

*SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
W
CHOJNICACH*

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2015 ROK

za rok 2015

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 31-12-2015 nie zaistniały okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
7. Okres objęty sprawozdaniem finansowym: od 01.01.2015 do 31.12.2015 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. środki trwałe o niskiej wartości (do 3 500,00zł) amortyzuje się jednorazowo, w kwocie odpowiadającej ich wartości w momencie przekazania do użytkowania,
- d. należności krótkoterminowe i roszczenia wykazywane są w wartości netto (pomniejszone o odpisy aktualizacyjne wartość należności). Są one wyceniane w kwocie wymagalnej do zapłaty,
- e. materiały wycenia się w cenie nabycia,
- f. rachunek zysków i strat sporządza się w wariantcie porównawczym.

11. 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 prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Pozostała działalność poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest opodatkowana.

Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do rozliczenia w roku następnym.

Wynik z działalności gospodarczej – opodatkowanej po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych jako zysk netto (nadwyżka bilansowa) pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Chojnice, dnia 31-03-2016r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Chojnicach
ul. Młodzieżowa 35, 82-604 Chojnice
tel. 52 334 42 30, fax 52 334 42 32
NIP: 555-000-62-69, REGON 000820134

Sporządził:

Zarząd:

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński

BILANS

sporządzony na dzień : 31-12-2015

jednostka obliczeniowa zł

	AKTYWA	stan na			PASYWA	stan na	
		31-12-2015	31-12-2014			31-12-2015	31-12-2014
A.	Aktywa trwałe	39 785 838,77	40 986 099,25	A.	Kapitał (fundusz) własny	31 777 197,27	32 560 608,31
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	21 402 280,99	22 297 070,51
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	9 425 669,50	9 495 279,59
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	30 896 896,96	31 838 664,04	VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwy		
1.	Środki trwałe	30 896 896,96	31 838 664,04	VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)	6 463 477,04	6 561 896,19	VIII.	Zysk (strata) netto	949 246,78	768 258,21
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	24 337 031,37	25 168 755,24	IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	66 286,26	71 666,96	B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	20 818 289,17	18 467 065,10
d)	środki transportu	13 905,18	20 148,54	I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	16 197,11	16 197,11	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w			-	długoterminowa		
III.	Należności długoterminowe	3 373 809,73	3 443 422,27	-	krótkoterminowa		
1.	Od jednostek powiązanych			3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek	3 373 809,73	3 443 422,27	-	długoterminowe		
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	-	krótkoterminowe		
1.	Nieruchomości			II.	Zobowiązania długoterminowe	11 248 401,07	9 285 860,71
2.	Wartości niematerialne i prawne			1.	Wobec jednostek powiązanych		
3.	Długoterminowe aktywa	0,00	0,00	2.	Wobec pozostałych jednostek	11 248 401,07	9 285 860,71
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	11 248 401,07	9 285 860,71
-	udziały lub akcje			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
-	inne papiery			c)	inne zobowiązania finansowe		
-	udzielone pożyczki			d)	inne		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe			III.	Zobowiązania krótkoterminowe	8 616 351,21	8 201 228,45
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
-	inne papiery			-	do 12 miesięcy		
-	udzielone pożyczki			-	powyżej 12 miesięcy		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	inne		
4.	Inne inwestycje długoterminowe			2.	Wobec pozostałych jednostek	8 009 261,49	7 432 195,71
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 515 132,08	5 704 012,94	a)	kredyty i pożyczki	965 605,15	
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	5 515 132,08	5 704 012,94	c)	inne zobowiązania finansowe		
B.	Aktywa obrotowe	12 809 647,67	10 041 574,16	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 768 719,94	6 458 038,20
I.	Zapasy	16 572,57	20 874,43	-	do 12 miesięcy	5 768 719,94	6 458 038,20
1.	Materiały	16 572,57	20 874,43	-	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	577 467,42	276 992,22
5.	Zaliczki na dostawy			h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00

