

*SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
W
CHOJNICACH*

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2012 ROK

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach

za rok 2012

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 31-12-2012 nie zaistniały okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
7. Okres objęty sprawozdaniem finansowym: od 01.01.2012 do 31.12.2012 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,



(pieczęć jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień : 2012-12-31

jednostka obliczeniowa zł

	AKTYWA	stan na			PASYWA	stan na	
		31-12-2012	31-12-2011			31-12-2012	31-12-2011
A.	Aktywa trwałe	39 071 122,77	38 494 768,96	A.	Kapitał (fundusz) własny	35 083 033,80	37 009 385,26
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	24 345 993,04	25 714 502,88
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	9 616 600,60	9 736 506,25
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	33 699 245,56	34 504 223,00	VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
1.	Środki trwałe	33 634 916,84	34 404 494,60	VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	1 090 380,51
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	6 721 583,71	6 838 908,10	VIII.	Zysk (strata) netto	1 120 440,16	467 995,62
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	26 801 107,13	27 480 195,69	IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	77 001,15	49 331,29	B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 624 335,07	9 986 958,59
d)	środki transportu	18 944,74	19 779,41	I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	16 280,11	16 280,11	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Środki trwałe w budowie	64 328,72	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	3 749 518,98	3 990 245,96	-	krótkoterminowa		
1.	Od jednostek powiązanych			3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek	3 749 518,98	3 990 245,96	-	długoterminowe		
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	300,00	-	krótkoterminowe		
1.	Nieruchomości			II.	Zobowiązania długoterminowe	4 150 054,07	4 704 118,59
2.	Wartości niematerialne i prawne			1.	Wobec jednostek powiązanych		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	300,00	2.	Wobec pozostałych jednostek	4 150 054,07	4 704 118,59
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	4 150 054,07	4 704 118,59
-	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	6 133 948,49	4 871 422,12
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	300,00	1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	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	5 210 257,68	4 764 296,09
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 622 358,23	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 622 358,23		c)	inne zobowiązania finansowe		
B.	Aktywa obrotowe	6 636 246,10	8 501 574,89	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 527 471,67	4 222 375,29
I.	Zapasy	31 359,19	30 576,56	-	do 12 miesięcy	4 527 471,67	4 222 375,29
1.	Materialy	31 359,19	30 576,56	-	powyżej 12 miesięcy		
2.	Półprodukty i produkty w toku			e)	zaliczki otrzymane na dostawy		
3.	Produkty gotowe			f)	zobowiązania wekslowe		
4.	Towary			g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	276 895,83	228 952,56
5.	Zaliczki na dostawy			h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00

II.	Należności krótkoterminowe	2 448 598,29	2 709 355,51	i)	inne	405 890,18	312 968,24
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	3.	Fundusze specjalne	923 690,81	107 126,03
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	340 332,51	411 417,88
-	do 12 miesięcy			1.	Ujemna wartość firmy		
-	powyżej 12 miesięcy			2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	340 332,51	411 417,88
b)	inne			-	dlugoterminowe		
2.	Należności od pozostałych jednostek	2 448 598,29	2 709 355,51	-	krótkoterminowe	340 332,51	411 417,88
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 376 313,26	2 560 324,35				
-	do 12 miesięcy	818 804,60	855 803,86				
-	powyżej 12 miesięcy	1 557 508,66	1 704 520,49				
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych	256,23	36 573,04				
c)	inne	72 028,80	112 458,12				
d)	dochodzone na drodze sądowej						
III.	Inwestycje krótkoterminowe	1 347 966,22	4 701 785,37				
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 347 966,22	4 701 785,37				
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	1 347 966,22	4 701 785,37				
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 306 761,70	4 663 030,43				
-	inne środki pieniężne	41 204,52	38 754,94				
-	inne aktywa pieniężne						
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 808 322,40	1 059 857,45				
	Aktywa razem	45 707 368,87	46 996 343,85		Pasywa razem	45 707 368,87	46 996 343,85

Sporządzono dnia: 20.03.2013r.

PC

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Grzegorz Sowiński

Zarząd:

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01-01-2012 - 31-12-2012
(wariant porównawczy)

	WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na	
		31-12-2012	31-12-2011
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	21 311 112,30	20 315 350,13
-	od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	21 598 065,73	20 397 924,11
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-71 828,35	77 923,71
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	125 207,43	34 618,89
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	
V.	Zysk roku ubiegłego na gzm-zwiększa on przychody roku obrotowego	0,00	
VI.	Zysk roku bieżącego na gzm-zmniejszenie przychodów roku	340 332,51	195 116,58
B.	Koszty działalności operacyjnej	20 603 327,00	19 973 174,68
I.	Amortyzacja	26 546,98	44 922,78
II.	Zużycie materiałów i energii	9 183 401,79	8 925 479,38
III.	Usługi obce	1 709 458,11	1 790 092,05
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	2 359 313,87	2 223 880,65
-	podatek akcyzowy	0,00	
V.	Wynagrodzenia	2 668 765,07	2 522 298,64
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	619 288,36	550 682,24
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	4 231 247,80	3 994 661,36
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	
IX.	Strata roku ubiegłego na gzm-zwiększa koszty roku obrotowego		
X.	Strata roku obrotowego na gzm-zmniejsza koszty roku obrotowego (-)	194 694,98	78 842,42
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	707 785,30	342 175,45
D.	Pozostałe przychody operacyjne	533 573,59	64 443,70
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	600,00
II.	Dotacje	0,00	
III.	Inne przychody operacyjne	533 573,59	63 843,70
E.	Pozostałe koszty operacyjne	188 787,53	126 684,34
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	
III.	Inne koszty operacyjne	188 787,53	126 684,34
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 052 571,36	279 934,81
G.	Przychody finansowe	236 078,96	307 746,29
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
-	od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	236 078,96	307 746,29
-	od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	0,16	221,48
I.	Odsetki, w tym:	0,16	221,48
	dla jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne		
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	1 288 650,16	587 459,62
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (I.I.-I.II.)		
I.	Zyski nadzwyczajne		
II.	Straty nadzwyczajne		
K.	Zysk (strata) brutto (I±J)	1 288 650,16	587 459,62
L.	Podatek dochodowy	168 210,00	119 464,00
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
N.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	1 120 440,16	467 995,62

Chojnice, dnia 20-03-2013r.

Sporządził:

PCU

Zarząd:

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Grzegorz Sowiński

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Chojnicach**

ul. Młodzieżowa 35, 89-604 Chojnice
tel. 52 334 42 30, fax 52 334 42 32
NIP: 555-000-62-69, REGON 000483464

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPTALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres 01-01-2012 - 31-12-2012

	WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na	
		31-12-2012	31-12-2011
1	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)	37 009 385,26	36 730 913,18
-	korekty błędów podstawowych		
1	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach	0,00	0,00
2	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	25 714 502,88	27 019 785,92
2	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1 368 509,84	-1 305 283,04
a	zwiększenie (z tytułu)	3 121 151,34	3 568 019,41
-	wydania udziałów (emisji akcji)		
b	zmniejszenie (z tytułu)	4 489 661,18	4 873 302,45
-	umorzenia udziałów (akcji)		
2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	24 345 993,04	25 714 502,88
2	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
2	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	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	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	9 736 506,25	8 620 746,75
4	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-119 905,65	1 115 759,50
a	zwiększenie (z tytułu)	86 463,33	1 244 327,16
-	emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
-	z podziału zysku (ustawowo)		
-	z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
-	likwidacja przeszacowanych środków trwałych		
-	inne	86 463,33	1 244 327,16
b	zmniejszenie (z tytułu)	206 368,98	128 567,66
-	pokrycia straty		
-	z tytułu likwidacji środków trwałych		
-	inne	206 368,98	128 567,66
4	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	9 616 600,60	9 736 506,25
5	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5	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	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
6	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	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 090 380,51	1 090 380,51
7	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 090 380,51	1 090 380,51
-	korekty błędów podstawowych		
7	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 090 380,51	1 090 380,51
a	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	podziału zysku z lat ubiegłych		
-	inne		
b	zmniejszenie (z tytułu)	1 090 380,51	0,00
-	wypłata dywidendy		
-	pokrycia straty z lat ubiegłych		
-	przeksięgowanie na kapitał zapasowy		
-	przeksięgowanie na kapitał rezerwowy		
-	inne	1 090 380,51	
7	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	1 090 380,51
7	Strata z lat ubiegłych na początek okresu,		
-	korekty błędów podstawowych		
7	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	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	1 090 380,51
8	Wynik netto	1 120 440,16	467 995,62
a	zysk netto	1 120 440,16	467 995,62
b	strata netto		
c	odpisy z zysku		
1	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	35 083 033,80	37 009 385,26
1	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	35 083 033,80	37 009 385,26

Sporządzono dnia 20.03.2013r.

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Grzegorz Sowiński

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
sporządzony za okres 01-01-2012 - 31-12-2012
(metoda pośrednia)

	WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na	
		31-12-2012	31-12-2011
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	1 120 440,16	467 995,62
II.	Korekty razem	-1 888 212,43	-1 562 834,59
1.	Amortyzacja	26 546,98	44 922,78
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-236 078,80	-307 524,81
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	-600,00
5.	Zmiana stanu rezerw		
6.	Zmiana stanu zapasów	-782,63	11 282,73
7.	Zmiana stanu należności	501 484,20	233 778,39
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	375 460,84	-593 421,61
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 554 843,02	-951 272,07
10.	Inne korekty		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	-767 772,27	-1 094 838,97
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	0,00	600,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	600,00
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		
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsetki		
-	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	1 046 004,42	609 188,89
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 046 004,42	609 188,89
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)	1 046 004,42	609 788,89
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	146 995,87	984 269,99
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-3 073 338,60	-234 446,32
2.	Kredyty i pożyczki	2 984 255,51	956 883,70
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	236 078,96	261 832,61
II.	Wydatki	-3 779 047,17	-335 214,57
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.	Splaty kredytów i pożyczek	-3 538 320,03	-334 993,09
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki	-240 727,14	-221,48
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-3 632 051,30	649 055,42
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-3 353 819,15	164 005,34
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	4 701 785,37	4 537 780,03
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	1 347 966,22	4 701 785,37
-	o ograniczonej możliwości dysponowania		

Chojnice, dnia 20-03-2013r.

Sporządził:

[Podpis]

CZŁONEK ZARZĄDU

[Podpis]
mgr Grzegorz Sowiński

CZŁONEK ZARZĄDU

Główny Księgowy

[Podpis]
mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

[Podpis]
mgr inż. Jakub Chmurzyński

Podatek dochodowy od osób prawnych za okres 01-01-2012 do 31-12-2012

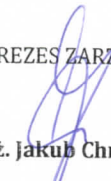
Przychody (lok.użytkowe)	1 573 457,69
Przychody dział.społ.-wych.	14 282,61
Pożytki do opodatk. Lok.mieszk.	21 019,51
Odszkodowanie za przewl.w post.prok.lok.mieszk.	10 000,00
RAZEM Przychody podatkowe:	1 618 759,81
Koszty lokale użytkowe	657 273,45
Koszty dział.społ.-wych.	102 832,92
Koszty NKUP	-26 661,35
RAZEM Koszty podatkowe:	733 445,02
Dochód podatkowy	885 314,79
Podstawa opodatkowania	885 315,00
podatek 19% po zaokr.	168 210,00
podatek wpłacony w 2012r.	117 227,00
+ zaliczka wpł. w I/2013r.	11 305,00
podatek do zapł.US	39 678,00
Wynik brutto:	1 288 650,16
podatek należny	-168 210,00
Wynik netto (RZiS)	1 120 440,16

Chojnice, dnia 20-03-2013


CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Grzegorz Sowiński

Zarząd:
CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK 2012

- 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:

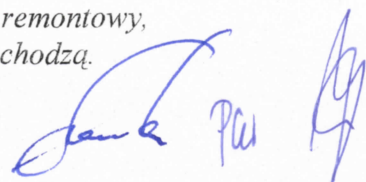
Fundusz udziałowy	61 689,79
Fundusz zasobowy	9 616 600,60
Fundusz wkładów	37 707 303,01
Fundusz waloryzacji	574 453,88
Fundusz umorzeń	-13 997 453,64
RAZEM	33 962 593,64

- 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	+ 1 266 077,69zł
z tego:	
<u>1. Wynik na pozostałej działalności</u>	+680 443,44zł
w tym:	
- pożytki na nieruchomościach	+17 025,51zł
<u>2. Wynik z dodatkowych przychodów lok. mieszk.</u>	+439 996,72zł
<u>3. Wynik na GZM</u>	+145 637,53zł

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

- nadwyżka przychodów nad kosztami w nieruchomościach w kwocie 340 332,51zł zwiększy przychody tych nieruchomości w 2013r.
- nadwyżka kosztów nad przychodami w nieruchomościach w kwocie 194 694,98zł zwiększy koszty tych nieruchomości w 2013r.,
- kwotę 1 103 414,65zł proponujemy przeznaczyć na fundusz remontowy,
- kwotę 17 025,51zł – pożytki, na nieruchomości z których pochodzą.



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”:

a. Stan na 01.01.2012r.	0,00zł
b. Zwiększenie	48 377,84zł
c. Zmniejszenie	0,00zł
d. Stan na 31.12.2012r.	48 377,84zł

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:	
		01-01-2012	31-12-2012
1	do 1 roku	4 764 296,09	5 210 257,68
2	Powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
3	Powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
4	Powyżej 5 lat (PKO)	4 704 118,59	4 150 054,07
	Razem	9 468 414,68	9 360 311,75

1.11 Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

L.p	Wyszczególnienie	Stan rozliczeń na	
		31.12.2011	31.12.2012
1.	Rozliczenia międzyokresowe czynne:		
	- prenumerata	7 635,66	5 514,90
	- pozostałe (przeglądy, ubezpiecz., parkingi podatek naliczony)	84 296,86	105 880,72
	- niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	164 758,40	194 694,98
	- ujemny wynik f. remont. w tym:	803 166,53	4 124 590,03
	- krótkoterminowe		2 502 231,80
	- długoterminowe		1 622 358,23
	Razem rozliczenia czynne:	1 059 857,45	4 430 680,63
2.	Rozliczenia międzyokresowe bierne:		
	- nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	411 417,88	340 332,51
	Razem rozliczenia bierne:	411 417,88	340 332,51

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 2012 roku spłacono 3 538 320,03 zł kredytu wraz z odsetkami.

Stan zadłużenia ogółem na dzień 31-12-2012r.	4 150 054,07 zł
Z tytułu:	
Kredytu (kapitał)	400 535,09 zł
Prześciowego wykupienia odsetek	2 776 198,38 zł
Skapitalizowanych odsetek	959 158,05 zł
Odsetek do wykupu za IV kwartał	14 162,55 zł

1.13. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancji i poręczenia także weksłowe – 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 2011	Sprzedaż 2012
przychód z G.Z.M.	20 262 909,22	20 603 877,42
przychód z działalności pozostałej (701,709)	135 014,89	280 288,48
przychód ze sprzedaży wyrobów gotowych		
przychody ze sprzedaży materiałów		
Razem:	20 397 924,11	20 884 165,90
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 2012 wynosi 340 332,51zł natomiast nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 194 694,98 zł. dodatkowe przychody w wysokości netto 439 996,72zł ustalony wynik ze sprzedaży (poza GZM), pozostałej działalności po potrąceniu podatku dochodowego wynosi 680 443,44zł. Ich prezentację przedstawiono tabelarycznie poniżej.

Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	20 884 165,90	20 298 531,65	585 634,25
w tym:			
Eksploatacja	20 263 172,17	20 117 534,64	145 637,53
Dodatkowe koszty i przychody	620 993,73	180 997,01	439 996,72
2. Sprzedaż oprócz GZM	1 608 759,81	760 106,37	848 653,44
3. Podatek dochodowy	X	X	168 210,00
4. Zysk netto (poz.2-3)	X	X	680 443,44

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

Wyszczególnienie	Kwota
1. Przychody (lokale użytkowe)	1 608 759,81
Uzysk. odszkodowanie	10 000,00
RAZEM przychody:	1 618 759,81
2. Koszty (lokale użytkowe)	760 106,37
3. Koszty poniesione w latach ubiegłych stanowiące koszt uzyskania bieżącego roku	0,00
4. Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu	26 661,35
PFRON	20 087,00
Koszty reprezentacji, kwiaty	510,00
Koszty RN	4 114,35
Koszty ubezpieczenia OC władz SM	1 950,00
5. Koszty podatkowe (2+3-4)	733 445,02
DOCHÓD NA DZIAŁALNOŚCI OPODATKOWANEJ (1-5)	885 314,79
PODSTAWA OPODATKOWANIA	885 315,00
PODATEK DOCHODOWY OD OS.PRAWNYCH (19%)	168 210,00
WPLĄCONY PODATEK W 2012R.	117 227,00
PODATEK DO ZAPŁATY US	50 983,00

- 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 trwale 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 - nie występują.

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

- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	28,35
- konserwatorzy	22,68
- sprzątaczk	28,17
Razem:	79,20

- 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 2012:
- należne wynagrodzenie dla biegłego rewidenta za przeprowadzenie obowiązkowego badania sprawozdania finansowego za 2011r. wypłacono dnia 24-05-2012r. kwotę 6 500,00zł netto zgodnie z umową.

Chojnice, dnia 20.03.2013r.

Sporządził:

Główny Księgowy
mgr Agnieszka Pankau

CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Grzegorz Sowiński

Zarząd:

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

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Jakub Chmurzyński

Rozliczenie zmian w majątku trwałym w 2012r.

Pozycja bilansu	Nazwa grupy majątku trwałego	Stan na 01-01-2012	Wartość nabycia / k.t wytworzenia										Środki trwałe netto na 31-12-2012	Środki trwałe umorzone w 100%		
			Zwiększenia					Zmniejszenia								
			wartości	z inwent.	zakup	nieodpł.	pozostałe	sprzedaż	odreż. własn.i inne	01-01-2012	zwiększenia	zmniejszenia			31-12-2012	
1	2	11	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A 13.	Aktywa trwałe inne wart. niemater. I prawne	82 047,27								82 047,27		82 047,27	0,00	82 047,27	0,00	82 047,27
II	Rzeczowe aktywa trwałe									0,00						
	Gruntownie własne Ch-ce	5 653 247,63							95 494,67	5 557 752,96		0,00			5 557 752,96	
	Gruntownie własne Ch-csk	195 465,08							6 191,61	189 273,47		0,00			189 273,47	
	Prawo wieczyst. użyt.	1 042 540,68							0,00	1 042 540,68		52 345,29		67 983,40	974 557,28	
1. a)	Razem grupy+prawo wiecz. użyt.	6 891 253,39	0,00						101 686,28	6 789 567,11		52 345,29	0,00	67 983,40	6 721 583,71	0,00
	Budynki mieszkalne i pozostałe	51 603 822,96	390 651,29						811 217,90	51 183 256,35	24 123 627,27	772 365,24	478 288,64	24 417 703,87	26 765 532,48	
	Budowle	15 395,29	37 230,00							52 625,29	15 395,29	1 675,35		17 070,64	35 554,65	15 395,29
b)	Razem budynki i budowle	51 619 218,25	427 881,29				0,00		811 217,90	51 235 881,64	24 139 022,56	774 040,59	478 288,64	24 434 774,51	26 801 107,13	
c)	"4" "5" "6" "g" Maszyny i urządzenia techniczne	305 075,83			42 238,80			14 715,86		332 598,77	255 744,54	14 568,94	14 715,86	255 597,62	77 001,15	
d)	"7" Środki transportu	114 953,96			13 830,00			5 300,00		123 483,96	95 174,55	12 765,39	3 400,72	18 944,74	104 539,22	
	Razem grupa "4"- "g"	420 029,79			56 068,80			20 015,86		456 082,73	350 919,09	27 334,33	18 116,58	360 136,84	95 945,89	
2.	Środki trwałe w budowie	99 728,40							35 399,68	64 328,72					64 328,72	
II	Razem rzeczowe aktywa trwałe	59 030 229,83	427 881,29		56 068,80		0,00	20 015,86	912 904,18	58 545 860,20	24 542 286,94	817 013,03	496 405,22	24 862 894,75	33 682 965,45	
III	Należności długoterminowe	3 990 245,96							240 726,98	3 749 518,98					3 749 518,98	
IV	Investycje długoterminowe	300,00							300,00	0,00					0,00	
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00					1 622 358,23			1 622 358,23					1 622 358,23	
Ogółem aktywa trwałe:		63 102 823,06	427 881,29		56 068,80	0,00	0,00	20 015,86	1 153 931,16	63 999 784,68	24 624 334,21	817 013,03	496 405,22	24 944 942,02	39 054 842,66	
II.1.e)	Budynki mieszkalne i pozost.	16 280,11								16 280,11					16 280,11	
A	Aktywa trwałe+różnice do wyk.	63 119 103,17								64 016 064,79	24 624 334,21			24 944 942,02	39 071 122,77	

Sporządził:

[Podpis]

CZŁONEK ZARZĄDU

Główny Księgowy

mgr Grzegorz Sowiński

[Podpis]

