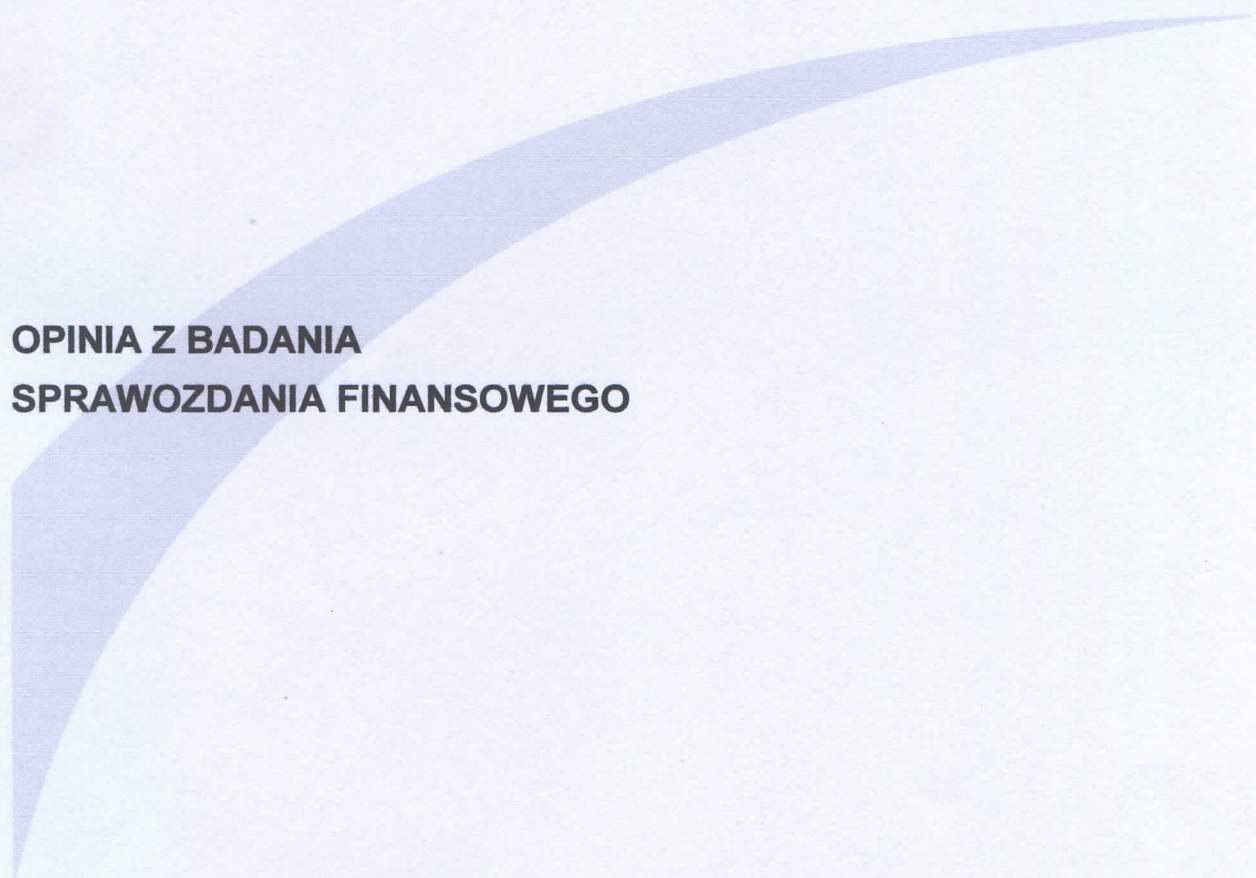


**OPINIA I RAPORT  
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**za okres  
od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.**

**Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny”  
z siedzibą w Warszawie ul. Próchnika 6.**

**Kraków, dnia 05.05.2014 roku**



**OPINIA Z BADANIA  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

### Dla Rady Nadzorczej, Zarządu i Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny”

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego jednostki **Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Żoliborz Centralny”** z siedzibą w **Warszawie ul. Próchnika 6**, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2013r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: 112.301.990,44zł;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. wykazujący zysk netto w wysokości: 4.493.212,18zł;
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę: 13 686 181,31zł;
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę: 1 056 407,19zł;
- 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/lub innego organu nadzorującego jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U z 2013r., poz. 330), 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.

YBK

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 wyrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

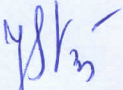
Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

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 31.12.2013r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.,
- 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/statutu 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.

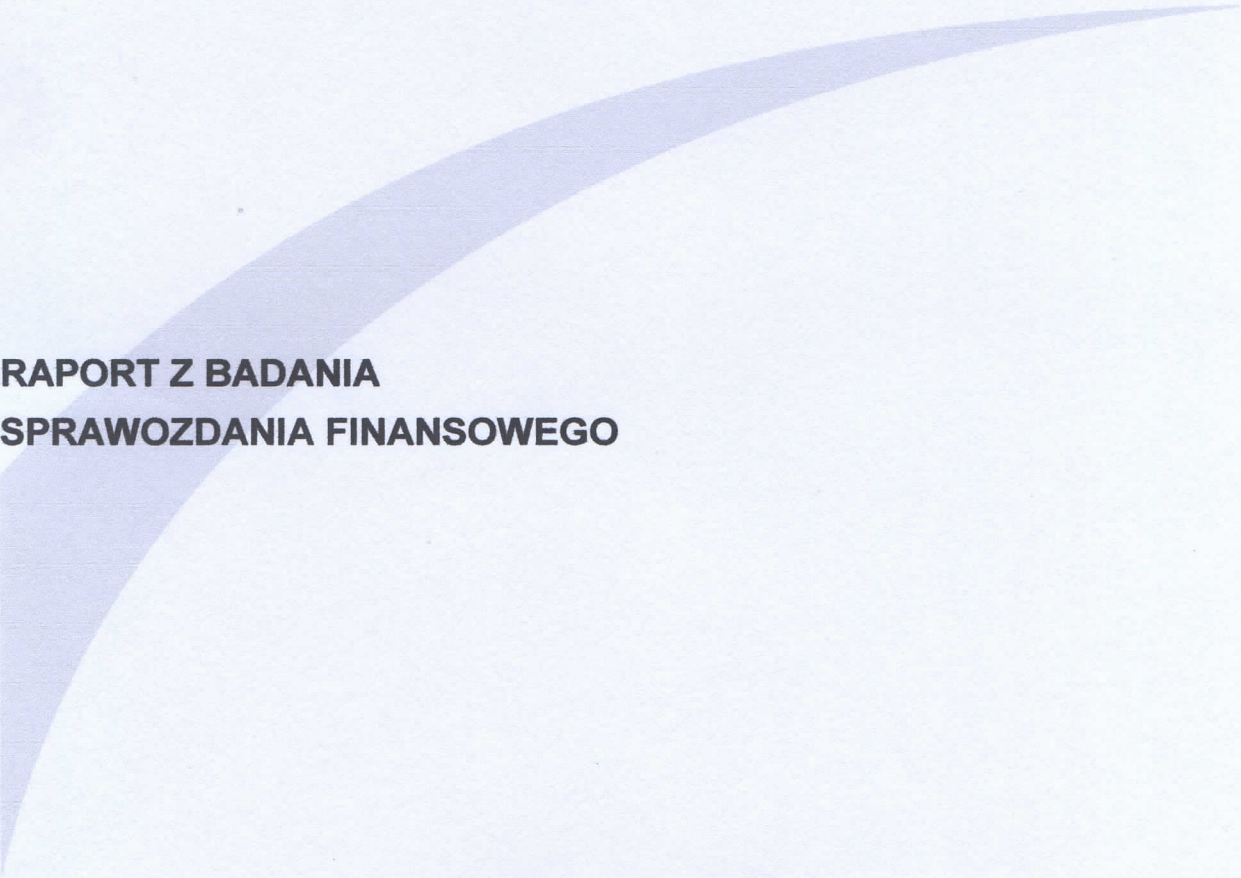
Kraków, dnia 05.05.2014

  
.....  
Justyna Struś  
Biegły rewident  
Nr ewidencyjny 3875

Auxilium Audyt Sp. z o.o. Sp.k.

**Auxilium Audyt Sp. z o.o. Sp. k.**  
ul. Moniuszki 50, 31-523 Kraków  
tel. +48 12 417 78 00  
NIP: 675-142-43-53 REGON: 121082783  
KRS: 0000321651

przeprowadzający badanie w imieniu Auxilium Audyt Sp. z o.o. Sp.k.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych - nr w rejestrze 3436  
z siedzibą 31-523 Kraków, ul. Moniuszki 50.



**RAPORT Z BADANIA  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

# **Raport**

**z badania sprawozdania finansowego**

**Jednostki Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Żoliborz Centralny”**

**z siedzibą w Warszawie, ul. Próchnika 6  
za rok obrotowy 01.01.2013 – 31.12.2013**

## 1. Dane identyfikujące badaną jednostkę.

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Żoliborz Centralny”, prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w oparciu o Statut Spółdzielni uchwalony w dniu 27 czerwca 2010 roku ze zmianami z dnia 23 czerwca 2013 roku. Spółdzielnia powstała na podstawie Uchwały nr 3/90 Walnego Zgromadzenia Delegatów Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 29 czerwca 1990 roku w sprawie podziału Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zgodnie z tą Uchwałą, na podstawie wniosków Rady Osiedla Żoliborz I i Rady Osiedla Chomiczówka Walne Zgromadzenie Delegatów Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwaliło, że Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Warszawie dzieli się w ten sposób, że z dotychczasowej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej pn. „Osiedle Żoliborz I” powstaje spółdzielnia pod nazwą „Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa – „Żoliborz Centralny”.

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Żoliborz Centralny” została w dniu 06.07.2001 roku wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000026051 prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Działalność Spółdzielni jest nieoznaczona w czasie.

## Przedmiot działalności – wg wpisu do KRS

Przedmiotem działalności Spółdzielni określonym w KRS jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach.

### Podstawa prawna działalności

- a) wpis do KRS Nr 0000026051
- b) Rejestracja podatkowa – numer identyfikacji podatkowej NIP 525 00 12 774 nadany Spółdzielni w dniu 16.03.1994 roku.
- c) Rejestracja statystyczna w Urzędzie Statystycznym w systemie REGON numer 006912848 w dniu 05-02-2009 roku.

### Wielkość kapitału:

Kapitał własny Spółdzielni na dzień 31.12.2013 roku wynosi 107 376 206,49 zł

### Właściciel Kapitału

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni – majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### Organy Jednostki

Organami samorządowymi Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” są:

- Walne Zgromadzenie Członków
- Rada Nadzorcza
- Zarząd
- Rady Kolonii

### Kierownictwo Jednostki:

W okresie objętym badaniem w skład Zarządu wchodził:

- Robert Jacek Poszwiński      Prezes Zarządu (data powołania 05.05.2008 rok)
- Bogdan Maria Koźmiński      Członek Zarządu (data powołania 26.11.2007 rok  
data odwołania 16.05.2013 roku)
- Barbara Hruszowiec      Członek Zarządu (data powołania 16.05.2013 rok-  
czasowe, od 09.12.2013 powołanie stałe)

Zarząd Spółdzielni został powołany zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej.

Do dnia zakończenia badania skład Zarządu nie uległ zmianie.

Skład Rady Nadzorczej w okresie od 01.01.2013 roku do 31.12.2013 roku był następujący:

- Marek Gajewski      Przewodnicząca Rady od 24.06.2012 r. do 02.07.2013 r.
- Ewa Zienkiewicz- Komorowska Przewodnicząca Rady od 28.10.2013 r.
- Maria Leszkiewicz      V-ce Przewodnicząca Rady od 24.06.2012 r.



- Małgorzata Minakowska Sekretarz Rady od 24.06.2012 r.
- Leszek Pietrzak Członek Rady od 24.06.2012 r.
- Marek Glenc Członek Rady od 24.06.2012 r.
- Hanna Szymańska-Szczęsna Członek Rady od 24.06.2012 r.
- Marcin Wiśniewski Członek Rady od 24.06.2012 r.
- Anna Kwiatkiewicz Członek Rady od 24.06.2012 r.
- Ewa Lenartowicz Członek Rady od 23.06.2013 r.
- Jarosław Wiśniewski Członek Rady od 23.06.2013 r.

Do dnia zakończenia badania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

### Zasoby Spółdzielni

Wg stanu na dzień 31.12.2013 roku powierzchnia eksploatowanych zasobów Spółdzielni wynosi:

w tym : lokale mieszkalne	116 729,68 m <sup>2</sup>
lokale użytkowe	107 488,15 m <sup>2</sup>
	9 241,53 m <sup>2</sup>

Liczba członków Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2013 roku: 2 562

w tym osoby prawne: 2

Spółdzielnia posiada 2 722 aktywne lokale mieszkalne.

### Rokiem obrotowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

**Stan zatrudnienia** na dzień 31.12.2013 roku wynosił 31 osób a średnioroczne zatrudnienie w osobach wyniosło 32,08. Średnioroczne zatrudnienie w etatach w 2013 roku wyniosło 31,2.

Stan zatrudnienia na dzień 31.12.2012 roku wynosił również 31 osób a średnioroczne zatrudnienie w osobach w 2012 roku wyniosło 30,5.

### Kontrole zewnętrzne

W 2013 roku w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” nie miały miejsca kontrole zewnętrzne. Ostatnią lustrację Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadziła w 2011r. za okres od 01.01.2009 do 31.12.2011 roku. Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w rozumieniu art.89 Prawa Spółdzielczego.

## 2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający tj. za 2012r.

### **Sprawozdanie finansowe za rok 2012 było badane:**

Biegły rewident przeprowadzający badanie - Pani Teresa Moryl wpisana na listę biegłych rewidentów pod nr 2620, badająca z upoważnienia podmiotu uprawnionego do badania Biuro Doradztwa i Usług „Hera” Sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu przy ul. Żytniej 13, wpisanego na listę KIBR pod numerem 484/95. Opinia z badania sprawozdania finansowego za 2012 rok nie zawiera zastrzeżeń. Sprawozdanie zostało zatwierdzone Uchwałą Nr 2/2013 roku Walnego Zgromadzenia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” w dniu 23 czerwca 2013 roku.

Sprawozdanie to wykazuje :

- sumę bilansową aktywów i pasywów            124 610 744,35 zł
- oraz zysk netto w kwocie                            5 119 124,71 zł

**Sposób pokrycia straty** – strata nie występuje. Zysk za 2012 rok zgodnie z Uchwałą Nr 3/2013 r. Walnego Zgromadzenia został w całości przeznaczony na fundusz remontowy Spółdzielni.

### **Ogłoszenie sprawozdania:**

Sprawozdanie za rok 2012 zostało :

- przesłane do KRS w dniu 09.07.2013 roku,
- przesłane do Urzędu Skarbowego w dniu 03.07.2013 roku.

## 3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

**Badanie sprawozdania finansowego** za rok obrotowy 2013 przeprowadziła firma Auxilium Audyt Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Krakowie 31-523, przy ul. Moniuszki 50, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania pod Nr 3436, w osobie biegłego rewidenta Justyny Struś nr ewidencyjny 3875 zamieszkałego w Warszawie.

Badanie przeprowadzono na podstawie Umowy Nr 126/2014 zawartej pomiędzy Warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową „Żoliborz Centralny” a Auxilium Audyt Sp. z o.o. Sp. k. w dniu 28.03.2014 r. Wyboru podmiotu uprawnionego do badania

sprawozdania finansowego dokonano w trybie wyboru oferty, na podstawie Protokołu Nr 13/2013 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 9 grudnia 2013 roku.

Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółdzielni, w Warszawie przy ul. Próchnika 6 w okresie od dnia 15 kwietnia do 05 maja 2014 roku. Biegły przeprowadzał badanie samodzielnie.

Zarówno podmiot uprawniony jak i biegły rewident złożyli oświadczenia o niezależności od badanej jednostki.

Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni jest obowiązkowe.

4. Badana jednostka udostępniła żądane przez biegłego rewidenta dane i informacje nie stosując żadnych ograniczeń, zaś kierownictwo badanej jednostki złożyło oświadczenie, że uznaje swoją odpowiedzialność za rzetelne sporządzenie sprawozdania finansowego i ujęcie w nim wszystkich danych zarówno bieżących jak i zobowiązań warunkowych, oraz o poinformowaniu o udzielonych gwarancjach osobom trzecim.
5. Przedstawienie kluczowych, specyficznych dla Spółdzielni wielkości bezwzględnych i wskaźników charakteryzujących jej wynik finansowy oraz sytuację majątkową i finansową za rok obrotowy i lata poprzednie.

#### 5.1. Dynamika sprzedaży i zysków wg cen bieżących w złotych.

L.p.	TREŚĆ	Wykonanie za 2013 rok	% 2013/2012	Wykonanie za 2012 rok
1.	Przychody ze sprzedaży	22 802 639,13	106,00	21 512 639,31
2.	Koszty działalności operacyjnej	17 192 091,39	106,00	16 216 139,44
3.	Zysk bilansowy	4 493 212,18	87,77	5 119 124,71
4.	Zatrudnienie w osobach	32	103,23	31
5.	Wydajność na jednego zatrudnionego	712 582,47	111,35	693 956,11
6.	Zysk na jednego zatrudnionego	140 412,88	85,03	165 133,06

**KOMENTARZ:**

Przychody ze sprzedaży oraz koszty działalności operacyjnej w roku badanym wzrosły o 6,00 % w porównaniu do roku 2012.

**5.2. Zmiana wielkości poszczególnych składników aktywów i pasywów w stosunku do lat ubiegłych, przedstawiają się następująco:**

Dane w tys. zł.

AKTYWA	31.12.2013	% udziału	31.12.2012	% udziału	31.12.2011
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>96 978,6</b>	<b>86,4</b>	<b>112 096,3</b>	<b>90,0</b>	<b>135 923,0</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Rzeczowe aktywa trwałe	96 978,6	86,4	112 096,3	90,0	135 923,0
III. Należności długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV. Inwestycje długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe					
V. (kredyty długoterminowe)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>15 323,4</b>	<b>13,6</b>	<b>12 514,5</b>	<b>10,0</b>	<b>13 887,4</b>
I. Zapasy	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Należności krótkoterminowe	4 801,4	4,3	3 877,0	3,1	3 428,5
III. Inwestycje krótkoterminowe	9 251,7	8,2	8 168,9	6,6	10 376,7
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 270,3	1,1	468,6	0,4	82,2
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>112 302,0</b>	<b>100,0</b>	<b>124 610,7</b>	<b>100,00</b>	<b>149 810,4</b>

*Handwritten signature*

PASYWA	31.12.2013	% udziału	31.12.2012	% udziału	31.12.2011
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>107 376,3</b>	<b>95,6</b>	<b>121 062,4</b>	<b>97,2</b>	<b>143 676,6</b>
I. Kapitał podstawowy	225 966,7	201,2	236 984,5	190,2	193 653,9
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Akcje własne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV. Kapitał zapasowy	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
V. Kapitał z aktualizacji wyceny	(122 455,6)	(109,0)	(121 055,7)	(97,1)	(53 847,3)
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
VII. Zysk/Strata z lat ubiegłych	(628,0)	(0,6)	14,5	0,0	14,5
VIII. Zysk netto	4 493,2	4,0	5 119,1	4,1	3 855,5
IX. Odpisy z zysku w ciągu roku obrotowego					
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>4 925,7</b>	<b>4,4</b>	<b>3 548,4</b>	<b>2,8</b>	<b>6 133,8</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Zobowiązania długoterminowe	1 085,5	1,0	1 247,1	1,0	1 302,7
III. Zobowiązania krótkoterminowe	3 538,3	3,2	2 004,8	1,6	3 598,3
IV. Rozliczenia międzyokresowe	301,9	0,2	296,5	0,2	1 232,9
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>112 302,0</b>	<b>100,0</b>	<b>124 610,7</b>	<b>100,0</b>	<b>149 810,4</b>

## KOMENTARZ:

Wartość aktywów i pasywów w badanym roku obrotowym w stosunku do roku poprzedniego zmalała o 9,9%.

Wartość podstawowych grup pozycji w badanym roku obrotowym w stosunku do roku poprzedniego:

aktywów trwałych zmalała o 13,5%,

aktywów obrotowych wzrosła o 22,4%,

kapitał (fundusz) własny zmniejszył się o 15,7%,

zobowiązań i rezerw na zobowiązania wzrosła o 38,8%.

### 5.3. Zmiany wielkości mających wpływ na wynik finansowy w porównaniu do roku ubiegłego przedstawiają się jak niżej:

Dane w tys. zł

#### PORÓWNAWCZY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	1.01.2013 - 31.12.2013	Dynamika 2013/2012	1.01.2012 - 31.12.2012	Dynamika 2012/2011	1.01.2011 - 31.12.2011
<b>A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>22 802,6</b>	<b>106,0</b>	<b>21 512,6</b>	<b>107,7</b>	<b>19 968,8</b>
I. Przychód netto ze sprzedaży produktów	21 981,4	101,3	21 708,0	106,2	20 433,2
II. Zmiana stanu produktów	794,6	(507,2)	(195,4)	237,9	(464,4)
III. Koszt wytworzenia produktów na wł. potrzeby Przychód ze sprzedaży towarów i materiałów	26,6	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>17 192,1</b>	<b>106,0</b>	<b>16 216,1</b>	<b>98,9</b>	<b>16 397,5</b>
I. Amortyzacja	400,0	98,4	406,3	87,1	466,7
II. Zużycie materiałów i energii	8 318,3	108,2	7 686,1	112,2	6 852,6
III. Usługi obce	2 287,9	92,8	2 464,9	88,6	2 782,1
IV. Podatki i opłaty	1 536,5	143,9	1 067,9	91,6	1 165,3
V. Wynagrodzenia	1 559,5	101,2	1 540,3	97,2	1 584,9
VI. Świadczenia na rzecz pracowników	319,9	100,7	317,8	104,2	304,9
VII. Pozostałe	2 770,0	101,4	2 732,8	84,3	3 241,0
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów					
<b>C. Zysk/Strata ze sprzedaży</b>	<b>5 610,5</b>	<b>105,9</b>	<b>5 296,5</b>	<b>148,3</b>	<b>3 571,3</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>83,2</b>	<b>182,1</b>	<b>45,7</b>	<b>3,5</b>	<b>1 290,1</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Dotacje	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Inne przychody operacyjne	83,2	182,1	45,7	3,5	1 290,1

MS/KS



<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>118,3</b>	<b>51,8</b>	<b>228,3</b>	<b>46,5</b>	<b>490,5</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Inne koszty operacyjne	118,3	51,8	228,3	46,5	490,5
<b>F. Zysk/Strata na działalności operacyjnej</b>	<b>5 575,4</b>	<b>109,0</b>	<b>5 113,9</b>	<b>117,0</b>	<b>4 370,9</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>356,2</b>	<b>34,1</b>	<b>1 045,9</b>	<b>267,2</b>	<b>391,5</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Odsetki uzyskane	216,0	109,0	198,1	117,8	168,1
III. Zysk ze zbycia inwestycji	31,3	16,3	192,5	2 291,7	8,4
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	108,9	16,6	655,3	304,8	215,0
V. Pozostałe					
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>332,4</b>	<b>11 871,4</b>	<b>2,8</b>	<b>112,0</b>	<b>2,5</b>
I. Odsetki do zapłacenia	229,3	8 189,3	2,8	112,0	2,5
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,0	0,0			
III. Aktualizacja wartości inwestycji	103,1	0,0			
IV. Pozostałe					
<b>I. Zysk/Strata brutto na działalności gospodarczej</b>	<b>5 599,2</b>	<b>90,9</b>	<b>6 157,0</b>	<b>129,4</b>	<b>4 759,9</b>
<b>J. Zyski nadzwyczajne</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>K. Straty nadzwyczajne</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>L. Zysk brutto</b>	<b>5 599,2</b>	<b>90,9</b>	<b>6 157,0</b>	<b>129,4</b>	<b>4 759,9</b>
<b>M. Podatek dochodowy</b>	<b>1 106,0</b>	<b>106,6</b>	<b>1 037,9</b>	<b>114,8</b>	<b>904,4</b>
<b>N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku</b>	<b>0,0</b>		<b>0,0</b>		<b>0,0</b>

198/13

O. Zysk netto

4 493,2

87,8

5 119,1

132,8

3 855,5

**Komentarz:**

Przychody netto ze sprzedaży w stosunku do roku poprzedniego wzrosły o 6 %.

Koszty działalności operacyjnej w stosunku do roku poprzedniego wzrosły również o 6,0%.

Wynik finansowy Spółdzielni, wykazany za rok obrotowy 2013 w kwocie 4 493,2 tys. zł jest niższy niż w roku poprzednim o 12,2%, co było związane przede wszystkim ze spadkiem przychodów z opłaty eksploatacyjnej w związku ze zmniejszeniem stawki miesięcznej opłaty z 1,30 zł do 1,00 zł tj. o ok. 25 %.

**5.4. Węzłowe wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące działalność i sytuację gospodarczą Spółdzielni kształtują się jak niżej:**

dane w tys. zł

Określenie		2013 r.	2012 r.	2011 r.	Dynamika 2013/2012
Suma bilansowa	tys. zł	112 302,0	124 610,7	149 810,4	90,1
Przychód ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	tys. zł	22 802,6	21 512,6	19 968,8	106,0
Koszty działalności operacyjnej	tys. zł	17 192,1	16 216,1	16 397,5	106,0
Wynik finansowy netto	tys. zł	4 493,2	5 119,1	3 855,5	87,8
Rentowność majątku <u>wynik finansowy netto x 100</u> suma aktywów	%	4,00	4,11	2,57	
Rentowność kapitału <u>wynik finansowy netto x 100</u> kapitały własne	%	4,18	4,23	2,68	
Rentowność sprzedaży netto <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychody ze sprzedaży produktów i towarów	%	19,70	23,80	19,31	
Rentowność brutto sprzedaży <u>Wynik ze sprzedaży produktów i towarów x 100</u> Przychody ze sprzedaży produktów i towarów	%	24,60	24,62	17,88	
Wskaźnik płynności I <u>Majątek obrotowy ogółem</u> Zobowiązania krótkoterminowe	%	4,33	6,24	3,86	
Wskaźnik płynności II <u>majątek obrotowy – zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe	%	4,33	6,24	3,86	
Szybkość obrotu należności <u>Należności z tytułu dostaw i usług x 365</u> Przychody ze sprzedaży produktów i towarów	dni	66	53	56	

## KOMENTARZ:

Zysk netto Spółdzielni w 2013 roku w porównaniu do roku poprzedniego uległ zmniejszeniu o 12,2% osiągając wartość 4 493,2 tys. zł.

Okres odzyskiwania przez Spółdzielnię należności wydłużył się w stosunku do roku poprzedniego o 13 dni, przyjmując w roku badanym wartość 66 dni.

W roku badanym wszystkie wskaźniki płynności na dzień bilansowy wskazują wartości uznawane w literaturze ekonomicznej za optymalne. Powyższa analiza wskaźników płynności świadczy o dobrej kondycji finansowej Spółdzielni jak również o pełnej wypłacalności, wskazuje również, że brak jest przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

### 6. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości i kontroli wewnętrznej.

6.1. Badana Spółdzielnia posiada aktualną dokumentację opisującą przyjęte zasady rachunkowości, wprowadzoną do stosowania Uchwałą Nr 148/2010 roku Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” z dnia 04.11.2010 roku w sprawie zasad polityki rachunkowości Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” (decyzja nr 147).

6.2 Przyjęte zasady rachunkowości stosowane są w sposób ciągły. Księgi rachunkowe otwarte zostały prawidłowo na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok ubiegły. Ciągłość bilansowa została zachowana. Dane bilansu zamknięcia zostały prawidłowo wprowadzone do ksiąg rachunkowych badanego okresu.

6.3 Operacje gospodarcze udokumentowane zostały kompletnie i przejrzysto prawidłowymi dokumentami, poprawnie zakwalifikowanymi do ujęcia w księgach rachunkowych.

6.4 Księgi rachunkowe jednostki prowadzone są za pomocą komputerów przy wykorzystaniu zintegrowanego programu komputerowego firmy UNISOFT Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni – umowa o współpracy zawarta w dniu 28 kwietnia 2006 roku.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 15 września 2010 roku pomiędzy Warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową „Żoliborz Centralny” a „Centrum Informacji i Doradztwa Mieszkaniowego – Krzysztof Dziewior” – działalność gospodarcza z siedzibą w Warszawie ul. Wołoska 52 pawilon 16, Panu Krzysztofowi Dziewiorowi Spółdzielnia powierzyła obowiązki kierowania pionem finansowo-księgowym Spółdzielni oraz świadczenie czynności doradztwa podatkowego.

W zakresie ochrony danych spełnione zostały wymogi art. 71 i 72 Ustawy o rachunkowości. Zapisy księgowe dokonane zostały poprawnie w oparciu o ustalenia Z. P. K., oraz w powiązaniu z dokumentami. Przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych przestrzegany jest porządek systematyczny i chronologiczny operacji gospodarczych.

Operacje księgowane są terminowo. Sprawozdanie finansowe za 2013 rok sporządzone zostało na podstawie ksiąg rachunkowych i jest zgodne z danymi zestawienia obrotów i sald na dzień 31.12.2013 r.

**6.5 W badanej Jednostce kontrola wewnętrzna** działa jako kontrola funkcjonalna realizowana przez kierowników komórek organizacyjnych oraz przez Zarząd Spółdzielni. Kontrola wewnętrzna powiązana z systemem rachunkowości przejawia się między innymi w kontroli i akceptacji przez upoważnione osoby dowodów stanowiących podstawę ewidencji w księgach rachunkowych poszczególnych operacji gospodarczych.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ono ze sprawozdaniem finansowym i systemem rachunkowości. Nie było przedmiotem badania wykrycie nieprawidłowości oraz zdarzeń poza systemem rachunkowości.

## 6.6 Inwentaryzacja

W dniu 5 listopada 2013 roku Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” Uchwałą Nr 113 zarządził przeprowadzenie rocznej inwentaryzacji wszystkich składników aktywów i pasywów Spółdzielni wg poniższego harmonogramu;

- wartości niematerialne i prawne w drodze weryfikacji dokumentów wg stanu na 30.11.2013 r.,
- rzeczowe aktywa trwałe w drodze weryfikacji dokumentów wg stanu na dzień 30.11.2013r.,
- należności krótkoterminowe w drodze potwierdzenia sald na dzień 30.11.2013 r.,
- inwestycje krótkoterminowe w drodze potwierdzenia sald na dzień 31.12.2013 r.,
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w drodze weryfikacji dokumentów wg stanu na dzień 31.12.2013 r.,
- kapitały własne w drodze weryfikacji dokumentów wg stanu na dzień 31.12.2013 r.,
- zobowiązania długoterminowe – kaucje w drodze weryfikacji dokumentów wg stanu na dzień 30.11.2013 r.,
- zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług w drodze potwierdzenia sald na dzień 30.11.2013 r.,
- zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków w drodze weryfikacji dokumentów wg stanu na dzień 31.12.2013 r.,
- fundusze specjalne w drodze weryfikacji dokumentów wg stanu na dzień 31.12.2013 r.,
- rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe w drodze weryfikacji dokumentów wg stanu na dzień 31.12.2013 r.

Przewodniczący komisji inwentaryzacyjnej w dniu 28 lutego 2014 roku przedłożył Zarządowi Spółdzielni sprawozdanie z przeprowadzonej inwentaryzacji rocznej – nieprawidłowości nie stwierdzono.

Biegły rewident nie brał udziału w inwentaryzacji rocznej z uwagi na datę zawarcia umowy o badanie sprawozdania finansowego, jednak zastosował alternatywne metody weryfikacji aktywów i pasywów Spółdzielni.

Ostatnia inwentaryzacja majątku trwałego była przeprowadzona w Spółdzielni w 2011 roku zgodnie z Uchwałą Nr 160 Zarządu Spółdzielni z dnia 26.10.2011 roku.

Biegły uznaje przeprowadzenie inwentaryzacji za prawidłowe, zgodnie z postanowieniami zawartymi w art. 26 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku (wraz z późniejszymi zmianami) o rachunkowości. Biegły nie wnosi zastrzeżeń do trybu przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej.

**7. INFORMACJA O ISTOTNYCH POZYCJACH** sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2013 r.

Dane w tys. zł.

**AKTYWA – wybrane pozycje**

**7.1 AKTYWA TRWAŁE- Gr. A bilansu- kwota**

**96 978,6 tys. zł**

Na rzeczowe aktywa trwałe w wartości netto składają się:

- środki trwałe o wartości 95 397,1 tys. zł
- środki trwałe w budowie o wartości 1 581,5 tys. zł

Aktywa trwałe stanowią 86,36 % sumy bilansowej. W badanym roku wartość netto rzeczowych aktywów trwałych zmniejszyła się o 15 117,6 tys. zł.

Największą pozycją w rzeczowych aktywach trwałych są budynki i budowle oraz grunty w wieczystym użytkowaniu i to właśnie w tych pozycjach nastąpił największy spadek wartości netto w 2013 roku. Powodem tego spadku były zmiany właścicielskie spowodowane przekształceniem lokali mieszkalnych wraz z przypadającą ułamkową częścią prawa wieczystego użytkowania gruntu w odrębną własność.

Wycena rzeczowych aktywów trwałych jest zgodna z zasadami przyjętymi w Zakładowej Polityce Rachunkowości oraz w ustawie o rachunkowości.

Środki trwałe są amortyzowane metodą liniową, zgodnie z zatwierdzonym planem amortyzacji.

Szczegółowa specyfikacja zmian w zakresie rzeczowych aktywów trwałych znajduje się w informacji dodatkowej w nocy 1.1 Tabela 1 i tabela 2.

**7.2 AKTYWA OBROTOWE – Gr. B bilansu – kwota**

**15 323,4 tys. zł**

Na aktywa obrotowe składają się:

- należności krótkoterminowe o wartości 4 801,4 tys. zł
- inwestycje krótkoterminowe o wartości 9 251,7 tys. zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe o wartości 1 270,3 tys. zł

Należności krótkoterminowe to w 85,0% należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy.

Inwestycje krótkoterminowe składają się z następujących pozycji:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych o wartości 522,5 tys. zł
- obligacje korporacyjne oraz jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych o wartości 7 729,1 tys. zł
- lokata negocjowana 1 000,1 tys. zł

Wszystkie inwestycje krótkoterminowe zostały potwierdzone na dzień 31.12.2013 r.

**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe** w kwocie 1 270,3 tys. zł to w 86,9 % wynik GZM (Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi za 2012 rok – 309,8 tys. zł i za rok 2013 – 794,6 tys. zł).

Zadłużenie w Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2013 roku przedstawia się następująco:

- zadłużenie lokali mieszkalnych	3 481,4 tys. zł
- zadłużenie lokali użytkowych	1 356,5 tys. zł
- zadłużenie garaży	27,9 tys. zł
Razem zadłużenie	4 865,8 tys. zł

Na dzień 31 grudnia 2013 roku było zadłużonych 1 273 lokali mieszkalnych, 199 lokali użytkowych oraz 134 garaży. W stosunku do roku 2012 nastąpił wzrost zadłużenia w każdej kategorii.

Windykacja należności prowadzona jest poprzez wysyłanie wezwań do zapłaty, prowadzenie rozmów z dłużnikami, składanie wniosków o wykluczenie z listy członków Spółdzielni, kierowanie spraw do sądu i komornika.

Wszystkie działania windykacyjne prowadzone przez Spółdzielnię opierają się przede wszystkim na Statucie Spółdzielni.

Należności i roszczenia wykazane na dzień bilansowy należy uznać za prawidłowe.

#### PASYWA - wybrane pozycje

**7.3. KAPITAŁ WŁASNY- Gr. A pasywów bilansu – kwota** **107 376,2 tys. zł**

Na wielkość kapitału własnego składają się:

Określenie	Stan na 31.12.2013
I. Kapitał udziałowy	893,5 tys. zł
II. Fundusz zasobów mieszkaniowych	19 368,8 tys. zł
III. Fundusz zasobowy	36 457,2 tys. zł
IV. Fundusz wkładów mieszkaniowych	5 857,2 tys. zł
V. Fundusz wkładów budowlanych	163 389,9 tys. zł
VI. fundusz rezerwowi z aktualizacji wyceny	- 122 455,6 tys. zł
VII. Zysk z ubiegłych lat	- 628,0 tys. zł
VIII. Zysk netto	4 493,2 tys. zł
IX. Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego	
<b>Razem kapitał własny</b>	<b>107 376,2 tys. zł.</b>

#### ad. I Kapitał podstawowy:

**225 966,6 tys. zł**

Kapitał podstawowy w Spółdzielni tworzą:

- fundusz udziałowy	893,5 tys. zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	5 857,2 tys. zł
- fundusz wkładów budowlanych	163 389,9 tys. zł
- fundusz zasobów mieszkaniowych	19 368,8 tys. zł
- fundusz zasobowy	36 457,2 tys. zł

Kapitał podstawowy stanowi 201,2% sumy pasywów.

Kapitały (fundusze) własne wyceniono i wykazano w bilansie na koniec roku obrotowego w wartości nominalnej. Stan kapitałów (funduszy) własnych wykazany w bilansie na koniec roku obrotowego jest udokumentowany i ustalony prawidłowo.

**7.4 ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA 4 925,8 tys. zł**  
**Gr. B pasywów bilansu**

Największą pozycją w tej grupie są:  
**zobowiązania krótkoterminowe o wartości 3 538,3 tys. zł**

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują: zobowiązania z tytułu dostaw i usług, zobowiązania publiczno-prawne oraz fundusze specjalne (ZFŚS oraz Fundusz remontowy).

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią 3,2 % sumy pasywów.

Jednostka tworzy **Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych** zgodnie z obowiązującymi przepisami, a środki pieniężne są gromadzone na wyodrębnionym rachunku bankowym Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych. Jednostka gospodaruje środkami funduszu socjalnego zgodnie z regulaminem ZFŚS opracowanym na podstawie ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Uchwała Nr 7 Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” z dnia 14.01.2013 roku wraz z późniejszymi zmianami).

Saldo ZFŚS na dzień 01.01.2013 r.	<b>13,7 tys. zł</b>
Zwiększenia z tytułu:	
- odpisy na ZFŚS	36,3 tys. zł
- korekta odpisu	( 1,1 tys. zł)
- odsetki od pożyczek	0,0 tys. zł
- dopłata do środków ZFŚS	1,1 tys. zł
Zmniejszenia:	
- dofinansowanie do wypoczynku pracowników	36,4 tys. zł
- paczki i świadczenia świąteczne	8,4 tys. zł
- zapomogi bezzwrotne	2,5 tys. zł
Saldo na dzień 31.12.2013 roku	<b>2,7 tys. zł</b>

Środki ZFŚS są zdeponowane na odrębnym rachunku bankowym – stan środków na dzień 31.12.2013 roku wynosi 13,67 zł.

**Ad. I**

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2013 roku wynosi **243,7 tys. zł**  
Fundusz ten jest tworzony zgodnie ze Statutem Spółdzielni.

Fundusz ten zwiększa przede wszystkim odpis z podziału wyniku finansowego za 2012 rok oraz odpisy od lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, środki z przekształceń prawa do lokali mieszkalnych, naliczone kary umowne od wykonawców remontów.

Fundusz remontowy jest przeznaczony na remonty dźwigów, garaży, lokali mieszkalnych i użytkowych, przeglądy techniczne, koszty legalizacji wodomierzy, itp. Pozycja w bilansie wykazana prawidłowo.



## 7.5. Rachunek zysków i strat – wybrane pozycje

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

**Przychody z działalności podstawowej** zostały prawidłowo zaliczone do badanego roku i obejmują przychody z tytułu sprzedaży usług.

**Zmiana stanu produktów w kwocie 794,6 tys. zł** pokazuje wynik osiągnięty na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi tzw. GZM.

**Koszty działalności operacyjnej w wysokości 17 192,1 tys. zł.** odzwierciedlają we wszystkich istotnych aspektach rzeczywisty przebieg przeprowadzonych operacji gospodarczych.

**Przychody finansowe** odnoszą się przede wszystkim do otrzymanych odsetek, aktualizacji wartości inwestycji finansowych (obligacji korporacyjnych oraz jednostek uczestnictwa funduszy inwestycyjnych) oraz zysku ze zbycia inwestycji finansowych.

Na **koszty finansowe** składają się głównie koszty z tytułu aktualizacji inwestycji finansowych jak również zapłacone odsetki.

**Wynik finansowy brutto**

**5 599,2 tys. zł**

**Wykazany w rachunku zysków i strat zysk obejmuje:**

Dane w tys. zł

Określenie	Przychody	Koszty	Wynik
Działalność podstawowa sprzedaży- koszty	22 802,6	17 192,1	5 610,5
Podstawowa działalność operacyjna	83,2	118,3	- 35,1
Działalność finansowa	356,2	332,4	23,8
Zdarzenia nadzwyczajne			
Ogółem zysk brutto z działalności gospodarczej	<b>23 242,0</b>	<b>17 642,8</b>	<b>5 599,2</b>

Ustalenie podatku dochodowego od osób prawnych oraz rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto Spółdzielni przedstawione zostało w Informacji dodatkowej – informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat nota 5, tabela 11.

## 8. INFORMACJA O POZOSTAŁYCH SKŁADNIKACH SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

a) **Wprowadzenie do sprawozdania finansowego** zawiera dane o których mowa w załączniku nr 1 do Ustawy o zmianie Ustawy o rachunkowości, ogłoszonej w Dz. U. Nr 113 p. 1186 z dnia 18.12. 2000r. W opracowaniu tym podano, że sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej. Omówiono także przyjęte w Spółdzielni zasady rachunkowości.

b) **Zestawienie zmian w kapitale własnym** przedstawia prawidłowo zmiany w poszczególnych pozycjach kapitałów własnych. Zmniejszenie kapitału własnego za rok 2013 wynosi 13 686,2 tys. zł.

c) **Rachunek przepływów pieniężnych** sporządzony został na podstawie ksiąg rachunkowych, bilansu oraz rachunku zysków i strat.

W rachunku z przepływów prawidłowo wykazano:

A. przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 269,0 tys. zł
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	- 2 212,6 tys. zł
C. Przepływy pieniężne netto działalności finansowej	0,0 tys. zł
D. Przepływy pieniężne netto razem	1 056,4 tys. zł
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	1 056,4 tys. zł
F. Środki pieniężne na początek okresu	466,1 tys. zł
G. Środki pieniężne na koniec okresu	1 522,5 tys. zł

Rachunek przepływów pieniężnych na dzień bilansowy wykazuje wzrost stanu środków pieniężnych o **1 056,4 tys. zł.**

#### d) Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za rok 2013 zawierają dane i objaśnienia o których mowa z załączniku Nr 1 do Ustawy o zmianie Ustawy rachunkowości. Informacja dodatkowa jest kompletna.

#### e) Sprawozdanie z działalności Spółdzielni

Do sprawozdania finansowego Zarząd dołączył Sprawozdanie z działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2013 roku do 31.12.2013 roku. Zawarte w nim informacje, obejmują zagadnienia określone w art. 49 ust. 2 w/w ustawy o rachunkowości, a przedstawione w nim dane oparte są na sprawozdaniu finansowym sporządzonym za badany okres.

#### f) Wycena

Stosowane przez Spółdzielnię zasady wyceny zostały opisane w przedłożonym sprawozdaniu finansowym. Są one zgodne z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku oraz przyjętą polityką rachunkowości, którą Spółdzielnia stosuje w sposób prawidłowy i ciągły.

#### g) Prezentacja

Spółdzielnia dokonała prawidłowej prezentacji poszczególnych składników aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów w sprawozdaniu finansowym. Bilans oraz rachunek zysków i strat wraz z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, zawierają wszystkie pozycje, których ujawnienie w sprawozdaniu finansowym jest wymagane przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku.

#### h) Zgodność z przepisami prawa

Biegły rewident otrzymał od Zarządu Spółdzielni pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż Spółdzielnia przestrzegała przepisów prawa.

Auxilium Audyt Sp. z o.o. Sp. k. oraz poniżej podpisany biegły rewident potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do

badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym, do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny”.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone zgodnie z Krajowymi standardami rewizji finansowej ustanowionymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i zatwierdzonymi przez Komisję Nadzoru Audytowego w dniu 31 marca 2010 r.

**i) Zdarzenia po dacie bilansu.**

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2013 r., a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i zysk bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 5 maja 2014 roku.

**9. USTALENIA KOŃCOWE.**

**9.1 Badanie sprawozdania finansowego, oraz weryfikacji jego wyniku i prawidłowości obliczeń podatków, składek ZUS** biegła dokonano metodą wrywkową przy zastosowaniu próbek; nie ogranicza to więc odpowiedzialności badanej Spółdzielni za prawidłowość ich obliczenia i sporządzenia.

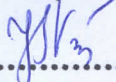
**9.2 Niniejszy raport** zawiera 22 strony kolejno ponumerowane.

Każdą ze stron oznaczono umieszczając obok numeru strony parafkę biegłej.

**9.2 Do niniejszego raportu** załącza się:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r.
- Rachunek Zysków i Strat za okres od 1.01.2013 r. do 31.12.2013 r.
- Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy 2013 r.
- Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2013 r.
- Dodatkowe informacje i objaśnienia
- Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2013 r.

**Kraków, 05.05.2014 r.**

  
.....

Justyna Struś  
biegły rewident  
Nr ewidencyjny 3875

Auxilium Audyt Sp. z o.o. Sp. k.

Auxilium Audyt Sp. z o.o. Sp. k.  
ul. Moniuszki 50, 31-523 Kraków  
tel. +48 12 417 78 00  
NIP: 675-142-43-53 REGON: 121082783  
KRS: 0000321651

Przeprowadzający badanie w imieniu Auxilium Audyt Sp. z o.o. Sp. k.  
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych – nr w rejestrze 3436  
z siedzibą 31-523 Kraków, Moniuszki 50.

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**  
 „ŻOLIBORZ CENTRALNY”

1.	NAZWA SPÓŁDZIELNI SIEDZIBA PODSTAWOWY PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI SĄD PROWADZĄCY REJESTR	WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ŻOLIBORZ CENTRALNY” WARSZAWA UL. PRÓCHNIKA 6, 01-585 WARSZAWA ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA ZASADZIE BEZPOŚREDNIEJ PŁATNOŚCI LUB KONTRAKTU SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO KRS 0000026051
2.	WSKAZANIE CZASU TRWANIA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI, JEŻELI JEST OGRANICZONY	JEDNOSTKA ZOSTAŁA UTWORZONA NA CZAS NIEOGRANICZONY
3.	WSKAZANIE OKRESU OBJĘTGO SPRAWOZDANIEM	SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY 2013 ROZPOCZYNAJĄCY SIĘ 01.01.2013 R. I KOŃCZĄCY SIĘ 31.12.2013 R.
4.	WSKAZANIE, ŻE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZAWIERA DANE ŁĄCZNE, JEŻELI W SKŁAD JEDNOSTKI WCHODZĄ WEWNĘTRZNE JEDNOSTKI ORGANIZACYJNE SPORZĄDZAJĄCE SAMODZIELNE SPRAWOZDANIA FINANSOWE	W BIEŻĄCYM ROKU OBROTOWYM W SKŁAD JEDNOSTKI NIE WCHODZIŁY WEWNĘTRZNE JEDNOSTKI ORGANIZACYJNE ZOBOWIĄZANE DO SPORZĄDZANIA SAMODZIELNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, JEDNOSTKA NIE BYŁA WIĘC ZOBOWIĄZANA DO SPORZĄDZENIA ŁĄCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
5.	WSKAZANIE, CZY SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZOSTAŁO SPORZĄDZONE PRZY ZAŁOŻENIU KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ PRZEZ JEDNOSTKĘ W DAJĄCEJ SIĘ PRZEWIDZIEĆ PRZYSZŁOŚCI ORAZ CZY ISTNIEJĄ OKOLICZNOŚCI WSKAZUJĄCE NA ZAGROŻENIE KONTYNUOWANIA PRZEZ NIĄ DZIAŁALNOŚCI	NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO NIE SĄ ZNANE ZDARZENIA, KTÓRE MOGŁYBY ZAGRAŻAĆ KONTYNUOWANIU PRZEZ JEDNOSTKĘ DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE NAJBLIŻSZYCH 12 MIESIĘCY W NIEZMNIENIONYM ZAKRESIE

6.	<p>W PRZYPADKU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES, W CIĄGU KTÓREGO NASTĄPIŁO POŁĄCZENIE, WSKAZANIE, ŻE JEST TO SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE PO POŁĄCZENIU SPÓLEK ORAZ WSKAZANIE ZASTOSOWANIA METODY ROZLICZENIA POŁĄCZENIA (NABYCIA, ŁĄCZENIA UDZIAŁÓW)</p>	<p>NIE DOTYCZY</p>
7.	<p>OMÓWIENIE PRZYJĘTYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI, W TYM METOD WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW (TAKŻE AMORTYZACJI), POMIARU WYNIKU FINANSOWEGO ORAZ SPOSOBU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO W ZKRESIE, W JAKIM USTAWA POZOSTAWIA JEDNOSTCE PRAWO WYBORU</p>	<p>SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZOSTAŁO SPORZĄDZONE ZGODNIE Z WYMOGAMI USTAWY O RACHUNKOWOŚCI Z DNIA 29 WRZEŚNIA 1994 (DZ.U. Z 2002 NR 76, POZ. 694 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI)</p> <p>JEDNOSTKA SPORZĄDZA RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE PORÓWNAWCZYM, W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM JEDNOSTKA WYKAZUJE ZDARZENIA GOSPODARCZE ZGODNIE Z ICH TREŚCIĄ EKONOMICZNĄ</p> <p>WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI ZA DANY ROK OBOROTOWY OBEJMUJE WSZYSTKIE OSIĄGNIĘTE I PRZYPADAJĄCE NA JEJ RZECZ PRZYCHODY ORAZ ZWIĄZANE Z TYMI PRZYCHODAMI KOSZTY ZGODNIE Z ZASADAMI MEMORIAŁU, WSPÓLMIERNOŚCI PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ORAZ OSTROŻNEJ WYCENY</p> <p>WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE WYCENIA SIĘ WEDŁUG CEN NABYCIA LUB KOSZTÓW WYTWORZENIA DLA KOSZTÓW PRAC ROZWOJOWYCH, POMNIEJSZONYCH O SKUMULOWANE ODPISY UMORZENIOWE ORAZ O ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI</p> <p>ŚRODKI TRWAŁE SĄ WYCENIANE W CENIE NABYCIA LUB KOSZCIE WYTWORZENIA PO AKTUALIZACJI WYCENY SKŁADNIKÓW MAJĄTKU POMNIEJSZONYCH O SKUMULOWANE UMORZENIE ORAZ DOKONANE ODPISY AKTUALIZUJĄCE ICH WARTOŚĆ DLA CELÓW KSIĘGOWYCH PRZYJMOWANE SĄ STAWKI AMORTYZACYJNE ZGODNE Z PRZEWIDYWANYM OKRESEM EKSPLOATACJI I EKONOMICZNEJ UŻYTECZNOŚCI ŚRODKA TRWAŁEGO</p>

Członek Zarządu  
WSM "Zoliborz Centralny"

Barbara Hruszowiec

PREZES ZARZĄDU  
WSM-ZC

Robert Poszwiński

2

ŚRODKI TRWAŁE I PRZEDMIOTY MAJĄTKOWE NIE PRZEKRACZAJĄCE WARTOŚCI POCZĄTKOWEJ 3.500 ZŁOTYCH SĄ JEDNORAZOWO ODPISYWANE W CIĘŻAR KOSZTÓW W MOMENCIE PRZEKAZANIA DO UŻYTKOWANIA  
ŚRODKI TRWAŁE UMARZANE SĄ WEDŁUG METODY LINIOWEJ POCZĄWSZY OD MIESIĄCA NASTĘPNEGO PO MIESIĄCU PRZYJĘCIA DO EKSPLOATACJI W OKRESIE ODPOWIADAJĄCYM SZACOWANEMU OKRESOWI ICH EKONOMICZNEJ UŻYTECZNOŚCI

NALEŻNOŚCI WYCENIA SIĘ W KWOCIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ BEZ NALICZANIA ODSETEK ZA ZWŁOKĘ, Z ZACHOWANIEM ZASADY OSTROŻNEJ WYCENY (PO POMNIEJSZENIU O ODPISY AKTUALIZUJĄCE)

AKTYWA PIENIĘŻNE WYCENIA SIĘ I WYKAZUJE W BILANSIE Z UWZGLĘDNIENIEM ODSETEK OD LOKAT TERMINOWYCH

KAPITAŁY (FUNDUSZE) WŁASNE UJMUJE SIĘ W KSIĘGACH RACHUNKOWYCH W WARTOŚCI NOMINALNEJ, WEDŁUG ICH RODZAJÓW OKREŚLONYCH PRZEPISAMI PRAWA

ZOBOWIĄZANIA ZOSTAŁY WYCENIONE W KWOCIE WYMAGANEJ ZAPŁATY

POZOSTAŁE AKTYWA I PASYWA WYCENIONO WEDŁUG WARTOŚCI NOMINALNEJ

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SKŁADA SIĘ Z :

- A) WPROWADZENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
- B) BILANSU
- C) RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT
- D) ZESTAWIENIA ZMIANW KAPITAŁE (FUNDUSZU) WŁASNYM
- E) RACHUNKU PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
- F) DODATKOWYCH INFORMACJI I OBJAŚNIENI
- G) SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

WARSZAWA, DNIA 05 maja 2014 r.

ZARZĄD

DORADCA PODATKOWY  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
nr wpisu 03347

02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax (22) 844-80-23

PREZES ZARZĄDU  
WSM-ŻC

1 ..... *Robert Paszwiński* .....

Członek Zarządu  
WSM „Zoliborz Centralny”

*Barbara Piastowicz*

2 .....

(PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ)

CENTRUM INFORMACJI  
I DORADZTWA MIESZKANIOWEGO  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR

02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax 844-80-23  
NIP 645-143-99-36

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„ZOLIBORZ CENTRALNY”

01-585 Warszawa, ul. Próchnika 6  
tel. 022 839 96 63  
NIP 525-00-12-774



**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
 za okres 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

POZ.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody i koszty za rok	
		rok ubiegły	rok bieżący
1	2	3	4
<b>A.</b>	<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANIE Z NIMI, W TYM</b>	<b>21 512 639,31</b>	<b>22 802 639,13</b>
	- od jednostek powiązanych		
I.	I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	21 707 980,57	21 981 372,28
II.	II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	- 195 341,26	794 658,31
III.	III. Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki		26 608,54
IV.	IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B.</b>	<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>16 216 139,44</b>	<b>17 192 091,39</b>
I.	I. Amortyzacja	406 302,82	399 948,10
II.	II. Zużycie materiałów i energii	7 686 066,59	8 318 327,64
III.	III. Usługi obce	2 464 890,96	2 287 844,56
IV.	IV. Podatki i opłaty, w tym: - podatek akcyzowy	1 067 895,72	1 536 524,66
V.	V. Wynagrodzenia	1 540 341,52	1 559 501,45
VI.	VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	317 843,63	319 905,39
VII.	VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 732 798,20	2 770 039,59
VIII.	VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
<b>C.</b>	<b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A - B)</b>	<b>5 296 499,87</b>	<b>5 610 547,74</b>
<b>D.</b>	<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>45 755,80</b>	<b>83 192,31</b>
I.	I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	II. Dotacje		
III.	III. Inne przychody operacyjne	45 755,80	83 192,31
<b>E.</b>	<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>228 306,38</b>	<b>118 329,62</b>
I.	I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	III. Inne koszty operacyjne	228 306,38	118 329,62
<b>F.</b>	<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>5 113 949,29</b>	<b>5 575 410,43</b>
<b>G.</b>	<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>1 045 884,26</b>	<b>356 216,15</b>
I.	I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: - od jednostek powiązanych		
II.	II. Odsetki, w tym: - od jednostek powiązanych	198 118,31	215 980,42
III.	III. Zysk ze zbycia inwestycji	192 477,17	31 348,83
IV.	IV. Aktualizacja wartości inwestycji	655 288,78	108 886,90
V.	V. Inne		
<b>H.</b>	<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>2 846,84</b>	<b>332 380,40</b>
I.	I. Odsetki, w tym: - dla jednostek powiązanych	2 846,84	229 271,75
II.	II. Strata ze zbycia inwestycji		
III.	III. Aktualizacja wartości inwestycji		103 108,65
IV.	IV. Inne		
<b>I.</b>	<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ (F+G-H)</b>	<b>6 156 986,71</b>	<b>5 599 246,18</b>
<b>J.</b>	<b>WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II)</b>		
I.	I. Zyski nadzwyczajne		
II.	II. Straty nadzwyczajne		
<b>K.</b>	<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+/-J)</b>	<b>6 156 986,71</b>	<b>5 599 246,18</b>
<b>L.</b>	<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>1 037 862,00</b>	<b>1 106 034,00</b>
<b>M.</b>	<b>POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIE STRATY)</b>		
<b>N.</b>	<b>ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M.)</b>	<b>5 119 124,71</b>	<b>4 493 212,18</b>

Warszawa 05.05.2014 r.

Główny Księgowy  
 KRYSZTOF DZIEWIÓR  
 nr wpisu 03347  
 02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
 tel. (22) 843-05-04, fax (22) 844-80-23

CENTRUM INFORMACJI  
 I DORADZTWA MIESZKANIOWEGO  
 KRYSZTOF DZIEWIÓR  
 02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
 tel. (22) 843-05-04, fax 844-80-23  
 NIP 645-143-99-36

Zarząd Spółdzielni

PRZEDSIEDZIE Zarządu Członek Zarządu  
 WSM-ŻC WSM „Zoliborz Centralny”  
 Robert Pozzwiński Barbara Hruszowiec



Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym  
 Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "ŻOLIBORZ CENTRALNY"  
 sporządzony za okres 01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.

T R E Ś Ć	ubiegły rok obrotowy	bieżący rok obrotowy 2013
1	2	3
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>143 676 634,10</b>	<b>121 062 387,80</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>143 676 634,10</b>	<b>121 062 387,80</b>
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	193 653 909,47	236 984 502,05
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	43 330 592,58	- 11 017 848,27
a) zwiększenie (z tytułu)	52 629 569,22	3 361 184,04
- wydania udziałów (emisji akcji)		
b) zmniejszenie (z tytułu)	9 298 976,64	14 379 032,31
- umorzenia udziałów (akcji)		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	236 984 502,05	225 966 653,78
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0	0
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0	0
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0	0
a) zwiększenie	0	0
b) zmniejszenie	0	0
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0	0
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	0	0
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0	0
- z podziału zysku (ustawowo)	0	0
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
- pokrycia straty	0	0
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	0	0
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	- 53 847 273,13	- 121 055 715,87
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	- 67 208 442,74	- 1 399 912,51
a) zwiększenie (z tytułu)		1 469 948,90
b) zmniejszenie (z tytułu)	67 208 442,74	2 869 861,41
- zbycia środków trwałych		
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	- 121 055 715,87	- 122 455 628,38
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0	0
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0	0
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	14 476,91	14 476,91
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	14 476,91	14 476,91
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0
- korekty błędów	0	-
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	14 476,91	14 476,91
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
- podziału zysku z lat ubiegłych	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	14 476,91 zł	14 476,91
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0	0
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0
- korekty błędów	0	-
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)		642 508,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0	642 508,00
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0	- 628 031,09
8. Wynik netto	5 119 124,71	4 493 212,18
a) zysk netto	5 119 124,71	4 493 212,18
b) strata netto	0	0
c) odpisy z zysku	0	0
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>121 062 387,80</b>	<b>107 376 206,49</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>115 943 263,09</b>	<b>102 882 994,31</b>

Warszawa 05.05.2014 r.

Główny Księgowy  
 KRZYSZTOF DZIEWIÓR

nr. wpisu 03347  
 02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
 tel. (22) 848-05-04, fax (22) 844-80-23

CENTRUM INFORMACJI  
 DORADZTWA MIESZKANIOWEGO  
 KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
 02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
 tel. (22) 848-05-04, fax 844-80-23  
 NIP 645-143-99-36

Zatwierdził:

Robert Pożwiński  
 WSM-ŻC  
 Członek Zarządu WSM "Żoliborz Centralny"  
 Barbara Bruszowiec

**RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
 Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "ZOLIBORZ CENTRALNY"  
 za okres 01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.

T R E Ś Ć	Stan na 31.12.2012 r.	Stan na 31.12.2013 r.
1	2	3
<b>A. PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
I. Zysk (strata) netto	5 119 124,71	4 493 212,18
II. Korekty razem	- 1 018 017,84	- 1 224 224,89
1. Amortyzacja	406 302,82	399 948,10
2. Zyski / Straty z tytułu różnic kursowych		-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		-
4. Zysk / Strata z działalności inwestycyjnej		-
5. Zmiana stanu rezerw	100 000,00	-
6. Zmiana stanu zapasów		-
7. Zmiana stanu należności	- 448 455,22	- 924 377,95
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)	- 1 593 509,34	- 1 533 591,56
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 1 322 844,32	- 796 308,29
10. Inne korekty	1 840 488,22	1 437 078,31
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II)	4 101 106,87	3 268 987,29
<b>B. PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
I. Wpływy	390 595,48	247 329,25
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:	390 595,48	247 329,25
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	390 595,48	247 329,25
- zbycie aktywów finansowych	7 537 460,08	2 240 504,49
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki	198 118,31	215 980,42
- inne wpływy z aktywów finansowych	- 7 344 982,91	- 2 209 155,66
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	5 051 890,93	2 459 909,35
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 964,56	917,60
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:	5 042 079,53	2 229 720,00
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	5 042 079,53	2 229 720,00
- nabycie aktywów finansowych	5 042 079,53	2 229 720,00
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne	2 846,84	229 271,75
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	- 4 661 295,45	- 2 212 580,10
<b>C. PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z wydawania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki		
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki		
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		
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki		
9. Inne wydatki finansowe		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		
<b>D. PRZEPIYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III. +/- B.III +/- C.III)</b>	- 560 188,58	1 056 407,19
<b>E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:</b>	- 560 188,58	1 056 407,19
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	1 026 288,89	466 100,31
<b>G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F+/-D), W TYM:</b>	466 100,31	1 522 507,50
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Warszawa 05.05.2014 r.

DORADCA PODATKOWY  
 KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
 nr wpisu 03347

Główny Księgowy 02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
 tel. (22) 848-05-04, fax (22) 844-80-23

CENTRUM INFORMACJI  
 I DORADZTWA MIESZKANIOWEGO  
 KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
 02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
 tel. (22) 848-05-04, fax 844-80-23  
 NIP 645-143-99-36

PREZES ZARZĄDU  
 WSM-ZC  
 Zarząd  
 Robert Szyszwiński  
 Barbara Gruszowiec

**Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do sprawozdania finansowego  
sporządzonego na dzień 31 grudzień 2013 roku**

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„ZOLIBORZ CENTRALNY”  
01-585 Warszawa, ul. Próchnika 6  
tel. 022 839 96 63  
NIP 525-00-12-774

**1. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU**

1/ Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji i umorzenia.

**Tab. 1**

Zakres zmian wartości brutto grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, środków trwałych w budowie oraz inwestycji długoterminowych w 2013 roku.

Wyszczególnienie	Wartość			Stan na koniec roku obrotowego	tytuł Zwiększenia	tytuł Zmniejszenia
	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku obrotowego				
		Zwiększenia	Zmniejszenia			
Budynki i lokale	189 905 427,64		2 277 131,00	187 628 296,64		wyodrębnienia lokali
Budowle - garaże	903 448,50			903 448,50		
Urządzenia techniczne i maszyny	197 178,84			197 178,84		
Środki transportu						
Inne środki trwałe						
<b>RAZEM ŚRODKI TRWAŁE</b>	<b>191 006 054,98</b>	<b>-</b>	<b>2 277 131,00</b>	<b>188 728 923,98</b>		
Wartości niematerialne i prawne	191 873,18	917,60		192 790,78	nabycie	
Zaliczki na wartości niemater. i prawne						
<b>RAZEM WNIP</b>	<b>191 873,18</b>	<b>917,60</b>		<b>192 790,78</b>		
<b>Długoterminowe inwestycje</b>						
<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>527 097,26</b>	1 054 470,61		<b>1 581 567,87</b>	koszty łączenia lokali	

**Tab. 2**

Zakres zmian umorzenia wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz odpisów aktualizujących inwestycje długoterminowe w 2013 roku.

Wyszczególnienie	Wartość umorzenia / odpisów aktualizujących			Stan na koniec roku obrotowego	tytuł Zwiększenia	tytuł Zmniejszenia
	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku obrotowego				
		Zwiększenia	Zmniejszenia			
Budynki i lokale	130 487 049,72	2 978 121,83	1 469 948,90	131 995 222,65	umorzenie lokali mieszkalnych / amortyzacja lokali użytkowych	wyodrębnienia lokali mieszkalnych
Budowle - garaże	512 733,80	23 103,96		535 837,76	amortyzacja	
Urządzenia techniczne i maszyny	187 847,19	4 283,42		192 130,61	amortyzacja	
Środki transportu				-		
Inne środki trwałe						
<b>RAZEM ŚRODKI TRWAŁE</b>	<b>131 187 630,71</b>	<b>3 005 509,21</b>	<b>1 469 948,90</b>	<b>132 723 191,02</b>		
Wartości niematerialne i prawne	191 873,18	917,60		192 790,78	amortyzacja	
<b>Inwestycje długoterminowe</b>						

CENTRUM INFORMACJI  
I DORADZTWA MIESZKANIOWEGO  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax 844-80-23  
NIP 645-143-99-38

DORADCA PODATKOWY  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
nr wpisu 03347  
02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax (22) 844-80-23

PREZES ZARZĄDU  
WSM-ZC  
Robert Poszwiński

Członek Zarządu  
WSM „Zoliborz Centralny”  
Barbara Pruszczyk

2/ Wartości gruntów użytkowanych wieczysto.

Tab. 2a

Zakres zmian wartości brutto gruntów użytkowanych wieczysto w 2013 roku.

Wyszczególnienie	Wartość				tytuł Zwiększenia	tytuł Zmniejszenia
	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku obrotowego		Stan na koniec roku obrotowego		
		Zwiększenia	Zmniejszenia			
Wieczyste użytkowanie gruntów	58 726 105,72		12 096 030,56	46 630 075,16		wyodrębnienia lokali

Tab. 2b

Zakres zmian umorzenia gruntów użytkowanych wieczysto w 2013 roku.

Wyszczególnienie	Wartość umorzenia				tytuł Zwiększenia	tytuł Zmniejszenia
	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku obrotowego		Stan na koniec roku obrotowego		
		Zwiększenia	Zmniejszenia			
Wieczyste użytkowanie gruntów	6 975 357,67		263 382,70	7 238 740,37		umorzenie

3/ Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Nie występują.

4/ Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Nie występują.

5/ Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej udziałów, w tym uprzywilejowanych.

Tab. 3

Dane o strukturze kapitału i udziałów

Udziałowcy	Liczba udziałów	Wartość udziału	Łączna wartość posiadanych udziałów	Udział % kapitale	Liczba	Udział % głosów

Nie dotyczy.

6/ Stan na początku roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów / funduszy /: podstawowego, zapasowego, rezerwowego z aktualizacji wyceny oraz pozostałych kapitałów / funduszy / rezerwowych o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Tab. 4

Zakres zmian kapitałów / funduszy/ w 2013 roku

Wyszczególnienie	Wartość			
	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku obrotowego		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenia	Zmniejszenia	
Fundusz udziałowy	833 290,87	66 109,76	5 870,75	893 529,88
Fundusz zasobowy	45 258 175,84	3 295 074,28	12 096 030,56	36 457 219,56
Fundusz zasobów mieszkaniowych	19 521 776,94		152 950,00	19 368 826,94
Fundusz wkładów budowlanych	165 303 203,90		1 913 281,00	163 389 922,90
Fundusz wkładów lokatorskich	6 068 054,50		210 900,00	5 857 154,50
<b>Razem fundusz podstawowy</b>	<b>236 984 502,05</b>	<b>3 361 184,04</b>	<b>14 379 032,31</b>	<b>225 966 653,78</b>
Fundusz rezerwowo z aktualizacji aktywów i pasywów	-	1 469 948,90	2 869 861,41	-
Fundusz zapasowy				
Pozostałe fundusze rezerwowe				
<b>Razem fundusze</b>	<b>115 928 786,18</b>	<b>4 831 132,94</b>		<b>103 511 025,40</b>

CENTRUM INFORMACJI  
I DORADZTWA MIESZKANIOWEGO  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax 844-80-23  
NIP 645-143-99-36

DONALDGA FODATKOWY  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
nr wpisu 03347  
02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax (22) 844-80-23

PREZES ZARZĄDU  
WSM-ŻC  
Robert Poszwiński

Członek Zarządu  
WSM „Zoliborz Centralny”  
Barbara Hruszowiec

**6 A/ Gospodarka Funduszem Remontowym**

**Tab. 4 A**

Gospodarka Funduszem Remontowym

Wyszczególnienie	Stan
<b>Stan funduszu na dzień 31.12.2012 r.</b>	-
Przychody z odpisów - rok 2013	2 660 520,96
Wpływ z podziału Wyniku finansowego 2012 roku	5 119 124,71
Wydatki w roku 2013	7 535 976,49
<b>Stan funduszu na dzień 31.12.2013 r.</b>	<b>243 669,18</b>

**7/ Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.**

Przeznaczenie wartości zysku za 2013 rok w całości na Fundusz Remontowy Spółdzielni.

**8/ Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.**

**Tab. 5**

Dane o stanie rezerw

L.p	Wyszczególnienie rezerwy	Stan początkowy	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan końcowy
1					
2					

Nie wystąpiły.

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

**Tab. 6**

Dane o stanie odpisów aktualizujących

Wyszczególnienie	Stan początkowy	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan końcowy
Odpis aktualizacyjny zadłużeń czynszowych	514 483,28			514 483,28
Odpis aktualizacyjny roszczeń spornych				
Odpis aktualizacyjny z pozostałych tytułów				
<b>Razem</b>	<b>514 483,28</b>			<b>514 483,28</b>

**CENTRUM INFORMACJI  
I DORADZTWA MIESZKANIOWEGO  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR**  
02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax 844-80-23  
NIP 645-143-99-36

**DORADCA PODATKOWY  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR**  
nr wpisu 03347  
02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax (22) 844-80-23

**PREZES ZARZĄDU  
WSM-ŻC**  
Robert Poszwiński

**Członek Zarządu  
WSM „Żoliborz Centralny”**  
Barbara Hruszowiec

**WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„ŻOLIBORZ CENTRALNY”**  
01-585 Warszawa, ul. Próchnika 6  
tel. 022 839 96 63  
NIP 525-00-12-774

10/ Podział zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty.

Tab. 6 a

Podział zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych

Zobowiązania długoterminowe	Początek roku	Koniec roku	Do jednego roku		Od jednego roku do 5 lat		Powyżej 5 lat	
			Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku
a) rozrachunki z tytułu kaucji	773 992,47	723 058,88			773 992,47	723 058,88 zł		
b) zabezpieczenia na roboty	356 633,70	362 463,05			356 633,70	362 463,05 zł		
c) rozrachunki z tytułu depozytu	-				-			
d) inne	116 503,95				116 503,95			
<b>Razem Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>1 247 130,12</b>	<b>1 085 521,93</b>			<b>1 247 130,12</b>	<b>1 085 521,93 zł</b>		

Zobowiązania krótkoterminowe	Początek roku	Koniec roku	Do jednego roku		Od jednego roku do 5 lat		Powyżej 5 lat	
			Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku
z tytułu dostaw i usług	1 517 450,99	2 620 921,41	1 517 450,99	2 620 921,41				
z tytułu podatków i ubezpieczeń	223 022,58	520 063,53	223 022,58	520 063,53				
z tytułu wynagrodzeń	-		-					
z pozostałych tytułów	250 564,84	150 975,17	250 564,84	150 975,17				
fundusze specjalne	13 712,99	246 382,85	13 712,99	246 382,85				
<b>Razem Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2 004 751,40</b>	<b>3 538 342,96</b>	<b>2 004 751,40</b>	<b>3 538 342,96</b>				
<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>296 475,03</b>	<b>301 919,06</b>	<b>296 475,03</b>	<b>301 919,06</b>				
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>3 548 356,55</b>	<b>4 925 783,95</b>	<b>2 301 226,43</b>	<b>3 840 262,02</b>	<b>1 247 130,12</b>	<b>1 085 521,93 zł</b>		

11/ Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Tab. 7

Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów.

Tytuły	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	<b>468 590,90</b>	<b>1 270 343,22</b>
2. Czynne rozliczenia międzyokresowe przychodów		
3. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów		
4. Biernie rozliczenia międzyokresowe przychodów:	<b>296 475,03</b>	<b>301 919,06</b>
przychody przyszłych okresów	101 133,77	
saldo MA Rozliczeń międzyokresowych (wynik GZM 2012 roku)	195 341,26	

Tab. 8

Podział biernych rozliczeń międzyokresowych przychodów - stan na 31.12.2013 r.

L.p	konto	Razem	Z tego:	
			Długoterminowe	Krótkoterminowe
1	845-01	301 919,06		301 919,06

12/ Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

Spółdzielnia w roku 2013 roku nie zabezpieczała zobowiązań na swoim majątku.

13/ Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe (odrębnie poręczenia wobec jednostek powiązanych).

Tab. 9

Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
Ogółem, w tym m.in. z tytułu:		
- gwarancji i poręczeń		

W Spółdzielni w 2013 roku nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„ŻOLIBORZ CENTRALNY”  
01-585 Warszawa, ul. Próchnika 6  
tel. 022 839 96 63  
NIP 525-00-12-774

CENTRUM INFORMACJI  
I DORADZTWA MIESZKANIOWEGO  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax 844-80-23  
NIP 645-143-99-36

DORADCA PODATKOWY  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
nr wpisu 03347  
02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax (22) 844-80-23

PREZES ZARZĄDU  
WSM-ŻC  
Robert Pospiewiński

Członek Zarządu  
WSM „Żoliborz Centralny”  
Barbara Hruszowiec

14/ Inne inwestycje krótkoterminowe: ujęcie statyczne na dzień bilansowy oraz szczegółowy zakres zmian wartości tych inwestycji zawierający stan aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan końcowy.

Tab. 9 A

Inne inwestycje krótkoterminowe - ujęcie statyczne na dzień bilansowy 2013 roku

Wyszczególnienie	ilość tytułów uczestnictwa na dzień bilansowy	wartość 1 tytułu uczestnictwa na dzień bilansowy	wartość tytułów uczestnictwa na dzień bilansowy - stan na dzień bilansowy	stan na dzień bilansowy
Skarbiec TFI - Obligacyjny FIZ	200	11 984,71	<b>2 396 942,00</b>	<b>2 396 942,00</b>
Allianz TFI - FIZ Absolute Return	1 835	1 110,10	<b>2 037 033,50</b>	<b>2 037 033,50</b>
Allianz TFI - FIZ Obligacji Korporacyjnych	2 990	1 102,06	<b>3 295 159,40</b>	<b>3 295 159,40</b>
BZ WBK - Lokata negocjowalna				<b>1 000 000,00</b>
<b>Razem: Inne inwestycje krótkoterminowe</b>				<b>8 729 134,90</b>

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
 „ZOLIBORZ CENTRALNY”  
 01-585 Warszawa, ul. Próchnika 6  
 tel. 022 839 96 63  
 NIP 525-00-12-774

Tab. 9 B

Inne inwestycje krótkoterminowe - zakres zmian w 2013 roku

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Wartość		Stan na koniec roku obrotowego	tytuł Zwiększenia	tytuł Zmniejszenia
		Zwiększenia	Zmniejszenia			
Skarbiec TFI - Obligacyjny FIZ	4 522 407,66	83 690,00	2 209 155,66	2 396 942,00	wycena na dzień bilansowy	sprzedaz tytułów uczestnictwa
Allianz TFI - FIZ Absolute Return	2 140 142,15		103 108,65	2 037 033,50		wycena na dzień bilansowy
Allianz TFI - FIZ Obligacji Korporacyjnych	1 040 242,50	2 254 916,90		3 295 159,40	2 229 720,00 - zakup tytułów uczestnictwa; 25 196,90 - wycena na dzień bilansowy	
BZ WBK - Lokata negocjowalna	-	1 000 000,00		1 000 000,00	założone lokaty	
<b>Razem: Inne inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>7 702 792,31</b>			<b>8 729 134,90</b>		

## 2. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1/ Struktura rzeczowa / rodzaje działalności / i terytorialna / kraj, export / przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Tab. 10

Struktura przychodów netto ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży netto	Sprzedaż krajowa	
	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy
a) sprzedaż produktów	21 707 980,57	21 981 372,28
b) sprzedaż usług		
c) sprzedaż towarów		
<b>Razem</b>	<b>21 707 980,57</b>	<b>21 981 372,28</b>

PREZES ZARZĄDU  
 WSM-ŻC  
 Robert Pozzwiński

Członek Zarządu  
 WSM „Zoliborz Centralny”  
 Barbara Hruszowiec

1 A/ Struktura zrealizowanych przychodów i kosztów ze wskazaniem ich źródeł oraz struktura podziału kosztów ogólnych Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności.

Dane zostały opracowane w załączniku numer 1 do Informacji Dodatkowej.

CENTRUM INFORMACJI  
 I DORADZTWA MIESZKANIOWEGO  
 KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
 02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
 tel. (22) 848-05-04, fax 844-80-23  
 NIP 645-143-99-36

DORADCA PODATKOWY  
 KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
 nr wpisu 03347  
 02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
 tel. (22) 848-05-04, fax (22) 844-80-23

**1 B/ Sprzedaż (zbycie) tytułów uczestnictwa Towarzystw Funduszy Inwestycyjnych**

**Tab. 10 A**

Sprzedaż (zbycie) tytułów uczestnictwa Towarzystw Funduszy Inwestycyjnych

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży tytułów uczestnictwa	Koszty sprzedaży tytułów uczestnictwa	Wynik ze sprzedaży tytułów uczestnictwa
Skarbiec TFI - Obligacyjny FIZ	2 240 504,49	2 209 155,66	31 348,83

Wynik ze sprzedaży tytułów uczestnictwa Funduszy Inwestycyjnych został przedstawiony persaldo w Rachunku Zysków i Strat w pozycji G III.

**2/ Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.**

W Spółdzielni w 2013 roku nie wystąpiły odpisy aktualizujące środki trwałe.

**3/ Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.**

W Spółdzielni w 2013 roku nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów.

**4/ Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.**

W Spółdzielni w 2013 roku nie wystąpiły w/w przychody, koszty i wyniki działalności zaniechanej.

**5/ Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.**

**Tab. 11**

Rozliczenie pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto.

L. p.	Wyszczególnienie	Wartość
	<b>Wynik Spółdzielni</b>	4 804 587,87
	Wynik GZM	794 658,31
<b>1</b>	<b>Wynik finansowy brutto</b>	<b>5 599 246,18</b>
2	Pozostałe przychody operacyjne - zwrot kosztów sądowych lokale mieszkalne	- 13 156,01
3	Pozostałe przychody operacyjne - opłata za legitymację członkowską	- 500,00
4	Pozostałe przychody operacyjne - zapłata za zasądzone koszty procesowe lokale mieszkalne	- 16 357,13
5	Pozostałe przychody operacyjne - przedawnione udziały	- 9 020,35
6	Pozostałe przychody operacyjne - zatrzymane zabezpieczenia na roboty w związku z remontami lokali mieszkalnych	- 4 300,00
7	Przychody finansowe - zapłacone odsetki czynszowe lokale mieszkalne	- 205 309,84
8	Przychody finansowe - aktualizacja wartości zakupionych certyfikatów inwestycyjnych na dzień bilansowy	- 108 886,90
9	Pozostałe koszty operacyjne NKUP - przedawione należności bez odpisu aktualizacyjnego	+ 42 386,63
10	Koszty finansowe NKUP - zapłacone odsetki od zobowiązań publiczno-prawnych	+ 226 891,45
11	Koszty finansowe NKUP - związane ze sprzedażą certyfikatów inwestycyjnych TFI	+ 207 126,13
12	Koszty finansowe NKUP - aktualizacja wartości zakupionych certyfikatów inwestycyjnych na dzień bilansowy	+ 103 108,65
<b>13</b>	<b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>5 821 228,81</b>
<b>14</b>	<b>Zaokrąglona podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>5 821 229,00</b>

<b>Podatek dochodowy 19 % według złożonego CIT-8 za 2013 rok</b>	<b>1 106 034,00</b>
--	---------------------

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
 „ZOLIBORZ CENTRALNY”  
 01-585 Warszawa, ul. Próchnika 6  
 tel. 022 839 96 63  
 NIP 525-00-12-774

PREZES ZARZĄDU  
 WSM-ZC  
 Robert Poszwiński

Członek Zarządu  
 WSM-Zoliborz Centralny  
 Barbara Hruszowicz

CENTRUM INFORMACJI  
 I DORADZTWA MIESZKANIOWEGO  
 KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
 02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
 tel. (22) 848-05-04, fax 844-80-23  
 NIP 645-143-99-36

DORADCA PODATKOWY  
 KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
 nr wpisu 03347  
 02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
 tel. (22) 848-05-04, fax (22) 844-80-23



**6/ Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby jednostki.**

W Spółdzielni w 2013 roku nie wystąpił.

**7/ Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania.**

W Spółdzielni w 2013 roku nie wystąpił.

**8/ Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:**

Nakłady poniesione:

- na zakup środków trwałych
- na zakup wartości niematerialnych i prawnych - w tym na ochronę środowiska

Nakłady planowane:

- w tym na ochronę środowiska

W Spółdzielni w 2013 roku nie występowały.

**9/ Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe.**

W 2013 roku nie miały miejsca zdarzenia nadzwyczajne.

**10/ Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.**

Nie dotyczy.

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„ŻOLIBORZ CENTRALNY”  
01-585 Warszawa, ul. Próchnika 6  
tel. 022 839 96 63  
NIP 525-00-12-774

### 3. INFORMACJA O METODZIE SPORZĄDZENIA RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony metodą pośrednią eliminującą z wyniku finansowego jednostki transakcje bezgotówkowe oraz dodającą operacje gotówkowe, które nie znalazły odzwierciedlenia w wyniku.

### 4. INFORMACJE O:

**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 wystąpiły.

**2/ Istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach, niż rynkowe ze stronami powiązаныmi.**

Nie wystąpiły.

**3/ Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu.**

Tab. 12

Przeciętne roczne zatrudnienie w etatach

Wyszczególnienie	Wartość - rok 2012	Wartość - rok 2013
Pracownicy etatowi	30,2	31,2

CENTRUM INFORMACJI  
I DORADZTWA MIESZKANIOWEGO  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax 844-80-23  
NIP 645-143-99-36

DORADCA PODATKOWY  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
nr wpisu 03347  
02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax (22) 844-80-23

PREZES ZARZĄDU  
WSM-ŻC  
Robert Poszwiński

Członek Zarządu  
WSM „Żoliborz Centralny”  
Barbara Hruszowiec

4/ Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących (dla każdej grupy osobno) spółek handlowych i spółdzielni mieszkaniowych.

Tab. 13

Wynagrodzenie osób wchodzących w skład Zarządu i Rady Nadzorczej

Członkowie organów	Wynagrodzenia obciążające	
	koszty	zysk
Zarządu	228 343,93	
Rady Nadzorczej		
<b>Razem</b>	<b>228 343,93</b>	

5/ Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących (dla każdej grupy osobno) spółek handlowych i spółdzielni mieszkaniowych ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.

Pożyczka z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych dla członka organu zarządzającego, oprocentowanie spłacane w stałej wysokości stanowiącej 1 % wartości kwoty udzielonego kredytu, termin spłaty do 28 dnia każdego miesiąca.

6/ Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconego lub należnego za rok obrotowy.

Tab. 14

Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Kwota należna wg umowy	wartość - rok ubiegły	wartość - rok bieżący
a) wartość netto	11 500,00	8 000,00
b) podatek VAT	2 645,00	1 840,00

## 5. ISTOTNE ZDARZENIA DOTYCZĄCE ROKU OBROTOWEGO I LAT UBIEGŁYCH UJĘTE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

1/ Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty.

Należność główna CIT-8 za 2008 rok.

2/ Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

Nie miały miejsca.

3/ Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Nie wystąpiły.

## 6. INFORMACJE O:

1/ Wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

- nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- procentowym udziale,
- części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych
- zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych
- części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
- zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia.

Nie dotyczy.

CENTRUM INFORMACJI  
I DORADZTWA MIESZKANIOWEGO  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax 844-80-23  
NIP 645-143-99-36

DORADCA PODATKOWY  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
nr wpisu 03347  
02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax (22) 844-80-23

PREZES ZARZĄDU  
WSM-ŻC  
Robert Paszwiński

Członek Zarządu  
WSM „Zoliborz Centralny”  
Barbara Hruszowiec

## 2/ Transakcjach z jednostkami powiązаныmi

Nie dotyczy.

3/ Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada udziały w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.

### Tab. 15

Wykaz spółek, w których jednostka posiada udziały

W roku obrotowym jednostka posiadała udziały w:

Nazwa Spółki	Data nabycia	Ilość nabytych udziałów	Wartość jednego udziału	Wartość nabytych udziałów	% udział w kapitale	Zysk / strata netto za 2013 rok

Nie dotyczy.

4/ Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:

- podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępianie od konsolidacji,
- nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
- podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
  - wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych,
  - wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy,
  - wykaz aktywów trwałych,
  - przeciętne roczne zatrudnienie.

Nie dotyczy.

## 7. INFORMACJE POŁĄCZENIA SPÓŁEK

Nie dotyczy.

## 8. WYJAŚNIENIE POWAŻNYCH ZAGROZEŃ DLA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Kontynuacja działalności Spółdzielni nie jest zagrożona.

9. W przypadku, gdy inne informacje niż wymienione powyżej, mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.

Nie miały miejsca.

Data sporządzenia: 5 maja 2014 r.

DORADCA PODATKOWY  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR

Główny Księgowy: nr wpisu 03347  
02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax (22) 844-80-23

CENTRUM INFORMACJI  
I DORADZTWA MIESZKANIOWEGO  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax 844-80-23  
NIP 615-143-99-36

PREZES ZARZĄDU  
WSM „ZC”  
Zatwierdził .....

Robert Poszwiński

Członek Zarządu  
WSM „Zoliborz Centralny”  
Zatwierdził .....

Barbara Hruszowiec

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„ZOLIBORZ CENTRALNY”  
01-585 Warszawa, ul. Próchnika 6  
tel. 022 839 96 63  
NIP 525-00-12-774

**Rozliczenie przychodów i kosztów rok 2013****Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Żoliborz Centralny"**

Przychody	Zwolnione	Opodatkowane	Konto	Komentarz
5 558 467,38	5 558 467,38		700	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości
-			701	Energia elektryczna
5 133 960,37	5 133 960,37		702	Gospodarka ciepła - CO i CCW
2 304 188,67	2 304 188,67		703	ZW i kanalizacja
418 347,96	418 347,96		704	Wywóz nieczystości
8 436 103,32		8 436 103,32	706	Lokale użytkowe
130 304,58		130 304,58	708	Działalność społeczno - wychowawcza
<b>21 981 372,28</b>	<b>13 414 964,38</b>	<b>8 566 407,90</b>		<b>Razem GZM i opodatkowane</b>
2 565 371,81	205 309,84	2 360 061,97	750	Przychody finansowe
83 192,31	43 333,49	39 858,82	760	Pozostałe przychody operacyjne
<b>24 629 936,40</b>	<b>13 663 607,71</b>	<b>10 966 328,69</b>	<b>Razem</b>	

Wyliczenie % udziału	<b>55,48</b>	<b>44,52</b>	<b>100</b>
----------------------	--------------	--------------	------------

Koszty	Zwolnione	Opodatkowane	Konto	Komentarz
5 543 675,34	5 543 675,34		500	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości
275 811,06	275 811,06		501	Energia elektryczna
4 847 460,81	4 847 460,81		502	Gospodarka ciepła - CO i CCW
2 443 941,06	2 443 941,06		503	ZW i kanalizacja
164 684,39	164 684,39		504	Wywóz nieczystości
2 084 367,33		2 084 367,33	506	Lokale użytkowe
121 829,94		121 829,94	508	Działalność społeczno - wychowawcza
1 683 712,92	934 050,03	749 662,89	550	Koszty ogólne - koszty zarządu
<b>17 165 482,85</b>	<b>14 209 622,69</b>	<b>2 955 860,16</b>		<b>Razem GZM i opodatkowane</b>
2 541 536,06		2 541 536,06	756	Koszty finansowe
118 329,62		118 329,62	761	Pozostałe koszty operacyjne
<b>19 825 348,53</b>	<b>14 209 622,69</b>	<b>5 615 725,84</b>	<b>Razem</b>	
<b>4 804 587,87</b>				<b>Wynik Spółdzielni</b>

	GZM
Wynik brutto	- <b>794 658,31</b>
Wynik netto	- <b>794 658,31</b>

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
 „ŻOLIBORZ CENTRALNY”  
 01-585 Warszawa, ul. Próchnika 6  
 tel. 022 839 96 63  
 NIP 525-00-12-774

Warszawa, 05.05.2014 r.

Główny Księgowy

**DORADCA PODATKOWY**  
**KRZYSZTOF DZIEWIÓR**  
 nr wpisu 03347

02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
 ...tel.: (22) 848-05-04; fax (22) 844-80-23

**CENTRUM INFORMACJI**  
**I DORADZTWA MIESZKANIOWEGO**  
**KRZYSZTOF DZIEWIÓR**  
 02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
 tel.: (22) 848-05-04, fax 844-80-23  
 NIP 645-143-99-36

Zarząd Spółdzielni  
 PREZES ZARZĄDU  
 WSM-ŻC  
 Robert Pospziński

Członek Zarządu  
 WSM „Żoliborz Centralny”  
 Robert Hruszowiec