II. Należności krótkoterminowe	1 668 774,86	1 952 319,12	i)	inne	697 468,98	697 165,29
1. Należności od jednostek	0,00	0,00	3.	Fundusze specjalne	607 089,72	769 032,74
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	IV. Rozliczenia międzyokresowe		953 536,89	979 975,94
- do 12 miesięcy			1.	Ujemna wartość firmy		
- powyżej 12 miesięcy			2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	953 536,89	979 975,94
b) inne			-	długoterminowe		
2. Należności od pozostałych	1 668 774,86	1 952 319,12	-	krótkoterminowe	953 536,89	979 975,94
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 549 379,08	1 823 512,31				
- do 12 miesięcy	646 414,97	1 139 801,41				
- powyżej 12 miesięcy	902 964,11	683 710,90				
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	37 939,37	336,53				
c) inne	81 456,41	128 470,28				
d) dochodzone na drodze						
III. Inwestycje krótkoterminowe	6 782 443,46	3 768 576,16				
1. Krótkoterminowe aktywa	6 782 443,46	3 768 576,16				
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
- udziały lub akcje						
- inne papiery						
- udzielone pożyczki						
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
- udziały lub akcje						
- inne papiery						
- udzielone pożyczki						
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 782 443,46	3 768 576,16				
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 773 319,35	3 748 679,54				
- inne środki pieniężne	9 124,11	19 896,62				
- inne aktywa pieniężne						
2. Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 341 856,78	4 299 804,45				
Aktywa razem	52 595 486,44	51 027 673,41		Pasywa razem	52 595 486,44	51 027 673,41

Sporządzono dnia: 31.03.2016r.

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

Zarząd:
CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Sporządzony za okres 01-01-2015 – 31-12-2015
(wariant porównawczy)

	WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na	
		31-12-2015	31-12-2014
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	21 506 614,29	21 179 769,15
-	od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	22 399 948,10	22 253 554,26
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-93 004,16	-117 036,67
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	153 207,24	23 227,50
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
V.	Zysk roku ubiegłego na gzm-zwiększa on przychody roku obrotowego	0,00	0,00
VI.	Zysk roku bieżącego na gzm-zmniejszenie przychodów roku	953 536,89	979 975,94
B.	Koszty działalności operacyjnej	20 729 838,18	20 624 776,90
I.	Amortyzacja	35 970,93	30 809,67
II.	Zużycie materiałów i energii	8 301 015,12	8 462 581,93
III.	Usługi obce	1 136 863,49	680 733,22
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	3 426 099,20	3 496 877,44
-	podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	2 491 069,41	2 649 552,93
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	571 898,24	604 049,56
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	4 834 971,91	4 769 548,05
VII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX.	Strata roku ubiegłego na gzm-zwiększa koszty roku obrotowego		
X.	Strata roku obrotowego na gzm-zmniejsza koszty roku obrotowego (-)	68 050,12	69 375,90
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	776 776,11	554 992,25
D.	Pozostałe przychody operacyjne	215 791,89	122 823,84
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	215 791,89	122 823,84
E.	Pozostałe koszty operacyjne	50 016,92	51 668,58
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	50 016,92	51 668,58
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	942 551,08	626 147,51
G.	Przychody finansowe	229 736,38	324 502,72
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
-	od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	229 736,38	324 502,72
-	od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	43,68	17,65
I.	Odsetki, w tym:	43,68	17,65
	dla jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne		
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	1 172 243,78	950 632,58
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	201,00	-1 639,37
I.	Zyski nadzwyczajne	201,00	14 113,87
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	15 753,24
K.	Zysk (strata) brutto (I±J)	1 172 444,78	948 993,21
L.	Podatek dochodowy	223 198,00	180 735,00
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
N.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	949 246,78	768 258,21

Chojnice, dnia 31-03-2016r.

Sporządził:

CZŁONEK ZARZĄDU
ds finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

Zarząd:

CZŁONEK ZARZĄDU
ds finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPTALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres 01-01-2015 – 31-12-2015

	WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na	
		31-12-2015	31-12-2014
1	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	32 560 608,31	35 083 033,80
-	korekty błędów podstawowych		
1	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	32 560 608,31	35 083 033,80
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	22 297 070,51	23 326 440,05
1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-894 789,52	-1 029 369,54
a	zwiększenie (z tytułu)	2 206 070,89	2 262 368,32
-	wydania udziałów (emisji akcji)		
b	zmniejszenie (z tytułu)	3 100 860,41	3 291 737,86
-	umorzenia udziałów (akcji)		
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	21 402 280,99	22 297 070,51
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	9 495 279,59	9 616 600,60
4	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-69 610,09	-35 350,56
a	zwiększenie (z tytułu)	31 311,66	24 810,68
-	emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
-	z podziału zysku (ustawowo)		
-	z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
-	likwidacja przeszacowanych środków trwałych		
-	inne	31 311,66	24 810,68
b	zmniejszenie (z tytułu)	100 921,75	60 161,24
-	pokrycia straty		
-	z tytułu likwidacji środków trwałych		
-	inne	100 921,75	60 161,24
4	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	9 425 669,50	9 495 279,59
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	768 258,21	719 909,98
7	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	768 258,21	719 909,98
-	korekty błędów podstawowych		
7	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	768 258,21	719 909,98
a	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	podziału zysku z lat ubiegłych		
-	inne		
b	zmniejszenie (z tytułu)	768 258,21	719 909,98
-	wypłata dywidendy		
-	pokrycia straty z lat ubiegłych		
-	przebieganie na kapitał zapasowy		
-	przebieganie na kapitał rezerwowy		
-	inne	768 258,21	719 909,98
7	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
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	0,00
8	Wynik netto	949 246,78	768 258,21
a	zysk netto	949 246,78	768 258,21
b	strata netto		
c	odpisy z zysku		
1	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	31 777 197,27	32 560 608,31
1	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	31 777 197,27	32 560 608,31

Sporządzono dnia 31.03.2016r.

CZŁONEK ZARZĄDU
ds finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

CZŁONEK ZARZĄDU
ds finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński

- 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	67 488,36
Fundusz zaliczkowy	63 006,70
Fundusz zasobowy	9 425 669,50
Fundusz wkładów	36 700 943,78
Fundusz waloryzacji	329 217,96
Fundusz umorzeń	-15 758 375,81
RAZEM	30 827 950,49

- 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	+ 1 834 733,55zł
z tego:	
<u>1. Wynik na pozostałej działalności</u>	+949 246,78zł
w tym:	
- pożytki na nieruchomościach	+29 985,69zł
<u>2. Wynik na GZM</u>	+885 486,77zł

- Rozliczenie wyniku GZM zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:
- nadwyżka przychodów nad kosztami w nieruchomościach w kwocie 953 536,89zł zwiększy przychody tych nieruchomości w 2016r.
 - nadwyżka kosztów nad przychodami w nieruchomościach w kwocie 68 050,12zł zwiększy koszty tych nieruchomości w 2016r.,
 - kwotę 919 261,09zł proponujemy przeznaczyć na fundusz remontowy,
 - kwotę 29 985,69zł – pożytki, na nieruchomości z których pochodzą.

W 2015 roku spłacono 2 665 092,37 zł kredytu wraz z odsetkami.

Stan zadłużenia ogółem na dzień 31-12-2015r. 12 214 006,22 zł

Z tytułu:

Kredytu (kapitał) 8 840 196,49 zł

Przejściowe wykupienia odsetek 2 658 115,72 zł

Skapitalizowanych odsetek 711 131,33 zł

Odsetek do wykupu 4 562,68 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 2015	Sprzedaż 2014
przychód z G.Z.M.	20 851 561,68	20 635 057,04
przychód z działalności pozostałej	1 701 593,66	1 641 724,72
przychód ze sprzedaży wyrobów gotowych		
przychody ze sprzedaży materiałów		
Razem:	22 553 155,34	22 276 781,76
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 2015 wynosi 953 536,89zł natomiast nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 68 050,12zł ustalony wynik ze sprzedaży (poza GZM), pozostałej działalności po potrąceniu podatku dochodowego wynosi 949 246,78zł.

Ich prezentację przedstawiono tabelarycznie poniżej.

Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	21 207 974,79	20 322 488,02	885 486,77
w tym:			
Eksploatacja	20 851 561,68	20 279 985,69	571 575,99
Dodatkowe koszty i przychody	356 413,11	42 502,33	313 910,78
2. Sprzedaż oprócz GZM	1 790 909,82	618 465,04	1 172 444,78
3. Podatek dochodowy	X	X	223 198,00
4. Zysk netto (poz.2-3)	X	X	949 246,78

- 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 2015:*
- *należne wynagrodzenie dla biegłego rewidenta za przeprowadzenie obowiązkowego badania sprawozdania finansowego za 2014r. wypłacono dnia 05-05-2015r. kwotę 6 500,00zł netto zgodnie z umową.*


Chojnice, dnia 31.03.2016r.


Sporządził:

Główny Księgowy

mgr Agnieszka Pankau

Zarząd:

CZŁONEK ZARZĄDU
ds finansowo-ekonomicznych
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

Załącznik Nr 1

Rozliczenie zmian w majątku trwałym w 2015r.