CZŁONEK ZARZĄDU

Główny Księgowy

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

[Podpis]

mgr inż. Jakub Chmurzyński

Adres nieruchomości	pow. m. kw.	wartość gruntu 01.01.2012	zmiany pow.	Zmiany 2012 wartość	STAN NA 31.12.2012 pow / wartość	PRAWO	Wartość użytk. wiecz 01.01.2012	zmiany w pow.	Zmiany w 2012 wartość	STAN NA 31.12.2012	wartość umorzenia 01.01.2012	małoczenie umorzenia 2012-12-31	wyksięg.	STAN UMORZENIA NA 31.12.2012
1Przemysłowa 1A	1604	22 231,00	0,00	0,00	1604	22 231,00	10 448,57	0,00	0,00	10 448,57	1 554,24	156,73	0,00	1 710,97
2Subisława 12	1207	27 882,00	0,00	0,00	1207	27 882,00	11 984,00	0,00	0,00	11 984,00	1 782,74	179,76	0,00	1 962,50
3Młodzieżowa 2	4061	56 285,00	0,00	0,00	4061	56 285,00	24 202,55	0,00	0,00	24 202,55	3 600,15	363,04	0,00	3 963,19
4Młodzieżowa 35	4876	112 635,00	0,00	0,00	4876	112 635,00	52 938,45	0,00	0,00	52 938,45	7 874,62	794,08	0,00	8 668,70
5Ceynowy 11	1012	14 026,00	0,00	0,00	1012	14 026,00	6 592,24	0,00	0,00	6 592,24	980,56	98,88	0,00	1 079,44
6Jana Pawła II 1a, 1b	3509	48 635,00	0,00	0,00	3509	48 635,00	22 372,15	0,00	0,00	22 372,15	3 327,83	335,58	0,00	3 663,41
7Tereny niezabudowane	18713	259 362,00	0,00	0,00	18713	259 362,00	914 002,72	0,00	0,00	914 002,72	33 225,15	13 710,04	0,00	46 935,19
W tym:														
Wielewska	6580	91 199,00	0,00	0,00	6580	91 199,00	341 622,63	0,00	0,00	341 622,63	11 986,41	5 124,34	0,00	17 110,75
Chocińska	9166	127 041,00	0,00	0,00	9166	127 041,00	392 716,39	0,00	0,00	392 716,39	15 449,70	5 890,75	0,00	21 340,45
Bruska	2967	41 122,00	0,00	0,00	2967	41 122,00	179 663,70	0,00	0,00	179 663,70	5 789,05	2 694,96	0,00	8 484,01
RAZEM	34982	541 056,00	0,00	0,00	34982	541 056,00	1 042 540,68	0,00	0,00	1 042 540,68	52 345,29	15 638,11	0,00	67 983,40

Sporządziła:

22.03.2012r.

SPECJALISTA

d/s Windykacji

M. Wyszka

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Grzegorz Soultowski

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński

Zestawienie zmian w kapitale własnym na 31.12.2012r.

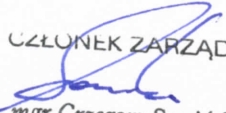
KONTO	BO	ZMNIJSZENIA	ZWIĘKSZENIA	BZ
802	9 736 506,25	206 368,98	86 463,33	9 616 600,60
801	58 060,45	330,71	3 960,05	61 689,79
803	61 782,31	0,00	1 224,39	63 006,70
804	1 101 105,44	308 402,57	162 690,58	955 393,45
805	36 937 561,99	2 408 333,16	2 159 674,03	36 688 902,86
807	1 092 094,51	998 885,36	481 244,73	574 453,88
808	-13 536 101,82	773 709,38	312 357,56	-13 997 453,64
SUMA	25 714 502,88	4 489 661,18	3 121 151,34	24 345 993,04
OGÓŁEM:	35 451 009,13	4 696 030,16	3 207 614,67	33 962 593,64

Chojnice, dnia 20-03-2013r.

Sporządził:

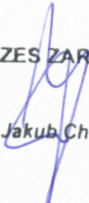
Główny Księgowy

mgr Agnieszka Pankau

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Grzegorz Sowiński

CZŁONEK ZARZĄDU
 ds. finansowo-ekonomicznych
 GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

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 m ²
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 20.03.2013r.

Sporządził:

Główny Księgowy

mgr Agnieszka Pankau

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Grzegorz Sowiński

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński