł        |
| <b>Stan rezerw na dzień 31.12.2013 r.</b> | <b>17.852,00 zł</b> |

- 1.9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeń, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanu na koniec roku obrotowego.

|                                                               |                      |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Odpisy aktualizujące należności na dzień 01.01.2013 r.</b> | <b>279.329,87 zł</b> |
| Zwiększenia w trakcie roku                                    | 227.369,60 zł        |
| Zmniejszenia w trakcie roku                                   | 181.336,69 zł        |
| <b>Odpisy aktualizujące należności na dzień 31.12.2013 r.</b> | <b>325.362,78 zł</b> |

- 1.10 Podział zobowiązań wg pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty.

**Struktura zobowiązań (z wyłączeniem rezerw i funduszy specjalnych)**

| Lp.      | Wyszczególnienie wg przewidywanego umową okresu spłaty | Stan zobowiązań na:  |                      |
|----------|--------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|          |                                                        | Początek roku        | Koniec roku          |
| 1.       | do 1 roku                                              | 16.980.360,46        | 15.058.881,26        |
| 2.       | powyżej 1 roku do 3 lat                                | -                    | -                    |
| 3.       | powyżej 3 lat do 5 lat                                 | -                    | -                    |
| 4.       | powyżej 5 lat (PKO BP S.A.)                            | 21.357.458,83        | 18.598.831,56        |
| <b>X</b> | <b>Razem</b>                                           | <b>38.337.819,29</b> | <b>33.657.712,82</b> |



1.11 Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

| Lp. | Wyszczególnienie                                                                                 | Stan na początek okresu | Stan na koniec okresu |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 1.  | Rozliczenia międzyokresowe czynne - koszty zakupu                                                | - 4.569,07              | - 2.900,75            |
| 2.  | Rozliczenia międzyokresowe czynne – usługi telekomunikacyjne                                     | - 6.558,82              | - 11.990,42           |
| 3.  | Rozliczenia międzyokresowe czynne – pozostałe media                                              | - 209,28                | - 1.166,36            |
| 4.  | Rozliczenia międzyokresowe czynne – ubezpieczenie majątku                                        | - 61.584,19             | - 60.867,22           |
| 5.  | Rozliczenia międzyokresowe czynne – odsetki od stanu środków pieniężnych                         | - 182.400,78            | - 91.246,62           |
| 6.  | Rozliczenia międzyokresowe czynne – prenumeraty, abonamenty na oprogramowanie, inne usługi       | - 21.764,55             | - 43.972,15           |
| 7.  | Rozliczenia międzyokresowe czynne – niedobory na gospodarce zasobami mieszkaniowymi              | - 45.770,17             | - 42.378,28           |
| 8.  | Podatek od towarów i usług - naliczony do odliczenia po dniu bilansowym                          | - 87.410,26             | - 100.196,93          |
| 9.. | Rozliczenia międzyokresowe bierne – koszty roku sprawozdawczego zafakturowane po dniu bilansowym | 0,00                    | + 4.128,53            |
| 10. | Rozliczenia międzyokresowe przychodów – nadwyżka na GZM                                          | + 2.223.406,40          | + 2.081.034,49        |
| 11. | Podatek od towarów i usług – należny do zapłaty za styczeń                                       | + 7.958,78              | + 8.003,09            |

Razem rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2013 r.:

- czynne 354.718,73 zł
- bierne 2.093.166,11 zł

1.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

Spółdzielnia posiada zobowiązania wobec banku PKO BP S.A z tytułu długoterminowych kredytów mieszkaniowych wraz z odsetkami. Zabezpieczenie hipoteczne spłaty kredytu na budownictwo mieszkaniowe wraz z odsetkami wynosi: **10.894.256,43 zł**. W 2013 roku spłacono: **1.067.019,92 zł** kredytu wraz z odsetkami.

Na dzień 31.12.2013 r. pozostało do spłaty:

- dług podstawowy: **410.057,91 zł**
- odsetki: **18.188.773,65 zł.**
- Łączne zobowiązanie **18.598.831,56 zł**

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

## 2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

2.1. Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

| Rodzaj przychodu (sprzedaży)<br>ujęcie rachunkowe | Sprzedaż 2012 r.     | Sprzedaż 2013 r.     |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| a) przychód z GZM                                 | 72.698.913,31        | 75.551.225,66        |
| b) przychód z działalności pozostałej             | 21.487.321,24        | 22.093.232,43        |
| c) przychód ze sprzedaży wyrobów gotowych         | 0,00                 | 0,00                 |
| d) przychody ze sprzedaży materiałów              | 270,02               | 791,48               |
| <b>Razem</b>                                      | <b>94.186.504,57</b> | <b>97.645.249,57</b> |
| w tym sprzedaż krajowa                            | 94.186.504,57        | 97.645.249,57        |

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących.

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych - nie wystąpiły.

2.3. Odpisy aktualizujące wartość zapasów:

dokonano przeceny materiałów w magazynie – stolarka okienna.

Przyczyna: materiały zalegające w magazynie; proponowana sprzedaż po obniżonej cenie.

Wartość odpisu aktualizującego (przecena): 2.715,00 zł.

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

2.5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym do wyniku finansowego – załącznik nr 2.

2.6. Dane o kosztach wytwarzania produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych – informacje ujęte w Rachunku zysków i strat sporządzonym w wariantcie porównawczym.

2.7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie – nie wystąpiły.



2.8. Poniesione w ostatnim roku nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.

**Zestawienie poniesionych i rozliczonych nakładów na niefinansowe  
aktywa trwałe przyjęte do używania w 2013 r.**

| Lp.          | Rodzaj aktywów                                            | Wartość<br>nakładów w zł |
|--------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1.           | Nabycie wartości niematerialnych i prawnych               | 3.249,00                 |
| 2.           | Nabycie środków trwałych<br>- w tym na ochronę środowiska | 2.217.361,01<br>-        |
| 3.           | Nabycie nieruchomości (w tym budowle) i prawa             | 204.593,33               |
| <b>Razem</b> |                                                           | <b>2.425.203,34</b>      |

Szczegółowe informacje na temat zwiększeń i zmniejszeń poszczególnych grup aktywów trwałych prezentuje załącznik nr 1 do dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2013 r.: „Rozliczenie zmian w aktywach trwałych w 2013 r.”.

2.9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych w podziale na losowe i pozostałe.

**Straty i zyski nadzwyczajne**

|    | Wyszczególnienie                                                | Wielkość w złotych |                |
|----|-----------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
|    |                                                                 | za rok ubiegły     | za rok bieżący |
| 1. | Straty nadzwyczajne<br>z tego a) losowe (pożar)<br>b) pozostałe | -<br>-<br>-        | -<br>-<br>-    |
| 2. | Zyski nadzwyczajne<br>z tego a) losowe<br>b) pozostałe          | -<br>-<br>-        | -<br>-<br>-    |
| 3. | Wynik zdarzeń nadzwyczajnych<br>(+) zysk lub (-) strata         | -                  | -              |

2.10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych – nie występuje.

2a. Zobowiązania wobec zagranicznych kontrahentów wyrażone w walutach obcych wyceniono na dzień bilansowy zgodnie z tabelą kursów średnich NBP nr 251/A/NBP/2013 z dn. 31.12.2013 r. Kursy walut przyjęte do wyceny:

- EUR – 4,1472 zł
- USD – 3,0120 zł

3. Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych obejmują strukturę przepływu środków pieniężnych dla poszczególnych działalności. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią

|                                                               |   |                |
|---------------------------------------------------------------|---|----------------|
| 1) Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej   | - | + 8.841.519,93 |
| 2) Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | - | - 892.925,85   |
| 3) Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej    | - | - 2.134.907,84 |
| 4) Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych                 | - | + 5.813.686,24 |
| 5) Środki pieniężne na początek okresu                        | - | 32.969.637,98  |
| 6) Środki pieniężne na koniec okresu                          | - | 38.783.324,22  |

4. Informacje o:

4.1. charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki – nie dotyczy,

4.2. istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz:

- a) osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub
- b) osobę, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym, osobą związaną z tytułu opieki lub kurateli w stosunku do którejkolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub
- c) jednostkę kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostkę, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa w lit. a i b, lub
- d) jednostkę realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowany do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki wraz z informacjami określającymi charakter tych transakcji  
- nie występuje.