Pozycja bilansu	Nazwa grupy majątku trwałego	Wartość nabycia / k-t wytworzenia										Stan na 31-12-2015	Środki trwałe netto na 31-12-2014				Środki trwałe umorzone w 100%
		Zwiększenia					Zmniejszenia						zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2015		
		wartości	z inwent.	zakup	nieodpł.	pozostałe	sprzed. i likw.	odrep. własn. i inne	1-01-2015	13	14					15	
1	2	11	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
A I.3.	Aktywa trwałe Inne wart. niem. i prawne	77 466,17						988,20		76 477,97		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
II	Rzeczowe aktywa trwałe	5 435 073,68							75 781,14	5 359 292,54	0,00	0,00			5 359 292,54		
	Grunt własne Ch-ce	183 541,45							6 999,90	176 541,55	0,00	0,00			176 541,55		
	Grunt własne Czernsk	1 042 540,68							0,00	1 042 540,68	0,00	15 638,11		114 897,73	927 642,95		
	Prawo wieczyst. użyt.	6 661 155,81	0,00						82 781,04	6 578 374,77	99 259,62	15 638,11	0,00	114 897,73	6 463 477,04	0,00	
1. a)	Razem grunty-prawo wiecz. użyt.	50 472 892,51	181 060,56						563 536,95	50 090 416,12	25 454 051,97	767 673,33	325 398,18	25 896 327,12	24 194 089,00	0,00	
	Budynki mieszki pozostałe	170 336,04	0,00						0,00	170 336,04	20 421,34	6 972,33	0,00	27 393,67	142 942,37	15 395,29	
b)	Razem budynki i budowle	50 643 228,55	181 060,56				0,00		563 536,95	50 260 752,16	25 474 473,31	774 645,66	325 398,18	25 923 720,79	24 337 031,37		
c)	"4" "5" "6" "8" Maszyny i urządzenia techniczne	356 487,45	24 346,87	0,00				27 324,64	0,00	353 509,68	284 820,49	29 727,57	27 324,64	287 223,42	66 286,26		
d)	"7" Środki transportu	126 749,84	0,00	0,00				0,00	0,00	126 749,84	106 601,30	6 243,36	0,00	112 844,66	13 905,18		
	Razem grupa "4"- "8"	483 237,29	24 346,87	0,00				27 324,64	0,00	480 259,52	391 421,79	35 970,93	27 324,64	400 068,08	80 191,44		
2.	Środki trwałe w budowie	0,00					0,00		0,00	0,00					0,00		
II	Razem rzeczowe aktywa trwałe	57 787 621,65	205 407,43		0,00		0,00	27 324,64	646 317,99	57 319 386,45	25 965 154,72	826 254,70	352 722,82	26 438 686,60	30 880 699,85		
III	Należności długoterminowe	3 443 422,27								3 373 809,73					3 373 809,73		
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00							0,00	0,00					0,00		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 704 012,94							0,00	5 515 132,08					5 515 132,08		
II.1.e)	Ogółem aktywa trwałe:	61 308 510,09	205 407,43		0,00	0,00	0,00	28 312,84	646 317,99	66 284 806,23	25 965 154,72	826 254,70	353 711,02	26 515 164,57	39 769 641,66		
	Budynki mieszk. i pozost.	16 280,11							0,00	16 197,11					16 197,11		
A	Aktywa trwałe+różnice do wyk.	61 324 790,20								66 301 003,34	25 965 154,72			26 515 164,57	39 785 838,77		

Chojnice, 31-03-2016

Sporządził:

CZŁONEK ZARZĄDU
ds finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

CZŁONEK ZARZĄDU
ds finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński

Adres nieruchomości	pow.m. kw.	wartość gruntu 01.01.2015	zmiany pow.	Zmiany 2015 wartość	STAN NA 31.12.2015		Wartość użytk-wiecz. 01.01.2015	zmiany w pow.	Zmiany w 2015 wartość	STAN NA 31.12.2015	wartość umorzenia 01.01.2015	naliczenie umorzenia 2015-15%	wyk-sięg 31.12.2015	STAN UMORZENIA NA 31.12.2015
					pow. / wartość	UMORZENIE								
							PRAWO UŻYTK.							
1Przemysłowa 1A	1604	22 231,00	0,00	0,00	1604	22 231,00		0,00	0,00	10 448,57	2 024,43	156,73	0,00	2 181,16
2Subisława 12	1207	27 882,00	0,00	0,00	1207	27 882,00		0,00	0,00	11 984,00	2 322,02	179,76	0,00	2 501,78
3Młodzieżowa 2	4061	56 285,00	0,00	0,00	4061	56 285,00		0,00	0,00	24 202,55	4 689,27	363,04	0,00	5 082,31
4Młodzieżowa 35	4876	112 635,00	0,00	0,00	4876	112 635,00		0,00	0,00	52 938,45	10 256,86	794,08	0,00	11 050,94
5Cejnowy 11	1012	14 026,00	0,00	0,00	1012	14 026,00		0,00	0,00	6 592,24	1 277,20	98,88	0,00	1 376,08
6Jana Pawła II 1a,1b	3509	48 635,00	0,00	0,00	3509	48 635,00		0,00	0,00	22 372,15	4 334,57	335,58	0,00	4 670,15
7Tereny niezabudowane	18713	259 362,00	0,00	0,00	18713	259 362,00		0,00	0,00	914 002,72	74 355,27	13 710,04	0,00	88 065,31
w tym:														
Wielewska	6580	91 199,00	0,00	0,00	6580	91 199,00		0,00	0,00	341 622,63	27 359,43	5 124,34	0,00	32 483,77
Chocińska	9166	127 041,00	0,00	0,00	9166	127 041,00		0,00	0,00	392 716,39	33 121,95	5 890,75	0,00	39 012,70
Bruska	2967	41 122,00	0,00	0,00	2967	41 122,00		0,00	0,00	179 663,70	13 873,93	2 694,96	0,00	16 568,89
RAZEM	34982	541 056,00	0,00	0,00	34982	541 056,00		0,00	0,00	1 042 540,68	99 259,62	15 636,11	0,00	114 897,73

Sporządziła:

SPECJALISTA
d/s wyceny nieruchomości
Iwona Myszk

CZŁONEK ZARZĄDU
ds finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

PREZYDENT ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński

Zestawienie zmian w kapitale własnym na 31.12.2015r.

KONTO	BO	ZMNIJSZENIA	ZWIĘKSZENIA	BZ
802	9 495 279,59	100 921,75	31 311,66	9 425 669,50
801	66 030,58	2 232,30	3 690,08	67 488,36
803	63 006,70	0,00	0,00	63 006,70
804	743 146,41	131 441,92	30 859,82	642 564,31
805	36 298 346,27	1 715 649,11	1 475 682,31	36 058 379,47
807	338 831,01	476 891,42	467 278,37	329 217,96
808	-15 212 290,46	774 645,66	228 560,31	-15 758 375,81
SUMA	22 297 070,51	3 100 860,41	2 206 070,89	21 402 280,99
OGÓŁEM:	31 792 350,10	3 201 782,16	2 237 382,55	30 827 950,49


Chojnice, dnia 31-03-2016r.

Sporządził:

CZŁONEK ZARZĄDU
ds finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY


mgr Agnieszka Pankau

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 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/00037772/4	118 080,00	1 376
				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
6	Młodzieżowa 35	496/49	SL1C/00034902/4	10 644 440,00	4 876
				5 151 858,59	
				2 447 983,00	
				18 244 281,59	
7	Subisława 12	4225	SL1C/00012491/9	7 837 321,13	1 207
8	Jana Pawła II 1a, 1b	4219	SL1C/00020296/1	7 837 321,13	3 509
9	Przemysłowa 1a	4236	SL1C/00022428/0	7 837 321,13	1 604
10	Ceynowy 11	4221/2	SL1C/00034904/8	7 837 321,13	902
11	Młodzieżowa 2	495/39	SL1C/00034901/7	7 837 321,13	4 061
12	31 Stycznia 34	4246, 4247	SL1C/00048101/0	7 837 321,13	2 080
13	Łanowa 13a	4252	SL1C/00048102/7	7 837 321,13	15 255
14	Człuchowska 33/1	4238	SL1C/00048103/4	7 837 321,13	4 182
15	Człuchowska 33/2		SL1C/00048104/1		
16	Drzymały 1/1	4253/1	SL1C/00048105/8	7 837 321,13	15204
17	Drzymały 9/1	4253/1	SL1C/00048106/5	7 837 321,13	15204

Chojnice, dnia 31-03-2016r.

Sporządził :

Zarząd:

Główny Księgowy

mgr Agnieszka Pankau

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński