

*SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
W
CHOJNICACH*

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2011 ROK

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach
za rok 2011

1. Nazwa i siedziba jednostki :

Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Młodzieżowa 35
89-604 Chojnice
NIP 555-000-62-69
KRS 0000183995

2. Sąd Rejestrowy Spółdzielni: Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ VIII Wydział Gospodarczy K.R.S.
3. Forma organizacyjno – prawna : Spółdzielnia.
4. Podstawowy przedmiot działalności: Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność od 02.04.1904 roku. Czas trwania działalności jest nieograniczony.
6. Na dzień 31-12-2011 nie zaistniały okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
7. Okres objęty sprawozdaniem finansowym: od 01.01.2011 do 31.12.2011 roku .
8. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni.
- W skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.
9. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń jej kontynuowania.
10. Przyjęte zasady rachunkowości :
- a. aktywa i pasywa w sprawozdaniu finansowym są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 stosując reguły ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizacyjnych,



- b. środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się lub umarza stosując metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych,
- c. materiały wycenia się w cenie nabycia.

Na wynik z całokształtu działalności składają się:

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność bezwynikową.

Różnica pomiędzy przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej gospodarki w roku następnym.

Chojnice, dnia 30-03-2012r.

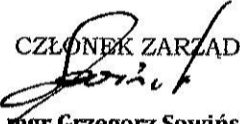
Sporządził:

Zarząd:

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy


mgr Agnieszka Pankau

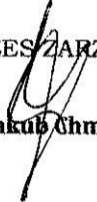
CZŁONEK ZARZĄDU


mgr Grzegorz Sowiński

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy


mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Jakub Chmurzyński

(pieczęć jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień : 2011-12-31

jednostka obliczeniowa zł

	AKTYWA	stan na			PASywa	stan na	
		31-12-2011	31-12-2010			31-12-2011	31-12-2010
A.	Aktywa trwałe	38 494 768,96	39 103 957,85	A.	Kapitał (fundusz) własny	37 009 385,26	36 730 913,18
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	25 714 502,88	27 019 785,92
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	9 736 506,25	8 620 746,75
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	34 504 223,00	35 067 498,21	VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
1.	Środki trwałe	34 404 494,60	35 067 498,21	VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 090 380,51	449 334,51
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	6 838 908,10	6 238 675,50	VIII.	Zysk (strata) netto	467 995,62	641 046,00
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	27 480 195,69	28 748 322,01	IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	49 331,29	43 685,75	B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 986 958,59	9 958 489,59
d)	środki transportu	19 779,41	20 571,41	I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	16 280,11	16 243,54	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Środki trwałe w budowie	99 728,40		2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie			-	długoterminowa		
III.	Należności długoterminowe	3 990 245,96	4 036 159,64	-	krótkoterminowa		
1.	Od jednostek powiązanych			3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek	3 990 245,96	4 036 159,64	-	długoterminowe		
IV.	Inwestycje długoterminowe	300,00	300,00	-	krótkoterminowe		
1.	Nieruchomości			II.	Zobowiązania długoterminowe	4 704 118,59	4 082 227,98
2.	Wartości niematerialne i prawne			1.	Wobec jednostek powiązanych		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	300,00	300,00	2.	Wobec pozostałych jednostek	4 704 118,59	4 082 227,98
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	4 704 118,59	4 082 227,98
-	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			III.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 871 422,12	5 659 960,31
b)	w pozostałych jednostkach	300,00	300,00	1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	300,00	300,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe			-	do 12 miesięcy		
-	udzielone pożyczki			-	powyżej 12 miesięcy		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	inne		
4.	Inne inwestycje długoterminowe			2.	Wobec pozostałych jednostek	4 764 296,09	3 884 896,47
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	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.	Aktywa obrotowe	8 501 574,89	7 585 444,92	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 222 375,29	3 430 616,43
I.	Zapasy	30 576,56	41 859,29	-	do 12 miesięcy	4 222 375,29	2 345 302,48
1.	Materiały	30 576,56	41 859,29	-	powyżej 12 miesięcy		1 085 313,95
2.	Półprodukty i produkty w toku			e)	zaliczki otrzymane na dostawy		
3.	Produkty gotowe			f)	zobowiązania wekslowe		
4.	Towary			g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	228 952,56	235 030,25
5.	Zaliczki na dostawy			h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	52 582,88
II.	Należności krótkoterminowe	2 709 355,51	2 897 220,22	i)	inne	312 968,24	166 666,91
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	3.	Fundusze specjalne	107 126,03	1 775 063,84
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	411 417,88	216 301,30
-	do 12 miesięcy			1.	Ujemna wartość firmy		
-	powyżej 12 miesięcy			2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	411 417,88	216 301,30
b)	inne			-	długoterminowe		
2.	Należności od pozostałych jednostek	2 709 355,51	2 897 220,22	-	krótkoterminowe	411 417,88	216 301,30
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 560 324,35	2 790 475,40				
-	do 12 miesięcy	855 803,86	1 036 206,34				
-	powyżej 12 miesięcy	1 704 520,49	1 754 269,06				
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	36 573,04	187,54				
c)	inne	112 458,12	106 557,28				
d)	dochodzone na drodze sądowej						
III.	Inwestycje krótkoterminowe	4 701 785,37	4 537 780,03				
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 701 785,37	4 537 780,03				
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	4 701 785,37	4 537 780,03				
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 663 030,43	4 471 899,84				
-	inne środki pieniężne	38 754,94	65 880,19				
-	inne aktywa pieniężne						
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 059 857,45	108 585,38				
	Aktywa razem	46 996 343,85	46 689 402,77		Pasywa razem	46 996 343,85	46 689 402,77

Sporządzono dnia:

2012-03-30

CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Grzegorz Sowiński

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Jacek Chmurzyński

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
sporządzony za okres 01-01-2011 - 31-12-2011
(wariant porównawczy)

	WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na	
		31-12-2011	31-12-2010
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	20 315 350,13	20 474 986,14
-	od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	20 397 924,11	20 672 161,16
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	77 923,71	-214 487,62
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	34 618,89	17 312,60
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
V.	Zysk roku ubiegłego na gzm-zwiększa on przychody roku obrotowego		
VI.	Zysk roku bieżącego na gzm-zmniejszenie przychodów roku	195 116,58	
B.	Koszty działalności operacyjnej	19 973 174,68	20 113 467,97
I.	Amortyzacja	44 922,78	54 667,55
II.	Zużycie materiałów i energii	8 925 479,38	9 003 933,15
III.	Usługi obce	1 790 092,05	1 548 447,26
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	2 223 880,65	2 440 148,73
-	podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	2 522 298,64	2 411 892,49
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	550 682,24	512 968,92
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	3 994 661,36	4 141 409,87
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX.	Strata roku ubiegłego na gzm-zwiększa koszty roku obrotowego		
X.	Strata roku obrotowego na gzm-zmniejsza koszty roku obrotowego (-)	78 842,42	
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	342 175,45	361 518,17
D.	Pozostałe przychody operacyjne	64 443,70	143 948,59
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	600,00	9 653,06
II.	Dotacje		
III.	Inne przychody operacyjne	63 843,70	134 295,53
E.	Pozostałe koszty operacyjne	126 684,34	67 622,08
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	126 684,34	67 622,08
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	279 934,81	437 844,68
G.	Przychody finansowe	307 746,29	338 474,06
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
-	od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	307 746,29	337 248,98
-	od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		1 225,08
H.	Koszty finansowe	221,48	1 429,27
I.	Odsetki, w tym:	221,48	1 429,27
	dla jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne		
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	587 459,62	774 889,47
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)		-5 314,47
I.	Zyski nadzwyczajne		
II.	Straty nadzwyczajne		5 314,47
K.	Zysk (strata) brutto (I+J)	587 459,62	769 575,00
L.	Podatek dochodowy	119 464,00	128 529,00
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
N.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	467 995,62	641 046,00

Chojnice, dnia 30-03-2012r.

Sporządził:

CZŁONEK ZARZĄDU

Główny Księgowy

mgr Agnieszka Pankau

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Grzegorz Sowiński

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Urmurzyński

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01-01-2011 - 31-12-2011

(metoda pośrednia)

	WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na	
		31-12-2011	31-12-2010
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	467 995,62	641 046,00
II.	Korekty razem	-1 562 834,59	543 368,53
1.	Amortyzacja	44 922,78	54 667,55
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-307 524,81	-337 044,79
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-600,00	-9 653,06
5.	Zmiana stanu rezerw		
6.	Zmiana stanu zapasów	11 282,73	5 497,29
7.	Zmiana stanu należności	233 778,39	39 176,34
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-593 421,61	767 161,60
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-951 272,07	23 563,60
10.	Inne korekty		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-1 094 838,97	1 184 414,53
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	600,00	9 653,06
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	600,00	9 653,06
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	zbycie aktywów finansowych,		
-	dywidendy i udziały w zyskach		
-	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsetki		
-	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	609 188,89	-4 279 063,20
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	609 188,89	-4 279 063,20
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych		
-	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	609 788,89	4 288 716,26
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	984 269,99	-4 566 820,33
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-234 446,32	-3 774 355,63
2.	Kredyty i pożyczki	956 883,70	-763 783,10
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	261 832,61	-28 681,60
II.	Wydatki	-335 214,57	-321 211,63
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	-334 993,09	-322 640,90
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki	-221,48	1 429,27
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	649 055,42	-4 245 608,70
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)	164 005,34	1 227 622,09
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	4 537 780,03	3 310 257,94
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	4 701 785,37	4 537 780,03
-	o ograniczonej możliwości dysponowania		

Chojnice, dnia 30-03-2012r.

Sporządził:

CZŁONEK ZARZĄDU

Główny Księgowy

mgr Agnieszka Pankau

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Grzegorz Sowiński

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Gmurzyński

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPTALE (FUNDUSZU) WŁASNYM
sporządzone za okres 01-01-2011 - 31-12-2011

	WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na	
		31-12-2011	31-12-2010
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)	36 730 913,18	39 809 555,26
-	korekty błędów podstawowych		
Ia.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach	0,00	0,00
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	27 019 785,92	30 404 785,83
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1 305 283,04	-3 384 999,91
a)	zwiększenie (z tytułu)	3 568 019,41	10 284 034,13
-	wydania udziałów (emisji akcji)		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	4 873 302,45	13 669 034,04
-	umorzenia udziałów (akcji)		
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	25 714 502,88	27 019 785,92
2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
2.1	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3.	Udziały (akcje) własne na początek okresu		
a)	zwiększenie	0,00	0,00
b)	zmniejszenie	0,00	0,00
3.1	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	8 620 746,75	8 955 434,92
4.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	1 115 759,50	-334 688,17
a)	zwiększenie (z tytułu)	1 244 327,16	245 580,02
-	emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
-	z podziału zysku (ustawowo)		
-	z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
-	likwidacja przeszacowanych środków trwałych		
-	inne	1 244 327,16	
b)	zmniejszenie (z tytułu)	128 567,66	580 268,19
-	pokrycia straty		
-	z tytułu likwidacji środków trwałych		
-	inne	128 567,66	580 268,19
4.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	9 736 506,25	8 620 746,75
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	likwidacja przeszacowanych środków trwałych		
-	skutki likwidacji spółki		
-	inne		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	sprzedaży i likwidacji środków trwałych		
-	inne		
5.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
6.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	zgodnie z uchwałą		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	wydatki zgodnie z uchwałami		
-	inne		
6.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 090 380,51	449 334,51
7.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 090 380,51	449 334,51
-	korekty błędów podstawowych		
7.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 090 380,51	449 334,51
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	podziału zysku z lat ubiegłych		
-	inne		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	wypłata dywidendy		
-	pokrycia straty z lat ubiegłych		
-	przeksięgowanie na kapitał zapasowy		
-	przeksięgowanie na kapitał rezerwowy		
-	inne		

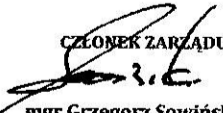
7.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 090 380,51	449 334,51
7.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, - korekty błędów podstawowych		
7.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
-	utworzenie rezerw na długoterminowe świadczenia pracownicze		
-	inne		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	pokrycie straty		
-	pokrycie straty wynikiem roku 2000		
-	inne		
7.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1 090 380,51	449 334,51
8.	Wynik netto	467 995,62	641 046,00
a)	zysk netto	467 995,62	641 046,00
b)	strata netto		
c)	odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	37 009 385,26	36 730 913,18
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	37 009 385,26	36 730 913,18

Chojnice, dnia 30-03-2012r.

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy


mgr Agnieszka Pankau

CZŁONEK ZARZĄDU


mgr Grzegorz Sowiński

CZŁONEK ZARZĄDU


mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Jakub Czumurzyński

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ZA ROK 2011

- 1.1 Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy zamieszczony jest w tabeli stanowiącej Załącznik Nr 1 do sprawozdania finansowego.
- 1.2 Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym zawarta jest w tabeli stanowiącej Załącznik Nr 2 do sprawozdania finansowego.
- 1.3 Spółdzielnia nie użytkuje środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy, umów leasingu i innych umów. Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych środków trwałych- nie występuje.
- 1.4 Zobowiązania wobec budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli w Spółdzielni nie występują.
- 1.5 Do kapitału podstawowego i zapasowego Spółdzielni zaliczamy:

	<u>2010r.</u>	<u>2011r.</u>
Fundusz udziałowy	54 970,55	58 060,45
Fundusz zasobowy	8 620 746,75	9 736 506,25
Fundusz wkładów	38 706 456,68	38 100 449,74
Fundusz waloryzacji	1 501 161,91	1 092 094,51
Fundusz umorzeń	-13 242 803,22	-13 536 101,82
RAZEM	35 640 532,67	35 451 009,13

- 1.6 Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych przedstawia Załącznik Nr 3 „Zestawienie zmian w kapitale własnym”.
- 1.7 Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Wynik finansowy netto z działalności ogółem **+ 584 269,78zł**

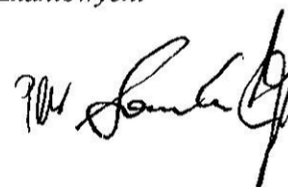
z tego:

1. Zysk na pozostałej działalności **+467 995,62zł**

w tym:

- pożytki na nieruchomościach **+ 19 065,92zł**
- odsetki od lokaty wkładów zaliczkowych **+ 1 224,39zł**

2. Rozliczenie wyniku GZM zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:



- nadwyżka przychodów nad kosztami w nieruchomościach w kwocie 195 116,58zł
zwiększy przychody tych nieruchomości w 2012r.

- nadwyżka kosztów nad przychodami w nieruchomościach w kwocie
78 842,42zł zwiększy koszty tych nieruchomości w 2012r.

- kwotę 447 705,31zł zgodnie z § 109 ust.1 Statutu Spółdzielni przeznaczyć na
fundusz remontowy.

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

1.9 Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na
początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu na koniec roku
obrotowego konto „290” - nie występują.

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

STRUKTURA ZOBOWIĄZAŃ (z wyłączeniem rezerw i funduszy specjalnych)

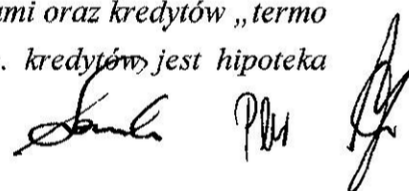
Lp	Wyszczególnienie wg przewidywanego umową okresu spłaty	Stan zobowiązań na:	
		01-01-2011	31-12-2011
1	do 1 roku	2 799 582,52	4 764 296,09
2	Powyżej 1 roku do 3 lat	1 085 313,95	-
3	Powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
4	Powyżej 5 lat (PKO)	4 082 227,98	4 704 118,59
	Razem	7 967 124,45	9 468 414,68

1.11 Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

L.p	Wyszczególnienie	Stan rozliczeń na	
		31.12.2010	31.12.2011
1.	Rozliczenia międzyokresowe czynne:		
	- prenumerata	2 391,24	7 635,66
	- pozostałe (przeglądy, ubezpiec., parkingi podatek naliczony)	20 278,16	84 296,86
	- niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	85 915,98	164 758,40
	- ujemny wynik f. remont.	-	803 166,53
	Razem rozliczenia czynne:	108 585,38	1 059 857,45
2.	Rozliczenia międzyokresowe biernie:		
	- nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	216 301,30	411 417,88
	Razem rozliczenia biernie:	216 301,30	411 417,88

1.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

Spółdzielnia posiada zobowiązanie wobec Banku PKO BP SA z tytułu
długoterminowych kredytów mieszkaniowych wraz z odsetkami oraz kredytów „termo
modernizacyjnych z premią”. Zabezpieczeniem spłaty ww. kredytów jest hipoteka



umowna zwykła łączna 2 585 973,21 zł. Ustanowiona na nieruchomościach zapisanych w KW SL1C/0001958/1, SL1C/00037771/7, SL1C/00037772/4, SL1C/00009957/0, SL1C/00009792/5 – Załącznik Nr 4.

W 2011 roku spłacono 85 301,82 zł kredytu wraz z odsetkami.

Stan zadłużenia ogółem na dzień 31-12-2011r. 4 704 118,59 zł

Z tytułu:

Kredytu (kapitał)	713 872,63 zł
Prześciowego wykupienia odsetek	2 920 322,00 zł
Skapitalizowanych odsetek	1 054 942,63 zł
Odsetek do wykupu za IV kwartał	14 981,33 zł

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

2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów – przedstawia tabela:

Rodzaj przychodu	Sprzedaż 2010	Sprzedaż 2011
przychód z G.Z.M.	20 515 650,53	20 262 909,22
przychód z działalności pozostałej (701,709)	156 510,63	135 014,89
przychód ze sprzedaży wyrobów gotowych		
przychody ze sprzedaży materiałów		
Razem:	20 672 161,16	20 397 924,11
w całości sprzedaż krajowa.		

2.1 Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – nie wystąpiły.

2.2 Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – nie wystąpiły.

2.3 Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie wystąpiło i nie przewiduje się go w przyszłości.

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

W pierwszej kolejności przedstawiamy wynik finansowy Spółdzielni za rok obrotowy.

Nadwyżka przychodów z opłat nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok 2011 wynosi 195 116,58zł natomiast nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 78 842,42, ustalony wynik ze sprzedaży (poza GZM), pozostałej działalności po potrąceniu podatku dochodowego wynosi 467 995,62zł.

Ich prezentację przedstawiono tabelarycznie poniżej.

Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	19 712 936,23	19 596 662,07	116 274,16
w tym:			
Eksploatacja	19 040 020,78	19 006 959,91	33 060,87
Dodatkowe koszty i przychody	672 915,45	589 702,16	83 213,29

2. Sprzedaż oprócz GZM	1 568 087,11	980 627,49	587 459,62
3. Podatek dochodowy	X	X	119 464,00
4. Zysk netto (poz.2-3)	X	X	467 995,62

Poniżej przedstawiamy przychody i koszty podatkowe oraz sposób obliczenia podatku dochodowego.

Wyszczególnienie	Kwota
1. Przychody (lokale użytkowe)	1 568 087,11
2. Koszty (lokale użytkowe)	980 627,49
3. Koszty poniesione w latach ubiegłych stanowiące koszt uzyskania bieżącego roku	0,00
4. Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu	41 296,18
PFRON	3 078,00
Koszty reprezentacji	318,00
Koszty RN	4 064,78
Koszty lustracji	2 331,60
Spisanie nieściągalnych, przedawnionych należności	31 503,80
5. Koszty podatkowe (2+3-4)	939 331,31
DOCHÓD NA DZIAŁALNOŚCI OPODATKOWANEJ (1-5)	628 755,80
PODSTAWA OPODATKOWANIA	628 756,00
PODATEK DOCHODOWY OD OS.PRAWNYCH (19%)	119 464,00
WPLACONY PODATEK W 2011R.	55 896,00
PODATEK DO ZAPŁATY US	63 568,00

- 2.5 W rachunku zysków i strat wg wariantu porównawczego podano koszty w układzie rodzajowym.
- 2.6 Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na potrzeby własne – nie wystąpił.
- 2.7 Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe i planowane nakłady na ochronę środowiska – nie wystąpiły.
- 2.8 Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe – nie wystąpiły.
3. Rachunek przepływów pieniężnych Spółdzielnia sporządza metodą pośrednią.

Omówienie różnic pomiędzy zmianami stanu w pozycji w bilansie a w rachunku przepływów pieniężnych:

- W poz. A.II.3 odsetki i udziały w zyskach w 2011r. Spółdzielnia wykazała otrzymane odsetki – kwota 307 746,29zł, pomniejszone o koszty finansowe na kwotę 221,48zł.
- W poz. A.II.4 zysk (strata) na działalności inwestycyjnej w 2011r. Spółdzielnia wykazała zysk ze sprzedaży środków trwałych zamortyzowanych – w kwocie 600,00zł.

Pozostałe pozycje w przepływach są zgodne z bilansem roku poprzedniego z rokiem bieżącym.

4. Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe (w etatach)

- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	28,10
- konserwatorzy	19,53
- sprzątaczk	28,02
- transport	1,00
Razem:	76,65

- 4.1 Wynagrodzenie, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacanych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) – nie dotyczy spółdzielni.
5. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego – nie wystąpiły.
- 5.1. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym – nie wystąpiły.
- 5.2. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzenia 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.
- 5.3. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy – sprawozdanie finansowe zawiera dane za rok ubiegły i sprawozdawczy.
6. 6.1.; 6.2.; 6.3.; 6.4. 7.1.; 7.2. w spółdzielni nie występują.
8. W przypadku wystąpienia niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane:
- Nie istnieje niepewność co do możliwości nie kontynuowania działalności.
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 występują inne informacje uzupełniające.
10. Wynagrodzenie biegłego rewidenta wypłacone w roku 2011:
- należne wynagrodzenie dla biegłego rewidenta za przeprowadzenie obowiązkowego badania sprawozdania finansowego za 2010r. wypłacono dnia 21-04-2011r. kwotę 6 300,00zł netto zgodnie z umową.

Chojnice, dnia 30-03-2012r.

Sporządził:

Zarząd:

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy

CZŁONEK ZARZĄDU

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy

PREZES ZARZĄDU

mgr Agnieszka Pankau

mgr Grzegorz Sowiński

mgr Agnieszka Pankau

mgr inż. Jakub Chimurzyński

Rozliczenie zmian w majątku trwałym w 2011r.

Pozycja bilansu	Nazwa grupy majątku trwałego	Stan na 01-01- 2011	Wartość nabycia / k-t wytworzenia										Środki trwałe netto na 31-12-2011	Środki trwałe umorzono w 100%		
			Zwiększenia					Zmniejszenia								
			wartości	z inwest.	zakup	nieodpł.	pozostałe	sprzeda. i likw.	odręb. własn. i inne	Stan na 31-12-2011	01-01-2011	zwiększenia			zmniejszenia	31-12-2011
1	2	11	4	5	6	7	8	9	10	11	15	13	14	15	16	17
A13.	Aktywa trwałe inne wart. niemati. i prawne	99 548,61			750,00			18 251,34		82 047,27	99 548,61	750,00	18 251,34	82 047,27	0,00	82 047,27
II	Rzeczowe aktywa trwałe															
	Gruntły własne Ch-ce	5 788 816,81							135 569,18	5 653 247,63	0,00			0,00	5 653 247,63	
	Gruntły własne Czersk	206 343,19							10 878,11	195 465,08	0,00			0,00	195 465,08	
	Prawo wieczyst. użyt.	280 222,68							0,00	1 042 540,68	36 707,18	15 638,11		52 345,29	990 195,59	
I.a)	Razem grunty-prawo wiecz. użyt.	6 275 382,68							146 447,29	6 891 253,39	36 707,18	15 638,11	0,00	52 345,29	6 838 908,10	0,00
	Budynki mieszki pozostałe	52 920 482,52							1 316 659,56	51 603 822,96	24 172 160,51	788 791,42	837 324,66	24 123 627,27	27 480 195,69	
	Budowle	15 395,29								15 395,29	15 395,29			15 395,29	0,00	15 395,29
b)	Razem budynki i budowle	52 935 877,81					0,00		1 316 659,56	51 619 218,25	24 187 555,80	788 791,42	837 324,66	24 139 022,56	27 480 195,69	
c)	4" 5" 6" 8" Maszyny i urządzenia mechaniczne	284 720,94			35 497,28			15 142,39		305 075,83	241 035,19	29 851,74	15 142,39	255 744,54	49 331,29	
d)	7" Środki transportu	109 874,92			13 529,04			8 450,00		114 953,96	89 303,51	14 321,04	8 450,00	95 174,55	19 779,41	
	Razem grupa 4"-8"	394 595,86			49 026,32			23 592,39		420 029,79	330 338,70	44 172,78	23 592,39	350 919,09	69 110,78	
2.	Środki trwałe w budowie	0,00	99 728,40							99 728,40						
II	Razem rzeczowe aktywa trwałe	59 605 856,35	862 046,40		49 026,32		0,00	23 592,39	1 463 106,85	59 030 229,83	24 554 601,68	848 602,31	860 917,05	24 542 286,94	34 487 942,89	
III	Należności długoterminowe	4 036 159,64							45 913,68	3 990 245,96						
IV	Inwestycje długoterminowe	300,00								300,00						
II.1.e)	Ogółem aktywa trwałe:	63 741 864,60			49 776,32	0,00	0,00	41 843,73	1 509 020,53	63 102 823,06	24 654 150,29	849 352,31	879 168,39	24 624 334,21	34 487 942,89	
A	Budynki miesz. i pozost.	16 243,54								16 280,11					16 280,11	
	Aktywa trwałe+różnice do wyk.	63 758 108,14								63 119 103,17	24 654 150,29			24 624 334,21	34 504 223,00	

Chojnice, 30-03-2012

Sporządził:

CZŁONEK ZARZĄDU
 GŁÓWNY KASOWY
 mgr Agnieszka Pankau

Zarządził:

CZŁONEK ZARZĄDU
 GŁÓWNY KASOWY
 mgr Agnieszka Pankau

mgr inż. Jacek Chmurtzyski

Zestawienie gruntów w użytkowaniu wieczystym, prawa użytkowania wieczystego i umorzenia prawa wieczystego użytkowania za 2011r.

[illegible]

CZŁONEK ZARZĄDU

PREZES ZARZADU

mgr inż. Jakub Gmurczyński



Załącznik Nr 3

Zestawienie zmian w kapitale własnym na 31.12.2011r.

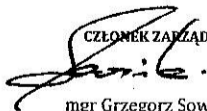
KONTO	BO	ZMNIJSZENIA	ZWIĘKSZENIA	BZ
802	8 620 746,75	128 567,66	1 244 327,16	9 736 506,25
801	54 970,55	180,10	3 270,00	58 060,45
803	61 782,31	1 512,39	1 512,39	61 782,31
804	1 306 863,31	428 101,88	222 344,01	1 101 105,44
805	37 337 811,06	2 040 804,78	1 640 555,71	36 937 561,99
807	1 501 161,91	1 272 080,04	863 012,64	1 092 094,51
808	-13 242 803,22	1 130 623,26	837 324,66	-13 536 101,82
SUMA	27 019 785,92	4 873 302,45	3 568 019,41	25 714 502,88
OGÓŁEM:	35 640 532,67	5 001 870,11	4 812 346,57	35 451 009,13

Chojnice, dnia 30-03-2012r.

Sporządził:

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KASOWY
mgr Agnieszka Pankau

CZŁONEK ZARZĄDU



mgr Grzegorz Sowiński

Zarząd:

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KASOWY
mgr Agnieszka Pankau

PREZES


mgr inż. Jakub Chmurzyński

ZESTAWIENIE HIPOTEK
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W CHOJNICACH

1.0 NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANE - GRUNTY WŁASNE - W KTÓRYCH MOŻE BYĆ USTANAWIANA ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALI					
Lp.	Oznaczenie	Nr działek	KW	Kwota zł	Powierzchnia m²
1.1 CHOJNICE					
1	Jana Pawła II 8,10,12,14,16,18,20	4249	SL1C/00001958/1	476 022,41	25 133
2	Wielewska 1,3,5	4231	SL1C/000037771/7	118 080,00	5263
				279 009,00	
				195 989,60	
				69 539,80	
				314 412,40	
				314 880,00	
				1 291 910,80	
3	Bruska 3	4234	SL1C/00037222/4	118 080,00	1376
				279 009,00	
				195 989,60	
				69 539,80	
				314 412,40	
				314 880,00	
				1 291 910,80	
4	Mestwina 14A	9957	SL1C/00009957/0	818 040,00	594
5	Mestwina 12A	9792	SL1C/00009792/5	818 040,00	618

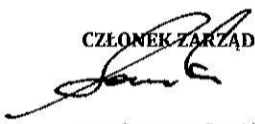
Chojnice, dnia 30-03-2012r.

Sporządził:

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY


mgr Agnieszka Pankau

CZŁONEK ZARZĄDU

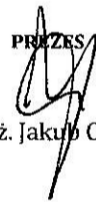

mgr Grzegorz Sowiński

Zarządził:

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY


mgr Agnieszka Pankau

PRZES


mgr inż. Jakub Chmurzyński