4.3. przeciętnym zatrudnieniu w roku obrotowym z podziałem na grupy zawodowe (w etatach):

|                                                              |   |            |
|--------------------------------------------------------------|---|------------|
| 1) pracownicy umysłowi                                       | - | 136        |
| 2) pracownicy na stanowiskach robotniczych                   | - | 147        |
| 3) zatrudnieni uczniowie                                     | - | -          |
| 4) osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych | - | -          |
| 5) osoby zatrudnione poza granicami kraju                    | - | -          |
| <b>Ogółem przeciętne zatrudnienie w jednostce</b>            | - | <b>283</b> |



- 4.4. wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych - nie dotyczy.
- 4.5. pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych – nie wystąpiły..
- 4.6. wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:
- 1) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego – 8.610,00 zł (brutto),
  - 2) inne usługi poświadczające – nie wystąpiły,
  - 3) usługi doradztwa podatkowego – nie wystąpiły,
  - 4) pozostałe usługi – nie wystąpiły.
5. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym.
- 5.1 Informacje o znaczących zdarzeniach gospodarczych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego – nie występują.
- 5.2 Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym - nie występują.
- 5.3 Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad 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.
- 5.4 Informacje liczbowe zapewniają porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy – nie dotyczy.
6. Informacje dotyczące wspólnych przedsięwzięć, transakcji z jednostkami powiązanymi, skonsolidowanych sprawozdań finansowych, gdy sprawozdanie takie nie jest w myśl przepisów ustawy sporządzone – nie dotyczy.
7. Informacje dotyczące połączenia spółek – nie dotyczy.
8. Zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności jednostki – nie występują.

Załączniki:

1. Zestawienie zmian w aktywach trwałych Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu w 2013 r.
2. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu – 2013 r.

Sporządził:

**Wojciech Kiciński**

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
PROKURENT

Wojciech Kiciński

Grudziądz, dn. **05.03.2014** r.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Zarząd

PREZES ZARZĄDU

Lucjan Zubrzycki

Eugeniusz Grynda

CZŁONEK ZARZĄDU

Krzysztof Włoczorek

# ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRUDZIĄDZU W 2013 r.

| NAZWA GRUPY<br>SKŁADNIKÓW                                                        | WARTOŚĆ WG KSIĄG                            |                              |                   |                                                        |                  | UMORZENIE /AMORTYZACJA WG KSIĄG        |                                       |              |              |                                                       | WARTOŚĆ NETTO                          |                                          |                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|--------------|--------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                                                  | Stan na<br>początek<br>roku -<br>01.01.2013 | Przychody<br>zakup<br>budowa | Przychody<br>inne | Rozchody<br>*sprzedaż<br>*likwidacja<br>*przyj.inwest. | Rozchody<br>inne | Stan na<br>koniec roku -<br>31.12.2013 | Stan na pocz.<br>roku -<br>01.01.2013 | Amortyzacja  |              | Zmniejszenia<br>z tytułu<br>*likwidacji<br>*sprzedaży | Stan na<br>koniec roku -<br>31.12.2013 | Stan na<br>początek roku -<br>01.01.2013 | Stan na<br>koniec roku -<br>31.12.2013 |
|                                                                                  |                                             |                              |                   |                                                        |                  |                                        |                                       | Zwiększenia  |              |                                                       |                                        |                                          |                                        |
| I. Wartości niematerialne<br>i prawne                                            | 1.114.833,64                                | 38.249,00                    |                   |                                                        |                  | 1.153.082,64                           | 463.781,37                            | 129.221,24   |              |                                                       | 593.002,61                             | 651.052,27                               | 560.080,03                             |
| 1. Koszty zakończone prac<br>rozwojowych                                         |                                             |                              |                   |                                                        |                  |                                        |                                       |              |              |                                                       |                                        |                                          |                                        |
| 2. Wartość firmy                                                                 |                                             |                              |                   |                                                        |                  |                                        |                                       |              |              |                                                       |                                        |                                          |                                        |
| 3. Inne wartości niematerialne i<br>prawne                                       | 1.114.833,64                                | 3.249,00                     |                   |                                                        |                  | 1.118.082,64                           | 463.781,37                            | 129.221,24   |              |                                                       | 593.002,61                             | 651.052,27                               | 525.080,03                             |
| 4. Zaliczki wartości niematerialne i<br>prawne                                   |                                             | 35.000,00                    |                   |                                                        |                  | 35.000,00                              |                                       |              |              |                                                       |                                        | 0,00                                     | 35.000,00                              |
| II. Środki trwałe                                                                | 182.828.467,94                              | 2.421.954,34                 | 7.244.350,81      | 1.009.036,75                                           | 5.074.254,24     | 186.411.482,10                         | 77.174.518,20                         | 2.399.006,35 | 2.231.307,91 | 2.280.496,85                                          | 79.524.335,61                          | 105.653.949,74                           | 106.887.146,49                         |
| a) Grunty                                                                        | 20.591.951,49                               | 175.606,71                   | 7.244.350,81      | 450.747,80                                             | 787.183,47       | 26.773.977,74                          | 308.402,46                            |              | 25.684,35    | 53.996,18                                             | 280.090,63                             | 20.283.549,03                            | 26.493.887,11                          |
| w tym prawo wieczystego<br>użytkowania gruntu                                    | 2.822.075,91                                |                              |                   | 450.747,80                                             | 22.786,69        | 2.348.541,42                           | 308.402,46                            |              | 25.684,35    | 53.996,18                                             | 280.090,63                             | 2.496.192,43                             | 2.068.450,79                           |
| b) Budynki lokale, prawa<br>własnościowe, obiekty inżynierii<br>lądowej i wodnej | 143.894.369,53                              | 28.986,62                    |                   |                                                        | 4.249.632,46     | 139.673.723,69                         | 63.517.867,99                         | 477.038,05   | 1.968.950,14 | 1.636.684,10                                          | 64.327.172,08                          | 80.376.501,54                            | 75.346.551,61                          |
| c) Urządzenia techniczne i maszyny                                               | 17.108.283,31                               | 2.089.373,84                 |                   | 545.893,80                                             | 37.438,31        | 18.614.325,04                          | 12.606.375,99                         | 1.714.931,94 | 236.673,42   | 577.421,42                                            | 13.980.559,93                          | 4.501.907,32                             | 4.633.765,11                           |
| d) Środki transportu                                                             | 653.759,68                                  | 0,00                         |                   | 0,00                                                   |                  | 653.759,68                             | 380.223,85                            | 85.714,92    |              |                                                       | 465.938,77                             | 273.535,83                               | 187.820,91                             |
| e) Inne środki                                                                   | 580.103,93                                  | 127.987,17                   |                   | 12.395,15                                              |                  | 695.695,95                             | 361.647,91                            | 121.321,44   |              | 12.395,15                                             | 470.574,20                             | 218.456,02                               | 225.121,75                             |
| III. Środki trwałe w budowie                                                     | 4.515,32                                    | 2.444.764,02                 |                   | 2.421.954,34                                           |                  | 27.325,00                              |                                       |              |              |                                                       |                                        | 4.515,32                                 | 27.325,00                              |
| IV. Inwestycje długoterminowe                                                    | 21.924,00                                   |                              |                   |                                                        |                  | 21.924,00                              |                                       |              |              |                                                       |                                        | 21.924,00                                | 21.924,00                              |
| 1. Udziały i akcje                                                               | 21.924,00                                   |                              |                   |                                                        |                  | 21.924,00                              |                                       |              |              |                                                       |                                        | 21.924,00                                | 21.924,00                              |
| 2. Papiery wartościowe                                                           |                                             |                              |                   |                                                        |                  |                                        |                                       |              |              |                                                       |                                        |                                          |                                        |
| 3. Udzielone pożyczki<br>długoterminowe                                          |                                             |                              |                   |                                                        |                  |                                        |                                       |              |              |                                                       |                                        |                                          |                                        |
| 4. Inne długoterminowe                                                           |                                             |                              |                   |                                                        |                  |                                        |                                       |              |              |                                                       |                                        |                                          |                                        |

Grudziądz, dn. 05.03.2014 r.

GLÓWNY KSIĘGOWY  
 PRACOWNIK  
 Włodzisław Kiciński

CZŁONEK ZARZĄDU  
 Krzysztof Wietorek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
 Łucjan Zubrzycki

PREZES ZARZĄDU  
 Eugeniusz Grynda



**Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto - 2013 r.**

ul. Młodziejki 13  
 86-300 Grudziądz  
 tel. 56 66 32 000  
 fax 56 66 32 001

| Lp.      | Tytuł rozliczenia                                                                                                                                          | Kwota            |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1.       | Wynik finansowy brutto (zysk)                                                                                                                              | 7 252 902,10     |
| 2.       | Zmiana stanu produktów - rozliczenia międzyokresowe                                                                                                        | 2 040 324,53     |
| 3.       | Koszty nieuwzględniane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (ujęte w księgach roku bieżącego)                                                    | 884 044,45       |
| Przebieg | - ujemne różnice kursowe z wyceny bilansowej na 31.12.2013 r.                                                                                              | 0,00             |
|          | - składki ZUS od wynagrodzeń za grudzień 2013 r. wypłaconych w styczniu 2014 r., zapłacone w lutym 2014                                                    | 35 861,61        |
|          | - wynagrodzenia ujęte w księgach rachunkowych grudnia 2013, wypłacone w styczniu 2014, fundusz bezosobowy                                                  | 24 359,96        |
|          | - składki ZUS od wynagrodzeń z funduszu bezosobowego, ujęte w księgach rachunkowych grudnia 2013, zapłacone w 2014 r.                                      | 2 441,90         |
|          | - opłaty na rzecz Polskiego Instytutu Sztuki Filmowej za 4 kw. 2013 r.                                                                                     | 31 906,15        |
|          | - zobowiązania wobec pracowników z tytułu niewypłaconych ryczałtów za korzystanie z samochodów prywatnych na cele służbowe oraz kosztów podróży służbowych | 4 196,02         |
|          | - niedobór Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi z 2012 r.                                                                                                    | 45 770,17        |
|          | - odpisy aktualizacyjne należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych                                                                          | 197 203,17       |
|          | - odsetki zapłacone do budżetu                                                                                                                             | 2 568,00         |
|          | - odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych                                                                                                             | 239 574,01       |
| trwale   | - PFRON                                                                                                                                                    | 284 226,00       |
|          | - darowizny                                                                                                                                                | 1 300,00         |
|          | - VAT - odpisy aktualizacyjne i umorzenia                                                                                                                  | 6 316,09         |
|          | - pozostałe koszty niestanowiące kosztu uzyskania przychodu m.in. reprezentacja                                                                            | 8 321,37         |
|          | <b>Koszty uznane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, ujęte w księgach lat ubiegłych</b>                                                        | <b>84 376,11</b> |
|          | - korekta odpisu na ZFŚS - przelew środków na rachunek funduszu w styczniu 2013 r.                                                                         | 82,05            |
|          | - składki ZUS od wynagrodzeń za grudzień 2012 r. wypłaconych w styczniu 2013 r., zapłacone w lutym 2013                                                    | 21 987,85        |
|          | - wynagrodzenia ujęte w księgach rachunkowych grudnia 2012, wypłacone w styczniu 2013, fundusz bezosobowy                                                  | 23 255,27        |
|          | - składki ZUS od wynagrodzeń z funduszu bezosobowego, ujęte w księgach rachunkowych grudnia 2012, zapłacone w 2013 r.                                      | 2 250,31         |
|          | - opłaty na rzecz Polskiego Instytutu Sztuki Filmowej za 4 kw. 2012 r.                                                                                     | 32 595,29        |
|          | - zobowiązania wobec pracowników z tytułu niewypłaconych ryczałtów za korzystanie z samochodów prywatnych na cele służbowe oraz kosztów podróży służbowych | 4 205,34         |



