



50-451 Wrocław, ul. Komuny Paryskiej 15

## **SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**za rok 2011**

**Wrocław, kwiecień 2012 r.**



**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
ZA 2011 ROK**

1. Nazwa spółdzielni: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani”**
2. Siedziba spółdzielni: **ul. Komuny Paryskiej 15, 50-451 Wrocław**
3. Podstawowy przedmiot działalności: obsługa nieruchomości na własny rachunek, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości, zarządzanie nieruchomościami na zlecenie, działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
4. Organ rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
5. Czas trwania spółdzielni: nieograniczony
6. Okres objęty sprawozdaniem: od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku.
7. W skład Spółdzielni nie wchodzi inne jednostki samodzielnie sporządzające sprawozdania finansowe.
8. Zgodnie z art. 64.1 pkt 4 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości Spółdzielnia nie podlega badaniu sprawozdania finansowego.
9. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności Spółdzielni i nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności Spółdzielni.



## BILANS

sporządzony na dzień: 31 grudnia 2011 r.

jednostka obliczeniowa: Zł

AKTYWA		Stan na		PASywa		Stan na	
		31.12.2010	31.12.2011			31.12.2010	31.12.2011
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	67 244 729,60	63 553 818,44	<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	67 237 025,90	60 279 705,48
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	22 549,72	38 097,62	<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	65 553 398,27	61 575 515,48
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	<b>II</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)</b>	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00	<b>III</b>	<b>Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)</b>	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	22 549,72	38 097,62	<b>IV</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>	1 299 698,49	1 300 737,99
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	<b>V</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>	561 063,02	561 063,02
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	65 220 502,68	62 463 503,87	<b>VI</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>	0,00	0,00
<b>I</b>	<b>Środki trwałe</b>	65 218 062,68	62 461 063,87			0,00	0,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	597 032,70	1 425 068,91			0,00	0,00
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	64 604 635,83	61 006 945,38	<b>VII</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	-173 186,47	-3 517 230,51
c)	urządzenia techniczne i maszyny	15 143,27	26 214,50	<b>VIII</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	-3 947,41	359 619,50
d)	środki transportu	0,00	0,00	<b>IX</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	1 250,88	2 835,08	<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	7 015 193,68	6 788 989,75
2	Środki trwałe w budowie	2 440,00	2 440,00	<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00		- długoterminowa	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00		- krótkoterminowa	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	2 001 677,20	1 052 216,95	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości	0,00	0,00		- długoterminowe	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00		- krótkoterminowe	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	3 886 255,13	2 771 686,20
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek	3 886 255,13	2 771 686,20
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	3 577 951,59	2 468 480,49
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	d)	inne	308 303,54	303 205,71
	udziały lub akcje	0,00	0,00	<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	3 025 678,07	4 017 303,55
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00		- do 12 miesięcy	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	2 001 677,20	1 052 216,95		- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek	1 098 664,72	1 547 595,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00

<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>7 007 489,98</b>	<b>3 514 876,79</b>	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
1	Materiały	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	694 891,46	1 068 398,73
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	694 891,46	1 068 398,73
3	Produkty gotowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
4	Towary	0,00	0,00	e)	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
5	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>2 573 520,02</b>	<b>1 356 755,12</b>	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	216 035,44	77 790,60
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	282,34	15 329,42
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	i)	inne	187 455,48	386 076,25
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	3	Fundusze specjalne	1 927 013,35	2 469 708,55
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	103 260,48	0,00
b)	inne	0,00	0,00	1	Ujemna wartość firmy		
2	Należności od pozostałych jednostek	2 573 520,02	1 356 755,12	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	103 260,48	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	225 536,44	403 878,29		– długoterminowe	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	225 536,44	403 878,29		– krótkoterminowe	103 260,48	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00				
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	101 025,84	32 638,11				
c)	inne	1 453 965,31	847 210,58				
d)	dochodzone na drodze sądowej	792 992,43	73 028,14				
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>1 822 990,03</b>	<b>1 958 712,24</b>				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 822 990,03	1 958 712,24				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje	0,00	0,00				
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00				
	udzielone pożyczki	0,00	0,00				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00				
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje	0,00	0,00				
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00				
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00				
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 822 990,03	1 958 712,24				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 822 990,03	1 958 712,24				
	– inne środki pieniężne	0,00	0,00				
	– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00				
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 610 979,93</b>	<b>199 409,43</b>				
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>74 252 219,58</b>	<b>67 068 695,23</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>74 252 219,58</b>	<b>67 068 695,23</b>

Sporządzono dnia 30.03.2012 r.

SM „BUDOWLANI”  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Magdalena Topp

(imię, nazwisko i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych – na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

SM „BUDOWLANI”  
WICEPREZES ZARZĄDU  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
mgr inż. Wiesław Guzawiec

SM „BUDOWLANI”  
PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR  
Andrzej Barński

(imię, nazwisko i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

Nazwa	31.12.2010	31.12.2011
<b>A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZED. I ZRÓWNANE Z NIMI W TYM:</b>	<b>7 065 043,15</b>	<b>7 952 119,69</b>
I Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 065 043,15	7 952 119,69
II Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość doda	0,00	0,00
III Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jed	0,00	0,00
IV Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
V Zysk roku bieżącego na gzm	0,00	0,00
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>7 136 933,29</b>	<b>7 828 839,24</b>
I Amortyzacja	27 327,38	26 392,56
II Zużycie materiałów i energii	4 172 615,84	4 098 355,79
III Usługi obce	1 202 782,55	1 244 975,67
IV Podatki i opłaty, w tym :	498 493,35	290 143,79
- (1) podatek akcyzowy	0,00	0,00
V Wynagrodzenia	874 378,43	978 508,39
VI Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	158 162,18	174 910,64
VII Pozostałe koszty rodzajowe	203 173,56	1 214 961,83
VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX Strata roku bieżącego na gzm	0,00	-199 409,43
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>	<b>-71 890,14</b>	<b>123 280,45</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>101 051,00</b>	<b>330 013,69</b>
I Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II Dotacje	0,00	0,00
III Inne przychody operacyjne	101 051,00	330 013,69
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>60 682,66</b>	<b>234 700,66</b>
I Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III Inne koszty operacyjne	60 682,66	234 700,66
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>-31 521,80</b>	<b>218 593,48</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>30 865,99</b>	<b>174 492,54</b>
I Dywidendy i udziały w zyskach, w tym :	0,00	0,00
- (1) od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II Odsetki, w tym :	30 865,99	174 492,54
- (1) od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V Inne	0,00	0,00
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>195,60</b>	<b>7 477,52</b>
I Odsetki, w tym :	195,60	7 477,52
- (1) dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV Inne	0,00	0,00
<b>I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ</b>	<b>-851,41</b>	<b>385 608,50</b>
<b>J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
<b>K. ZYSK (STRATA) BRUTTO</b>	<b>-851,41</b>	<b>385 608,50</b>
<b>L. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>3 096,00</b>	<b>25 989,00</b>
<b>M. POZ. OBOW. ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘK. STRATY)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N. ZYSK (STRATA) NETTO</b>	<b>-3 947,41</b>	<b>359 619,50</b>

Wrocław, 30.03.2012 r.

SM „BUDOWLANI”  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Magdalena Topp

SM „BUDOWLANI”  
WICEPREZES ZARZĄDU  
ZASTĘPCA DYREKTORA

mgr inż. Wiesław Guzewicz

SM „BUDOWLANI”  
PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR

Andrzej Barski



**INFORMACJA DODATKOWA**  
do sprawozdania finansowego za 2011 rok  
SM „BUDOWLANI” we Wrocławiu

**CZĘŚĆ I**

1. Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych zawierający stan aktywów trwałych na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan na koniec roku obrotowego przedstawiają poniższe tabele:

**Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych za okres  
od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.**

Tytuł	Wartość inwentarzowa				Umorzenie			
	Licencje	Spółdzielcze własn. prawo do lokalu	Prawa autorskie i pokrewne	Razem	Licencje	Spółdzielcze własn. prawo do lokalu	Prawa autorskie i pokrewne	Razem
<b>1. Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na dzień 01.01.2011 r.</b>	<b>69 188,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>69 188,93</b>	<b>46 639,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46 639,21</b>
<b>2. Zwiększenia</b>	<b>22 803,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22 803,21</b>	<b>7 255,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 255,31</b>
a) zakup	22 803,21	0,00	0,00	22 803,21	7 255,31	0,00	0,00	7 255,31
b) darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>3. Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4. Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na dzień 31.12.2011 r.</b>	<b>91 992,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>91 992,14</b>	<b>53 894,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>53 894,52</b>

**Zmiany w stanie środków trwałych za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.**

Tytuł	Wartość inwentarzowa						Umorzenie					
	Grunty w tym prawo wieczystego użytkowania	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transp.	Pozostałe	Razem	Grunty w tym prawo wieczystego użytkowania	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transp.	Pozostałe	Razem
<b>1. Wartość brutto środków trwałych na dzień 31.12.2011 r.</b>	<b>3 020 624,22</b>	<b>83 235 144,57</b>	<b>121 016,86</b>	<b>0,00</b>	<b>40 096,86</b>	<b>86 416 882,51</b>	<b>2 423 591,52</b>	<b>18 630 508,74</b>	<b>105 873,59</b>	<b>0,00</b>	<b>38 845,98</b>	<b>21 198 819,83</b>
<b>2. Zwiększenia</b>	<b>985 752,17</b>	<b>0,00</b>	<b>16 252,78</b>	<b>0,00</b>	<b>2 590,70</b>	<b>1 004 595,65</b>	<b>0,00</b>	<b>1 229 676,62</b>	<b>5 181,55</b>	<b>0,00</b>	<b>1 006,50</b>	<b>1 235 864,67</b>
a) zakup	985 752,17	0,00	16 252,78	0,00	2 590,70	1 004 595,65	0,00	1 229 676,62	5 181,55	0,00	1 006,50	1 235 864,67
b) przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) darowizny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) ujawnienie w wyniku inwentaryzacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) pozostałe (umorzenie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 229 676,62	5 181,55	0,00	1 006,50	0,00
<b>3. Zmniejszenia</b>	<b>1 840 753,48</b>	<b>3 452 836,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 293 590,22</b>	<b>1 683 037,52</b>	<b>1 084 822,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 767 860,43</b>
a) sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) likwidacja	1 683 037,52	0,00	0,00	0,00	0,00	1 683 037,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) darowizny przekazane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) straty losowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) niedobory w wyniku inwentaryzacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f) pozostałe (odrębna własność)	157 715,96	3 452 836,74	0,00	0,00	0,00	3 610 552,70	1 683 037,52	1 084 822,91	0,00	0,00	0,00	2 767 860,43
g) umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4. Wartość brutto środków trwałych na dzień 31.12.2011 r.</b>	<b>2 165 622,91</b>	<b>79 782 307,83</b>	<b>137 269,64</b>	<b>0,00</b>	<b>42 687,56</b>	<b>82 127 887,94</b>	<b>740 554,00</b>	<b>18 775 362,45</b>	<b>111 055,14</b>	<b>0,00</b>	<b>39 852,48</b>	<b>19 666 824,07</b>

W okresie sprawozdawczym zasady wyceny oraz umorzeń nie uległy zmianie. Wartości wykazane w powyższych tabelach wynikają z ewidencji analitycznej wykazów umorzeń poszczególnych składników majątku oraz zestawienia obrotów i sald kont syntetycznych.

2. Zmiany w wartości gruntów pozostających w wieczystym użytkowaniu oraz gruntów własnych przedstawia poniższa tabela:

Tytuł	Stan na 01.01.2011	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2011
I. Grunty własne	597 032,71	985 752,17	157 715,96	1 425 068,92
II. Grunty - wieczyste użytkowanie	2 423 591,52	0,00	1 683 037,52	740 554,00
<b>III. Wartość brutto gruntów</b>	<b>3 020 624,23</b>	<b>985 752,17</b>	<b>1 840 753,48</b>	<b>2 165 622,92</b>
III. Umorzenie - wieczyste użytk.	-2 423 591,52	1 683 037,52		-740 554,00
<b>IV. Wartość netto gruntów</b>	<b>597 032,71</b>	<b>2 668 789,69</b>	<b>1 840 753,48</b>	<b>1 425 068,92</b>

W 2011 roku Spółdzielnia nabyła grunty na własność będące w wieczystym użytkowaniu na łączną kwotę 985.752,17 zł. Trwający proces wyodrębnień zmniejszył wartość gruntów własnych o kwotę 157.715,96 zł. Łączna wartość gruntów na koniec roku 2011 wynosi 1.425.068,92 zł. Wartości wykazane w powyższej tabeli wynikają z analitycznej ewidencji środków trwałych wraz z umorzeniami zgodnej z zestawieniem obrotów i sald kont syntetycznych.

3. Spółdzielnia użytkuje w drodze umowy leasingu operacyjnego samochód marki FIAT Transporter DOBLO CARGO 1.3 MULTIJET o wartości początkowej 40.400,00 zł.
4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli nie występują.
5. Strukturę kapitału podstawowego przedstawia poniższa tabela:

Fundusz podstawowy	Stan na 01.01.2011	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2011	udział %
1. Fundusz udziałowy	231 874,51	2 079,00	3 125,00	230 828,51	0,37
2. Fundusz wkładów zaliczkowych	32 493 910,42	0,00	0,00	32 493 910,42	52,77
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych	24 455 978,66	2 180,32	0,00	24 458 158,98	39,72
4. Fundusz wkładów budowlanych	28 423 004,61	2 186 295,61	715 201,00	29 894 099,22	48,55
5. Umorzenie zasobów mieszkaniowych	-20 051 369,93	-5 450 111,72	0,00	-25 501 481,65	-41,41
<b>Ogółem</b>	<b>65 553 398,27</b>	<b>-3 259 556,79</b>	<b>718 326,00</b>	<b>61 575 515,48</b>	<b>100,00</b>

6. Zmiany w stanie kapitałów zapasowych i rezerwowych przedstawia poniższa tabela:

Fundusz	Stan na 01.01.2011	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2011	Udział %
1. Fundusz zasobowy	1 299 698,49	1 039,50	0,00	1 300 737,99	30,03
2. Fundusz z aktualizacji wyceny	561 063,02	0,00	0,00	561 063,02	12,95
3. Fundusz remontowy	1 927 013,35	1 084 387,69	541 692,49	2 469 708,55	57,02
w tym:					
a) fundusz remontowy	1 682 078,02	1 022 178,36	493 944,22	2 210 312,16	51,03
b) fundusz przeglądów i pomiarów	205 834,75	62 209,33	47 748,27	220 295,81	5,09
c) fundusz przekształceń	39 100,58	0,00	0,00	39 100,58	0,90
<b>Ogółem</b>	<b>3 787 774,86</b>	<b>1 085 427,19</b>	<b>541 692,49</b>	<b>4 331 509,56</b>	<b>100,00</b>

7. W 2011 roku rachunek zysków i strat Spółdzielni wykazuje zysk netto w kwocie 359.619,50 zł. Wynik finansowy ustalono zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd wnioskuje o przeznaczenie zysku netto na pokrycie strat z lat ubiegłych, które wynoszą -3.517.230,51 zł. Jednocześnie Zarząd wnioskuje o pokrycie strat z lat ubiegłych zgodnie z art. 90. ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 122 Statutu z funduszu zasobowego w kwocie 1.300.737,99 zł oraz funduszu udziałowego w kwocie 230.828,51 zł.
8. W 2011 roku rezerw nie tworzono.
9. W 2011 roku Spółdzielnia dokonała odpisów aktualizujących na łączną kwotę 1.192.294,73 zł, z czego odzyskano 469.249,26 zł. Na koniec 2011 roku saldo konta 290 wykazuje kwotę odpisów w wysokości 723.045,47. Większość z tej kwoty została już zabezpieczona wyrokami sądowymi lub nakazami zapłaty, co skutkować będzie możliwością egzekwowania należności przez komornika.
10. Zmiany w stanie zobowiązań w 2011 roku przedstawiają poniższe tabele:

#### Zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2011	Stan na 31.12.2011
1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00
2. Dostawy niefakturowane	0,00	0,00
3. Zobowiązania z tytułu dział. inwestycyjnej	0,00	0,00
4. Zaliczki otrzymane na poczet dostaw	0,00	0,00
5. Pozostałe zobowiązania długoterminowe:	3 886 255,17	2 771 686,20
a) pożyczki	308 303,58	303 205,71
b) kredyty bankowe	3 577 951,59	2 468 480,49
c) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
d) z tytułu podatków, ceł i ubez. społecznych	0,00	0,00
e) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
f) pozostałe	0,00	0,00
<b>Zobowiązania długoterminowe łącznie:</b>	<b>3 886 255,17</b>	<b>2 771 686,20</b>

## Zmiany w stanie zobowiązań krótkoterminowych

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2011	Stan na 31.12.2011
1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	694 891,46	1 068 398,73
2. Dostawy niefakturowane	0,00	0,00
3. Zobowiązania z tytułu działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
4. Zaliczki otrzymane na poczet dostaw	0,00	0,00
5. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe:	403 773,26	479 196,27
a) pożyczki	46 447,62	0,00
b) kredyty bankowe	0,00	0,00
c) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
d) z tytułu podatków, ceł i ubezpie. społecznych	216 035,44	77 790,60
e) z tytułu wynagrodzeń	282,34	15 329,42
f) pozostałe	141 007,86	386 076,25
<b>Zobowiązania krótkoterminowe łącznie:</b>	<b>1 098 664,72</b>	<b>1 547 595,00</b>

Na zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług składają się zobowiązania wobec dostawców na łączną kwotę 517.166,87 zł (spłacone do końca stycznia 2012 r. zgodnie z terminami płatności faktur) oraz nadpłaty mieszkańców z tytułu rozliczeń CO, CW i ZW w wysokości 551.231,86 zł.

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1.068.398,73 zł
- zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń	77.790,60 zł
- pozostałe, w tym:	386.076,25 zł
kaucje i wadia	77.396,83 zł
wykup gruntu (nadpłaty)	170.933,49 zł
wykup pom. dod.	162,88 zł
dzierżawa wodomierzy	125.472,93 zł
wynagrodzenia	15.329,42 zł
inne	12.110,12 zł

11. Informacje o stanie zmian rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych zawarto w tabeli poniżej:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2011	Stan na 31.12.2011
<b>1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów</b>	<b>2 610 979,93</b>	<b>199 409,43</b>
a) remonty	120 122,55	0,00
b) ubezpieczenia	39 356,00	0,00
c) prenumeraty	563,25	0,00
d) pozostałe (strata na GZM)	2 450 938,13	199 409,43
z tego:		
długoterminowe		
krótkoterminowe	2 610 979,93	199 409,43
<b>2. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów</b>	<b>68 489,58</b>	<b>0,00</b>
a) gospodarka zasobami mieszkaniowymi	68 489,58	0,00
b) wodomierze	0,00	0,00
c) pozostałe	0,00	0,00

12. W 2011 roku Spółdzielnia nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na majątku.

13. Spółdzielnia nie posiada zobowiązań warunkowych. W 2011 roku nie udzielała gwarancji i wadium. Nie figurują w księgach rachunkowych roszczenia nie uznane przez Spółdzielnię skierowane przez kontrahentów na drogę postępowania sądowego.

## CZĘŚĆ II

1. Strukturę rzeczową przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług przedstawiono w tabeli poniżej:

Wyszczególnienie	2010			2011		
	wartość w zł	struktura I	struktura II	wartość w zł	struktura I	struktura II
<b>1. Działalność operacyjna</b>	<b>7 065 043,15</b>	<b>98,17</b>	<b>100,00</b>	<b>7 952 119,69</b>	<b>94,03</b>	<b>100,00</b>
a) zasoby mieszkaniowe	6 347 311,43		89,84	7 086 761,92		89,12
b) lokale użytkowe	694 657,85		9,83	834 560,16		10,49
c) garaże	23 073,87		0,33	30 797,61		0,39
<b>2. Działalność finansowa</b>	<b>30 865,99</b>	<b>0,43</b>	<b>100,00</b>	<b>174 492,54</b>	<b>2,06</b>	<b>100,00</b>
a) odsetki bankowe	1 768,29		5,73	8 157,55		4,68
b) odsetki lokatorskie	29 097,70		94,27	166 334,99		95,32
c) inne	0,00		0,00	0,00		
<b>3. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>101 051,00</b>	<b>1,40</b>	<b>100,00</b>	<b>330 013,69</b>	<b>3,90</b>	<b>100,00</b>
a) odpisane zobowiązania	0,00			208,01		0,06
b) odszkodowania	7 236,00		7,16	1 957,12		0,59
c) spłata odpisanych należności	0,00			273 313,36		82,82
d) zwrot kosztów sądowych	0,00			36 864,59		11,17
e) specyfikacje				829,26		0,25
f) pozostałe	93 815,00		92,84	16 841,35		5,10
<b>Łącznie przychody:</b>	<b>7 196 960,14</b>	<b>100,00</b>		<b>8 456 625,92</b>	<b>100,00</b>	

2. Spółdzielnia nie dokonywała w 2011 roku odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.
3. W 2011 roku nie wystąpiły w Spółdzielni nie planowane odpisy amortyzacyjne. Łączna wartość amortyzacji zgodnie z planem amortyzacji na 2011 rok wyniosła 26.392,56 zł.
4. Spółdzielnia nie dokonywała w 2011 roku odpisów aktualizujących wartości rzeczowych składników majątku obrotowego.
5. W 2011 roku nie wystąpiło zaniechanie istotnego rodzaju działalności Spółdzielni. W 2012 roku Spółdzielnia nie przewiduje zaniechania swej działalności.
6. Spółdzielnia prowadzi działalność podlegającą opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych zgodnie z *ustawą z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych* (Dz.U. 1992 Nr 21 poz. 86 z późn. zm.). Dochody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczone na cele statutowe w 2011 roku były wolne od podatku dochodowego z uwagi na przeznaczenie ich w całości na obsługę zasobów mieszkaniowych.
7. Informacje o kształtowaniu się kosztów rodzajowych podano w rachunku zysków i strat.
8. Spółdzielnia nie prowadzi ewidencji kosztów sprzedaży obrotów wewnętrznych z tytułu świadczeń robót i usług na cele wewnętrzne.
9. W 2011 roku poniesione nakłady na niefinansowe aktywa trwałe wyniosły:
  - grupa 0 – grunty – kwota 985.752,17 zł,
  - grupa 4 – maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania – kwota 15.732,78 zł,
  - grupa 6 – urządzenia techniczne – kwota 520,00 zł,
  - grupa 8 – narzędzia, przyrządy, wyposażenie – kwota 2.590,70 zł,
  - grupa 9 - wartości niematerialne i prawne – kwota 22.803,21 zł,
  - Łączne nakłady na środki trwałe w 2011 roku wyniosły 1.027.398,86 zł.
10. W 2011 roku nie wystąpiły zyski i straty nadzwyczajne.

### CZĘŚĆ III

Spółdzielnia zgodnie z ustawą o rachunkowości nie sporządza sprawozdania z przepływów środków pieniężnych.

### CZĘŚĆ IV

1. Przeciętne zatrudnienie w 2011 roku wyniosło 16 osób.
2. Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących w 2011 roku wyniosły odpowiednio:

	2010 r.	2011 r.
- Zarząd	178.442,29 zł	171.245,00 zł
- Rada Nadzorcza	68.793,51 zł	54.092,86 zł

W poprzednich latach błędnie wykazywano wynagrodzenia wypłacane Zarządowi ujmując w nich pracowników na stanowiskach kierowniczych. W 2011 roku dokonano poprawnego grupowania kosztów wynagrodzeń Zarządu oraz pracowników i wykazano w powyższym zestawieniu.

3. W 2011 roku nie udzielono pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

### CZĘŚĆ V

1. W 2011 roku w bilansie w pozycji A.VII. – Zysk/strata z lat ubiegłych przedstawiono błędy lat 2001-2008 odnosząc je zgodnie z art. 54 ust. 3 ustawy o rachunkowości na kapitały własne. Na straty te składają się:
  - nie dokonywane w latach poprzednich odpisy aktualizujące, w kwocie 754.240,68 zł,
  - nie rozliczone straty na GZM za lata 2001-2008 w łącznej kwocie 2.762.989,83 zł, nie wykazywane

na koncie 820 – rozliczenie wyniku finansowego a na kontach zespołu 6\* - rozliczenia międzyokresowe oraz 8\* - rezerwy, co powodowało zniekształcenie i nieczytelność sprawozdań finansowych.

2. Nie wystąpiły znaczące zdarzenia po dniu bilansowym nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 2011.
3. Nie dokonano zmian zasad (polityki) rachunkowości oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, które wywierałyby istotny wpływ na sytuację finansową i majątkową Spółdzielni.

#### CZEŚĆ VI

Nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

#### CZEŚĆ VII

Nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

#### CZEŚĆ VIII

Działalność Spółdzielni będzie kontynuowana w latach następnych. Zarząd nie posiada informacji o zagrożeniu możliwości kontynuowania działalności.

#### CZEŚĆ IX

Nieznane są Spółdzielni informacje, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.

Główny Księgowy:

SM „BUDOWLANI”  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

*Magdalena Topp*

Zarząd Spółdzielni:

SM „BUDOWLANI”  
WICEPREZES ZARZĄDU  
ZASTĘPCA DYREKTORA

*Wiesław Guzewicz*  
mgr inż. Wiesław Guzewicz

SM „BUDOWLANI”  
PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR

*Andrzej Barski*  
Andrzej Barski

Wrocław, dnia 30 marca 2012 r.

