

*SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA  
W  
CHOJNICACH*

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**2017 ROK**

- d. należności krótkoterminowe i roszczenia wykazywane są w wartości netto (pomniejszone o odpisy aktualizujące 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,
- g. środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej,
- h. aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy rachunkowości,
- i. należności wycenia się w kwotach wymagalnej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

11. Na wynik z całokształtu działalności składają się:

- przychody i koszty operacyjne,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe.

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.

12. Sprawozdanie finansowe obejmuje zastępujące wory:

- bilans,
- rachunek zysków i strat układ porównawczy,
- informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- rachunek przepływów pieniężnych metoda pośrednia
- zestawienie zmian w kapitale.


Chojnice, dnia 30-03-2018r.

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

(pieczęć jednostki)

## BILANS

sporządzony na dzień : 31-12-2017

jednostka obliczeniowa zł

	AKTYWA	stan na			PASYWA	stan na	
		31-12-2017	31-12-2016			31-12-2017	31-12-2016
A.	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>34 581 268,90</b>	<b>37 205 763,95</b>	A.	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>30 409 181,12</b>	<b>30 879 332,23</b>
I.	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	I.	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>7 699 956,54</b>	<b>20 797 857,58</b>
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1.	Fundusz udziałowy	68 303,77	68 707,02
2.	Licencje na oprogramowanie komputerowe			2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	289 559,39	457 735,02
3.	Inne wartości niematerialne i prawne			3.	Fundusz wkładów budowlanych	7 342 093,38	20 271 415,54
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			4.			
II.	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>29 466 595,98</b>	<b>30 244 177,78</b>	II.	<b>Kapitał (fundusz) zasobowy</b>	<b>9 342 333,99</b>	<b>9 369 692,32</b>
1.	Środki trwałe w użytkowaniu	29 466 595,98	30 244 177,78	III.	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny środków trwałych</b>	<b>12 253 327,52</b>	
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	6 338 431,00	6 389 192,46	IV.	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>	<b>0,00</b>	
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	22 917 157,66	23 787 064,84	V.	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
c)	urządzenia techniczne i maszyny	44 057,80	58 004,10	VI.	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 113 563,07</b>	<b>711 782,33</b>
d)	środki transportu	166 949,52	9 916,38	VII.	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
e)	inne środki trwałe	0,00	0,00	B.	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>15 481 679,54</b>	<b>17 279 298,84</b>
2.	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	I.	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
III.	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>3 156 874,78</b>	<b>3 314 396,93</b>	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych			-	długoterminowa	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek (odsetki budżetowe od kredytów)	3 156 874,78	3 314 396,93	-	krótkoterminowa	0,00	0,00
IV.	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	3.	<b>Pozostałe rezerwy</b>	<b>0,00</b>	
1.	Nieruchomości			-	długoterminowe	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne			-	krótkoterminowe	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	II.	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>8 191 263,55</b>	<b>10 465 823,71</b>
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
-	udziały lub akcje			2.	Wobec pozostałych jednostek	8 191 263,55	10 465 823,71
-	inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki	8 191 263,55	10 465 823,71
-	udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	d)	inne	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00	III.	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>6 418 657,92</b>	<b>6 025 922,91</b>
-	inne papiery wartościowe			1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe			-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe			-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
V.	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 957 798,14</b>	<b>3 647 189,24</b>	b)	inne	0,00	0,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			2.	Wobec pozostałych jednostek	4 852 931,91	5 412 026,95
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	524 733,77	757 113,22
3.	Saldo WN funduszu remontowego – dot. nieruchom. długoterminowe	1 957 798,14	3 647 189,24	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
B.	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>11 309 591,76</b>	<b>10 952 867,12</b>	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
I.	<b>Zapasy</b>	<b>23 777,16</b>	<b>21 516,47</b>	d)	zobowiązania z tytułu mediów	1 360 477,25	1 172 682,01
1.	Materiały	23 777,16	21 516,47	e)	zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie lokali	902 237,98	879 454,12
2.	Półprodukty i produkty w toku			f)	pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności	1 382 613,77	1 561 121,59
3.	Produkty gotowe			-	do 12 miesięcy	1 382 613,77	1 561 121,59
4.	Towary			-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy			g)	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00



**RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
sporządzony za okres 01-01-2017 - 31-12-2017  
(metoda pośrednia)

	WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na	
		31-12-2017	31-12-2016
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I.	Zysk (strata) netto	1 113 563,07	711 782,33
II.	Korekty razem	3 890 089,33	-241 047,86
1.	Amortyzacja	46 952,32	49 607,37
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-165 636,00	-247 829,71
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw		
6.	Zmiana stanu zapasów	-2 260,69	-4 943,90
7.	Zmiana stanu należności	368 872,47	-289 658,45
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	625 114,46	-2 381 936,37
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 017 046,77	2 633 713,20
10.	Inne korekty		
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>5 003 652,40</b>	<b>470 734,47</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I.	<b>Wpływy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
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.	<b>Wydatki</b>	<b>935 103,95</b>	<b>712 131,98</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	935 103,95	712 131,98
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.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>935 103,95</b>	<b>712 131,98</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I.	<b>Wpływy</b>	<b>-1 050 819,60</b>	<b>2 228 993,98</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-1 630 666,50	-1 659 254,74
2.	Kredyty i pożyczki	414 210,90	3 640 419,01
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	165 636,00	247 829,71
II.	<b>Wydatki</b>	<b>-3 078 672,66</b>	<b>-4 690 901,10</b>
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	-2 921 150,51	-4 631 488,30
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki	-157 522,15	-59 412,80
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-4 129 492,26</b>	<b>-2 461 907,12</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>1 809 264,09</b>	<b>-1 279 040,67</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>		
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>5 503 402,79</b>	<b>6 782 443,46</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>	<b>7 312 666,88</b>	<b>5 503 402,79</b>
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	50 484,71	49 890,92

Chojnice, dnia 30-03-2018r.

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

**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: 140240194

ZESTAWIENIE OBROTOWYCH KAPITAŁE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres 01-01-2017 - 31-12-2017

	WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na	
		31-12-2017	31-12-2016
1.	<b>Fundusz własny na początek okresu (BO)</b>	<b>30 879 332,23</b>	<b>31 777 197,27</b>
-	korekty błędów podstawowych		
1.	<b>Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>30 879 332,23</b>	<b>31 777 197,27</b>
1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	68 707,02	67 488,36
1.	Zwiększenia funduszu udziałowego	2 070,00	3 030,05
1.	Zmniejszenia funduszu udziałowego	2 473,25	1 811,39
1.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	68 303,77	68 707,02
2.	<b>Fundusz wkładów mieszkaniowych - wniesionych - na początek okresu</b>	<b>998 638,52</b>	<b>642 564,31</b>
2.	Zwiększenia funduszu wkładów mieszkaniowych - wniesionych	8 144,91	445 952,00
2.	Zmniejszenia funduszu wkładów mieszkaniowych - wniesionych	42 037,02	89 877,79
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych - wniesionych - na koniec okresu	964 746,41	998 638,52
-	w tym - dot. lokali własnych spółdzielni	0,00	0,00
3.	<b>Umorzenie wkładów mieszkaniowych - wniesionych - na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.	Zwiększenia umorzenia wkładów mieszkaniowych - wniesionych	675 187,02	349 541,45
3.	Zmniejszenia umorzenia wkładów mieszkaniowych - wniesionych	0,00	0,00
3.	Umorzenie wkładów mieszkaniowych - wniesionych na koniec okresu	675 187,02	349 541,45
4.	<b>Fundusz wkładów budowlanych - wniesionych na początek okresu</b>	<b>35 822 560,53</b>	<b>36 058 379,47</b>
4.	Zwiększenia funduszu wkładów budowlanych - wniesionych	1 447 876,52	1 507 640,77
4.	Zmniejszenia funduszu wkładów budowlanych - wniesionych	1 551 697,19	1 743 459,71
4.	Fundusz wkładów budowlanych - wniesionych - na koniec okresu	35 718 739,86	35 822 560,53
-	w tym - dot. lokali własnych spółdzielni	0,00	0,00
5.	<b>Wkłady budowlane nie wniesione - na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5.	Zwiększenie wkładów budowlanych - nie wniesionych	0,00	0,00
5.	Zmniejszenie wkładów budowlanych - nie wniesionych	0,00	0,00
5.	Wkłady budowlane nie wniesione - na koniec okresu	0,00	0,00
6.	<b>Zaliczki na wkłady budowlane - na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6.	Zwiększenie zaliczek na wkłady budowlane	0,00	0,00
6.	Zmniejszenie zaliczek na wkłady budowlane	0,00	0,00
6.	Zaliczki na wkłady budowlane - na koniec okresu	0,00	0,00
7.	<b>Umorzenie wkładów budowlanych - wniesionych - na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7.	Zwiększenie umorzenia wkładów budowlanych - wniesionych	28 376 646,48	0,00
7.	Zmniejszenia umorzenia wkładów mieszkaniowych - wniesionych	0,00	16 738 140,06
7.	Umorzenie wkładów budowlanych - wniesionych - na koniec okresu	28 376 646,48	-16 738 140,06
8.	<b>Fundusz zasobowy - na początek okresu</b>	<b>9 369 692,32</b>	<b>9 425 669,50</b>
8.1.	Zwiększenie funduszu zasobowego - z tytułu:	37 769,77	18 364,87
	podziału zysku bilansowego	0,00	0,00
	umorzenia kredytu po rozliczeniu inwestycji	0,00	0,00
	splat kredytów na budowę lokali użytkowych, stanowiących własność spółdzielni	0,00	0,00
	nieodpłatnego przyjęcia środków trwałych oraz wnip, w tym przeniesienia na spółdzielnie własności budynków zakładowych	0,00	0,00
	nadwyżki przychodów nad kosztami z tyt. zbycia lokali wolnych w sensie prawnym	0,00	0,00
	wyniku aktualizacji zwiększającej wartość początkowa zasobów mieszkaniowych	0,00	0,00
	pozostałe zwiększenia	37 769,77	18 364,87
8.	Zmniejszenie funduszu zasobowego - z tytułu:	65 128,10	74 342,05
	pokrycia strat bilansowych - wg decyzji organów Spółdzielni	0,00	0,00
	odpisania środków trwałych w budowie w ciężar funduszu wg decyzji organów spółdzielni	0,00	0,00
	nieodpłatnego przekazywania, likwidacji, sprzedaży środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe	0,00	0,00
	zwrotu umorzeń do banku w przypadku przekształcenia prawa do mieszkania na własność, lub w odrębną własność	0,00	0,00
	wyścigowania z ewidencji zasobów mieszkaniowych z tyt. ich przekształcenia w odrębną własność	0,00	0,00
	pozostałe zmniejszenia	65 128,10	74 342,05
8.	Fundusz zasobowy - na koniec okresu	9 342 333,99	9 369 692,32
	w tym - dok.: wartości początkowej praw do wiecz. użytkowania gruntów		
	dotychczasowego umorzenia praw wiecz. użytk. gruntów.		
9.	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny - na początek okresu</b>	<b>296 550,12</b>	<b>329 217,96</b>
9.	Zwiększenie funduszu z aktualizacji wyceny	12 303 648,56	1 398 119,39
9.	Zmniejszenie funduszu z aktualizacji wyceny	346 871,16	1 430 787,23
9.	Fundusz z aktualizacji wyceny - na koniec okresu	12 253 327,52	296 550,12
10.	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu - przed korekta z ub. okresu</b>	<b>711 782,33</b>	<b>949 246,78</b>
10.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	711 782,33	949 246,78
	korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
10.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	711 782,33	949 246,78
	a) zwiększenie (z tyt. podziału zysków z ub. r.)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu...)	711 782,33	949 246,78
10.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
10.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
10.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu ...)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu...)	0,00	0,00
10.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
10.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
1.	<b>Wynik netto roku obrotowego (a-b-c)</b>	<b>1 113 563,07</b>	<b>711 782,33</b>
	a) zysk netto w RZIS	1 113 563,07	711 782,33
	b) strata netto wg RZIS (ze znakiem minus "-")	0,00	0,00
	c) zaliczkowe odpisy z zysku (ze znakiem minus "-")	0,00	0,00
II	<b>Fundusz własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>30 409 181,12</b>	<b>30 879 332,23</b>
II	Planowany podział zysku		
II	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	30 409 181,12	30 879 332,23
IV	Wg bilansu		
V	Różnica (III b - IV)		

30.03.2018r.

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