



50-451 Wrocław, ul. Komuny Paryskiej 15

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI”
ZA ROK 2010**

Wrocław, maj 2011 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu za 2010 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 88 199,10 m².

W okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2010r. 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			Ilość 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 nierobotniczych
2008	1363	1351	12	1364	0	77	0	57		27	17	12
2009	1315	1305	10	1364	27	77	3	57		27	18	12
2010	1291	1281	10	1367	159	74	5	57	11	8	16	11

II. ZESTAWIENIE ZADAŃ ZREALIZOWANYCH W 2010 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 2010,
4. działania w zakresie windykowania zaległych wobec Spółdzielni należności,
5. 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:

- Legnicka 160-162 - wartość gruntu wg nowego operatu wyniosła 36.413,32 zł,
- Gdańska 22-28A - wartość gruntu wg nowego operatu wyniosła 108.922,90 zł,
- Budziszyńska 28A-28B - wartość gruntu wg nowego operatu wyniosła 18.478,60 zł,
- Na Ostatnim Groszu 6 - wartość gruntu wg nowego operatu wyniosła 52.184,47 zł,
- Krośnieńska 2-16 - wartość gruntu wg nowego operatu wyniosła 144.203,41 zł.

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

Przygotowano również wniosku dotyczące pozostałych nieruchomości, których realizacja nastąpi w roku 2011. Należą do nich: Budziszyńska 30-34A, Kraszewskiego 13A-17B, Na Ostatnim Groszu 2-4, Jabłeczna 8-20, Jabłeczna 38, Zaruskiego 2-8, Zmorskiego 6.

Przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo ich własności dla pozostałych nieruchomości realizowane będzie w latach 2011 – 2012. W roku 2012 nastąpi zakończenie procesu przekształceń.

Zaawansowanie prac w zakresie przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo ich własności na koniec 2010 roku dla pozostałych nieruchomości wyglądało następująco:

1. **Budziszyńska 30-34A** - została podjęta decyzja przez Prezydenta Wrocławia nr 722/2010 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości w prawo własności,
2. **Kraszewskiego 13A-17B** - po wznowieniu wniosku do Wydziału Mienia Komunalnego i Skarbu Państwa o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, urząd przeprowadził postępowanie dowodowe w sprawie i je zakończył,
3. **Jabłeczna 8-20** - po wznowieniu wniosku do Wydziału Mienia Komunalnego i Skarbu Państwa o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, urząd wszczął postępowanie dowodowe w sprawie,

4. **Jabłeczna 38** - po wznowieniu wniosku do Wydziału Mienia Komunalnego i Skarbu Państwa o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, urząd wszczął postępowanie dowodowe w sprawie,
5. **Na Ostatnim Groszu 2-4** - po wznowieniu wniosku do Wydziału Mienia Komunalnego i Skarbu Państwa o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, urząd wszczął postępowanie dowodowe w sprawie,
6. **Zaruskiego 2-8, Zmorskiego 6** - po uprawomocnieniu się uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, Zarząd wznowił wniosek do Wydziału Mienia Komunalnego i Skarbu Państwa UM Wrocławia o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
7. **Kluczborska 26, Barlickiego 16** - budynek posadowiony jest na gruncie własnym Spółdzielni,
8. **Orłowicza 1, Glogera 3-7, Zmorskiego 2**
Orłowicza 2-12
Orłowicza 14-20 -
 trwała procedura regulacji gruntowych na całym osiedlu po zakończeniu spraw geodezyjnych po modernizacji ul. Bardzkiej przez Miasto Wrocław,
9. **Zaporska – Skwierzyńska – Szczęśliwa** -
 dokonano połączenia trzech działek gruntowych po likwidacji rezerwy drogowej na działkach wzdłuż ul. Skwierzyńskiej i ul. Szczęśliwej po opracowaniu przez Miasto Wrocław koncepcji trasy południowej,
10. **Ślężna 151-155**
Komuny Paryskiej 15-15A
Wojrowicka 45-49B
Karola Miarki 3-5, Cinciały 1 -
 do uprawnionych lokali skierowano pisma z rysunkami przedstawiającymi rzut lokalu i pomieszczenia przynależnego celem sprawdzenia ich zgodności ze stanem faktycznym.

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,
- Budziszyńska 28A-28B - 15 aktów notarialnych,
- Na Ostatnim Groszu 6 - 5 aktów notarialnych,
- Krośnieńska 2-16 - 34 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).

Ad. 3

Zarząd realizował zadania wynikające z przyjętego w roku 2010 „Planu rzeczowo – finansowego remontów, przeglądów i pomiarów”. **Wszystkie ponoszone wydatki i koszty ewidencjonowano w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.** Informacja na temat realizacji tego planu zawarta jest w odrębnym dokumencie – „Plan rzeczowo – finansowy remontów, przeglądów i pomiarów – wykonanie za 2010 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:

Zestawienie zadłużenia w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej "Budowlani"

Lp.	Specyfikacja	31.12.2009	31.12.2010	Różnica (+,-)
1.	Lokale mieszkalne	44 322,39 zł	82 512,77 zł	38 190,38 zł
2.	Lokale użytkowe	61 880,46 zł	81 981,75 zł	20 101,29 zł
3.	Garaże	1 065,80 zł	1 041,40 zł	- 24,40 zł
	Ogółem	107 268,65 zł	165 535,92 zł	58 267,27 zł
1.	Windykacja			
a.	zabezpieczone należności	722 000,58 zł	788 181,01 zł	66 180,43 zł
b.	odzyskane należności zab.	233 196,36 zł	230 848,26 zł	- 2 348,10 zł
c.	eksmisje			
	wykonane		1	
	orzeczone		4	
	złożone pozwy		1	
d.	egzekucja z nieruchomości		1	
	Ogółem zadłużenia	829 269,23 zł	953 716,93 zł	124 447,70 zł

5. kontynuowano działania związane z uaktualnianiem wszystkich regulaminów, które obowiązują w Spółdzielni – dopasowując je do aktualnej sytuacji prawnej oraz potrzeb Spółdzielni,
6. dokonano analizy kosztów energii cieplnej pod kątem zużycia i kosztów jej zakupu w latach 2008 – 2010. Analizowano również zużycie energii cieplnej i wpływu na ten fakt temperatur. Wyniki tej analizy (**załączniki do niniejszego sprawozdania nr 1, 2 i 3**) mają posłużyć lepszemu planowaniu i podejmowaniu działań, których celem będzie poprawa termoizolacyjności poszczególnych nieruchomości.
7. w okresie objętym sprawozdaniem, Zarząd odbył 26 posiedzeń, podejmując 41 uchwał. Zakres tych posiedzeń obejmował 304 omówione tematy i podjęte 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 (w tym miejscu należy podkreślić, że 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,
 - uchwały o zmianach w naliczaniu czynszu,
 - plany działalności na rok 2011,
 - sprawy dotyczące lokali zastępczych,
 - sprawy związane z lokalami w najmie (dot. między innymi wyrażanie zgody na sprzedaż alkoholi, zawieszenie szyldów reklamowych i informacyjnych...),
 - ostatecznego rozliczenia inwestycji budowlanych,
 - 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...).

W wyniku podejmowanych działań poprawia się sytuacja majątkowa Spółdzielni. Na koniec roku Spółdzielnia była już właścicielem 6 spośród 21 działek,

**Informacja syntetyczna dotycząca działań windykacyjnych w 2010 roku
wg stanu na 31.12.2010 r.**

I.	Liczba dłużników ogółem	543
	w tym: tych, którzy dołączyli do dłużników w roku 2010	389
	pozostaje w windykacji na dzień 31.12.201 r.	125
II.	Wykaz prowadzonych działań windykacyjnych wg kolejnych etapów postępowania):	
1.	Wysłane informacje o zadłużeniu	191
2.	Wysłane wezwania do zapłaty	198
3.	Sprawy przekazane do kancelarii Prawnej	67
4.	Liczba złożonych pozwów	56
5.	Liczba uzyskanych nakazów zapłaty	28

