

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

do sprawozdania finansowego za rok 2009.

Sporządzone na dzień 31.12.2009 r. zgodnie z art. 48 ust. 1 pkt 2 ustawy z dn. 29.09.1994 r. zmienioną dn. 9.11.2000 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 76 poz.694 z 2002 r. z późn. zmianami).

1. Informacje i objaśnienia do bilansu

- 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, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia - załącznik nr 1.
- 1.2. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość: kwota 4 012 789,84 zł – 122 702,12 m².
- 1.3. Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu – nie występują.
- 1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie występują.
- 1.5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych:

L.p.	Fundusz	Stan na dzień 31.12.2009 r.
1	Fundusz udziałowy "801"	179 051,20
2	Fundusz zasobowy "802"	304 813,89
3	Fundusz wkładów mieszkaniowych "804"	918 762,29
4	Fundusz wkładów budowlanych "805-01,02,03"	7 945 777,29
5	Fundusz z aktualizacji wyceny "807"	17 561 159,06
6	Zmniejszenie z tyt. umorzenia "808"	-11 186 504,23
	Ogółem kapitał własny	15 723 059,50

- 1.6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych - jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Zestawienie zmian w funduszach - 31.12.2009 r. - Pasywa Gr.A

Fundusz	Stan na 31.12.2008 r.	Zwiększenia Ma	Zmniejszenia Wn	Stan na 31.12.2009 r.
A.I. Kapitał podstawowy				
"801"- Fundusz udziałowy	177 224,40	3 190,00	1 363,20	179 051,20
"804"- Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 367 486,57	25 052,50	473 776,78	918 762,29
"805-01"- Fundusz wkładów budowlanych	8 864 424,76	236,69	1 129 298,75	7 735 362,70
"805-02"- Fundusz wkładów budowl.garaże	176 621,54	0,00	0,00	176 621,54
"805-03"- Fundusz wkładów budowl.lok.użytk.	33 793,05	0,00	0,00	33 793,05
"807"- Fundusz aktualizacji	17 748 234,04	652 633,49	956 840,16	17 444 027,37
"808"- Zmniejszenie funduszu z tyt.umorzenia	-10 613 115,21	120 802,71	428 361,12	-10 920 673,62
Razem kapitał podstawowy:	17 754 669,15	801 915,39	2 989 640,01	15 566 944,53
A IV. Kapitał zapasowy				
"802"- Fundusz zasobowy	828 750,69	27 506,64	551 443,44	304 813,89
"808"- Zmniejszenie fund. z tyt.umorzenia,prawa wieczyst.użytk.gruntu	-163 980,12	0,00	0,00	-163 980,12
Kapitał zapasowy	664 770,57	27 506,64	551 443,44	140 833,77
A IV. Kapitał z aktualizacji wyceny				
"807"- Fundusz z aktual.niemieszk.- 1995 r.	117 131,69	-	-	117 131,69
"808"- Umorzenie niemieszk.- aktual. na 1995 r.	-101 850,49	-	-	-101 850,49
Kapitał z aktualizacji	15 281,20			15 281,20
Grupa A Kapitał własny	18 434 720,92	829 422,03	3 541 083,45	15 723 059,50

- 1.7 Zysk w kwocie 345 218,93 zł proponuje się przeznaczyć na pokrycie niedoboru przychodów nad kosztami na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości.
- 1.8. Dane o stanie rezerw według celu 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 i stanie na koniec roku obrotowego - stan na koniec roku obrotowego - 72 869,49 zł.

Stan odpisów aktualizujących wartość należności

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany odpisów w ciągu roku obrotowego			Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	wykorzystanie	uznanie za zbędne	
1	2	3	4	5	6
Należności wątpliwe do wyegzekwowania	46 928,82	27 044,89	1 104,22	0,00	72 869,49

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

Zobowiązania długoterminowe – pasywa B II

Zobowiązania		Okres wymagalności							Razem Bo 01.01.09	Razem Bz 31.12.09	
		do 1 roku		od 1 roku do 3 lat		od 3 - 5 lat		powyżej 5 lat			
		Bo 1.01.09r.	Bz 31.12.09r	Bo 1.01.09r	Bz 31.12.09r	Bo 1.01.09r.	Bz 31.12.09r	Bo 1.01.09r.			Bz 31.12.09r
1.	Wobec jednostek powiązanych:	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	797 361,24	0,00	1 519 642,54	5 295 215,33	2 794 156,70	5 295 215,33	5 111 160,48
a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	797 361,24	0,00	1 328 935,45	4 992 808,24	2 794 156,70	4 992 808,24	4 920 453,39
b)	z tyt. emisji dłużnych papierów wart.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
c)	inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
d)	inne			-	-	-	190 707,09	302 407,09	0,00	-	-
Razem:		0,00	0,00	0,00	797 361,24	0,00	1 519 642,54	5 295 215,33	2 794 156,70	5 295 215,33	5 111 160,48

Zobowiązania krótkoterminowe – pasywa B III

Zobowiązania	Okres wymagalności			
	do 1 roku		powyżej 1 roku	
	Bo 1.01.09r.	Bz 31.12.09r	Bo 1.01.09r.	Bz 31.12.09r
1. Wobec jednostek powiązanych:	-	-	-	-
a) z tyt.dostaw i usług	-	-	-	-
b) inne	-	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	1 707 533,91	2 175 234,69	-	-
a) kredyty i pożyczki	-	265 787,08	-	-
b) z tyt. emisji dłużnych papierów wart.	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-
d) z tyt. dostaw i usług	1 543 498,97	1 608 224,85	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-
g) z tyt .podat., ceł, ubezp.i innych świadczeń	97 489,00	51 427,70	-	-
h) z tyt. wynagrodzeń	-	-	-	-
i) inne zobowiązania	66 545,94	249 795,06	-	-
Razem:	1 707 533,91	2 175 234,69	-	-

1.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

	Stan na 1.01.2008r	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2008r.
1. Inne rozliczenia międzyokresowe				
- niedobór na GZM	-558 458,09	365 190,53	520 593,48	-713 861,04
- inne rozl.międzyokr.	-4 323,92	125 366,16	176 961,95	-55 919,71
Razem :	-562 782,01	490 556,69	697 555,43	-769 780,75

Pozycje stanowi konto „647” – „Rozliczenie międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi”. Inne rozliczenia międzyokresowe dotyczą konta „649” - koszty materiałów rozliczanych w czasie.

1.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju) - nie występują.

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

2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

2.1. Rodzaj działalności - zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi

Terytorium – kraj

Przychody ze sprzedaży towarów i produktów:

– przychody z tyt. eksploatacji lok. mieszkal. i użytk.	5 883 221,20
– przychód z tyt. co i cw lok. mieszkal. i użytk.	3 750 713,07
– <u>przychód tyt. usług konserw.-remont.</u>	<u>1 843,83</u>
○ Razem:	9 921 011,81

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – nie występują.

2.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – nie występują.

2.4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie występują.

2.5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto – zał. nr 2.

2.6. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych – dane wg Rachunku Zysków i Strat- wariantt porównawczy.

2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby – nie występuje.

2.8. Zestawienie poniesionych w 2009 r. i planowanych na 2010 r. nakładów na niefinansowe aktywa trwałe

L.p	Wyszczególnienie	Koszty poniesione w 2009 r.	Koszty planowane na 2010 r.
1.	Nabycie wartości niematerialnych prawnych	326 619,95	-
2.	Nabycie środków trwałych w tym na ochronę środowiska	-	100 000,00
3.	Środki trwałe w budowie w tym na ochronę środowiska	-	-
4.	Inwestycje w nieruchomości i prawa	-	-
Razem:		326 619,95	100 000,00

2.9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe – ukończono odbudowę budynku mieszkalnego przy ul. I. Krasickiego 3 po pożarze. Łączny koszt wyniósł 525 293,61 zł. Część kosztów w kwocie 125 745,39 zł została pokryta z funduszu remontowego (do rozliczenia po sprzedaży powierzchni strychowej pod zabudowę lokalami mieszkalnymi). Pozostałą w wyniku rozliczenia kwotę w wysokości 399 548,22 zł pokryto do wysokości 371 171,20 zł z odszkodowania PZU i zwrotu kosztów od wykonawcy za część robót. Pozostałą do rozliczenia stratę w wysokości 28 377,02 zł proponuje się pokryć z bieżącej eksploatacji.

2.10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych – zyski i straty nadzwyczajne wystąpiły w zasobach mieszkaniowych i korzystają ze zwolnienia z podatku dochodowego od osób prawnych.

3. Informacje o sprawach osobowych

3.1 Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych 18,43 etatu
- pracownicy na stanowiskach robotniczych 27,31 etatu
 - średnie roczne etaty za 2009 r. 45,74 etatu

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

- Zarząd 168 347,35 zł
- Rada Nadzorcza 54 995,60 zł
- Biegły Rewident 6 300,00 zł

3.3 Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty – nie dotyczy.

4. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu.

4.1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego – w sprawozdaniu finansowym za rok 2009 ujęto - podatek dochodowy od osób prawnych za rok 2007 w wysokości 75 059,00 zł, - wynik kontroli Urzędu Kontroli Skarbowej w Bydgoszczy oraz stratę za lata ubiegłe w wysokości 4 655,00 zł, które w rachunku zysków i strat pomniejszył zysk brutto.

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

4.3. Sprawozdanie zawiera dane porównawcze do sprawozdania za ubiegły rok.

5. Informacje dotyczące konsolidacji sprawozdań finansowych

5.1. Nie dotyczy Spółdzielni.

5.2. Nie dotyczy Spółdzielni.

5.3. Nie dotyczy Spółdzielni.

5.4. Nie dotyczy Spółdzielni.

6. Informacje połączenia spółek

6.1. Nie dotyczy Spółdzielni.

6.2. Nie dotyczy Spółdzielni.

7. Nie występują niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności.

8. Nie występują inne informacje uzupełniające.

Świecie , dnia 10 maj 2010 r.

Główna Księgowa

Kałas
mgr Małgorzata Kałas

CZŁONEK ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Przesławski
mgr inż. Wojciech Przesławski

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Zawadziński
mgr inż. Dariusz Zawadziński

ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH

Załącznik nr 1

do informacji dodatkowej na
dzień 31 grudnia 2009 r.

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ WG KSIĄG					UMORZENIE / AMORTYZACJA WG KSIĄG					WARTOŚĆ NETTO	
	Stan na początek roku 1.01.2009	Przychody zakup budowa	Przychody inne	Rozchody * sprzedaż * likwidacja	Rozchody nieodpłatne śr. trwałe	Stan na koniec roku 31.12.2009	Stan na początek roku 1.01.2009	Umorzenie zasobów	Amortyzacja śr. Trwałych niemniejszk.	Zmniejszenia z tytułu likwidacji sprzedaży	Stan na początek roku 1.01.2009	Stan na koniec roku 31.12.2009
								Zwiększenia				
I. Wartości niematerialne i prawne	20 427,50	0,00	0,00	0,00	0,00	20 427,50	20 427,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Koszty zakończone prac rozwojowych											0,00	0,00
2. Wartość firmy											0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	20 427,50	0,00	0,00	0,00	0,00	20 427,50	20 427,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Zaliczki wartości niematerialne i prawne											0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	28 162 833,86	38 911,43	287 935,46	5 000,00	2 423 317,81	26 061 362,94	11 099 605,96	428 361,12	44 791,68	125 136,02	17 063 227,90	14 613 740,20
1. Środki trwałe	28 162 833,86	38 911,43	287 935,46	5 000,00	2 423 317,81	26 061 362,94	11 099 605,96	428 361,12	44 791,68	125 136,02	17 063 227,90	14 613 740,20
a) grunty własne (prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 670 428,13		45 697,66	0,00	142 991,12	1 573 134,67	153 568,08	21 837,85		9 466,48	1 516 860,05	1 407 195,22
b) budynki i lokale, prawa własnościowe, obiekty inżynierii ładowej i wodnej	26 046 602,85		242 237,80		2 280 326,69	24 008 513,96	10 623 527,25	406 523,27		111 336,23	15 423 075,60	13 089 799,67
c) urządzenia techniczne i maszyny	284 385,89	36 962,43				321 348,32	193 574,15		37 830,44	0,00	90 811,74	89 943,73
d) środki transportu	124 191,38			5 000,00		119 191,38	122 858,05		666,64	4 333,31	1 333,33	0,00
e) Inne środki trwałe	37 225,61	1 949,00				39 174,61	6 078,43		6 294,60		12 373,03	26 801,58
2. Środki trwałe w budowie						0,00					0,00	0,00
3. Zaliczki naśr. trwałe w budowie						0,00					0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	1 732 528,17	0,00	87 373,18	0,00	491 251,98	1 328 649,37	0,00	0,00	0,00	0,00	1 732 528,17	1 328 649,37
1. Od pozostałych jednostek	1 732 528,17		87 373,18		491 251,98	1 328 649,37					1 732 528,17	1 328 649,37
IV. Inwestycje długoterminowe	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
1. W pozostałych jednostkach	300,00					300,00					300,00	300,00
Aktywa trwałe ogółem:	29 916 089,53	38 911,43	375 308,64	5 000,00	2 914 569,79	27 410 739,81	11 120 033,46	428 361,12	44 791,68	125 136,02	18 796 056,07	15 942 689,57

Świecie, dn.20.03.2010 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ
mgr inż. Włodzisław Przesławski

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ
mgr inż. Dariusz Zawadzinski

Główna Księgowa
mgr Małgorzata Kałas

Załącznik nr 2

do informacji dodatkowej na dzień 31.12.2009 r.

Rachunek zysków i strat przedstawia następujące wielkości:

1) Przychody

Przychody ze sprzedaży produktów	9 921 011,81 zł
Zmiana stanu produktów (w tym:	
- 520 593,48 zł – wynik GZM	
- 51 595,79 zł – inne rozl.międzyokr.)	572 189,27 zł
Pozostałe przychody operacyjne	48 036,28 zł
Przychody finansowe	63 203,75 zł
Przychody ze sprzed.majątku trwałego	400,00 zł
Zyski nadzwyczajne	371 171,20 zł

Razem przychody	10 976 012,31 zł
------------------------	-------------------------

2) Koszty

Koszty według rodzaju	9 961 028,83 zł
Pozostałe koszty operacyjne	50 569,64 zł
Koszty finansowe	16 541,00 zł
Koszt likwidacji środka trwałego	666,69 zł
Strata nadzwyczajna	399 548,22 zł

Razem koszty	10 428 354,38 zł
---------------------	-------------------------

3) Zysk brutto na działalności gospodarczej	547 657,93 zł
--	----------------------

Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania	98 260,64 zł
--	--------------

Dochód podlegający opodatkowaniu	645 918,57 zł
----------------------------------	---------------

Podstawa do opodatkowania	645 919 zł
---------------------------	------------

Podatek dochodowy 19 % za 2008 rok	122 725,00 zł
---	----------------------

Podatek dochodowy z 2007 r.- do rozliczenia	79 714,00 zł
--	---------------------

<u>Zysk netto</u>	<u>345 218,93 zł</u>
--------------------------	-----------------------------

Wyniki na poszczególnych działalnościach przedstawiają się następująco:

I. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.

1) Centralne ogrzewanie i podgrzanie wody

- koszt własny sprzedaży	3 540 956,63 zł
- sprzedaż	3 540 956,63 zł

Wynik nie występuje.

2) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

- sprzedaż	4 633 824,96 zł
- przychody finansowe	28 520,57 zł
- pozostałe przychody operacyjne	17 354,37 zł
- zyski nadzwyczajne	371 171,20 zł

Razem przychody	5 050 871,10 zł
------------------------	------------------------

- koszt własny sprzedaży	5 121 346,72 zł
- pozostałe koszty operacyjne	50 569,64 zł
- strata nadzwyczajna	399 548,22 zł

Razem koszt	5 571 464,58 zł
--------------------	------------------------

<u>Nadwyżka kosztów nad przychodami</u>	520 593,48 zł
--	----------------------

Wynik został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe.

II. Działalność opodatkowana

1) Centralne ogrzewanie i podgrzanie wody

- koszt własny sprzedaży	183 682,58 zł
- sprzedaż	183 682,58 zł

Wynik nie występuje.

2) Przychody i koszty działalności opodatkowanej

- przychody	1 536 473,78 zł
-------------	-----------------

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| - pozostałe przychody operacyjne | 34 683,18 zł |
| - przychody finansowe | 31 081,91 zł |

Razem przychody	1 602 238,87 zł
------------------------	------------------------

- | | |
|------------------------------------|-----------------|
| - koszt własny sprzedaży | 1 037 373,25 zł |
| - koszty finansowe | 16 541,00 zł |
| - koszt likwidacji środka trwałego | 666,69 zł |

Razem koszty	1 054 580,94 zł
---------------------	------------------------

<u>Wynik finansowy nadwyżka przychodów nad kosztami</u>	547 657,93 zł
--	----------------------

Wynik został ujęty w sprawozdaniu jako wynik finansowy (nadwyżka bilansowa) brutto.

Świecie, dnia 10 maja 2010 r.

Główna Księgowa
Kałas
mgr Małgorzata Kałas

CZŁONEK ZARZĄDU
 SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Przesławski
mgr inż. Wojciech Przesławski

PREZES ZARZĄDU
 SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Zawadziński
mgr inż. Dariusz Zawadziński