



50-451 Wrocław, ul. Komuny Paryskiej 15

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budowlani”
za rok 2012**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu za 2012 rok

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

Spółdzielnia zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 000062852.

Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z klasyfikacją PKD 2007 jest: 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Obecnie Spółdzielnia zarządza 21 budynkami o łącznej powierzchni użytkowej 88.100,30 m².

W okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. Spółdzielnią kierował Zarząd w osobach:

- Andrzej Barski - Prezes Zarządu
- Wiesław Guzewicz - Wiceprezes Zarządu

1. Struktura zasobów

Struktura zasobów Spółdzielni przedstawia się następująco:

Rok	Liczba członków			Liczba lokali							Liczba zatrudnionych	
	ogółem	os. fizyczne	os. prawne	mieszkalnych	w tym mieszkań wyodrębnionych	użytkowych własnościowych	w tym użytkowych wyodrębnionych	garaży	w tym garaży wyodrębnionych	użytkowych w najmie	ogółem	na stanowiskach robotniczych
2008	1363	1351	12	1364	0	77	0	57	0	27	17	12
2009	1315	1305	10	1364	27	77	3	57	0	27	18	12
2010	1291	1281	10	1367	159	74	5	57	11	8	16	11
2011	1240	1234	6	1367	265	74	8	57	11	8	14	10
2012	1219	1214	5	1367	359	74	9	57	11	5	16	11

Przedstawione w prezentowanej wyżej tabeli zmiany w strukturze zasobów Spółdzielni obrazują dynamikę tych zmian w obszarze ustanawiania odrębnej własności lokali.

II. ZESTAWIENIE ZADAŃ ZREALIZOWANYCH W 2012 ROKU.

W okresie objętym sprawozdaniem, Zarząd Spółdzielni realizował zadania wynikające z bieżących potrzeb Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu w zakresie jej statutowych obowiązków. Do głównych zadań należały:

1. kontynuowanie działań w zakresie przekształceń prawa wieczystego użytkowania gruntów stanowiących majątek Spółdzielni w prawo ich własności,

2. kontynuowanie działań w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych,
3. działania związane z realizacją planu rzeczowo – finansowego remontów, przeglądów i pomiarów na rok 2012,
4. działania w zakresie windykowania zaległych wobec Spółdzielni należności,
5. porządkowanie spraw związanych ze służebnościami przechodu, przejazdu i przesyłu dotyczących nieruchomości należących do Spółdzielni,
6. bieżąca obsługa zasobów Spółdzielni.

Ad. 1

W ramach kontynuowanych od 2009 roku działań związanych z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo ich własności, na wniosek Zarządu Spółdzielni, skierowany do Urzędu Miejskiego Wrocławia, wykonane zostały nowe operaty szacunkowe dla nieruchomości:

- Orłowicza 14-20 - wartość gruntu wg nowego operatu wyniosła **77.397,40 zł**,
- Ślężna 151-155 - wartość gruntu wg nowego operatu wyniosła **65.135,14 zł**,
- Orłowicza 2-12 - wartość gruntu wg nowego operatu wyniosła **95.246,91 zł**,
- K. Miarki 3-5, A. Cinciały 1 - wartość gruntu wg nowego operatu wyniosła **58.576,35 zł**,
- Komuny Paryskiej 15-15A - wartość gruntu wg nowego operatu wyniosła **26.473,52 zł**.

Spółdzielnia, we wszystkich wyżej wymienionych przypadkach dokonała, na konto wskazane przez Urząd Miejski Wrocławia, wpłat uzyskując tytuł własności gruntów należących do wymienionych nieruchomości.

Wystąpienie do władz Wrocławia o sporządzenie nowych operatów szacunkowych dla poszczególnych nieruchomości wynikało z faktu utraty ważności „starych” operatów (ważne są tylko rok od daty ich sporządzenia). Spółdzielnia wystąpiła w roku 2007 o sporządzenie operatów dla wszystkich nieruchomości, lecz nie była gotowa do określenia udziałów właścicieli lokali. Udziały w gruncie i częściach wspólnych determinują kosztowe obciążenie właścicieli lokali z tytułu wykupu gruntów. W rezultacie, ponowne wystąpienie o operaty szacunkowe okazało się korzystnym działaniem, bowiem nowe operaty, sporządzone w roku 2011 i 2012 są niższe nawet o 50%. Odczuwają to właściciele lokali, którzy dokonali na wskazane konto wpłat według starych operatów a później otrzymali zwroty nadpłaconych kwot lub zgodnie z ich życzeniem przeksięgowane zostały te nadpłaty na konto czynszowe w poczet przyszłych zobowiązań.

Zaawansowanie prac w zakresie przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo ich własności na koniec 2012 roku dla pozostałych nieruchomości wyglądało następująco:

1. **Kluczborska 26, Barlickiego 16** - budynek posadowiony jest na gruncie własnym Spółdzielni,
2. **Zaporoska – Skwierzyńska – Szczęśliwa** - 4 stycznia 2013 roku Zarząd

podjął uchwałę nr 1/2013 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności dla tej nieruchomości. 3 kwietnia 2013 roku uchwała ta, wobec upływu terminu do jej zaskarżenia, weszła w życie.

3. **Orłowicza 1, Glogera 3-7, Zmorskiego 2** – połączono działki pod budynkami z sąsiadującymi działkami pod drogami osiedlowymi. Ustanowiono wzajemne służebności między czterema budynkami osiedla, zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej z 16 maja 2011 roku. Podpisano porozumienia z uprawnionymi dotyczące zabudowanych korytarzy klatek schodowych i pomieszczeń dodatkowych w budynkach. 9 maja 2012 roku Zarząd podjął uchwałę nr 7/2012 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności dla tej nieruchomości. 27 czerwca 2012 roku, jeden z uprawnionych zaskarżył uchwałę w Sądzie Okręgowym we Wrocławiu. Stan na 22 kwietnia 2013 roku przedstawia się następująco: zapadł wyrok w sprawie zaskarżenia wymienionej uchwały – korzystny dla Spółdzielni, oczekujemy jego uprawomocnienia i w konsekwencji uprawomocnienia się uchwały nr 7/2012. W dalszym ciągu nastąpi kontynuowanie procedury przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo jego własności.
4. **Wojrowicka 45-49B** – 18 lipca 2012 roku Zarząd podjął uchwałę nr 14/2012 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali dla tej nieruchomości. 14 sierpnia 2012 roku jeden z uprawnionych zaskarżył uchwałę w Sądzie Okręgowym we Wrocławiu. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Sąd Okręgowy we Wrocławiu nie wydał jeszcze wyroku w tej sprawie.

Ad. 2

W tym zakresie Zarząd kontynuował podjęte wcześniej działania. W roku 2009 ustanowiono aktami notarialnymi odrębną własność lokali mieszkalnych i lokali użytkowych dla nieruchomości położonej przy ul. Rydygiera 13-17. W roku 2010 miało miejsce działanie ustanawiające odrębną własność lokali dla tych nieruchomości, które uzyskały tytuł własności gruntów. W wyniku tych działań podpisano kolejne akty notarialne dla odrębnej własności lokali:

- Legnicka 160-162 - 59 aktów notarialnych,
- Gdańska 22-28A - 32 akty notarialne,
- Budziszewska 28A-28B - 15 aktów notarialnych,
- Na Ostatnim Groszu 6 - 5 aktów notarialnych,
- Krośnieńska 2-16 - 34 akty notarialne.

W roku 2011 podpisano 109 aktów notarialnych dla nieruchomości, które uzyskały tytuł własności gruntów w latach poprzednich oraz przystąpiono do podpisywania aktów notarialnych dla nieruchomości, które uzyskały tytuł własności gruntów w roku 2011:

- Gdańska 22-28A - 6 aktów notarialnych,
- Budziszewska 28A-28B - 2 akty notarialne,
- Na Ostatnim Groszu 6 - 10 aktów notarialnych,
- Rydygiera 13-17 - 3 akty notarialne,
- Krośnieńska 2-16 - 46 aktów notarialnych,
- Budziszewska 30-24A - 28 aktów notarialnych,

- Na Ostatnim Groszu 2-4 - 1 akt notarialny,
- Kraszewskiego 13A-17B - 4 akty notarialne,
- Jabłeczna 8-20 - 1 akt notarialny,
- Jabłeczna 38 - 1 akt notarialny,
- Zaruskiego 2-8, Zmorskiego 6 - 7 aktów notarialnych.

W roku 2012 kontynuowano podpisywanie aktów notarialnych dla nie ruchomości, które uzyskały tytuł własności gruntów w latach poprzednich oraz przystąpiono do podpisywania aktów notarialnych dla nieruchomości, które uzyskały tytuł własności gruntów w roku 2012 – ogółem podpisano 95 aktów notarialnych:

- Na Ostatnim Groszu 2-4 - 12 aktów notarialnych,
- Budziszewska 30-34a - 13 aktów notarialnych,
- Kraszewskiego 13a-17b - 12 aktów notarialnych,
- Krośnieńska 2-16 - 7 aktów notarialnych,
- Jabłeczna 38 - 6 aktów notarialnych,
- Jabłeczna 8-20 - 37 aktów notarialnych,
- Rydygiera 13-17 - 1 akt notarialny,
- Budziszewska 28A-28B - 1 akt notarialny,
- Gdańska 22-28A - 1 akt notarialny,
- Na Ostatnim Groszu 6 - 2 akty notarialne,
- Ślężna 151-155 - 3 akty notarialne.

Ilość podpisanych aktów notarialnych, ustanawiających odrębną własność lokali wynikała z gotowości członków Spółdzielni do takiej operacji. Nie ma bowiem przymusu do ich zawierania. Jest to prawo członka Spółdzielni a nie jego obowiązek. Z możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali wykluczeni są tylko ci, którzy zalegają wobec Spółdzielni z opłatami eksploatacyjnymi i innymi (np. dopłatami do wkładów budowlanych, co dotyczy niektórych właścicieli lokali w nieruchomościach położonych przy ul. Na Ostatnim Groszu i Skwierzyńskiej, Szczęśliwej, Zaporoskiej).

Podpisane akty notarialne
ustanawiające odrębną własność lokali mieszkalnych i użytkowych
w latach 2009 – 2012.

Rok	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Garaze	Razem
2009	27	3	0	30
2010	132	2	11	145
2011	106	3	0	109
2012	94	1	0	95
łącznie:	359	9	11	379

Ad. 3

Zarząd realizował zadania wynikające z przyjętego w roku 2012 „Planu rzeczowo – finansowego remontów, przeglądów i pomiarów”. **Wszystkie ponoszone wy-**

datki i koszty ewidencjonowano w rozbiu na poszczególne nieruchomości. Informacja na temat realizacji tego planu zawarta jest w odrębnym dokumencie, stanowiącym załącznik do niniejszego sprawozdania, – „Plan rzeczowo – finansowy remontów, przeglądów i pomiarów – wykonanie za 2012 rok”, zawierającym szczegółowe dane na temat zrealizowanych zadań – planowanych i tych pozaplanowych, których wykonanie podyktowane było koniecznością sytuacji.

Ad. 4

Stan działań w zakresie windykacji zaległych wobec Spółdzielni należności, generowanych przez członków Spółdzielni przedstawia zamieszczona niżej tabela:

Wykaz prowadzonych działań windykacyjnych (według kolejnych etapów postępowań)

	Wysyłane wezwania do zapłaty	176
	Sprawy przekazane do kancelarii prawnej	26
	Ilość złożonych pozwów	22
	Ilość uzyskanych nakazów zapłaty	24
	Zawarte porozumienia ratalne (ugody)	85
	w tym:	
A	zadłużenia bieżące i zabezpieczone	32
B	wykup gruntu	53

Zestawienie zadłużenia w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej "Budowlani"

Lp.	Specyfikacja	31.12.2012
	Zadłużenia bieżące:	
1.	Lokale mieszkalne	249.281,77 zł
2.	Lokale użytkowe	127.539,38 zł
3.	Garaże	1.798,76 zł
4.	Ogółem	378.619,91 zł
5.	Windykacja	
a.	zabezpieczone należności	670.242,83 zł
b.	należności w postępowaniu sądowym	53.059,41 zł
	Razem:	723.302,24 zł
6.	Eksmisje	
	wykonane	
	orzeczone	1
	złożone pozwy	
7.	egzekucja z nieruchomości	
	Ogółem zadłużenia	1.101.922,15 zł

**Informacja syntetyczna dotycząca działań windykacyjnych w 2012 roku
wg stanu na 31.12.2012 r.**

I.	Liczba dłużników ogółem	
A	Na lokalach mieszkalnych	
	zadłużonych do 1 miesiąca	299
	zadłużonych 1-2 miesiące	81
	zadłużonych 2-3 miesiące	51
	zadłużonych 3-4 miesiące	31
	zadłużonych 4-12 miesięcy	56
	zadłużonych powyżej 12 miesięcy	12
	Pozostaje w windykacji na 31 grudnia 2012 r.	480
B	Na lokalach użytkowych	
	zadłużonych do 1 miesiąca	12
	zadłużonych 1-2 miesiące	10
	zadłużonych 2-3 miesiące	7
	zadłużonych 3-4 miesiące	5
	zadłużonych 4-12 miesięcy	8
	zadłużonych powyżej 12 miesięcy	1
	Pozostaje w windykacji na 31 grudnia 2012 r.	52

Ad. 5

W ramach porządkowania spraw związanych ze służebnościami przechodu, przejazdu i przesyłu dotyczących nieruchomości należących do Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni:

1. zlikwidował służebności przechodu i przejazdu, ustanowione wcześniej, na rzecz LEXUS-a na nieruchomościach przy ul. Na Ostatnim Groszu 2,4 i 6,
2. ograniczył służebność przechodu i przejazdu, ustanowioną wcześniej, na rzecz LEXUS-a na nieruchomości przy ul. Legnickiej 160-162,
3. zakończył procedurę ustanawiania wzajemnych służebności przechodu i przejazdu pomiędzy 4 nieruchomościami osiedla przy ulicach Zaruskiego, Zmorskiego, Glogera i Orłowicza.
4. przystąpił do pozyskiwania pełnomocnictw notarialnych od współwłaścicieli nieruchomości do ustanowienia służebności przechodu, przejazdu i przesyłu na 3 nieruchomościach:
 - przy ul. Kraszewskiego 13a-17b,
 - przy ul. Rydygiera 13-17,
 - przy ul. Gdańskiej 22-28a.

W roku 2013 procedura ta będzie rozszerzana na następne nieruchomości.
5. Przystąpił do podpisywania umów najmu na pomieszczenia stacji transformatorowych poprzedzających procedurę ustanowienia służebności przesyłu z firma TAURON na nieruchomościach:
 - przy ul. Krośnieńskiej 2-16.
 - przy ul. Budziszyskiej 30-34a.

W roku 2013 procedura ta będzie rozszerzana na następne nieruchomości.

Ad. 6

W ramach bieżącej działalności, Zarząd Spółdzielni kontynuował działania, których założeniem jest oszczędne gospodarowanie w ramach uchwalonych stawek a także pozyskiwanie środków dodatkowych (pożytki) – zasilających fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości. Do działań tych należały między innymi:

1. budowanie sprawnej i funkcjonalnej struktury organizacyjnej Spółdzielni,
2. wyposażanie stanowisk pracy w nowoczesne narzędzia zarządzania (nowy program finansowo – księgowy, który ujmuje kompleksowo kontrolę nad przychodami i kosztami Spółdzielni) – była to kontynuacja podjętych wcześniej decyzji,
3. kontynuowano działania związane z uaktualnianiem wszystkich regulaminów, które obowiązują w Spółdzielni – dopasowując je do aktualnej sytuacji prawnej oraz potrzeb Spółdzielni,
4. w okresie objętym sprawozdaniem, Zarząd odbył 47 posiedzeń, podczas których rozpatrzono 556 spraw, podejmując stosowne decyzje. Najczęściej poruszana na posiedzeniach Zarządu tematyka dotyczyła:
 - zadłużenia (czynsz, media – udzielanie układów ratalnych, prolongaty),
 - wnioski o umorzenie odsetek za nieterminowe opłaty – w zdecydowanej większości Zarząd nie wyrażał zgody na ich umorzenie w całości lub w części,
 - reklamacje – rozpatrywano wnioski reklamacyjne członków Spółdzielni, dotyczące głównie opłat za ciepło (ilość tych reklamacji wyraźnie spada z roku na rok),
 - sprawy ubezpieczeniowe – rozpatrywano wnioski członków Spółdzielni dotyczące odszkodowań za powstałe szkody (zalania itp.),
 - wnioski dotyczące zmiany wysokości zaliczek na poczet opłat za media,
 - sprawy windykacyjne, komornicze i nakazy zapłaty,
 - umowy z podmiotami zewnętrznymi, obsługującymi Spółdzielnię,
 - wnioski dotyczące rozłożenia na raty płatności związanych z wykupem gruntów (przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo jego własności),
 - przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - projekty uchwał dotyczących ustanawiania odrębnej własności lokali (pięć uchwał),
 - uchwały o zmianach w naliczaniu czynszu,
 - plany działalności na rok 2013,
 - sprawy związane z lokalami w najmie (dot. między innymi wyrażanie zgody na sprzedaż alkoholi, zawieszenie szyldów reklamowych i informacyjnych...),
 - sprawy dotyczące przetargów na remonty,
 - projekty regulaminów,
 - wnioski członków Spółdzielni dotyczące likwidacji grzejników, wymiany okien i drzwi itp.,
 - sprawy dotyczące prac wysokościowych (remonty dachów, śnieg...),
 - sprawy związane z problematyką ociepleń wytypowanych budynków,

- sprawy związane z przeglądem pomieszczeń dodatkowych przynależnych w zasobach Spółdzielni,
- sprawy związane ze sprzedażą naświetli i pomieszczeń dodatkowych oraz zabudowanych części wspólnych,
- sprawy nadpłat z tytułu zmiany wartości operatów szacunkowych wykupywanych gruntów,
- sprawy związane z dostosowaniem AZARTU do sygnału cyfrowego dla poszczególnych nieruchomości,
- logistyka wywozu odpadów wielkogabarytowych z terenu Spółdzielni,
- wymiana wodomierzy w ośmiu nieruchomościach,
- wdrożenie Internetowego Systemu Wymiany Informacji Mieszkańcy-Administracja (SWI) oraz umożliwienie dostępu do Systemu Informacji Czynnoscowej (SIC),
- podjęcie uchwały w sprawie podziału kosztów za wywóz nieczystości stałych na trzech osiedlach kilkunastostanowiskowych,
- omówienie wyników lustracji Spółdzielni za lata 2009 – 2011,
- sprawy związane z budową ekranów chroniących nieruchomości położone w okolicach ul. Bardzkiej i ul. Strzegomskiej,
- omawianie tematyki na kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- omawianie zagadnień celem przygotowania spotkań z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości,
- sprawy związane z wymianą oświetlenia w kabinach wind w budynku położonym przy ul. Zaporoskiej, ul. Szczęśliwej i ul. Skwierzyńskiej,
- itp...

W wyniku podejmowanych działań, sytuacja majątkowa Spółdzielni ulega stałej poprawie. Na koniec roku 2012 Spółdzielnia była już właścicielem 18 spośród 21 działek, na których posadowione są budynki mieszkalne. Znacznemu zmniejszeniu uległy zobowiązania długoterminowe.

Zarząd dołącza do niniejszego sprawozdania następujące załączniki:

1. „Plan rzeczowo – finansowy remontów, przeglądów i pomiarów - wykonanie za rok 2012”,
2. wynik finansowy za rok 2012 dla poszczególnych nieruchomości,
3. szczegółową informację dotyczącą zadłużenia członków Spółdzielni w zakresie bieżących opłat eksploatacyjnych, wg stanu na 31 grudnia 2012 roku, w rozbiciu na poszczególne klatki schodowe wszystkich nieruchomości.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2012

Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” za 2012 rok wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę 63.929.036,83 zł.

Stan składników majątkowych i źródeł ich finansowania wykazano w aktywach i pasywach bilansu.

Strukturę aktywów i pasywów czyli majątku Spółdzielni i źródeł jego finansowania przedstawia prezentowane poniżej zestawienie:

Pozycja	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2011	Stan na dzień 31.12.2012	Strukt. % 2011	Strukt. % 2012	Zmiany %%
1	2	3	4	5	6	7
	AKTYWA	67 068 696	63 929 037	100,0	100,0	95,3
I	Aktywa trwałe	63 553 819	59 982 712	94,8	93,8	94,4
1	Wartości niematerialne i prawne	38 098	37 096	0,1	0,1	97,4
2	Środki trwałe	62 461 064	59 331 526	93,1	92,8	95,0
3	Środki trwałe w budowie	2 440	2 440	0,0	0,0	100,0
4	Inwestycje długoterminowe	1 052 217	611 651	1,6	1,0	58,1
5	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0	0,0	0,0	0,0
II	Aktywa obrotowe	3 514 877	3 946 325	5,2	6,2	112,3
1	Zapasy	0	0	0,0	0,0	0,0
2	Należności krótkoterminowe	1 356 755	1 447 523	2,0	2,3	106,7
3	Inwestycje krótkoterminowe	1 958 712	2 298 150	2,9	3,6	117,3
4	Rozliczenia międzyokresowe	199 409	200 651	0,3	0,3	100,6
	PASYWA	67 068 695	63 929 037	100,0	100,0	95,3
I	Kapitał (fundusz) własny	60 279 706	57 423 665	89,9	89,8	95,3
1	Kapitał podstawowy	61 575 515	58 629 517	91,8	91,7	95,2
2	Kapitał zapasowy	1 300 738	1 301 113	1,9	2,0	100,0
3	Kapitał z aktualizacji wyceny	561 063	561 063	0,8	0,9	100,0
4	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-3 517 230	-3 192 564	-5,2	-5,0	90,8
5	Wynik finansowy netto	359 620	124 536	0,5	0,2	34,6
II	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 771 686	2 166 316	4,1	3,4	78,2
1	Rezerwy na zobowiązania			0,0	0,0	0,0
2	Zobowiązania długoterminowe	2 771 686	2 166 316	4,1	3,4	78,2
III	Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	4 017 304	4 339 056	6,0	6,8	108,0
1	Zobowiązania krótkoterminowe	1 547 595	1 343 807	2,3	2,1	86,8
2	Fundusze specjalne	2 469 709	2 995 248	3,7	4,7	121,3
IV	Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów	0	0	0,0	0,0	0,0

Zmniejszenie aktywów trwałych (poz. I) o 4,7% spowodowane jest trwałym procesem przekształceń i wyksięgowaniami wyodrębnionych lokali z ewidencji majątku Spółdzielni. Spadek wartości niematerialnych i prawnych (poz. I.1.) wynika z ich amortyzowania.

Inwestycje długoterminowe (poz. I.4.) są to odsetki spłacane z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych dla mieszkańców i odprowadzane przez Spółdzielnię do banku.

Na pozycję II.2. Aktywa obrotowe – należności krótkoterminowe, składają się:

- należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 1 roku
w kwocie 460.427,03 zł
- należności z tytułu podatku VAT (VAT naliczony) 9.559,37 zł
- należności z tytułu wykupu gruntu 309.560,86 zł
- należności z tytułu wykupu pom. dodatkowych 52.964,76 zł
- inne (ostateczne rozliczenia inwestycji, kaucje i wadia) 561.951,76 zł
- dochodzone na drodze sądowej 53.059,41 zł

W poz. II.3 – inwestycje krótkoterminowe wykazano stan środków pieniężnych na rachunkach oraz w kasie, potwierdzony inwentaryzacją kasy oraz potwierdzeniami sald uzyskanymi od banków na łączną kwotę 2.298.150,22 zł.

W poz. II.4 – rozliczenia międzyokresowe wykazano stratę na GZM za rok 2011 do rozliczenia w latach kolejnych na kwotę 199.409,43 zł oraz prenumeratę na rok 2013 w wysokości 1.241,68 zł.

W części „Pasywa” w pozycji I wykazano stan kapitałów własnych, które w związku z wyodrębnieniami oraz stratami z lat ubiegłych zmalały o blisko 4,7%. W pozycji I.4. – 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 2.438.323,04 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.

W części II „Pasywa” w poz. 2 wykazano stan zobowiązań długoterminowych, na które składają się kredyty czterdziestoletnie w kwocie 1.919.462,23 zł oraz pożyczka z WAM w wysokości 246.853,99 zł. Stan zobowiązań zmalał w stosunku do roku 2011 o 21,80% co oznacza, że Spółdzielnia pomimo braku spłat mieszkańców, którzy nieregularnie bądź w ogóle nie opłacają czynszu (w tym kredytu) regulowała na bieżąco zobowiązania wobec banku.

W części III „Pasywa” w poz. 3 wykazano:

– zobowiązania krótkoterminowe	991.932,48 zł
– zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń	144.587,50 zł , w tym:
podatek PIT	21.085,69 zł
podatek CIT	44.721,00 zł
podatek od nieruchomości	931,36 zł
ZUS	65.265,45 zł
podatek VAT	12.584,00 zł
– pozostałe	207.287,36 zł , w tym:
kaucje i wadia	67.252,17 zł
wykup gruntu (nadpłaty)	9.114,47 zł
dzierżawa wodomierzy	127.890,29 zł
inne	3.030,43 zł

Na zobowiązania krótkoterminowe składają się zobowiązania wobec dostawców na łączną kwotę 823.686,75 zł (spłacone do końca stycznia 2013 r. zgodnie z terminami płatności faktur) oraz nadpłaty mieszkańców z tytułu rozliczeń CO, CW i ZW w wysokości 168.245,73 zł.

Zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się w stosunku do roku 2011 o 13,20%, co świadczy o dobrej płynności finansowej Spółdzielni oraz bieżącym i terminowym realizowaniem płatności.

Stan funduszy specjalnych wzrósł o 21,30% w stosunku do roku 2011. Na fundusze te składają się:

– fundusz remontowy	2.773.634,48 zł
– przeglądy i pomiary	203.173,61 zł
– pozostałe	18.440,10 zł.

Zmiany w stanie funduszu remontowego przedstawia poniższa tabela. W 2012 roku wykonano remontów na łączną kwotę 453.523,73 zł.

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2012	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na 31.12.2012
Budziszyńska 28ab	-9 592,70	74,41	15 218,40	5 551,29
Budziszyńska 30-34	128 617,20	25 782,77	74 553,00	177 387,43
Krośnieńska	122 274,63	56 523,91	93 862,32	159 613,04
Rydygiera	66 817,63	24 271,49	29 601,60	72 147,74
Kraszewskiego	63 319,42	44 518,25	51 818,48	70 619,65
Jableczna 38	60 064,32	7 018,75	15 104,28	68 149,85
Jableczna 8-20	185 987,58	39 112,77	156 325,50	303 200,31
Zaruskiego, Zmorskiego	188 482,61	5 741,26	46 382,40	229 123,75
Orłowicza 14-20	114 065,63	3 465,50	34 364,88	144 965,01
Glogera 3-7, Orłowicza 1	135 208,39	8 775,46	48 110,40	174 543,33
Orłowicza 2-12	141 333,00	4 224,21	53 757,20	190 865,99
Komuny Paryskiej	32 235,99	490,45	19 388,40	51 133,94
Kluczborska	42 703,42	41 501,24	23 894,80	25 096,98
K. Miarki, Cinciały	58 408,74	26 717,08	37 152,23	68 843,89
Legnicka 160-162	154 242,15	1 802,70	50 383,20	202 822,65
Na Ost. Groszu 2-4	93 911,57	10 747,00	43 765,44	126 930,01
Na Ost. Groszu 6	128 207,67	6 333,82	34 710,20	156 584,05
Ślężna 151-155	56 832,11	7 472,15	34 512,90	83 872,86
Gdańska	23 102,45	8 652,00	37 612,80	52 063,25
Skwierzyńska, Zaporoska	348 177,50	113 859,52	81 371,62	315 689,60
Wojrowicka	75 912,85	16 438,99	34 956,00	94 429,86
Suma:	2 210 312,16	453 523,73	1 016 846,05	2 773 634,48

Zmiany w stanie funduszu przeglądów i pomiarów przedstawia poniższa tabela. W 2012 roku dokonano łącznie przeglądów na kwotę 57.759,80 zł.

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2012	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na 31.12.2012
Budziszyńska 28ab	1 962,44	1 012,40	596,30	1 546,34
Budziszyńska 30-34	17 809,36	2 680,35	2 896,81	18 025,82
Krośnieńska	21 707,88	3 307,15	3 630,98	22 031,71
Rydygiera	7 827,38	2 466,96	1 159,54	6 519,96
Kraszewskiego	10 702,55	4 038,45	2 307,63	8 971,73
Jablęczna 38	1 566,54	1 414,06	576,46	728,94
Jablęczna 8-20	37 922,50	8 534,15	6 012,14	35 400,49
Zaruskiego, Zmorskiego	12 863,89	1 792,84	1 816,99	12 888,04
Orłowicza 14-20	6 427,14	1 404,20	1 322,51	6 345,45
Glogera 3-7, Orłowicza 1	13 850,58	1 778,36	1 884,46	13 956,68
Orłowicza 2-12	15 309,08	1 942,74	2 107,69	15 474,03
Komuny Paryskiej	4 389,02	1 069,73	759,70	4 078,99
Kluczborska	1 244,75	1 764,08	925,04	405,71
K. Miarki, Cinciły	8 276,47	1 300,27	1 211,37	8 187,57
Legnicka 160-162	12 100,65	1 513,78	1 888,03	12 474,90
Na Ost. Groszu 2-4	9 729,65	1 804,27	1 674,06	9 599,44
Na Ost. Groszu 6	7 929,38	1 504,18	1 360,46	7 785,66
Ślężna 151-155	6 341,63	4 379,28	1 288,87	3 251,22
Gdańska	11 503,00	1 383,42	1 473,70	11 593,28
Skwierzyńska, Zaporoska	6 238,13	7 740,10	4 523,63	3 021,66
Wojrowicka	4 593,79	4 929,03	1 221,23	885,99
Suma:	220 295,81	57 759,80	40 637,60	203 173,61

Kształtowanie się wartości kosztów w układzie rodzajowym i ich strukturę przedstawiono w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	Koszty w roku		Struktura		Zmiany %
	2011	2012	2011	2012	
1. Amortyzacja	26 392,56	34 265,01	0,34	0,41	129,83
2. Zużycie materiałów	72 059,04	66 402,23	0,92	0,79	92,15
3. Energia elektryczna	189 038,95	202 618,04	2,41	2,40	107,18
4. Energia ciepła	2 604 047,14	2 739 784,33	33,26	32,46	105,21
5. Gaz	145 493,31	168 140,23	1,86	1,99	115,57
6. Zimna woda	1 087 717,35	1 214 333,94	13,89	14,39	111,64
7. Usługi obce	1 244 975,67	1 247 651,13	15,90	14,78	100,21
8. Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie	276 248,80	253 296,99	3,53	3,00	91,69
9. Opłaty sądowe i notarialne	13 877,99	8 565,31	0,18	0,10	61,72
10. Wynagrodzenia	978 508,39	1 064 050,18	12,50	12,61	108,74
11. Narzuty na wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	174 910,64	204 527,70	2,23	2,42	116,93
12. Pozostałe koszty	155 691,95	176 886,36	1,99	2,10	113,61
13. Odpis na fundusz remontowy	1 059 286,88	1 060 759,63	13,53	12,57	100,14
14. Strata na GZM	-199 409,43		-2,55	0,00	0,00
Łącznie:	7 828 839,24	8 441 281,08	100,00	100,00	107,82

Wzrost łącznych kosztów w 2012 r. w stosunku do roku 2011 wyniósł 7,82%. Najwyższy wzrost kosztów widoczny jest w pozycji 1 – Amortyzacja (wzrost o blisko 30%), który związany jest z amortyzowaniem zakupionego zintegrowanego programu do zarządzania spółdzielnią mieszkaniową. Pozycja 5 – Gaz - wzrost o 15,57% w stosunku do roku ubiegłego spowodowany jest zwiększonym zużyciem gazu oraz wzrostami cen w gospodarce.

Wzrost w pozycji 12 – Pozostałe koszty o 13,61% spowodowany jest wzrostem kosztów obsługi prawnej związanej z uwłaszczeniami oraz ustanawianiem służebności dla wyodrębnionych nieruchomości.

W 2012 roku udało się ograniczyć zużycie materiałów o blisko 8% pomimo wzrostu cen materiałów biurowych oraz eksploatacyjnych, takich jak żarówki, zamki, materiały hydrauliczne oraz elektryczne (poz. 2). Spadek kosztów podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania związany jest z wyodrębnieniami i przenoszeniem obciążeń przez gminę bezpośrednio na mieszkańców a także w związku z przekształcaniem gruntów w wieczystym użytkowaniu na własność. Spadek tych kosztów w roku 2012 wyniósł 8,31%. Największe zmniejszenie kosztów widoczne jest w pozycji 9 – opłaty sądowe i notarialne. Wynika to z faktu, iż większość spraw związanych z uwłaszczeniem, księgami wieczystymi oraz innymi zadaniami została wykonana.

W kosztach największy udział ma energia cieplna, jest to prawie 33% wszystkich kosztów. Na dalszym miejscu są usługi obce (blisko 15%), zimna woda (14,39%), wynagrodzenia (12,61%). Zarząd w 2013 roku nadal będzie zmierzać do ograniczania kosztów zależnych od Spółdzielni do minimum. Jednakże na ceny energii cieplnej, gazu, energii elektrycznej, wody oraz na wysokość zużycia tych kosztów Zarząd nie ma wpływu.

Wzrost wynagrodzenia (poz. 10) o blisko 9% wynika z zatrudnienia konserwatora oraz pracownika w dziale technicznym.

Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących oraz pracownikom biurowym i fizycznym w latach 2011 - 2012 wyniosły odpowiednio:

	2011 r.	2012 r.
– Zarząd	171.245,00 zł	205.593,13 zł
– Rada Nadzorcza	54.092,86 zł	52.920,00 zł
– pracownicy umysłowi	441.818,78 zł	507.761,68 zł
– pracownicy fizyczni	149.134,56 zł	178.405,25 zł

Wynik finansowy wyznaczany jest przez zestawienie wielkości przychodów oraz kosztów działalności Spółdzielni. Zestawienie tych wielkości przedstawia się następująco:

Rodzaj działalności	Przychody (tys. zł)		Koszty (tys. zł)		Wynik (tys. zł)	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
1. Działalność podstawowa	7 952,1	8 440,3	7 828,8	8 441,3	123,3	-1,0
2. Działalność finansowa	174,4	158,7	7,4	0,0	167,0	158,7
3. Pozostała dział. operacyjna	330,0	207,6	234,7	196,1	95,3	11,5
4. Obowiązkowe zmniejszenia wyniku (podatek)					26,0	44,7
Łącznie	8 456,5	8 806,6	8 070,9	8 637,4	359,6	124,5

W rachunku zysków i strat w 2012 roku zysk netto wyniósł 124.535,70 zł. Na wynik ten wpływ ma działalność finansowa, na którą składają się przychody z odsetek bankowych w wysokości 68.918,77 zł oraz przychody z wpłaconych odsetek lokatorskich w kwocie 89.806,64 zł. Na pozostałą działalność operacyjną składają się przychody głównie z odzyskanych kwot od dłużników (142.604,85 zł), zwrot kosztów postępowań sądowych i egzekucyjnych (23.176,80 zł), sprzedaż Gminie Wrocław prawa użytkowania wieczystego działki (33.296,00 zł), ksero, specyfikacje itp. Natomiast na pozostałe koszty operacyjne zgodnie z art. 35b ustawy o rachunkowości, składają się m.in. odpisy aktualizujące należności w kwocie 177.175,31 zł, koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych (15.100,51 zł) i inne, które zostaną zabezpieczone wyrokami sądowymi i ściągnięte od dłużników w najbliższej przyszłości.

Kształtowanie się wyniku finansowego na poszczególnych grupach rodzajowych przedstawia tabela poniżej.

Nazwa	Koszty	Przychody	Wynik
Domofony, anteny	35 476,30	41 985,50	6 509,20
Dźwigi	172 902,25	125 231,35	-47 670,90
Eksploatacja	2 274 051,65	2 270 419,82	-3 631,83
Energia CO i CW	2 731 047,53	2 731 047,53	0,00
Energia elektryczna	118 269,74	148 305,72	30 035,98
Gaz	168 140,23	111 815,52	-56 324,71
Pod.od nieruch.	206 876,02	201 125,56	-5 750,46
Wieczyste użytkowanie gruntów	43 124,67	53 557,01	10 432,34
Wywóz nieczystości	385 365,59	340 685,92	-44 679,67
Zimna woda i ścieki	1 213 802,64	1 213 802,64	0,00
Odpis i naliczenia na fund.remont.	1 060 759,63	1 060 759,63	0,00
Ochrona budynku	31 464,83	32 468,42	1 003,59
Pożytki		109 104,52	109 104,52
	8 441 281,08	8 440 309,14	-971,94

Największy niedobór według grup rodzajowych wystąpił w pozycji GAZ (-56.324,71 zł). Aby nie pogłębiać narastającej straty w tej pozycji we wrześniu 2012 roku Zarząd skierował do Rady Nadzorczej wnioski o uaktualnienie stawki za zużycie gazu. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 32/2012 z dnia 24.09.2012 r. urealniono opłaty za gaz i od listopada 2012 roku obowiązuje nowa stawka. Stawka ta powinna pokryć wszystkie koszty związane ze zużyciem gazu w 2013 r. i Zarząd nie planuje w tym zakresie podwyżek.


Strata w pozycji Dźwigi w wysokości -47 670,90 zł wynika ze zmniejszających się wpływów w związku z malejącą liczbą osób zgłaszanych do zamieszkania. Podobnie jest w przypadku wywozu nieczystości, gdzie strata na koniec 2012 roku wyniosła -44.679,67 zł. W związku z faktem, że koszty wywozu nieczystości znacznie wzrosły a ilość osób zamieszkałych stale spada, Zarząd zmuszony był skierować do Rady Nadzorczej wnioski o urealnienie opłaty za wywóz nieczystości.

Wynik na działalności podstawowej w wysokości -971,94 zł wskazuje, że przychody równoważą wzrastające koszty. Kolejnym zadaniem Zarządu w nadchodzących latach jest ustalenie opłat tak, aby każda pozycja czynszowa odpowiadała realnym kosztom. Obecne straty np. na wywozie nieczystości czy gazie pokrywane są z nadwyżek za energię elektryczną oraz z pożytków. Ponadto, aby obniżyć opłaty za eksploatację Zarząd planuje urealnić wszystkie stawki do rzeczywistych kosztów a pożytki przeznaczyć na obniżenie wspomnianej eksploatacji.

Dochód do opodatkowania został ustalony zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych. Na dochód ten składają się pozycje przedstawione w tabeli na kolejnej stronie:

LP	Wyszczególnienie	Ogółem	GZM	Gospodarcza działalność
1.	Przychody netto ze sprzedaży 7	8 481 247,14	7 668 021,93	813 225,21
A	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości wspólnej (701)	2 270 419,82	1 985 154,57	285 265,25
B	Co i cw i zw (702)	3 944 850,17	3 786 969,82	157 880,35
C	Wywóz nieczystości (701)	340 685,92	287 446,23	53 239,69
D	Energia elektryczna (703)	6 469,64	0,00	6 469,64
E	Energia elektryczna (701)	148 305,72	135 400,23	12 905,49
F	Gaz (701)	111 815,52	111 561,24	254,28
H	Remonty, przeglądy i pomiary (704)	1 060 759,63	990 941,09	69 818,54
I	Dzierżawa wodomierzy (przych. tylko podatkowe)	40 938,00	40 158,00	780,00
J	Ochrona budynku (701)	32 468,42	22 292,96	10 175,46
K	Tablice reklamowe, szyldy (701)	155,00		155,00
L	Podatek od nieruchomości (701)	201 125,56	94 546,63	106 578,93
M	Dzwigi (701)	125 231,35	125 114,71	116,64
N	Domofony i anteny (701)	41 985,50	40 905,50	1 080,00
O	Wieczyste użytkowanie (701)	53 557,01	23 459,59	30 097,42
P	Pomieszczenia dodatkowe (703)	13 127,07	13 007,67	119,40
R	Tablice reklamowe, szyldy (703)	38 354,62	0,00	38 354,62
S	Dzierżawa terenu (701)	5 426,09	5 366,09	60,00
T	Dzierżawa terenu (703)	45 572,10	5 697,60	39 874,50
2.	Pozostałe przychody operacyjne	207 569,17	139 913,40	67 655,77
c	Pozostałe przychody operacyjne	207 569,17	139 913,40	67 655,77
	- Przychody pozostałe	38 024,94	400,00	37 624,94
	- spłata odpisanych należności	142 604,85	116 878,43	25 726,42
	- zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych	23 176,80	18 872,39	4 304,41
	- odszkodowania	3 762,58	3 762,58	0,00
d	Dotacje, subwencje	0,00	0,00	0,00
3.	Przychody finansowe	158 725,41	76 828,95	81 896,46
a	Przychody z dywidendy i udziału w zyskach	0,00	0,00	0,00
b	Dopisane przez bank odsetki do rachunków bankowych	68 918,77	0,00	68 918,77
c	Odsetki od należności	89 806,64	76 828,95	12 977,69
	- naliczone	0,00	0,00	0,00
	- otrzymane	89 806,64	76 828,95	12 977,69
V	Ogółem przychody podatkowe	8 847 541,72	7 884 764,28	962 777,44
V. A	Art. 15 ust. 2 p.d.o.p. Rozliczenie przychodów z działalności gospodarczej/ogółem przychodów	100,00	89,12	10,88
VI.1	Koszty działalności wg 490	8 479 602,40	7 776 797,69	702 804,71
1	Koszty bezpośrednie	6 969 883,78	6 431 364,60	538 519,18
A	Co i cw i zw	3 944 850,17	3 786 969,82	157 880,35
B	Wywóz nieczystości	385 365,59	343 430,63	41 934,96
C	Usługi obce	862 285,54	768 452,80	93 832,74
D	Energia elektryczna	202 618,04	180 569,42	22 048,62
E	Gaz	168 140,23	149 843,44	18 296,79
F	Odpis na fundusze celowe tworzone zg. z ustawą i statutem	1 060 759,63	990 941,09	69 818,54
H	Amortyzacja	34 265,01	30 536,34	3 728,67
I	Zużycie materiałów	66 402,23	59 176,43	7 225,80
J	Podatek od nieruchomości	206 876,02	87 293,38	119 582,64
M	Pozostałe koszty, wodomierze (koszty tylko podatkowe)	38 321,32	34 151,25	4 170,07
2	Koszty zarządu, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej	1 509 718,62	1 345 433,10	164 285,52
A	Wynagrodzenia	1 064 050,18	948 261,69	115 788,49
B	Energia, CO, CW, ZW	9 268,10	8 259,56	1 008,54
C	Narzuty na wynagrodzenia i św. na rzecz pracowników	204 527,70	182 271,27	22 256,43
D	Oplaty skarbowe, sądowe, notarialne	8 565,31	7 633,24	932,07
E	Usługi bankowe	13 953,83	12 435,39	1 518,44
F	Podatek od nieruchomości	3 170,30	2 825,31	344,99
G	Podróże służbowe	24 364,83	21 713,48	2 651,35
H	Pozostałe (469)	138 567,70	123 488,95	15 078,75
I	Wieczyste użytkowanie	43 250,67	38 544,19	4 706,48
	WYNIK ZE SPRZEDAŻY	1 644,74	-108 775,76	110 420,50
VI.2	Pozostałe koszty operacyjne	196 065,94	170 583,88	25 482,06
C	Pozostałe koszty operacyjne	196 065,94	170 583,88	25 482,06
	- Spisanie sald i pozostałe	2 590,12	2 308,27	281,85
	- Koszty sądowe zapłacone	15 100,51	10 500,21	4 600,30
	- odpis aktualizujący na należności	177 175,31	156 705,99	20 469,32
	- zapłacone odszkodowania	1 200,00	1 069,42	130,58
VI.3	Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
VII.	Straty losowe np. z tyt. pożaru			
VIII.	Koszty wg ksiąg	8 675 668,34	7 947 381,58	728 286,76
XI.	KNKUP	8 100,00	7 218,57	881,43
1.	Pozostałe koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (ubezpieczenie OC RN i Zarządu)	8 100,00	7 218,57	881,43
XII.	Koszty podatkowe	8 667 568,34	7 940 163,01	727 405,33
XIII.	Dochód (w.V. Przychody podatkowe - w.XII koszty podatkowe uzyskania przychodów)	8 847 541,72	7 884 764,28	962 777,44
	Wynik	179 973,38	-55 398,73	235 372,11
XIV.	Podatek 19%			44 720,70

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 są wolne od podatku dochodowego z uwagi na przeznaczenie ich w całości na obsługę zasobów mieszkaniowych. Opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych objęto wynik na pozostałej działalności gospodarczej, pozostałej działalności operacyjnej oraz działalności finansowej. Łączny dochód podlegający opodatkowaniu wyniósł 235.372,11 zł a podatek w wysokości 44.721,00 zł odprowadzono na rachunek bankowy Urzędu Skarbowego Wrocław Krzyki w dniu 29.03.2013 r.

SM „BUDOWLANI”
WICEPREZES ZARZĄDU
ZASTĘPCA DYREKTORA

mgr inż. Wiesław Guzewicz

SM „BUDOWLANI”
PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR

Andrzej Barski