Ad.5

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 ustanawianiem służebności gruntowych przesyłu, przechodu i przejazdu na gruntach należących do poszczególnych nieruchomości. Pierwsze efekty tych działań powinny mieć miejsce w roku 2011 – w odniesieniu do EnergiiPro. Działania związane z ustanawianiem służebności gruntowych wewnętrznych służyć będą członkom Spółdzielni w nieruchomościach sąsiadujących prawem swobodnego przechodu i przejazdu w nowej sytuacji prawnej tych nieruchomości (po ustanowieniu odrębnej własności lokali – a w przyszłości po powstaniu odrębnych wspólnot mieszkaniowych),
4. w celu realizacji wniosków polustracyjnych – służby finansowo-księgowe przeprowadziły szczegółową analizę wszystkich dokumentów finansowych Spółdzielni za lata 2006 – 2008. Działania te kontynuowane były jeszcze w pierwszym kwartale 2011 roku. Efektem tych działań jest przekazanie do kancelarii prawnej, obsługującej Spółdzielnię, dokumentów celem sporządzenia wniosku do prokuratury z zawiadomieniem podejrzenia popełnienia przestępstwa przez poprzednią główną księgową,

na których posadowione są budynki mieszkalne. Znacznemu zmniejszeniu uległy zobowiązania długoterminowe.

III. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2011.

Bilans Spółdzielni za rok obrotowy 2010 wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę 74.252.219,58 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 31.12.2009	Stan na dzień 31.12.2010	Strukt.% 2009	Strukt.% 2010	Zmiany %%
1	2	3	4	5	6	7
	AKTYWA	79 145 806	74 252 219	100,0	100,0	93,8
I	Aktywa trwałe	73 057 972	67 244 730	92,3	90,6	92,0
1	Wartości niematerialne i prawne	12 309	22 550	0,0	0,0	183,2
2	Środki trwałe	70 001 341	65 218 063	88,4	87,8	93,2
3	Środki trwałe w budowie	2 440	2 440	0,0	0,0	100,0
4	Inwestycje długoterminowe	3 041 882	2 001 677	3,8	2,7	65,8
5	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0	0,0	0,0	0,0
II	Aktywa obrotowe	6 087 834	7 007 489	7,7	9,4	115,1
1	Zapasy	0	0	0,0	0,0	0,0
2	Należności krótkoterminowe	2 241 465	2 573 520	2,8	3,5	114,8
3	Inwestycje krótkoterminowe	1 234 188	1 822 990	1,6	2,5	147,7
4	Rozliczenia międzyokresowe	2 612 181	2 610 979	3,3	3,5	100,0
	PASYWA	79 145 806	74 252 219	100,0	100,0	93,8
I	Kapitał (fundusz) własny	71 243 228	67 237 026	90,0	90,6	94,4
1	Kapitał podstawowy	69 325 563	65 553 398	87,6	88,3	94,6
2	Kapitał zapasowy	1 297 403	1 299 698	1,6	1,8	100,2
3	Kapitał z aktualizacji wyceny	561 063	561 063	0,7	0,8	100,0
4	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	-173 186	0,0	-0,2	0,0
5	Wynik finansowy netto	59 199	-3 947	0,1	0,0	-6,7
II	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 112 442	3 886 255	6,5	5,2	76,0
1	Rezerwy na zobowiązania			0,0	0,0	0,0
2	Zobowiązania długoterminowe	5 112 442	3 886 255	6,5	5,2	76,0
III	Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	2 721 646	3 025 678	3,4	4,1	111,2
1	Zobowiązania krótkoterminowe	933 839	1 098 665	1,2	1,5	117,7
2	Fundusze specjalne	1 787 807	1 927 013	2,3	2,6	107,8
IV	Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów	68 490	103 260	0,1	0,1	150,8

Prowadzone działania windykacyjne przyczyniły się do znacznego obniżenia zaległości czynszowych. Wartość zaległości czynszowych według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosiła odpowiednio:

	2008	2009	2010
- lokale mieszkalne	433.937	289.043	83.554
- lokale użytkowe	47.525	76.574	81.981

Względnie regularny wpływ środków pieniężnych pozwalał na terminowe wywiązywanie się Spółdzielni z zobowiązań wobec dostawców oraz zobowiązań publiczno-prawnych.

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

Wyszczególnienie	Koszty w roku		Struktura		Zmiany %
	2009	2010	2009	2010	
1. Amortyzacja	31 729,57	27 327,38	0,45	0,38	86,13
2. Zużycie materiałów	76 610,11	62 969,87	1,09	0,88	82,20
3. Energia elektryczna	159 289,71	143 579,92	2,26	2,01	90,14
4. Energia cieplna	2 150 578,69	2 756 722,46	30,51	38,63	128,19
5. Gaz	123 951,99	165 205,84	1,76	2,31	133,28
6. Zimna woda	894 535,42	1 044 137,75	12,69	14,63	116,72
7. Usługi obce	1 111 085,15	1 202 782,55	15,76	16,85	108,25
8. Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie	322 103,96	316 114,90	4,57	4,43	98,14
9. Opłaty sądowe i notarialne	6 654,54	4 787,50	0,09	0,07	71,94
10. Wynagrodzenia	992 634,56	874 378,43	14,08	12,25	88,09
11. Narzuty na wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	184 235,43	158 162,18	2,61	2,22	85,85
12. Pozostałe koszty	995 483,81	380 764,51	14,12	5,34	38,25
13. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Łącznie:	7 048 892,94	7 136 933,29	100,00	100,00	101,25

Wzrost kosztów w 2010 r. w stosunku do roku 2009 wyniósł 1,25%. Najwyższy wzrost kosztów widoczny jest w pozycji 5 – gaz (wzrost o 33%), w poz. 4. – energia cieplna (wzrost o 28 %), w poz. 6 – zimna woda (wzrost o blisko 17%) oraz w poz. 7 – usługi obce (wzrost o 8%). W 2010 roku udało się ograniczyć koszty zużycia materiałów o około 18%, wynagrodzeń o blisko 12%, energii elektrycznej o 10%.

W kosztach największy udział ma energia cieplna, jest to prawie 39% wszystkich kosztów. Na dalszym miejscu są usługi obce (blisko 17%), zimna woda (14,63%), wynagrodzenia (12,25%) oraz pozostałe koszty (14,12%). Zarząd w 2011 roku zmierza do ograniczenia 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.

Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących w latach 2009 - 2010 roku wyniosły odpowiednio:

	2009 r.	2010 r.
- Zarząd	311.174,01 zł	268.222,29 zł
- Rada Nadzorcza	82.643,77 zł	68.793,51 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)	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
1. Działalność operacyjna	6 998,8	7 065,0	7 048,9	7 136,9	-50,1	-71,9
2. Działalność finansowa	34,8	30,8	2,0	0,2	32,8	30,6
3. Pozostała dział. operacyjna	225,7	101,0	146,1	60,6	79,6	40,4
4. Obowiązkowe zmniejszenia wyniku (podatek)					3,1	3,0
Łącznie	7 259,3	7 196,8	7 197,0	7 197,7	59,2	-3,9

W rachunku zysków i strat w opisywanym okresie strata netto wyniosła - 3.947,41 zł. Głównymi czynnikami straty na działalności operacyjnej jest niedobór w zaliczkach między innymi na: wywóz nieczystości (-68.077,84 zł), gaz (-62.505,13 zł). Zysk na energii, CO, CW, oraz strata na zimnej wodzie wynika z terminów rozliczeń z mieszkańcami i będzie rozliczony w roku 2011. Kształtowanie się wyniku finansowego na poszczególnych kosztach rodzajowych przedstawia tabela poniżej.

Nazwa złożona	Koszty	Przychody	Strata	Zysk	Wynik
Domofony, anteny	37 111,11	41 932,00	0	4 820,89	4 820,89
Działalność gospodarcza	0	3 703,80	0	3 703,80	3 703,80
Dzierżawa terenu	0	11 412,00	0	11 412,00	11 412,00
Dźwigi	149 980,66	129 847,66	20 133,00	0	-20 133,00
Eksploatacja	2 116 645,16	2 074 221,27	42 423,89	0	-42 423,89
Energia CO i CW	2 756 722,46	2 876 437,43	0	119 714,97	119 714,97
Energia elektryczna	143 448,93	159 277,53	0	15 828,60	15 828,60
Garaż	0	10 735,88	0	10 735,88	10 735,88
Gaz	165 205,84	102 700,71	62 505,13	0	-62 505,13
Pod.od nieruch.	316 114,90	285 220,47	30 894,43	0	-30 894,43
Pom. dodatkowe	0	16 899,74	0	16 899,74	16 899,74
Reklama	0	32 028,20	0	32 028,20	32 028,20
VAT	0	0,00	0	0	0,00
Woda zimna	1 044 137,75	981 137,82	62 999,93	0	-62 999,93
Wywóz nieczystości	407 566,48	339 488,64	68 077,84	0	-68 077,84
	7 136 933,29	7 065 043,15	287 034,22	215 144,08	-71 890,14

Dodatni wynik finansowy na pozostałej działalności operacyjnej jest efektem wzrostu ściągłości naszych należności od dłużników. Odbiciem tego jest również wysoka ściągłość odsetek lokatorskich, co ma odzwierciedlenie w dodatnim wyniku na działalności finansowej.

Zmiany w stanie funduszu remontowego przedstawia poniższa tabela. W 2010 roku wykonano remontów na łączną kwotę 750.464,02 zł.

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2010	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na 31.12.2010
Ogólne	-132,79	0,00	132,79	0,00
Budziszyńska 28ab	-27 712,96	5 102,42	12 937,38	-19 878,00
Budziszyńska 30-34	43 847,19	33 896,90	63 440,49	73 390,78
Krośnieńska	5 555,44	19 654,97	80 467,50	66 367,97
Rydygiera	50 782,70	12 425,28	24 362,47	62 719,89
Kraszewskiego	83 493,39	134 843,31	49 854,21	-1 495,71
Jabłeczna 38	40 116,21	5 803,14	12 934,20	47 247,27
Jabłeczna 8-20	84 031,09	129 030,52	133 735,33	88 735,90
Zaruskiego, Zmorskiego	125 617,31	13 136,84	39 695,16	152 175,63
Orłowicza 14-20	77 642,51	18 054,45	29 289,12	88 877,18
Głogera 3-7, Orłowicza 1	110 722,28	59 248,99	43 636,22	95 109,51
Orłowicza 2-12	103 663,92	53 047,70	45 727,98	96 344,20
Komuny Paryskiej	36 476,51	35 114,78	16 436,21	17 797,94
Kluczborska	12 586,79	4 666,86	19 987,11	27 907,04
K. Miarki, Cinciały	31 869,62	16 789,95	32 465,40	47 545,07
Legnicka 160-162	86 545,03	14 241,13	41 635,90	113 939,80
Na Ost. Groszu 2-4	59 382,14	31 133,16	37 274,37	65 523,35
Na Ost. Groszu 6	84 911,33	8 483,93	29 479,13	105 906,53
Ślężna 151-155	40 724,48	31 497,29	29 006,48	38 233,67
Gdańska	84 871,13	75 526,08	31 994,52	41 339,57
Skwierzyńska, Zaporoska	314 672,02	27 570,41	95 480,94	382 582,55
Wojrowicka	85 239,34	21 195,91	27 664,45	91 707,88
Suma:	1 534 904,68	750 464,02	897 637,36	1 682 078,02

Zmiany w stanie funduszu przeglądów i pomiarów przedstawia poniższa tabela.
W 2010 roku dokonano łącznie przeglądów na kwotę 88.769,67 zł.

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2010	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na 31.12.2010
Ogólne	-20 277,00	0,00	20 277,00	0,00
Budziszyńska 28ab	2 875,18	2 173,21	913,29	1 615,26
Budziszyńska 30-34	16 765,85	5 170,06	4 437,47	16 033,26
Krośnieńska	20 699,00	6 345,73	5 553,94	19 907,21
Rydygiera	8 033,48	2 805,77	1 754,44	6 982,15
Kraszewskiego	13 879,46	6 535,47	3 480,56	10 824,55
Jabłeczna 38	3 380,72	2 602,67	887,80	1 665,85
Jabłeczna 8-20	40 687,84	12 369,15	9 235,80	37 554,49
Zaruskiego, Zmorskiego	12 714,25	3 797,24	2 802,00	11 719,01
Orłowicza 14-20	6 686,52	3 164,17	2 027,16	5 549,51
Głogera 3-7, Orłowicza 1	13 741,89	3 745,04	2 646,38	12 643,23
Orłowicza 2-12	15 121,17	4 349,87	3 229,16	14 000,46
Komuny Paryskiej	5 162,28	2 423,66	1 162,48	3 901,10
Kluczborska	2 667,09	3 021,86	1 406,96	1 052,19
K. Miarki, Cinciały	8 512,37	2 940,55	1 850,12	7 421,94
Legnicka 160-162	12 747,28	4 922,27	2 887,60	10 712,61
Na Ost. Groszu 2-4	8 919,87	2 723,43	2 598,59	8 795,03
Na Ost. Groszu 6	7 256,71	2 233,27	2 080,25	7 103,69
Ślężna 151-155	5 954,63	2 288,65	1 957,43	5 623,41
Gdańska	11 453,36	3 252,68	2 258,79	10 459,47
Skwierzyńska, Zaporoska	11 111,10	9 692,61	6 793,56	8 212,05
Wojrowicka	4 408,96	2 212,31	1 861,63	4 058,28
Suma:	212 502,01	88 769,67	82 102,41	205 834,75

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 2010 roku były 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 finansowej. Łączny dochód podlegający opodatkowaniu wyniósł 16.292,99 zł a podatek w wysokości 3.096,00 zł odprowadzono na rachunek bankowy Urzędu Skarbowego Wrocław-Krzyki w dniu 30.03.2011 roku.

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

SM „BUDOWLANI”
PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR
Andrzej Barski

Tabela 1. Średnie ważone temperatury w sezonach grzewczych 2008-2010

Sezon grzewczy	Średnie temperatury										Dni grzewcze
	styczeń	luty	marzec	kwiecień	maj	wrzesień	październik	listopad	grudzień	Średnia ważona	
2008	2,6	3,5	4,1	8,7	13,7	10,5	9,2	6,0	1,9	6,2	248
2009	-2,5	0,1	4,5	12,2	14,2	11,2	7,9	6,8	-0,5	4,6	224
2010	-5,8	-0,9	4,0	9,4	12,6	12,7	6,9	6,2	-5,1	3,8	252

Tabela 2. Zestawienie zmian taryf opłat za dostawę i zużycie energii cieplnej w okresie styczeń 2008 - styczeń 2011

Rodzaj opłat	Taryfa na dzień 1.01.2008	Taryfa na dzień 1.01.2009	Taryfa na dzień 1.01.2010	Taryfa na dzień 1.01.2011	Wzrost cen w okresie 01.08-01.11
Oплата za moc zamówioną (zł/MW/miesiąc)	3.016,09	3.206,21	3.403,54	3.725,05	23,5 proc.
Oплата za ciepło (zł/GJ)	24,93	27,05	29,15	30,15	20,9 proc.
Oплата za nośnik (zł/m ³)	8,87	8,87	9,95	10,38	17,0 proc.
Oплата stała za przesył (zł/MW/miesiąc)	3.497,48	3.799,18	4.136,54	4.336,40	24,0 proc.
Oплата zmienna przesyłowa (zł/GJ)	12,15	12,40	13,29	14,18	16,7 proc.

Zestawienie zmian taryf opłat za dostawę i zużycie energii cieplnej w okresie od stycznia 2008 r. do stycznia 2011 r.

Rodzaj opłat	taryfa na 01.01.2008	taryfa na 01.01.2009	taryfa na 01.01.2010	taryfa na 01.01.2011	procentowy wskaźnik zmian taryfy			
	2	3	4	5	3/2	4/3	5/4	5/2
1					6	7	8	9
opłata za moc zamówioną (zł/MW/mc)	3 016,09	3 206,21	3 403,54	3 725,05	106,30%	106,15%	109,45%	123,51%
opłata za ciepło (zł/GJ)	24,93	27,05	29,15	30,15	108,50%	107,76%	103,43%	120,94%
opłata za nośnik (zł/m ³)	8,87	8,87	9,95	10,38	100,00%	112,18%	104,32%	117,02%
opłata stała za przesył (zł/MW/mc)	3 497,48	3 799,18	4 136,54	4 336,40	108,63%	108,88%	104,83%	123,99%
opłata zmienna przesyłowa (zł/GJ)	12,15	12,40	13,29	14,18	102,06%	107,18%	106,70%	116,71%

Tabela nr.3 Zużycie i koszty zakupu ciepła w latach 2008 – 2010 , budynki SM „Budowlani”.

Adres budynku	Powierzchnia	2008				Rok 2009				Rok 2010				procentowy wskaźnik zmian kosztu na 1 m ²			procentowy wskaźnik zmian zużycia GJ		
		Zużycie GJ	cena 1 gJ	Koszt PLN	Miesięczny koszt na 1m ²	Zużycie GJ	cena 1 gJ	Koszt PLN	Miesięczny koszt na 1m ²	Zużycie GJ	cena 1 gJ	Koszt PLN	Miesięczny koszt na 1m ²	10/6	14/10	14/6	7/3	11/7	11/3
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Budziżyńska 28 a b	1 267,10	697,40	52,49	36 609,32	2,41	729,30	55,27	40 308,01	2,65	786,76	56,14	44 171,50	2,91	110,10%	109,58%	120,66%	104,57%	107,88%	112,81%
Budziżyńska 30-34a (I)	6 184,40	3 600,30	54,56	196 425,77	2,65	4 074,10	54,64	222 608,55	3,00	4 409,60	55,07	242 837,95	3,27	113,33%	109,09%	123,63%	113,16%	108,23%	122,48%
Krośńska 2-16	7 942,30	4 519,90	53,30	240 892,57	2,53	4 750,30	55,99	265 986,32	2,79	5 090,30	57,08	290 530,66	3,05	110,42%	109,23%	120,61%	105,10%	107,16%	112,62%
Kraszewskiego 13-17a	4 989,35	2 698,20	54,27	146 430,26	2,45	2 970,90	56,25	167 122,47	2,79	3 195,19	57,39	183 360,62	3,06	114,13%	109,72%	125,22%	110,11%	107,55%	118,42%
Rydgiera 13-17	2 466,80	1 170,71	56,74	66 428,06	2,24	1 173,61	60,52	71 025,45	2,40	1 281,73	60,47	77 501,87	2,62	106,92%	109,12%	116,67%	100,25%	109,21%	109,48%
Jableczna 8-14	7 749,40	4 557,50	50,95	232 215,08	2,50	4 582,50	54,26	248 649,41	2,67	5 105,50	55,73	284 531,82	3,06	107,08%	114,43%	122,53%	100,55%	111,41%	112,02%
Jableczna 16-20	5 188,30	3 051,20	49,66	151 531,33	2,43	3 017,40	53,05	160 072,84	2,57	3 286,50	55,54	182 537,11	2,93	105,64%	114,03%	120,46%	98,89%	108,92%	107,71%
Zaruskiego 6-8, Zmorskiego 6	3 891,50	1 895,90	52,82	100 141,15	2,14	1 944,30	55,88	108 648,17	2,33	2 113,60	56,78	120 005,35	2,57	108,50%	110,45%	119,84%	102,55%	108,71%	111,48%
Na Ostatnim Groszu 2-4	3 623,70	2 404,30	48,85	117 442,67	2,70	2 294,50	52,60	120 689,50	2,78	2 580,90	54,07	138 459,24	3,18	102,76%	114,72%	117 90%	95,43%	111,61%	106,51%
Na Ostatnim Groszu 6	2 908,00	1 474,42	52,14	76 876,47	2,20	1 840,05	51,67	95 082,46	2,72	1 796,37	53,32	95 788,41	2,74	123,68%	100,74%	124,60%	124,80%	97,63%	121,84%
Szczęśliwa, Skwierzyńska	9 169,54	3 825,70	48,29	184 736,93	1,68	4 003,50	50,91	203 831,06	1,85	3 929,40	58,08	228 206,17	2,07	110,34%	111,96%	123,53%	104,65%	98,15%	102,71%
Orłowicza 14-20	2 836,10	1 393,98	52,44	73 098,40	2,15	1 433,42	55,44	79 467,41	2,33	1 599,28	54,98	87 935,65	2,58	108,71%	110,66%	120,30%	102,83%	111,57%	114,73%
Legnicka 160-162	3 955,20	1 686,10	52,33	88 241,92	1,86	1 770,10	55,24	97 772,16	2,06	1 923,30	56,87	109 384,53	2,30	110,80%	111,88%	123,96%	104,98%	108,65%	114,07%
Kluczborska 26	1 965,10	1 127,75	52,03	58 677,93	2,49	1 176,49	54,83	64 510,46	2,74	1 302,84	55,81	72 717,59	3,08	109,94%	112,72%	123,93%	104,32%	110,74%	115,53%
Karola Miarki	2 813,00	1 596,30	48,92	78 097,46	2,31	1 571,23	52,75	82 889,76	2,46	1 721,36	53,80	92 602,35	2,74	106,14%	111,72%	118,57%	98,43%	109,55%	107,93%
Gdańska 22-28a	3 144,20	1 935,10	49,22	95 243,65	2,52	1 987,40	52,11	103 566,92	2,74	2 068,40	54,43	112 568,83	2,98	108,74%	108,71%	118,21%	102,70%	104,08%	106,89%
Głogera, Orłowicza, Zmorskiego	4 009,20	1 974,80	52,24	103 166,56	2,14	1 989,30	55,57	110 541,23	2,30	2 164,60	56,84	123 036,40	2,56	107,15%	111,30%	119,26%	100,73%	108,81%	109,61%
Orłowicza 2-12	4 485,70	2 242,00	51,64	115 772,75	2,15	2 338,90	54,40	127 235,42	2,36	2 611,20	55,72	145 491,28	2,70	109,90%	114,35%	125,67%	104,32%	111,64%	116,47%
Komuny Paryskiej 15-15a	1 846,10	1 132,86	51,33	58 146,80	2,62	1 166,43	54,25	63 284,40	2,86	1 276,50	55,43	70 750,56	3,19	108,84%	111,80%	121,68%	102,96%	109,44%	112,68%
Wojrowicka	2 597,60	1 380,90	57,49	79 386,11	2,55	1 417,30	60,84	86 227,59	2,77	1 495,30	60,83	90 953,57	2,92	108,62%	105,48%	114,57%	102,64%	105,50%	108,28%
Podsumowanie	83 032,59	44 365,32	51,83	2 299 561,19	2,31	46 231,03	54,50	2 519 519,59	2,53	49 718,63	56,18	2 793 391,46	2,80	109,57%	110,87%	121,47%	104,21%	107,54%	112,07%

