

## **Ekspertyza**

Ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego za 2013 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” w Lublinie.

### **A. INFORMACJE WSTĘPNE**

1. Stosownie do umowy zlecenia z dnia 22.05.2014 r. zawartej pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „MEDYK” w Lublinie i biegłym rewidentem mgr Józefem Furtakiem – emerytem, zam. Lublinie przy ul. Westerplatte 4, w dniach od 23 maja do 10 czerwca 2014 r. (z przerwami) została opracowana ekspertyza w zakresie prawidłowości ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego za 2013 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” w Lublinie.

2. Informacje charakteryzujące Spółdzielnię:

1) Wielkość Spółdzielni

Ilość mieszkań	310
Liczba członków	336
Suma bilansowa na dzień 31.12.2013 r.	15 949 350,64 zł
Przychody ze sprzedaży za 2013 r.	1 761 237,46 zł
Zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty	6,8

2) Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” w Lublinie w 2013 r. stanowili

**Prezes Zarządu – Pan Jerzy Ostrowski do dnia 19.08.2013 r.**  
**Pan Andrzej Rumiński od dnia 20.08.2013 r.**  
do 20.11.2013 r. – PO Prezesa  
od 21.11.2013 r.

**Z-ca Prezesa Zarządu – Pan Stanisław Artymiak od 05.07.2012 r.**

**Główna Księgowa - Członek Zarządu –**

**Pani Magdalena Wojtyła do dnia 31.07.2013 r.**

**Główna Księgowa – Pani Luiza Skrzek od dnia 01.08.2013 r.**

3) Spółdzielnia posiada następujące numery identyfikacyjne:

- a) KRS           0000069922
- b) Regon        001002716
- c) NIP           712 01 67 663

3. Spółdzielnia nie podlega obowiązkowemu badaniu sprawozdania finansowego z tytułu postanowień ustawy o rachunkowości oraz ustawy o biegłych rewidentach.

4. Wobec faktu, że sprawozdanie finansowe wyrażone jest w polskich złotych z dokładnością do 1 grosza dla uproszczenia pomija się mianowanie kwot „zł”.

## **B. USTALENIA MERYTORYCZNE OGÓLNE**

### **1. Rachunkowość Spółdzielni (unormowania wewnętrzne)**

1) Uchwałą Nr 13/2008 Zarządu w sprawie ustalenia dokumentacji przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” za zakładowy plan kont przyjęto wzorcowy Plan Kont dla Spółdzielni Mieszkaniowych wg opracowania F. Głogiewicza, zawierający rozwiązania stosownie do ustawy z dnia 09.11.2000 r. o zmianie w zasadach rachunkowości obowiązujące od dnia 01.01.2009 r.

Zakładowy Plan Kont spełnia wymogi Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1995 r. (Dz. U. Nr 121, poz. 59 z późniejszymi zmianami). Ewidencja rachunkowości prowadzona jest systemem komputerowym, według programu finansowo-księgowego.

2) Na podstawie postanowień art. 67 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy czym w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi działalność w zakresie GZM sensu stricto zamyka się bezwynikowo, zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Różnica pomiędzy przychodami a ponoszonymi kosztami na

gospodarce zasobami mieszkaniowymi na koniec roku w księgach rachunkowych jest przenoszona na międzyokresowe rozliczenie kosztów; natomiast stosownie do postanowień ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dn. 01.01.2007 r. od dochodów poza GZM spółdzielnia generuje wynik finansowy netto.

3) Księgi rachunkowe prowadzone są w sposób wystarczający do ustalenia stanu rozliczeń z członkami Spółdzielni, budżetem oraz kontrahentami, ustalenia stanu majątkowego Spółdzielni, czerpania danych do bieżącego kierowania Spółdzielnią oraz sporządzania obowiązującej sprawozdawczości.

4) Przyjęto następujące zasady wyceny:

- środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne – według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia (art. 28 ust. 1 ustawy o rachunkowości),
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych – według wartości nominalnej (art. 28 ust. 1 pkt 10 ustawy o rachunkowości),
- rozrachunki i roszczenia – według wartości nominalnej w dniach ich powstania lub wymagalnej zapłaty (art. 28 ust. 1 pkt 7 i 8 ustawy o rachunkowości),
- fundusze własne – według wartości nominalnej (art. 28 ust. 1 pkt 10 ustawy o rachunkowości).

5) Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęto zasadę, że Spółdzielnia będzie kontynuować działalność statutową oraz dotychczasowe zasady metody ewidencji księgowej.

## **2. Kontrola wewnętrzna**

1. Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej instytucjonalnej, zarówno charakter jednostki, jak i jej wielkość nie wskazują na taką potrzebę.
2. Spółdzielnia spełnia system kontroli wewnętrznej funkcjonalnej, wynikający z przyjętego obiegu i udokumentowania podpisami operacji powodujących skutki finansowe oraz zapisy księgowe w rachunkowości Spółdzielni.

3. Wyrwykowy przegląd dowodów księgowych za m-c grudzień 2013 r. pozwoliło na stwierdzenie, że system kontroli wewnętrznej funkcjonalnej zabezpiecza spełnianie wymogów kontroli udokumentowania zaszłości gospodarczych, ich skutków finansowych dla Spółdzielni oraz ujęcia ich w księgach rachunkowych Spółdzielni.
4. Operacje gospodarcze Spółdzielni są udokumentowane dowodami księgowymi poddanymi kontroli wewnętrznej przed ich zaksięgowaniem, a fakt kontroli potwierdzony podpisami na tych dowodach źródłowych osób do tego uprawnionych, bądź zobowiązanych.
5. Rachunkowość Spółdzielni prowadzona jest przy użyciu komputerów i następujących programów:
  - „Rewizor 3 EURO” – program finansowo-księgowy,
  - „Subiekt 5 EURO” – program do obsługi sprzedaży,
  - „Gratyfikant” – program kadrowo-płacowy,
  - „Czynsze” – program do obsługi czynszów,
  - „Kredyty” – system ewidencji i rozliczania kredytów mieszkaniowych,
  - „Płatnik” – program służący do rozliczeń z ZUS.

Wszystkie programy posiadają hasła dostępu, co uniemożliwia osobom nieupoważnionym dostęp do danych i systemu ich przetwarzania.

Bilans oraz rachunek zysków i strat zostały sporządzone na dzień bilansowy 31.12.2013 r. Wycena aktywów i pasywów została dokonana w oparciu o art. 28 Ustawy o rachunkowości z 29 września 1994 r. z późniejszymi zmianami oraz przy uwzględnieniu ustawy Prawo spółdzielcze i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Inwentaryzacją roczną składników majątkowych stosownie do Zarządzenia z dnia 24.12.2013 r. Prezesa Zarządu objęto:
  - spis z natury:
    - materiały,
    - środki pieniężne w kasie,
  - w drodze weryfikacji dokonano (poza w/w Zarządzeniem):
    - fundusze Spółdzielni,
    - rozliczenia międzyokresowe

## **C. SPRAWDZENIE W SPOSÓB UPROSZCZONY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **I. ZAKRES SPRAWDZENIA BILANSU I KSIĄG RACHUNKOWYCH**

1. Prawidłowość zamknięć ksiąg na 31.12.2013 rok.
2. Prawidłowość opracowania sprawozdań finansowych wzór – Bilans i Rachunek Zysków i Strat za 2013 rok oraz informacja dodatkowa do bilansu.
3. Zgodność księgowej ewidencji analitycznej i syntetycznej.
4. Realność sald składników majątku trwałego, środków pieniężnych i weryfikacji rozrachunków i funduszy.
5. Ustalenie wyniku finansowego.

### **II. PRZEDMIOT SPRAWDZENIA**

1. Sprawozdanie finansowe na 31.12.2013 rok.
2. Zestawienie obrotów i sald syntetycznych i analitycznych, a w szczególności:
  - zestawienie obrotów i sald syntetycznych (załącznik Nr 1 do protokołu),
  - zestawienie obrotów i sald analitycznych kont zespołu „0, 2 i 8”,
  - potwierdzenie sald bankowych (środków pieniężnych),
  - ustalenie wyniku za 2013.rrok,
  - księgi rachunkowe i dowody źródłowe za m-c grudzień 2013 r.

### **III. USTALENIA**

1. Podstawą otwarcia ksiąg 2013 roku było zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Uchwałą Nr 2/2013 w dniu 13.06.2013 r. sprawozdanie finansowe za 2012 r., wykazujące w bilansie sumę obrotów 16 307 030,12  
Nie dokonywano zmian w bilansie po zatwierdzeniu zatem zachowana została ciągłość bilansowa.
2. Księgi rachunkowe za 2013 r. zostały zamknięte pod datą 31.12.2013 r. prawidłowo.
3. Sprawozdanie finansowe za 2013 r. obejmuje:

- bilans wykazujący sumę obrotów 15 949 350,64
  - rachunek zysków i strat wykazujący zysk netto w kwocie 43 434,24  
i zamykający się zmianą stanu rozliczeń międzyokresowych 132 590,30  
stanowiącą nadwyżkę przychodów nad poniesionymi kosztami na GZM
  - dodatkowe informacje i wyjaśnienia.
4. Urządzenia analityczne do kont zespołu „0, 1 i 8” są zgodne z kontami syntetycznymi.
5. Weryfikacja sald aktywów i pasywów bilansu dokonana w dalszej części niniejszego dokumentu.
6. Zestawienie syntetyczne sald na dzień 31.12.2013 r. stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego dokumentu.

#### IV. AKTYWA - SALDA BILANSOWE I ICH REALNOŚĆ

##### 1. Aktywa trwale                      saldo bilansowe                      15 144 021,85

Stan aktywów trwałych na dzień 31.12.2013 r. przedstawia się następująco:

1) wartości niematerialne i prawne – wartość w ewidencji 30 785,54

(w 100% umorzone), saldo bilansowe „0” w bilansie saldo nie występuje.

2) stan środków trwałych wg wartości początkowej wynosi 19 061 326,58

3) umorzenie środków trwałych 3 986 747,88

Wartość netto (19 061 326,58-3 986 747,88)= 15 074 578,70

W 2013 r. nastąpiło zmniejszenie wartości rzeczowego majątku trwałego na łączną kwotę 344 588,08 zł.

w tym z tyt.:

- wyodrębnienia 3 lokali 129 342,86

- naliczania umorzeń majątku trwałego 215 245,22

Na dzień 31.12.2013 r. wyodrębnionych zostało ogółem 149 lokali.

4) W 2013 r. Spółdzielnia nie ponosiła nakładów na inwestycje.

Saldo w bilansie środków trwałych w budowie nie występuje.

Wartość rzeczowego majątku trwałego w bilansie kwota 15 074 578,70

prawidłowe.



▪ należności od pracowników	29,46
d) należności dochodzone na drodze sądowej kwota	4 680,97
e) należności z konta 206 rozrachunki z tyt. odsetek kwota	69 243,15
występuje jako należności długoterminowe (aktywa trwałe III)	
Saldo należności w łącznej kwocie	
(160 687,40+713,84+6 953,51+4 680,97)=	<b>173 035,72</b>

zasadne.

3) środki pieniężne - saldo na dzień 31.12.2013 r.	631 924,07
dotyczy:	
- środki pieniężne w kasie	302,35
- środki pieniężne f. ś. socjalnych (konto 189)	5 917,66
- środki pieniężne na rachunku bankowym lokat (PKO BP)	508 751,23
- środki pieniężne na rachunku obrotowym	114 238,05
- inne środki pieniężne	2 714,78

środki pieniężne w kasie potwierdzone spisem z natury na dzień 31.12.2013 r.,  
zaś na rachunkach bankowych potwierdzone przez bank również na dzień  
31.12.2013 r.

saldo bilansowe środków pieniężnych prawidłowe

4) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (konto 649)	
saldo bilansowe	369,00
stanowi abonament strony internetowej dot. 2014 r.	
5) inne salda w aktywach bilansu	nie występują

**Suma bilansowa aktywów – prawidłowa 15 949 350,64**

## V. PASYWA - SALDA BILANSOWE I ICH REALNOŚĆ

1. Fundusze własne ogółem na dzień 31.12.2013 r.	15 296 132,28
w tym:	
1) fundusz podstawowy	12 485 499,68
obejmujący:	

- fundusz wkładów budowlanych	
- fundusz udziałowy	
2) Fundusz aktualizacji środków trwałych	2 347 262,68
3) Pozostałe kapitały (fundusze rezerwowe)	419 935,68
4) Razem kapitały stałe	15 252 698,04
5) Zysk netto	kwota 43 434,23

Kwota ta obejmuje zysk netto na pozostałej poza GZM działalności gospodarczej Spółdzielni za 2013 r. i wynika z rachunku zysków i strat.

<b>2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania - kwota</b>	<b>697 231,65</b>
obejmuje:	
1) Zobowiązania długoterminowe (z konta 206)	<b>69 243,15</b>
(z tyt. kredytów długoterminowych mieszkaniowych (odsetki))	
2) Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	<b>435 105,35</b>
w tym:	
o zobowiązania sensu stricte	356 697,53
a) zobowiązania wobec użyt. lokali z tyt. nadpłaconych opłat eksploatacyjnych	
(konta 204) - potraktowane w bilansie jako zaliczka	<b>152 755,16</b>
b) zobowiązania z tyt. dostaw i usług - kwota	181 669,59
▪ zobowiązania wobec dostawców mediów i innych kontrahentów	
(konta 200)	146 635,10
▪ z konta 201	167,32
▪ z konta 208	1 195,60
▪ kaucje z konta 249	31 389,80
▪ ze sprzedaży lokali	546,49
▪ gwarancje	1 795,28
Razem zobowiązania z tyt. dostaw i usług (niekwestionowane)	<b>181 669,59</b>
c) zobowiązania wobec budżetu i ZUS	11 914,60
w tym:	
- podatek VAT należny za grudzień 2013 r.	1 675,00
- podatek dochodowy od osób fizycznych za grudzień 2013 r.	1 539,00

- podatek dochodowy od osób prawnych CIT-8		1 762,00
- zobowiązania z tyt. składek na ubezpieczenie społeczne		6 937,30
- inne		1,30
Zobowiązania „budżetowe” razem		<b>11 914,60</b>
zasadne.		
d) inne zobowiązania obejmuje kwota		9 779,13
▪ zobowiązania bieżące z konta 249		9 761,22
▪ z konta 234		17,91
Razem inne zobowiązania		<b>9 779,13</b>
zasadne.		
Zobowiązania sensu stricte razem		356 697,53
zasadne.		
o Fundusze specjalne		78 407,82
a) Fundusz świadczeń socjalnych		5 917,51
b) Fundusz remontowy		72 490,31
fundusz remontowy prowadzony jest na poszczególne nieruchomości		
Saldo funduszy specjalnych	kwota	78 407,82
prawidłowe.		
3) Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów		<b>149 448,91</b>
stanowi:		
- nadwyżka dochodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi (art. 6 ust. 1 i art. 5 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych) z konta 647		132 590,30
- odsetki naliczone wobec użytkowników lokali z konta 845		16 858,61
Saldo rozliczeń międzyokresowych biernych i przychodów przyszłych okresów w kwocie		149 448,91
prawidłowe.		
Ogółem pasywa zasadne i prawidłowo wykazane w bilansie kwota		<b>15 949 350,64</b>
Bilans stanowi Załącznik Nr 2, zaś informacja dodatkowa Nr 4 do niniejszego dokumentu.		

## VI. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

- 1) Formularz sprawozdania „Rachunek zysków i strat” sporządzony został z wersji porównawczej- prawidłowo. Rachunek zysków i strat stanowi załącznik Nr 3 do niniejszego dokumentu.
- 2) Ustalenie wyniku z całokształtu działalności Spółdzielni jest następujące (ujęte w rachunku zysków i strat):

### a) Przychody

- ze sprzedaży produktów (konta zespołu 7)	1 761 237,45
- przychody pozostałe operacyjne	44 252,20
- przychody finansowe	44 405,97
<b>Przychody razem</b>	<b>1 849 895,62</b>

### b) Koszty

- poniesione koszty „rodzajowe”	1 660 074,32
- koszty pozostałe operacyjne	3 433,68
- koszty finansowe	175,09
<b>Koszty razem</b>	<b>1 663 683,09</b>

### 3) **Wynik (finansowy) z działalności ogółem**

(1 849 895,62-1 663 683,09) = +186 212,54

w tym:

Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych **132 590,30**

(obejmuje nadwyżkę przychodów nad kosztami na GZM przeniesione na rok następny)

### 4) **Zysk brutto z „działalności gospodarczej” (186 212,54-132 590,30)= 53 622,24**

### 5) **Ustalenie podatku dochodowego od osób prawnych**

Podatek dochodowy od osób prawnych (ustalenie podstawy opodatkowania dokonano w załączniku do deklaracji CIT-8).

Dochód brutto na działalności Spółdzielni za 2013 r. podlegający opodatkowaniu podatkiem wyniósł kwota 53 622,24.

- ustalona podstawa opodatkowania	53 622,24
- podatek (53 622x19%)=	10 188,20

w zaokrągleniu **10 188,-**

- 6) Zysk netto kwota (56 622,23-10 188,00)= **43 434,24**  
 Zysk podlega podziałowi uchwałą Walnego Zgromadzenia.
- 7) Koszty Zarządu  
 Koszty Zarządu za 2013 r. w kwocie 220 080,76  
 odniesione zostały w całości na działalność eksploatacyjną (w rozbiciu na poszczególne źródła przychodów proporcjonalnie do sumy przychodów).
- 8) Koszty według rodzajów ogółem wynosiły kwotę 1 660 074,32  
 i prawidłowo w układzie porównawczym zostały przedstawione w rachunku zysków i strat.
- 9) Pozostałe koszty operacyjne (poza rodzajowymi) stanowią kwotę 44 252,21  
 Prawidłowo zakwalifikowane do kosztów.

## **VII. OGÓLNA OCENA RACHUNKOWOŚCI, USTALENIA WYNIKU FINANSOWEGO I SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

1. W roku 2013 Spółdzielnia Mieszkaniowa „MEDYK” w Lublinie prowadziła księgi rachunkowe w oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. Nr 121, poz. 591 ze zmianami). Obowiązana była do sporządzenia bilansu, rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej i takie formularze zostały przedstawione do analizy przy opracowaniu niniejszej ekspertyzy.  
 W roku 2013 nie wystąpiły żadne zmiany w metodzie księgowości i wycenie majątku Spółdzielni.
2. Księgi rachunkowe posiadają ciągłość bilansową i zostały zamknięte prawidłowo na dzień 31.12.2013 r.
3. Sprawozdanie finansowe za 2013 r. sporządzone zostało na obowiązujących Spółdzielnię „MEDYK” w Lublinie formularzach na podstawie prawidłowo prowadzonych i zamkniętych na dzień 31.12.2013 r. ksiąg rachunkowych, zgodnych z przyjętymi przez Spółdzielnię zasadami rachunkowości.
4. Spółdzielnia w roku 2013 prowadziła wyłącznie działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych na rzecz członków Spółdzielni. Działania w zakresie GZM stosownie do art. 6.1. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczyła bezwynikowo, zaś nadwyżka przychodów nad kosztami została przeniesiona do

rozliczenia w roku następnym (za pośrednictwem konta „rozliczenia międzyokresowe”).

5. Za rok 2013 wystąpił obowiązek z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych – **podatek stanowi kwotę 10 188,00 zł**, co potwierdzone zostało w deklaracji podatkowej CIT-8.
6. Wynik finansowy netto działalności Spółdzielni stanowi:
  - nadwyżkę przychodów względem poniesionych kosztów na GZM przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe
  - zysk netto na działalności gospodarczej **43 434,24**

## VIII. WNIOSKI DOTYCZĄCE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

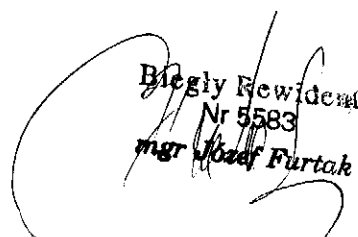
- 1) Sprawozdanie finansowe jest sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z Zakładowym Planem Kont. **Prawidłowo odzwierciedla stan finansowy i majątkowy Spółdzielni.**
- 2) Sprawozdanie finansowe, którego bilans po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 15 949 350,64, zaś rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w kwocie 43 434,23 może być przedłożone do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków oraz może stanowić podstawę do postawienia wniosku o udzielenie Członkom Zarządu absolutorium za działalność 2013 r.

## IX. INFORMACJE KOŃCOWE

Integralną część niniejszego dokumentu stanowią załączniki:

1. Zestawienie obrotów i sald (syntetyczne) za 2013 r.
2. Bilans na dzień 31.12.2013 r.
3. Rachunek zysków i strat za 2013 r.
4. Informacja dodatkowa do sprawozdania za 2013 r.
5. Zestawienie zbiorcze aktywów trwałych za 2013 r.

Lublin, dnia 10 czerwca 2014 r.

  
Biegły Rewident  
Nr 5583  
mgr Józef Furtak

Zestawienie sald i obrotów za okres sprawozdawczy od 2013-01-01 do 2013-12-31

wersja zwykła, konta syntetyczne

Rok obrotowy: 2013 (2013-01-01 - 2013-12-31)

Zakres kont: wszystkie, bilans otwarcia: uwzględnij, status: (dowolny), salda i obroty dowolne, typ kont: dowolne,

Rejestr księgowy: dowolny

Konto	BO Wn	BO Ma	Obroty Wn	Obroty Ma	Obroty NWn	Obroty NMa	Saldo Wn	Saldo Ma
Nazwa konta								
011 ŚRODKI TRWAŁE	19 202 902,97	0,00	22 587,83	164 164,22	19 225 490,80	164 164,22	19 061 326,58	0,00
023 POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	30 785,54	0,00	0,00	0,00	30 785,54	0,00	30 785,54	0,00
030 FINANSOWY MAJĄTEK TRWAŁY	200,00	0,00	0,00	0,00	200,00	0,00	200,00	0,00
071 UMORZENIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH	0,00	3 783 736,19	34 821,36	237 833,05	34 821,36	4 021 569,24	0,00	3 986 747,88
076 UMORZENIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH	0,00	30 785,54	0,00	0,00	0,00	30 785,54	0,00	30 785,54
081 ZAKUPY MASZYN I URZĄDZEŃ	0,00	0,00	22 587,83	22 587,83	22 587,83	22 587,83	0,00	0,00
100 KASA	6 603,61	0,00	16 986,37	23 287,63	23 589,98	23 287,63	302,35	0,00
132 RACHUNKI BANKOWE LOKAT	110 470,03	0,00	3 768,02	0,00	114 238,05	0,00	114 238,05	0,00
136 RACHUNKI BANKOWE BIEŻĄCE	3 806,83	0,00	96 167 374,44	96 168 466,49	96 171 181,27	96 168 466,49	2 714,78	0,00
185 KREDYTY MIESZKANIOWE W OKRESIE SPŁATY	0,00	73 994,43	7 954,41	3 203,13	7 954,41	77 197,56	0,00	69 243,15
187 INNE ŚRODKI NA R-KU BANKOWYM (LOKATY)	0,00	0,00	508 751,23	0,00	508 751,23	0,00	508 751,23	0,00
189 RACHUNKI ŚRODKÓW FUNDUSZU ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH	5 917,06	0,00	0,60	0,00	5 917,66	0,00	5 917,66	0,00
200 ROZRACHUNKI Z DOSTAWCAMI	270,00	148 047,05	1 621 717,28	1 620 227,99	1 621 987,28	1 768 275,04	347,34	146 635,10
201 ROZRACHUNKI Z ODBIORCAMI	19 180,45	363,92	167 237,40	155 052,99	186 417,85	155 416,91	31 168,26	167,32
202 ROZRACHUNKI Z TYTUŁU UMÓW ZLECEŃ I O DZIEŁO	0,00	0,00	18 828,00	18 828,00	18 828,00	18 828,00	0,00	0,00
204 OPŁATY EKSPLOATACYJNE	267 279,11	149 212,43	1 880 591,29	2 025 991,54	2 147 870,40	2 175 203,97	125 421,59	152 755,16

Suma:	19 647 415,60	4 186 139,56	100 473 206,06	100 439 642,87	120 120 621,66	104 625 782,43	19 881 173,38	4 386 334,15
Przeniesienie:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem:	19 647 415,60	4 186 139,56	100 473 206,06	100 439 642,87	120 120 621,66	104 625 782,43	19 881 173,38	4 386 334,15

Zestawienie sald i obrotów za okres sprawozdawczy od 2013-01-01 do 2013-12-31

Rok obrotowy: 2013 (2013-01-01 - 2013-12-31)

Konto	BO Wn	BO Ma	Obroty Wn	Obroty Ma	Obroty NWn	Obroty NMa	Saldo Wn	Saldo Ma
Nazwa konta								
206 ROZRACHUNKI Z TYTUŁU ODSETEK SKAPITALIZOWANYCH	73 994,43	0,00	3 203,13	7 954,41	77 197,56	7 954,41	69 243,15	0,00
208 ROZRACHUNKI Z TYTUŁU INWESTYCJI BUDOWLANYCH	0,00	1 195,60	0,00	0,00	0,00	1 195,60	0,00	1 195,60
221 ROZRACHUNKI Z URZĘDEM SKARBOWYM Z TYT VAT	0,00	2 911,00	33 476,00	32 240,00	33 476,00	35 151,00	0,00	1 675,00
222 ROZLICZENIE VAT NALEŻNEGO	0,00	0,00	39 847,83	39 847,83	39 847,83	39 847,83	0,00	0,00
223 ROZLICZENIE VAT NALICZONEGO	608,17	0,00	7 713,24	7 607,57	8 321,41	7 607,57	713,84	0,00
225 WIECZYSTA DZIERŻAWA	0,00	0,00	15 457,30	15 457,30	15 457,30	15 457,30	0,00	0,00
226 PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH	0,00	1 100,00	9 634,00	10 296,00	9 634,00	11 396,00	0,00	1 762,00
227 PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH	0,00	1 435,00	16 471,00	16 575,00	16 471,00	18 010,00	0,00	1 539,00
228 ROZRACHUNKI Z ZUS Z TYTUŁU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH	0,00	7 409,57	85 168,50	84 696,23	85 168,50	92 105,80	0,00	6 937,30
229 POZOSTAŁE ROZRACHUNKI PUBLICZNO-PRAWNE	0,00	0,00	42 383,59	42 384,89	42 383,59	42 384,89	0,00	1,30
231 ROZRACHUNKI Z TYTUŁU WYNAGRODZEŃ	0,00	0,00	197 254,35	197 254,35	197 254,35	197 254,35	0,00	0,00
232 ROZLICZENIE WYNAGRODZEŃ	0,00	0,00	214 754,35	214 754,35	214 754,35	214 754,35	0,00	0,00
234 ROZRACHUNKI BIEŻĄCE Z PRACOWNIKAMI	29,46	16,55	159 338,32	159 321,87	159 367,78	159 338,42	29,46	0,10
236 ROZRACHUNKI Z PRACOWNIKAMI Z TYT. POŻYCZEK MIESZK.	500,00	0,00	0,00	500,00	500,00	500,00	0,00	0,00
237 ROZRACH.Z PRACOWNIKAMI Z TYT.NIEDOB,SZKÓD,NADWYŻEK	0,00	17,81	0,00	0,00	0,00	17,81	0,00	17,81
242 NALEŻNOŚCI DOCHODZONE NA DRODZE SĄDOWEJ	0,00	0,00	4 680,97	0,00	4 680,97	0,00	4 680,97	0,00

Suma:	75 132,06	14 085,53	829 382,58	828 889,80	904 514,64	842 975,33	74 667,42	13 128,11
Przeniesienie:	19 647 415,60	4 186 139,56	100 473 206,06	100 439 642,87	120 120 621,66	104 625 782,43	19 881 173,38	4 386 334,15
Razem:	19 722 547,66	4 200 225,09	101 302 588,64	101 268 532,67	121 025 136,30	105 468 757,76	19 955 840,80	4 399 462,26

Zestawienie sald i obrotów za okres sprawozdawczy od 2013-01-01 do 2013-12-31

Rok obrotowy: 2013 (2013-01-01 - 2013-12-31)

Konto	BO Wn	BO Ma	Obroty Wn	Obroty Ma	Obroty NWn	Obroty NMa	Saldo Wn	Saldo Ma
Nazwa konta								
249 POZOSTAŁE ROZRACHUNKI PUBLICZNO-PRAWNE	466 342,50	35 564,51	94 205 157,99	94 674 692,81	94 671 500,49	94 710 257,32	4 675,96	43 432,79
290 ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI	0,00	71 426,22	71 426,22	0,00	71 426,22	71 426,22	0,00	0,00
300 ROZLICZENIE ZAKUPU	3 498,95	0,00	68 786,69	66 287,34	72 285,64	66 287,34	5 998,30	0,00
400 KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW - CAŁE ZASOBY SM MEDYK	0,00	0,00	1 660 074,32	1 660 074,32	1 660 074,32	1 660 074,32	0,00	0,00
490 ROZLICZENIE KOSZTÓW WG RODZAJÓW - CAŁE ZASOBY	0,00	0,00	1 660 074,32	1 660 074,32	1 660 074,32	1 660 074,32	0,00	0,00
500 KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI	0,00	0,00	1 660 074,31	1 660 074,31	1 660 074,31	1 660 074,31	0,00	0,00
501 KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA SP-NI	0,00	0,00	52 248,91	52 248,91	52 248,91	52 248,91	0,00	0,00
502 Mienie Spółdzielni ogółem	0,00	0,00	41 244,88	41 244,88	41 244,88	41 244,88	0,00	0,00
550 KOSZTY OGÓLNE SPÓLDZIELNI (KOSZTY ZARZĄDU)	0,00	0,00	220 080,76	220 080,76	220 080,76	220 080,76	0,00	0,00
560 Koszty Zarządu ogółem	0,00	0,00	220 080,76	220 080,76	220 080,76	220 080,76	0,00	0,00
570 ROZLICZENIE KOSZTÓW ZARZĄDU WG RODZAJU DZIAŁALN.	0,00	0,00	220 080,76	220 080,76	220 080,76	220 080,76	0,00	0,00
544 KOSZTY FINANSOWE ROZLICZANE W CZASIE	588,96	0,00	369,00	588,96	957,96	588,96	369,00	0,00
647 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE GZM	0,00	127 600,55	127 600,55	132 590,30	127 600,55	260 190,85	0,00	132 590,30
700 PRZYCHODY Z EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI	0,00	0,00	1 698 375,65	1 698 375,65	1 698 375,65	1 698 375,65	0,00	0,00
709 SPRZEDAŻ INNYCH USŁUG	0,00	0,00	62 861,80	62 861,80	62 861,80	62 861,80	0,00	0,00
712 KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	0,00	0,00	1 660 074,32	1 660 074,32	1 660 074,32	1 660 074,32	0,00	0,00
752 ODSETKI OTRZYMANE	0,00	0,00	44 405,97	44 405,97	44 405,97	44 405,97	0,00	0,00

Suma:	470 430,41	234 591,28	103 673 017,21	104 073 836,17	104 143 447,62	104 308 427,45	11 043,26	176 023,09
Przeniesienie:	19 722 547,66	4 200 225,09	101 302 588,64	101 268 532,67	121 025 136,30	105 468 757,76	19 955 840,80	4 399 462,26
Razem:	20 192 978,07	4 434 816,37	204 975 605,85	205 342 368,84	225 168 583,92	209 777 185,21	19 966 884,06	4 575 485,35

Zestawienie sald i obrotów za okres sprawozdawczy od 2013-01-01 do 2013-12-31

Rok obrotowy: 2013 (2013-01-01 - 2013-12-31)

Konto	BO Wn	BO Ma	Obroty Wn	Obroty Ma	Obroty NWn	Obroty NMa	Saldo Wn	Saldo Ma
Nazwa konta								
757 ODSETKI ZAPŁACONE I ZARACHOWANE	0,00	0,00	175,09	175,09	175,09	175,09	0,00	0,00
763 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,00	0,00	44 252,21	44 252,21	44 252,21	44 252,21	0,00	0,00
768 INNE POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,00	0,00	3 433,68	3 433,68	3 433,68	3 433,68	0,00	0,00
801 FUNDUSZ UDZIAŁOWY	0,00	86 050,85	0,00	500,00	0,00	86 550,85	0,00	86 550,85
802 FUNDUSZ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH -UMORZ.LOKATORSKIE	0,00	114 871,29	0,00	0,00	0,00	114 871,29	0,00	114 871,29
803 FUNDUSZ ZASOBOWY	0,00	5 093 985,57	134 015,40	17 963,26	134 015,40	5 111 948,83	0,00	4 977 933,43
804 FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	0,00	160 619,90	0,00	0,00	0,00	160 619,90	0,00	160 619,90
805 FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	0,00	11 031 436,61	135 667,70	44 691,10	135 667,70	11 076 127,71	0,00	10 940 460,01
806 FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH ZALICZKOWY	0,00	31,72	0,00	0,00	0,00	31,72	0,00	31,72
807 FUNDUSZ Z AKTUALIZACJI WYCENY ŚRODKÓW TRWAŁYCH	3 698 386,58	2 890 810,00	255 013,94	34 821,36	3 953 400,52	2 925 631,36	3 886 369,74	2 858 600,58
842 REZERWY POZOSTAŁE	0,00	0,00	4 751,28	4 751,28	4 751,28	4 751,28	0,00	0,00
845 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW	0,00	16 946,50	12 544,50	12 456,61	12 544,50	29 403,11	0,00	16 858,61
851 ZAKŁADOWY FUNDUSZ ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH	0,00	5 916,91	0,00	0,60	0,00	5 917,51	0,00	5 917,51
855 FUNDUSZ REMONTOWY - POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI	18 750,76	66 652,29	299 387,84	272 347,57	318 138,60	338 999,86	15 016,98	35 878,24
856 Fundusz remontowy mienia	0,00	7 977,40	4 052,03	47 703,68	4 052,03	55 681,08	0,00	51 629,05
860 WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI	0,00	0,00	1 806 461,39	1 849 895,63	1 806 461,39	1 849 895,63	0,00	43 434,24
871 PODATEK DOCHODOWY	0,00	0,00	10 188,00	10 188,00	10 188,00	10 188,00	0,00	0,00
Suma:	3 717 137,34	19 475 299,04	2 709 943,06	2 343 180,07	6 427 080,40	21 818 479,11	3 901 386,72	19 292 785,43
Przeniesienie:	20 192 978,07	4 434 816,37	204 975 605,85	205 342 368,84	225 168 583,92	209 777 185,21	19 966 884,06	4 575 485,35
Razem:	23 910 115,41	23 910 115,41	207 685 548,91	207 685 548,91	231 595 664,32	231 595 664,32	23 868 270,78	23 868 270,78

**BILANS**  
 sporządzony na dzień : 31-12-2013 r.

jednostka obliczeniowa

zł.

AKTYWA	stan na		PASywa	stan na	
	01-01-2013	31-12-2013		01-01-2013	31-12-2013
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>15 493 361,21</b>	<b>15 144 021,85</b>	<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>15 679 419,36</b>	<b>15 296 132,28</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>12 872 341,42</b>	<b>12 485 499,68</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
2. Wartość firmy			III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
3. Inne wartości niematerialne i prawne			IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	2 379 472,10	2 347 262,68
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>15 419 166,78</b>	<b>15 074 578,70</b>	<b>VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>	<b>427 605,84</b>	<b>419 935,68</b>
1. Środki trwałe	15 419 166,78	15 074 578,70	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	4 748 972,72	4 700 324,36	VIII. Zysk (strata) netto		43 434,24
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 658 326,94	10 354 827,92	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c) urządzenia techniczne i maszyny		4 500,00	<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>627 610,76</b>	<b>653 218,36</b>
d) środki transportu			I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	11 867,12	14 926,42	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Środki trwałe w budowie			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			- długoterminowa		
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>73 994,43</b>	<b>69 243,15</b>	- krótkoterminowa		
1. Od jednostek powiązanych			3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	73 994,43	69 243,15	- długoterminowe		
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>200,00</b>	<b>200,00</b>	- krótkoterminowe		
1. Nieruchomości			<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>73 994,43</b>	<b>69 243,15</b>
2. Wartości niematerialne i prawne			1. Wobec jednostek powiązanych		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	200,00	200,00	2. Wobec pozostałych jednostek	73 994,43	69 243,15
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki	73 994,43	69 243,15
- udziały lub akcje			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- inne papiery wartościowe			c) inne zobowiązania finansowe		
- udzielone pożyczki			d) inne		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>409 069,28</b>	<b>434 526,30</b>
b) w pozostałych jednostkach	200,00	200,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	200,00	200,00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe			- do 12 miesięcy		
- udzielone pożyczki			- powyżej 12 miesięcy		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			b) inne		
4. Inne inwestycje długoterminowe			2. Wobec pozostałych jednostek	347 273,44	356 118,48
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	a) kredyty i pożyczki		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			c) inne zobowiązania finansowe		
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>813 668,91</b>	<b>805 328,79</b>	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	<b>175 339,86</b>	<b>181 669,59</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>270,00</b>	<b>0,00</b>	- do 12 miesięcy	<b>175 339,86</b>	<b>181 669,59</b>
1. Materiały			- powyżej 12 miesięcy		
2. Półprodukty i produkty w toku			e) zaliczki otrzymane na dostawy	149 212,43	152 755,16
3. Produkty gotowe			f) zobowiązania wekslowe		
4. Towary			g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	12 855,57	11 914,60
5. Zaliczki na dostawy	270,00	0,00	h) z tytułu wynagrodzeń		

II.	Należności krótkoterminowe	237 905,20	173 035,72	i)	inne	9 865,58	9 779,13
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	3.	Fundusze specjalne	61 795,84	78 407,82
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	144 547,05	149 448,91
-	do 12 miesięcy			1.	Ujemna wartość firmy		
-	powyżej 12 miesięcy			2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	144 547,05	149 448,91
b)	inne			-	długoterminowe		
2.	Należności od pozostałych jednostek	237 905,20	173 035,72	-	krótkoterminowe	144 547,05	149 448,91
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	232 532,30	160 687,40				
-	do 12 miesięcy	227 672,58	160 496,21				
-	powyżej 12 miesięcy	4 859,72	191,19				
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	608,17	713,84				
c)	inne	4 764,73	6 953,51				
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	4 680,97				
III.	Inwestycje krótkoterminowe	574 904,75	631 924,07				
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	574 904,75	631 924,07				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
-	udziały lub akcje						
-	inne papiery wartościowe						
-	udzielone pożyczki						
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
-	udziały lub akcje						
-	inne papiery wartościowe						
-	udzielone pożyczki						
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	574 904,75	631 924,07				
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	574 904,75	631 924,07				
-	inne środki pieniężne						
-	inne aktywa pieniężne						
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	588,96	369,00				
	<b>Aktywa razem</b>	<b>16 307 030,12</b>	<b>15 949 350,64</b>		<b>Pasywa razem</b>	<b>16 307 030,12</b>	<b>15 949 350,64</b>

Sporządzono dnia: Lublin, 31-03-2014 r.

0,00

GŁÓWNY KSIĘGOWY

*Luzia Skrzek*

PREZES ZARZĄDU

*Andrzej Rumiński*

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant porównawczy)**

sporządzony na dzień : 31-12-2013 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na		
	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 661 907,35	1 700 593,45	1 628 647,15
- od jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 709 865,86	1 760 316,37	1 761 237,45
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-47 958,51	-59 722,92	-132 590,30
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów			
B. Koszty działalności operacyjnej	1 581 811,14	1 635 620,32	1 660 074,32
I. Amortyzacja	6 076,13	15 260,22	15 022,38
II. Zużycie materiałów i energii	867 149,86	896 611,35	902 854,15
III. Usługi obce	105 308,39	112 657,14	121 623,88
IV. Podatki i opłaty, w tym:	56 255,10	57 714,81	58 920,69
- podatek akcyzowy			
V. Wynagrodzenia	236 551,00	219 388,05	241 179,18
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	50 088,34	50 594,76	54 400,03
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	260 382,32	283 393,99	266 074,01
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	80 096,21	64 973,13	-31 427,17
D. Pozostałe przychody operacyjne	9 433,48	1 047,29	44 252,21
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Dotacje			
III. Inne przychody operacyjne	9 433,48	1 047,29	44 252,21
E. Pozostałe koszty operacyjne	31 659,13	6 231,78	3 433,68
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne	31 659,13	6 231,78	3 433,68
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	57 870,56	59 788,64	9 391,36
G. Przychody finansowe	17 782,61	24 010,99	44 405,97
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
- od jednostek powiązanych			
II. Odsetki, w tym:	17 782,61	24 010,99	44 405,97
- od jednostek powiązanych			
III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości inwestycji			
V. Inne			
H. Koszty finansowe	0,00	0,00	175,09
I. Odsetki, w tym:			175,09
dla jednostek powiązanych			
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości inwestycji			
IV. Inne			
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	75 653,17	83 799,63	53 622,24
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	0,00	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne			
II. Straty nadzwyczajne			
K. Zysk (strata) brutto (I+J)	75 653,17	83 799,63	53 622,24
L. Podatek dochodowy	14 375,00	15 921,93	10 188,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
N. Zysk (strata) netto (K-L-M)	61 278,17	67 877,63	43 434,24

Sporządzono dnia: Lublin, 31-03-2014 r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

*Luiza Skrzek*

PREZES ZARZĄDU

*Andrzej Rumiński*

## INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MEDYK” W LUBLINIE ZA 2013 R.

Informacja dodatkowa została sporządzona w oparciu o art. 48 ustawy o rachunkowości według załącznika nr 1 do ustawy.

### I. Pierwsza grupa informacji.

1. Wykaz przedstawionych w bilansie środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, wszelkie zmiany w ciągu roku obrotowego (zwiększenia i zmniejszenia) oraz stan końcowy - przedstawia tabela nr 1 (załącznik nr 1 do informacji dodatkowej).

2. Wartość gruntów przedstawia się następująco:

- wieczysta dzierżawa

Grunty użytkowane wieczystie	Stan na 01.01.2013 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Umorzenie na 31.12.2013 r.	Stan na 31.12.2013 r.
powierzchnia	5 281 m <sup>2</sup>	-	-	5 281 m <sup>2</sup>
wartość (w zł.)	511 337,90	-	91 402,22	419 935,68

- własność

Grunty wykupione na własność	Stan na 01.01.2013 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku*	Umorzenie	Stan na 31.12.2013 r.
powierzchnia /m <sup>2</sup> /	20 807,35	-	200,56	-	20 606,79
wartość (w zł.)	4 321 366,88	-	40 978,20	-	4 280 388,68

\* zmniejszenia gruntów wykupionych na własność wynikają z wyodrębnień lokali w zasobach spółdzielni.

3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „MEDYK” nie używa środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy itp., za wyjątkiem wieczystej dzierżawy.

4. Zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli Spółdzielnia Mieszkaniowa „MEDYK” nie posiada.

5. Struktura własności kapitału podstawowego przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2013 r.	% udziału	Stan na 31.12.2013r.	% udziału
Fundusz udziałowy	86 050,85	0,52%	86 550,85	0,53%
Fundusz zasobowy	5 093 985,57	30,90%	4 977 933,43	30,58%
Fundusz zasobów mieszkaniowych (umorzenia lokat. z budżetu państwa)	114 871,29	0,70%	114 871,29	0,71%
Fundusz wkładów budowlanych	11 031 468,33	66,91%	10 940 460,01	67,20%
Fundusz wkładów mieszkaniowych (lokatorski)	160 619,90	0,97%	160 619,90	0,99%
<b>RAZEM</b>	<b>16 486 995,94</b>	<b>100,00%</b>	<b>16 280 435,48</b>	<b>100,00%</b>

6. Informacje dotyczące funduszy zapasowych i rezerwowych przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2013 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 31.12.2013 r.
Fundusz z aktualizacji wyceny (przeszacowanie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych)	2 379 472,10	-	32 209,42	2 347 262,68
Fundusz rezerwowy (na pokrycie wieczystej dzierżawy)	427 605,84	-	7 670,16	419 935,68

Zmniejszenia funduszu z aktualizacji wyceny wynikają z wyodrębnień lokali, a funduszu rezerwowego - z umorzenia wieczystej dzierżawy.

Na fundusze specjalne składa się fundusz świadczeń socjalnych oraz fundusz na remonty,

co przedstawia poniżej tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2013 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 31.12.2013 r.
Fundusz świadczeń socjalnych	5 916,91	0,60	-	5 917,51
Fundusz na remonty i konserwacje (nieruchomości oraz mienie Sp-ni)	55 878,93	320 051,25	303 439,87	72 490,31

7. Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

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

Od 01.01.2007 r. w oparciu o art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów - z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi - są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych. W związku z powyższym, każda inna działalność prowadzona przez spółdzielnie mieszkaniowe niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, podlega opodatkowaniu. W przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” w Lublinie jest to wynajem lokali usługowych, pomieszczeń gospodarczych i dochody z tytułu uzyskanych odsetek bankowych.

#### A. Przychody

##### 1. Przychody księgowe:

- przychody ze sprzedaży produktów 1 761 237,45 zł.
  - pozostałe przychody operacyjne 44 252,21 zł.
  - przychody finansowe 44 405,97 zł.
- razem 1 849 895,63 zł.**

##### 2. Przychody podatkowe:

**1 849 895,63 zł.**

**B. Koszty uzyskania:**

**1. Koszty uzyskania księgowe:**

• koszty działalności operacyjnej	1 660 074,32 zł.
• pozostałe koszty operacyjne	3 433,68 zł.
• pozostałe koszty finansowe	175,09 zł.
<b>razem</b>	<b>1 663 683,09 zł.</b>

**2. Koszty uzyskania podatkowe:** 1 663 683,09 zł.

**C. Wynik**

**1. Wynik księgowy (A1 - B1)** 186 212,54 zł.

**2. Wynik podatkowy (A2 - B2)** 186 212,54 zł.

**D. Odliczenia**

Wynik na GZM (art. 27 ust. 1 pkt. 44) 132 590,30 zł. (nadwyżka)

**E. Podstawa opodatkowania** 53 622,24 zł.

**F. Podatek CIT (wg stawki 19%)** 10 188 zł.

Wynik na GZM wynosi 132 590,30 zł. (wykazywany w rachunku zysków i strat sporządzonym według wariantu porównawczego jako zmiana stanu produktów; niedobory - ze znakiem „+”, nadwyżki - ze znakiem „-”).

Wynik netto (E1 - F) = 43 434,24 zł

8. Pozycja bilansu „rezerwy na zobowiązania” stanowi w warunkach spółdzielni mieszkaniowych wartość naliczonych i nie przekazanych należności na poczet spłaty odsetek od kredytów długoterminowych zaciągniętych przez Spółdzielnię na cele mieszkaniowe. Na 31.12.2013 r. pozycja ta nie występuje, gdyż wszystkie należności z w/w tytułu zostały przekazane.

9. Dane dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących należności przedstawia poniżej tabela:

Odpisy aktualizujące należności	Stan na 01.01.2013 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 31.12.2013 r.
wartość (w zł.)	71 426,22	0,00	71 426,22	0,00

Wartość odpisów aktualizujących na dzień 31.12.2013 roku wynosi 0,0 zł. Należności, na które zostały w 2012 roku utworzone odpisy aktualizujące dłużnik spłacił w całości.

**10. Struktura zobowiązań długoterminowych w 2013 roku przedstawia się następująco:**

<b>Zobowiązania długoterminowe (okres spłaty powyżej 5 lat)</b>	Stan na 01.01.2013 r.	Stan na 31.12.2013 r.
kredyty i pożyczki (kredyt zaciągnięty przez Sp-nię na budowę środków trwałych przed 31.05.1992r.)	73 994,43	69 243,15
<b>razem</b>	<b>73 994,43</b>	<b>69 243,15</b>

**11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych:**

<b>Wyszczególnienie</b>	Stan na 01.01.2013 r.	Stan na 31.12.2013 r.
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	588,96	369,00
Inne rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe - bierne)	144 647,05	149 448,91

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne w kwocie **369,00 zł.** obejmują:

- koszty finansowe rozliczane w czasie (abonament na utrzymanie domeny – strona internetowa)

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe biernie w kwocie **149 448,91 zł.** stanowią w warunkach spółdzielni mieszkaniowych:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami roku 2013 w kwocie 132 590,30 zł.,
- przychody przyszłych okresów (koszty zastępstwa adwokackiego) w kwocie 16.858,61 zł.

**12.** Na majątku Spółdzielni zabezpieczone są kredyty na budownictwo mieszkaniowe - dotyczy osiedla finansowanego z kredytu bankowego.

**13.** Spółdzielnia Mieszkaniowa „MEDYK” nie posiada zobowiązań warunkowych, udzielonych gwarancji i poręczeń.

## II grupa informacji.

### 1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży w 2013 roku przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość (w zł.)	Udział
1	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1 761 237,45	100 % kraj
	w tym: przychody opodatkowane	72 463,97	100 % kraj
2	Pozostałe przychody operacyjne	44 252,21	100 % kraj
3	Przychody finansowe	44 405,97	100 % kraj
	<b>Razem przychody (1+2+3)</b>	<b>1 849 895,63</b>	<b>100 % kraj</b>

Przychody opodatkowane dotyczą wynajmu lokali usługowych, pomieszczeń gospodarczych oraz uzyskanych odsetek bankowych.

2. W 2013 roku nie dokonano odpisów aktualizujących środki trwałe.
3. W 2013 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów.
4. W Spółdzielni nie wystąpiło i nie jest planowane zaniechanie dotychczas prowadzonej działalności.
5. Od 01.01.2007 r. w oparciu o art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, każda inna działalność prowadzona przez spółdzielnie mieszkaniowe niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, podlega opodatkowaniu. W przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” w Lublinie jest to wynajem lokali usługowych, pomieszczeń gospodarczych i dochody z tytułu uzyskanych odsetek bankowych.

Szczegółowe rozliczenie wyniku finansowego brutto oraz podstawy opodatkowania zawarte jest w I grupie informacji dodatkowej punkt 7 (strona 3-4).

6. Spółdzielnia rozlicza koszty według wariantu porównawczego.
7. W 2013 roku w Spółdzielni nie wystąpiły środki trwałe w budowie oraz środki trwałe wytworzone na własne potrzeby.
8. Spółdzielnia nie poniosła w 2013 roku nakładów na niefinansowe aktywa trwałe i ochronę środowiska oraz nie ma takich planów na następny rok obrotowy.
9. Zyski i straty nadzwyczajne (losowe i pozostałe) nie wystąpiły.
10. W roku 2013 nie wystąpiły zdarzenia nadzwyczajne i tym samym podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

### III grupa informacji.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „MEDYK” nie jest zobowiązana do sporządzenia za 2013 rok rachunku przepływów pieniężnych.

### IV grupa informacji.

1. Przeciętne zatrudnienie w 2013 roku przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w etatach	w tym kobiety	w tym mężczyźni
pracownicy umysłowi	4,10	3,00	1,10
pracownicy fizyczni	2,70	-	2,70
osoby przebywające na urlopie wychowawczym	-	-	-
razem	6,80	3,00	3,80

### V grupa informacji.

W sprawozdaniu finansowym 2013 nie ujęto zdarzeń dotyczących poprzedniego roku obrotowego 2012. Po dniu bilansowym nie nastąpiły zdarzenia, które mogłyby mieć wpływ na sporządzone sprawozdanie finansowe. Ponadto, nie wprowadzono zmian w zakresie przyjętych zasad polityki rachunkowości.

Podstawowe dane liczbowe charakteryzujące wielkość Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” przedstawiają następujące tabele:

a) powierzchnia posiadanych przez Spółdzielnię lokali ( w m2):

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2013r.	Stan na 31.12.2013r.	Powierzchnie wyodrębnione
1	Mieszkania	19 826,74	19 835,59	8 009,38
2	Poddasza	811,81	811,81	300,80
3	Garaże wolnostojące	872,86	872,86	66,54
4	Garaże wbudowane	1 186,49	1 186,49	191,71
5	Lokale użytkowe	326,00	317,15	-
6	Pomieszczenia gospodarcze	26,80	26,80	10,05
7	Miejsca postojowe	14,00	14,00	-
8	Garaże Ułanów 25	707,29	707,29	137,86
	<b>RAZEM</b>	<b>23 771,99</b>	<b>23 771,99</b>	<b>8 716,34</b>

**b) liczba osób zamieszkałych w Spółdzielni:**

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2013r.	Stan na 31.12.2013r.
1	Mieszkania	733	718
2	Poddasza	0	0
3	Garaże wolnostojące	0	0
4	Garaże wbudowane	0	0
5	Lokale użytkowe	0	0
6	Pomieszczenia gospodarcze	0	0
7	Miejsca postojowe	0	0
8	Garaże Ulanów 25	0	0
<b>RAZEM</b>		<b>733</b>	<b>718</b>

**c) liczba lokali posiadanych przez Spółdzielnię:**

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2013r.	Stan na 31.12.2013r.
1	Mieszkania	294	294
2	Poddasza	16	16
3	Garaże wolnostojące	52	52
4	Garaże wbudowane	70	70
5	Lokale użytkowe	4	4
6	Pomieszczenia gospodarcze	8	8
7	Miejsca postojowe	1	1
8	Garaże Ulanów 25	40	40
<b>RAZEM</b>		<b>485</b>	<b>485</b>

**VI i VII grupa informacji** - nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

**VIII grupa informacji.**

Sprawozdanie finansowe za 2013 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności, gdyż nie występują żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółdzielnię statutowej działalności.

**IX grupa informacji.**

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” za 2013 rok odzwierciedla w sposób prawidłowy stan majątkowy i finansowy Spółdzielni. Wszystkie istotne informacje mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni zostały przedstawione w powyższej informacji dodatkowej w sposób rzetelny tj. zgodny ze stanem rzeczywistym.

Lublin, 31 marca 2014 r.

GLÓWNY KSIĘGOWY

*Luiza Skrzek*

8

PREZES ZARZĄDU

*Andrzej Rumiński*  
Andrzej Rumiński

*Załącznik Nr. 5*

**Zestawienie zbiorcze aktywów trwałych za rok 2013 Spółdzielni Mieszkaniowej "Medyk" w Lublinie**

Lp.	Określenie majątku	Wartość inwentarzowa (początkowa)				Umorzenia				Wartość	
		BO na 01-01-2013	przychód	rozcłód	BZ	BO na 01-01-2013	zwiększenia	zmniejszenia	umorzenie roku	BZ	na 01-01-2013
1	Grunty własne	4 321 366,88	0,00	40 978,20	4 280 388,68	0,00	0,00	0,00	0,00	4 321 366,88	4 280 388,68
	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	511 337,90			511 337,90				7 670,16	91 402,22	419 935,68
2	Razem grunty	4 832 704,78	0,00	40 978,20	4 791 726,58	0,00	0,00	0,00	7 670,16	91 402,22	4 700 324,36
3	Budynki i budowle	14 266 983,34		123 186,02	14 143 797,32	3 608 656,40	0,00	34 821,36	215 134,36	3 788 969,40	10 354 827,92
4	Maszyny i urządzenia	44 007,63	10 342,64	0,00	54 350,27	44 007,63	0,00	0,00	5 842,64	49 850,27	4 500,00
5	Środki transportu	17 887,20	0,00	0,00	17 887,20	7 730,01	0,00	0,00	2 101,80	9 831,81	8 055,39
6	Pozostałe	41 320,02	12 245,19	0,00	53 565,21	39 610,09	0,00	0,00	7 084,09	46 694,18	6 871,03
7	Razem "środki w eksploatacji"	103 214,85	22 587,83	0,00	125 802,68	91 347,73	0,00	0,00	15 028,53	106 376,26	19 426,42
8	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Ogółem rzeczowe	19 202 902,97	22 587,83	164 164,22	19 061 326,58	3 783 736,19	0,00	34 821,36	237 833,05	3 986 747,88	15 074 578,70
10	Wartości niematerialne i prawne	30 785,54	0,00	0,00	30 785,54	30 785,54	0,00	0,00	0,00	30 785,54	0,00
11	Należności długoterminowe	73 994,43	0,00	4 751,28	69 243,15	0,00	0,00	0,00	0,00	73 994,43	69 243,15
12	Inwestycje długoterminowe	200,00	0,00	0,00	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	200,00
13	Rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Ogółem aktywa trwałe	19 307 882,94	22 587,83	168 915,50	19 161 555,27	3 814 521,73	0,00	34 821,36	237 833,05	4 017 533,42	15 493 361,21
15											15 144 021,85

Lublin dn. 30-03-2014 r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

*Anna*  
Lubza Skrzek