|     |                                                                                                                                                                       |                     |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 5.  | <b>Przychody niebędące przychodami podatkowymi roku bieżącego</b>                                                                                                     | <b>2 491 527,22</b> |
|     | - nadwyżka Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi z 2012 r.                                                                                                               | 2 223 406,40        |
|     | - dodatnie różnice kursowe z wyceny bilansowej na dzień 31.12.2013 r.                                                                                                 | 2 437,83            |
|     | - odsetki od lokat - należne, nie zarachowane                                                                                                                         | 91 246,62           |
|     | - odsetki od pożyczek - należne, nie zarachowane                                                                                                                      | 0,00                |
|     | - wynagrodzenie płatnika z tytułu rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych                                                                                  | 275,00              |
|     | - rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów                                                                                   | 174 161,37          |
| 6.  | <b>Przychody uznawane za podatkowe w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych</b>                                                                   | <b>182 704,78</b>   |
|     | - odsetki od lokat - należne, nie zarachowane                                                                                                                         | 182 400,78          |
|     | - odsetki od pożyczek - należne, nie zarachowane                                                                                                                      | 0,00                |
|     | - wynagrodzenie płatnika z tyt. rozliczenia pod. dochodowego                                                                                                          | 304,00              |
| 7.  | <b>Koszty podatkowe ujęte poza kontami wynikowymi</b>                                                                                                                 | <b>842 142,77</b>   |
|     | - remonty w lokalach użytkowych finansowane funduszem remontowym                                                                                                      | 727 915,27          |
|     | - koszty usług wyłożonych (refaktury)                                                                                                                                 | 114 227,50          |
| 8.  | <b>Przychody podatkowe ujęte poza kontami wynikowymi</b>                                                                                                              | <b>160 433,66</b>   |
|     | - nadwyżka przychodów nad kosztami wykonawstwa Działu Techniczno - Remontowego i konserwatorów osiedlowych przeniesiona na fundusz remontowy                          | 10 220,71           |
|     | - przychody z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi - sprzedaż złomu, odszkodowania dot. zasobów mieszkaniowych ujęte na koncie funduszu remontowego                     | 38 485,45           |
|     | - przychody z tytułu usług wyłożonych (refaktury)                                                                                                                     | 111 727,50          |
| 9.  | <b>Inne korekty rachunkowe zniekształcające obroty podatkowe [a-b]</b>                                                                                                | <b>1 726,84</b>     |
|     | a) korekta o wartość storna różnic kursowych dodatnich z wyceny bilansowej na dzień 31.12.2012 r. zaksięgowanego w 01.2013 r. zaniżającego faktyczne przychody okresu | 2 252,14            |
|     | b) korekta o wartość storna różnic kursowych ujemnych z wyceny bilansowej na dzień 31.12.2012 r. zaksięgowanego w 01.2013 r. zaniżającego faktyczne koszty okresu     | 525,30              |
| 10. | <b>Dochód podatkowy (nie uwzględniający zwolnień z podatku) - [poz. 1 + 2 + 3 - 4 - 5 + 6 - 7 + 8 + 9]</b>                                                            | <b>7 104 090,26</b> |
| 11. | <b>Dochód zwolniony - art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (strata - znak "-")</b>                                                      | <b>-6 870,25</b>    |
| 12. | <b>Podstawa naliczenia podatku dochodowego od osób prawnych - [poz. 10 - 11]</b>                                                                                      | <b>7 110 960,51</b> |
| 13. | <b>Podstawa naliczenia podatku dochodowego od osób prawnych po zaokrągleniu</b>                                                                                       | <b>7 110 961</b>    |

Sporządził: Wojciech Kiciński

Grudziądz, dn. 05.03.2014 r.

3 ŁÓWNY KSIĘGOWY

PRACOWNIK

Wojciech Kiciński

CZŁONKOWI ZARZĄDU

Krzysztof Włeczyński

Z-CIA PRZEWIESA ZARZĄDU

Lucjan Zubrzycki

PREZES ZARZĄDU

Eugeniusz Grynda



SAKS AUDIT Sp. z o.o. w Toruniu

## **OPINIA**

**Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W GRUDZIĄDZU**

**ZA 2013 ROK**

**TORUŃ, MARZEC 2014**

# OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla

WALNEGO ZGROMADZENIA I RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRUDZIĄDZU

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu z siedzibą w Grudziądzu przy ulicy Moniuszki 13, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 167 725 011,77 zł,
3. rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku, wykazujący zysk netto w kwocie 5 921 743,10 zł,
4. zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku, wykazujące zwiększenie kapitału własnego w ciągu roku obrotowego o kwotę 1 826 058,91 zł,
5. rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego na sumę 5 813 686,24 zł,
6. dodatkowe informacje i objaśnienia

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki. Kierownik jednostki oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 2013, poz. 330, z późn. zm.), zwanej dalej ustawą o rachunkowości.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:



1. rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
2. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy jednostki.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

ELŻBIETA KEMPA-SOKOŁOWSKA

Nr legit. 10276

*Elżbieta Kempa-Sokołowska*

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

SAKS AUDIT Sp. z o. o.

ul. Matejki 42 87-100 TORUŃ

Podmiot uprawniony do badania

sprawozdań finansowych Nr 1467

Toruń, 21 marca 2014 roku