



50-451 Wrocław, ul. Komuny Paryskiej 15

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI”
ZA ROK 2011**

Wrocław, kwiecień 2012 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu za 2011 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 01.01.2011r. do 31.12.2011r. 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 nierobotniczych
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

Przedstawione w prezentowanej wyżej tabeli zmiany w strukturze zasobów Spółdzielni wyraźnie pokazują dynamikę tych zmian w obszarze ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

II. ZESTAWIENIE ZADAŃ ZREALIZOWANYCH W 2011 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 2011,
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:

- Budziszyska 30-34A - wartość gruntu wg nowego operatu wyniosła 91.769,80 zł,
- Na Ostatnim Groszu 2-4 - wartość gruntu wg nowego operatu wyniosła 47.350,34 zł,
- Kraszewskiego 13A-17B - wartość gruntu wg nowego operatu wyniosła 320.990,39 zł,
- Jabłeczna 8-20 - wartość gruntu wg nowego operatu wyniosła 413.932,44 zł,
- Jabłeczna 38 - wartość gruntu wg nowego operatu wyniosła 30.060,60 zł.
- Zaruskiego 2-8, Zmorskiego 6 - wartość gruntu wg nowego operatu wyniosła 81.648,60 zł.

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

Zgodnie z deklaracją Zarządu Spółdzielni, przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo ich własności dla pozostałych nieruchomości zrealizowane będzie do końca 2012 roku.

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 są niższe nawet o 30% (tylko w jednym przypadku nowy operat był nieznacznie wyższy od starego). Odczuwają to właściciele lokali, którzy dokonali na wskazane konto wpłat według starych operatów a teraz otrzymują zwroty nadpłaconych kwot lub zgodnie z ich życzeniem przeksięgowywane są te nadpłaty na konto czynszowe w poczet przyszłych zobowiązań.

Zaawansowanie prac w zakresie przekształcania prawa wieczystego użytkowania

gruntów w prawo ich własności na koniec 2011 roku dla pozostałych nieruchomości wyglądało następująco:

1. **Kluczborska 26, Barlickiego 16** - budynek posadowiony jest na gruncie własnym Spółdzielni,

2. **Orłowicza 1, Glogera 3-7, Zmorskiego 2 Orłowicza 2-12**

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 oraz wniesiono apelację do postanowień sądu wieczysto księgowego w sprawie tych służebności. W przygotowaniu były zmiany do dokumentacji określającej przedmiot odrębnej własności. Podpisywano porozumienia z uprawnionymi dotyczące zabudowanych korytarzy klatek schodowych i pomieszczeń dodatkowych w budynkach.

3. **Orłowicza 14-20** – 15 listopada 2011 roku podjęto uchwałę o odrębnej własności lokali i przekazano ją do wiadomości uprawnionym,

4. **Zaporoska – Skwierzyńska – Szczęśliwa** - 7 kwietnia 2011 roku odbyło się spotkanie z mieszkańcami budynku w sprawie przekształceń grunto-
wych oraz procedurze zwrotu korespondencji przez uprawnionych do lokali w zakresie rzutów lokali i pomieszczeń przynależnych.

24 listopada 2011 roku przeprowadzone zostało kolejne spotkanie z mieszkańcami, na którym przekazano informację, że począwszy od 5 grudnia 2011 roku będzie można zgłaszać chęć zakupu dodatkowych pomieszczeń przynależnych w poziomie piwnic w oparciu o przygotowaną inwentaryzację.

5. **Ślężna 151-155** – przygotowano projekt uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości, po uwzględnieniu zmian w dokumentacji lokali – projekt został skierowany do uprawnionych.

28 października 2011 roku przekazano informację do uprawnionych do lokali o wstrzymaniu procedury odrębnej własności lokali do czasu zwrotu samowolnie zajętej i przebudowanej piwnicy przez właściciela jednego z lokali. Po negocjacjach z wymienionym przystąpiono do przywrócenia komórek lokatorskich do stanu zgodnego z dokumentacją.

6. **Komuny Paryskiej 15-15A** – dokonano zwrotu samowolnie zajętego pomieszczenia w piwnicy budynku i przekazano je uprawnionym do lokalu. W przygotowaniu były zmiany do dokumentacji określającej przedmiot odrębnej własności.

7. **Wojrowicka 45-49B** – do uprawnionych do lokali skierowano pisma z rysunkami przedstawiającymi rzut lokalu i pomieszczenia przynależnego celem sprawdzenia ich zgodności ze stanem faktycznym, wskazano termin 31 lipca 2011 roku, jako termin nieprzekraczalny zwrotu tych rysunków z poświadczeniem ich zgodności lub zaznaczeniem różnic. Brak zwrotu rysunków traktowany jest, jako potwierdzenie ich zgodności ze stanem faktycznym.

8. **Karola Miarki 3-5, Cinciały 1** - do uprawnionych lokali skierowano pisma z rysunkami przedstawiającymi rzut lokalu i pomieszczenia przynależnego celem sprawdzenia ich zgodności za stanem faktycznym. W przygotowaniu były zmiany do dokumentacji określającej przedmiot odrębnej własności.

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.

W roku 2011 kontynuowano podpisywanie 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 – ogółem podpisano 109 aktów notarialnych:

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

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 – 2011.

Rok	lokale mieszkalne	lokale użytkowe	garaże	razem
2009	27	3	0	30
2010	132	2	11	145
2011	106	3	0	109
łącznie	265	8	11	284

Ad. 3

Zarząd realizował zadania wynikające z przyjętego w roku 2011 „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, stanowiącym załącznik do niniejszego sprawozdania, – „Plan rzeczowo – finansowy remontów, przeglądów i pomiarów – wykonanie za 2011 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	77
	Sprawy przekazane do kancelarii prawnej	24
	Ilość złożonych pozwów	17
	Ilość uzyskanych nakazów zapłaty	17
	Zawarte porozumienia ratalne (ugody)	59
	w tym:	
A	zadłużenia bieżące	20
B	zasądzone należności, komornik	11
C	wykup gruntu	28

Zestawienie zadłużenia w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej "Budowlani"

Lp.	Specyfikacja	31.12.2010	31.12.2011	Różnica (+,-)
1.	Lokale mieszkalne	82 512,77 zł	267 061,40 zł	184 548,63 zł
2.	Lokale użytkowe	81 981,75 zł	106 013,85 zł	24 032,10 zł
3.	Garaże	1 041,40 zł	5 159,25 zł	4 117,85 zł
4.	Ogółem	165 535,92 zł	378 234,50 zł	212 698,58 zł
5.	Windykacja			
a.	zabezpieczone należności	788 181,01 zł	611 523,75 zł	-176 657,26 zł
b.	należności w postępowaniu sądowym		73 028,14 zł	73 028,14 zł
c.	odzyskane należności zab.	230 848,26 zł	411 599,98 zł	180 751,72 zł
d.	eksmisje			
	wykonane	1		
	orzeczone	4		
	złożone pozwy	1		
e.	egzekucja z nieruchomości	1	5	
	Ogółem zadłużenia (4+6)	722 868,67 zł	651186,41 zł	-71 682,26 zł

Informacja syntetyczna dotycząca działań windykacyjnych w 2011 roku wg stanu na 31.12.2011 r.

I.	Liczba dłużników ogółem	554
A	Na lokalach mieszkalnych	471
	zadłużonych do 1 miesiąca	255
	zadłużonych 1-2 miesiące	88
	zadłużonych 2-3 miesiące	42
	zadłużonych 3-4 miesiące	18
	zadłużonych 4-12 miesięcy	59
	zadłużonych powyżej 12 miesięcy	9
	Pozostaje w windykacji na 31 grudnia 2011 r.	128
B	Na lokalach użytkowych	83
	zadłużonych do 1 miesiąca	43
	zadłużonych 1-2 miesiące	16
	zadłużonych 2-3 miesiące	12
	zadłużonych 3-4 miesiące	2
	zadłużonych 4-12 miesięcy	7
	zadłużonych powyżej 12 miesięcy	3
	Pozostaje w windykacji na 31 grudnia 2011 r.	11

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 przesytu, przechodu i przejazdu na gruntach należących do poszczególnych nieruchomości. Działania w odniesieniu do EnergiiPro przynoszą już pierwsze efekty.
4. 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),
5. w ramach realizacji wniosków polustracyjnych – służby finansowo-księgowe kontynuowały szczegółową analizę wszystkich dokumentów finansowych Spółdzielni za lata 2006 – 2008. Efektem tych działań było sporządzenie wniosku do prokuratury z zawiadomieniem podejrzenia popełnienia przestępstwa przez poprzednią główną księgową,
6. kontynuowano działania związane z uaktualnianiem wszystkich regulaminów, które obowiązują w Spółdzielni – dopasowując je do aktualnej sytuacji prawnej oraz potrzeb Spółdzielni,
7. w okresie objętym sprawozdaniem, Zarząd odbył 25 posiedzeń, podejmując 7 uchwał oraz 334 decyzje. Najczęściej poruszana na posiedzeniach Zarządu tematyka dotyczyła:
 - zadłużenia (czynsz, media – udzielanie układów ratałnych, 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 2012,
- 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...),
- sprawy związane z problematyką ociepleń wytypowanych budynków,
- sprawy związane z inwentaryzacją obwodów oświetleniowych,
- sprawy związane z przeglądem pomieszczeń dodatkowych przynależnych w zasobach Spółdzielni,
- sprawy związane ze sprzedażą naświetleń i pomieszczeń dodatkowych oraz zabudowanych części wspólnych,
- sprawy nadpłat z tytułu zmiany wartości operatów szacunkowych wykupowanych gruntów,
- sprawy związane z inwentaryzowaniem sieci operatorów telekomunikacji, internetu i TV kablowej w 21 budynkach,
- aktualizowanie umów z operatorami sieci w budynkach. Tematyka związana z inwentaryzacją sieci niskoprądowych (dostawcy internetu, telewizji kablowej i telefonii) nigdy nie była przedmiotem zainteresowania Spółdzielni. Obecny zarząd uporządkował te sprawy, w wyniku czego doprowadzono również do zawarcia odpowiednich umów z dostawcami usług multimedialnych. Takie działania zapewniły Spółdzielni korzyści finansowe.

W wyniku podejmowanych działań poprawia się sytuacja majątkowa Spółdzielni. Na koniec roku 2011 Spółdzielnia była już właścicielem 13 spośród 21 działek, na których posadowione są budynki mieszkalne. Znacznie zmniejszeniu uległy zobowiązania długoterminowe.

Zarząd dołącza do niniejszego sprawozdania następujące załączniki:

1. „Plan rzeczowo – finansowy remontów, przeglądów i pomiarów - wykonanie za rok 2011”,
2. wynik finansowy za rok 2011 dla poszczególnych nieruchomości,
3. szczegółową informację dotyczącą zadłużenia członków Spółdzielni w zakresie bieżących opłat eksploatacyjnych, wkładów budowlanych oraz wykupu gruntów w rozbiciu na poszczególne klatki schodowe wszystkich nieruchomości. Informacja ta została podana do wiadomości członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” poprzez wywieszenie jej na tablicach ogłoszeń.

III. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2011.

Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” za 2011 rok wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę 67.068.695,23 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 31.12.2010	Stan na dzień 31.12.2011	Strukt.% 2010	Strukt.% 2011	Zmiany %%
1	2	3	4	5	6	7
	AKTYWA	74 252 219	67 068 696	100,0	100,0	90,3
I	Aktywa trwałe	67 244 730	63 553 819	90,6	94,8	94,5
1	Wartości niematerialne i prawne	22 550	38 098	0,0	0,1	168,9
2	Środki trwałe	65 218 063	62 461 064	87,8	93,1	95,8
3	Środki trwałe w budowie	2 440	2 440	0,0	0,0	100,0
4	Inwestycje długoterminowe	2 001 677	1 052 217	2,7	1,6	52,6
5	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0	0,0	0,0	0,0
II	Aktywa obrotowe	7 007 489	3 514 877	9,4	5,2	50,2
1	Zapasy	0	0	0,0	0,0	0,0
2	Należności krótkoterminowe	2 573 520	1 356 755	3,5	2,0	52,7
3	Inwestycje krótkoterminowe	1 822 990	1 958 712	2,5	2,9	107,4
4	Rozliczenia międzyokresowe	2 610 979	199 409	3,5	0,3	7,6
	PASYWA	74 252 219	67 068 695	100,0	100,0	90,3
I	Kapitał (fundusz) własny	67 237 026	60 279 706	90,6	89,9	89,7
1	Kapitał podstawowy	65 553 398	61 575 515	88,3	91,8	93,9
2	Kapitał zapasowy	1 299 698	1 300 738	1,8	1,9	100,1
3	Kapitał z aktualizacji wyceny	561 063	561 063	0,8	0,8	100,0
4	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-173 186	-3 517 230	-0,2	-5,2	2030,9
5	Wynik finansowy netto	-3 947	359 620	0,0	0,5	-9110,3
II	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 886 255	2 771 686	5,2	4,1	71,3
1	Rezerwy na zobowiązania			0,0	0,0	0,0
2	Zobowiązania długoterminowe	3 886 255	2 771 686	5,2	4,1	71,3
III	Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	3 025 678	4 017 304	4,1	6,0	132,8
1	Zobowiązania krótkoterminowe	1 098 665	1 547 595	1,5	2,3	140,9
2	Fundusze specjalne	1 927 013	2 469 709	2,6	3,7	128,2
IV	Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów	103 260	0	0,1	0,0	0,0

Zmniejszenie aktywów trwałych (poz. I) o 5,5% spowodowane jest trwającym procesem przekształceń i wysięgowaniami wyodrębnionych lokali z ewidencji majątku Spółdzielni. Wzrost wartości niematerialnych i prawnych (poz. I.1.) wynika z zakupu nowego zintegrowanego systemu do zarządzania spółdzielnią. Dzięki nowemu systemowi w połowie 2012 roku uruchomione zostanie tzw. „konto lokatora”, gdzie każdy członek spółdzielni będzie mógł sprawdzić stan swojego salda oraz rozliczenia ze Spółdzielnią poprzez internet.

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	403.878,29 zł
- należności z tytułu podatku VAT (VAT naliczony)	8.066,13 zł
- nadpłata podatku od nieruchomości	4.641,38 zł
- nadpłata podatku za wieczyste użytkowanie	19.930,60 zł
- inne (z tyt. opłat za wykup gruntu, wykup pomieszczeń dodatkowych, ostateczne rozliczenia inwestycji)	847.210,58 zł
- należności dochodzone na drodze sądowej	73.028,14 zł.

Należności krótkoterminowe (poz. II.2) zmniejszyły się w stosunku do roku 2010 o 47,30%, co świadczy o wysokiej skuteczności i bieżącym reagowaniu działu windykacji.

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 1.958.712,24 zł.

W poz. II.4 – rozliczenia międzyokresowe wykazano stratę na GZM za rok 2011 do rozliczenia w roku 2012 na kwotę 199.409,43 zł.

W części „Pasywa” w pozycji I wykazano stan kapitałów własnych, które w związku z wyodrębnieniami oraz stratami z lat ubiegłych zmalały o blisko 10,3%. 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:

- niedokonywane 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.

W części II „Pasywa” w poz. 2 wykazano stan zobowiązań długoterminowych, na które składają się kredyty czterdziestoletnie w kwocie 2.468.480,49 zł oraz po-

życzka z WAM w wysokości 303.205,71 zł. Stan zobowiązań zmalał w stosunku do roku 2010 o 28,7% 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	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

Na zobowiązania krótkoterminowe 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.

Stan funduszy specjalnych wzrósł o 28,2% w stosunku do roku 2010. Na fundusze te składają się:

- fundusz remontowy	2.210.312,16 zł
- przeglądy i pomiary	220.295,81 zł
- pozostałe	39.100,58 zł.

Zmiany w stanie funduszu remontowego przedstawia poniższa tabela. W 2011 roku wykonano remontów na łączną kwotę 493.944,22 zł.

Zmiany w stanie funduszu remontowego w 2011 roku

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2011	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na 31.12.2011
Budziszyńska 28ab	-19 878,00	3 982,25	14 267,55	-9 592,70
Budziszyńska 30-34	73 390,78	15 969,02	71 195,44	128 617,20
Krośnieńska	66 367,97	32 169,73	88 076,39	122 274,63
Rydygiera	62 719,89	23 654,26	27 752,00	66 817,63
Kraszewskiego	-1 495,71	12 254,98	77 070,11	63 319,42
Jableczna 38	47 247,27	1 170,03	13 987,08	60 064,32
Jableczna 8-20	88 735,90	49 617,60	146 869,28	185 987,58
Zaruskiego, Zmorskiego	152 175,63	7 199,67	43 506,65	188 482,61
Orłowicza 14-20	88 877,18	6 988,75	32 177,20	114 065,63
Glogera 3-7, Orłowicza 1	95 109,51	5 497,37	45 596,25	135 208,39
Orłowicza 2-12	96 344,20	5 475,05	50 463,85	141 333,00
Komuny Paryskiej	17 797,94	3 746,80	18 184,85	32 235,99
Kluczborska	27 907,04	8 175,97	22 972,35	42 703,42
K. Miarki, Cinciały	47 545,07	24 938,94	35 802,61	58 408,74
Legnicka 160-162	113 939,80	6 787,95	47 090,30	154 242,15
Na Ost. Groszu 2-4	65 523,35	12 980,32	41 368,54	93 911,57
Na Ost. Groszu 6	105 906,53	10 628,71	32 929,85	128 207,67
Ślężna 151-155	38 233,67	13 766,12	32 364,56	56 832,11
Gdańska	41 339,57	53 499,62	35 262,50	23 102,45
Skwierzyńska, Zaporoska	382 582,55	147 110,41	112 705,36	348 177,50
Wojrowicka	91 707,88	48 330,67	32 535,64	75 912,85
Suma:	1 682 078,02	493 944,22	1 022 178,36	2 210 312,16

Zmiany w stanie funduszu przeglądów i pomiarów przedstawia poniższa tabela.
W 2011 roku dokonano łącznie przeglądów na kwotę 47.748,27 zł.

Zmiany w stanie funduszu przeglądów i pomiarów w 2011 roku

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2011	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na 31.12.2011
Budziszewska 28ab	1 615,26	566,02	913,20	1 962,44
Budziszewska 30-34	16 033,26	2 661,26	4 437,36	17 809,36
Krośnierska	19 907,21	3 761,81	5 562,48	21 707,88
Rydygiera	6 982,15	931,01	1 776,24	7 827,38
Kraszewskiego	10 824,55	3 617,95	3 495,95	10 702,55
Jabłeczna 38	1 665,85	982,27	882,96	1 566,54
Jabłeczna 8-20	37 554,49	8 841,03	9 209,04	37 922,50
Zaruskiego, Zmorskiego	11 719,01	1 639,74	2 784,62	12 863,89
Orłowicza 14-20	5 549,51	1 149,53	2 027,16	6 427,14
Glogera 3-7, Orłowicza 1	12 643,23	1 679,61	2 886,96	13 850,58
Orłowicza 2-12	14 000,46	1 921,30	3 229,92	15 309,08
Komuny Paryskiej	3 901,10	675,96	1 163,88	4 389,02
Kluczborska	1 052,19	1 224,28	1 416,84	1 244,75
K. Miarki, Cinciały	7 421,94	1 001,63	1 856,16	8 276,47
Legnicka 160-162	10 712,61	1 503,84	2 891,88	12 100,65
Na Ost. Groszu 2-4	8 795,03	1 629,54	2 564,16	9 729,65
Na Ost. Groszu 6	7 103,69	1 259,07	2 084,76	7 929,38
Ślężna 151-155	5 623,41	1 250,86	1 969,08	6 341,63
Gdańska	10 459,47	1 213,67	2 257,20	11 503,00
Skwierzyńska, Zaporoska	8 212,05	8 902,72	6 928,80	6 238,13
Wojrowicka	4 058,28	1 335,17	1 870,68	4 593,79
Suma:	205 834,75	47 748,27	62 209,33	220 295,81

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

Wyszczególnienie	Koszty w roku		Struktura		Zmiany %
	2010	2011	2010	2011	
1. Amortyzacja	27 327,38	26 392,56	0,38	0,34	96,58
2. Zużycie materiałów	62 969,87	72 059,04	0,88	0,92	114,43
3. Energia elektryczna	143 579,92	189 038,95	2,01	2,41	131,66
4. Energia ciepła	2 756 722,46	2 604 047,14	38,63	33,26	94,46
5. Gaz	165 205,84	145 493,31	2,31	1,86	88,07
6. Zimna woda	1 044 137,75	1 087 717,35	14,63	13,89	104,17
7. Usługi obce	1 202 782,55	1 244 975,67	16,85	15,90	103,51
8. Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie	316 114,90	276 248,80	4,43	3,53	87,39
9. Opłaty sądowe i notarialne	4 787,50	13 877,99	0,07	0,18	289,88
10. Wynagrodzenia	874 378,43	978 508,39	12,25	12,50	111,91
11. Narzuty na wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	158 162,18	174 910,64	2,22	2,23	110,59
12. Pozostałe koszty	380 764,51	155 691,95	5,34	1,99	40,89
13. Odpis na fundusz remontowy	0,00	1 059 286,88	0,00	13,53	0,00
14. Strata na GZM	0,00	-199 409,43	0,00	-2,55	0,00
Łącznie:	7 136 933,29	7 828 839,24	100,00	100,00	109,69

Wzrost łącznych kosztów w 2011 r. w stosunku do roku 2010 wyniósł 9,69%. Najwyższy wzrost kosztów widoczny jest w pozycji 9 – Opłaty sądowe i notarialne (wzrost o blisko 190%), który związany jest z dokonywanymi wyodrębnieniami (m. in. odpisy z ksiąg wieczystych, wypisy oraz wyrisy map). Pozycja 3 – Energia elektryczna - wzrost o 31,66% w stosunku do roku ubiegłego spowodowany był zwiększonym zużyciem energii oraz wzrostami cen.

Wzrost kosztów zużycia materiałów (poz. 2) o ponad 14% spowodowany był głównie wzrostami cen w gospodarce. Na pozycję 2 składają się materiały biurowe oraz materiały zużywane bezpośrednio na nieruchomościach, między innymi:

- materiały biurowe	4.666,26 zł
- papier	1.863,60 zł
- tonery	9.442,75 zł
- śr. czystości	1.923,00 zł
- paliwo	4.472,46 zł
- prasa, literatura fachowa	2.810,07 zł
- pieczątki	102,27 zł
- żarówki	4.564,51 zł
- zamki, wkładki, kłódki	4.738,58 zł
- art. spożywcze	3.108,08 zł
- pozostałe (art. malarskie, znaki drogowe, gwoździe, śruby, zawory i inne)	34.367,46 zł

Wzrost wynagrodzenia (poz. 10) o blisko 12% wynika głównie z wypłacenia zgodnie z kodeksem pracy nadgodzin pracownikom a także odpłaty i ekwiwalentu za urlop zwalnianemu pracownikowi.

Wyraźnemu spadkowi uległy koszty związane z wypłacaniem diet członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni. Jest to konsekwencją wprowadzenia z inicjatywy Zarządu zapisu do Statutu określającego liczebność Rady. W nowej kadencji Rada Nadzorcza liczy siedmiu Członków – w poprzedniej liczyła dwunastu.

W 2011 roku udało się ograniczyć pozostałe koszty (poz. 12), na które składają się głównie ubezpieczenia budynków oraz obsługa prawna. Spadek kosztów w poz. 12 wyniósł 59,11% w stosunku do roku 2010.

W kosztach największy udział ma energia ciepła, jest to ponad 33% wszystkich kosztów. Pomimo wzrostu cen ciepła Zarządowi udało się zmniejszyć koszty na centralnym ogrzewaniu urealniając moc zamówioną oraz opłaty przesyłowe do faktycznych potrzeb naszych zasobów. Decyzja ta spowodowała znaczne obniżenie kosztów stałych, co dla naszych mieszkańców przyniosło korzyść w postaci braku podwyżek zaliczek na CO a w wielu przypadkach nawet ich obniżenie. Na dalszym miejscu są usługi obce (blisko 16%), zimna woda (13,89%), wynagrodzenia (12,5%). Zarząd w 2012 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.

Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących oraz pracownikom biurowym i fizycznym w latach 2010 - 2011 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
- pracownicy umysłowi	404.017,89 zł	441.818,78 zł
- pracownicy fizyczni	151.675,67 zł	149.134,56 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)	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
1. Działalność podstawowa	7 065,0	7 952,1	7 136,9	7 828,8	-71,9	123,3
2. Działalność finansowa	30,8	174,4	0,2	7,4	30,6	167,0
3. Pozostała dział. operacyjna	101,0	330,0	60,6	234,7	40,4	95,3
4. Obowiązkowe zmniejszenia wyniku (podatek)					3,0	26,0
Łącznie	7 196,8	8 456,5	7 197,7	8 070,9	-3,9	359,6

W rachunku zysków i strat w 2011 roku zysk netto wyniósł 359.619,50 zł. Na wynik ten największy wpływ ma działalność finansowa, na którą składają się przychody z odsetek bankowych w wysokości 8.157,55 zł oraz przychody z wpłaconych odsetek lokatorskich w kwocie 166.334,99 zł. Na pozostałą działalność operacyjną składają się przychody głównie z odzyskanych kwot od dłużników (łącznie 273.313,36 zł), zwrot kosztów postępowań sądowych i egzekucyjnych (36.864,59 zł), zwrot nadpłaconego podatku VAT, ksero, specyfikacje itp. Natomiast na pozostałe koszty operacyjne zgodnie z art. 35b ustawy o rachunkowości, składają się m.in. odpisy aktualizujące należności w kwocie 120.850,83 zł, koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych (43.856,65 zł) i inne, które zostaną zabezpieczone wyrokami sądowymi i ściągnięte od dłużników w przyszłości.

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

Nazwa	Koszty	Przychody	Wynik
Domofony, anteny	27 289,49	41 956,50	14 667,01
Dźwigi	162 466,74	127 756,74	-34 710,00
Eksploatacja	2 139 631,02	1 936 326,20	-203 304,82
Energia CO i CW	2 595 136,37	2 595 136,37	0,00
Energia elektryczna	112 108,07	162 472,58	50 364,51
Gaz	145 493,31	100 326,64	-45 166,67
Pod.od nieruch.	195 177,73	192 775,15	-2 402,58
Wieczyste użytkowanie gruntów	78 839,08	76 576,85	-2 262,23
Wywóz nieczystości	425 686,71	338 490,78	-87 195,93
Zimna woda i ścieki	1 087 133,27	1 087 133,27	0,00
Odpis i naliczenia na fund.remont.	1 059 286,88	1 059 286,88	0,00
Pożytki	0,00	233 881,73	233 881,73
GZM	-199 409,43	0,00	199 409,43
	7 828 839,24	7 952 119,69	123 280,45

Największy niedobór według grup rodzajowych wystąpił na eksploatacji (-203.304,82 zł), na którą składają się:

- amortyzacja	26.392,56 zł
- zużycie materiałów (Zarząd i Administracja)	72.059,04 zł
- media Zarząd i Adm. (en. elektr., woda, co, cw)	15.521,97 zł
- usługi obce, w tym:	700.436,49 zł
utrzymanie czystości	510.577,24 zł
naprawy i konserwacje	37.043,28 zł
pozostałe (m.in.informat.,pocztowe)	152.815,97 zł
- wynagrodzenia	978.508,39 zł
- składki ZUS pracodawca	152.022,92 zł
- świadczenia urlopowe	14.768,05 zł
- pozost. świadc. na rzecz pracowników	8.119,67 zł
- podatki i opłaty	2.231,99 zł
- opłaty skarbowe, notarialne, sądowe	13.877,99 zł
- usługi bankowe	18.100,45 zł
- podróże służbowe (ryczałty, diety)	20.405,40 zł
- pozostałe koszty (obsługa prawna, ubezpie.)	117.186,10 zł
łącznie:	2.139.631,02 zł

W świetle powyższego wyraźnie widać, że dotychczasowa stawka eksploatacyjna od wielu lat była niedoszacowana i to z tego powodu Spółdzielnia w latach 2002 – 2008 generowała straty na działalności. Decyzja Rady Nadzorczej z grudnia 2011 roku podwyższająca stawkę eksploatacyjną (w praktyce od 1 kwietnia 2012 r.) była więc uzasadniona. Dzięki nowemu systemowi operacyjnemu finansowo – księgowemu, wdrożonemu w roku 2011, możliwe jest bieżące monitorowanie sytuacji finansowej Spółdzielni. Zarząd będzie co roku dokonywał analizy aktualnej stawki, co w połączeniu z efektywnym

gospodarowaniem majątkiem Spółdzielni może mieć wpływ na przyszłe obniżenia stawki eksploatacyjnej.

Kolejną pozycją powodującą niedobór finansowy jest wywóz nieczystości, zamykający się stratą w wysokości -87.195,93 zł . Próby zmniejszenia ilości wywozu oraz ilości pojemników aby ograniczyć wciąż wzrastające koszty wywozu nieczystości nie przyniosły spodziewanego efektu. Jednakże dobra kondycja finansowa Spółdzielni związana z działaniami windykacyjnymi pozwoliła na terminowe opłacanie faktur. Kolejne pozycje powodujące straty to gaz i dźwigi. Stawka za gaz nie zmieniana była od roku 2001, wobec czego Zarząd urealni w 2012 roku opłaty za gaz i dźwigi, jednocześnie zmniejszając opłaty za energię elektryczną ogólnego użytku.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi został ustalony zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych. Na wynik ten składają się pozycje przedstawione w tabeli poniżej:

LP	Wyszczególnienie	Ogółem	GZM	Gospodarcza działalność
1.	Przychody netto ze sprzedaży 7	7 952 119,69	7 117 559,53	834 560,16
A	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości wspólnej (701)	2 068 929,46	1 790 270,84	278 658,62
B	Co i cw i zw (702)	3 682 269,64	3 490 837,33	191 432,31
C	Wydóz nieczystości (701)	338 490,78	284 567,47	53 923,31
D	Energia elektryczna (703)	12 300,00	0,00	12 300,00
E	Energia elektryczna (701)	150 172,58	137 771,83	12 400,75
F	Gaz (701)	100 326,64	100 072,36	254,28
H	Remonty, przeglądy i pomiary (856)	1 059 286,88	977 852,07	81 434,81
J	Dzierżawa wodomierzy (243)	0,00		
L	Podatek od nieruchomości (701)	192 775,15	102 137,28	90 637,87
M	Dzwigi (701)	127 756,74	127 640,10	116,64
N	Domofony i anteny (701)	41 956,50	40 876,50	1 080,00
O	Wieczyste użytkowanie (701)	76 576,85	41 922,39	34 654,46
P	Pomieszczenia dodatkowe (703)	15 057,75	14 953,20	104,55
R	Tablice reklamowe, szyldy (703)	34 170,56	0,00	34 170,56
S	Dzierżawa terenu (701)	3 020,56	2 960,56	60,00
T	Dzierżawa terenu (703)	49 029,60	5 697,60	43 332,00
2.	Pozostałe przychody operacyjne	330 013,69	316 157,46	13 856,23
c	Pozostałe przychody operacyjne	330 013,69	316 157,46	13 856,23
	- roczna korekta VAT za 2011r.	0,00	0,00	0,00
	- Przychody pozostałe	17 878,62	17 035,56	843,06
	- Wpłata przez komornika należności	273 313,36	263 812,17	9 501,19
	- Otrzymany zwrot kosztów sądowych	36 864,59	33 352,61	3 511,98
	- odpisane należności	0,00	0,00	0,00
	- odszkodowania	1 957,12	1 957,12	0,00
d	Dotacje, subwencje	0,00	0,00	0,00
3.	Przychody finansowe	174 492,54	162 706,52	11 786,02
a	Przychody z dywidendy i udziału w zyskach	0,00	0,00	0,00
b	Dopisane przez bank odsetki do rachunków bankowych	8 157,55	0,00	8 157,55
c	Odsetki od należności	166 334,99	162 706,52	3 628,47
	- naliczone	0,00	0,00	0,00
	- otrzymane	166 334,99	162 706,52	3 628,47
I	Łączne przychody wynikające z ksiąg	8 456 625,92	7 596 423,51	860 202,41
V. A	Art. 15 ust. 2 p.d.o.p. Rozliczenie przychodów z działalności gospodarczej/ogółem przychodów	100,00	89,83	10,17
VI.1	Koszty działalności wg 490	8 028 248,67	7 316 968,96	711 279,71
1	Koszty bezpośrednie	6 592 361,32	6 027 139,12	565 222,20
A	Co i cw i zw	3 682 269,64	3 490 837,33	191 432,31
B	Wydóz nieczystości	425 784,99	382 474,42	43 310,57
C	Usługi obce	782 147,40	702 587,88	79 559,52
D	Energia elektryczna	189 038,95	169 810,03	19 228,92
E	Gaz	145 493,31	130 693,83	14 799,48
F	Odpis na fundusze celowe tworzone zg. z ustawą i statutem	1 059 286,88	977 852,07	81 434,81
G	Konserwacja	37 043,28	33 275,26	3 768,02
H	Amortyzacja	26 392,56	23 707,93	2 684,63
I	Zużycie materiałów	72 059,04	64 729,24	7 329,80
J	Podatek od nieruchomości	172 845,27	51 171,13	121 674,14
2	Koszty zarządu, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej	1 435 887,35	1 289 829,84	146 057,51
A	Wynagrodzenia	978 508,39	878 975,16	99 533,23
B	Energia, CO, CW, ZW	9 494,85	8 529,04	965,81
C	Narzućy na wynagrodzenia i św. na rzecz pracowników	174 910,64	157 118,85	17 791,79
D	Oplaty skarbowe, sądowe, notarialne	13 894,99	12 481,60	1 413,39
E	Usługi bankowe	18 100,45	16 259,28	1 841,17
F	Podatek od nieruchomości	24 359,84	21 881,97	2 477,87
G	Podróże służbowe	20 405,40	18 329,78	2 075,62
H	Pozostałe (469)	117 169,10	105 250,74	11 918,36
I	Wieczyste użytkowanie	79 043,69	71 003,42	8 040,27
	WYNIK ZE SPRZEDAŻY	-76 128,98	-199 409,43	123 280,45

Łączny wynik z tytułu sprzedaży usług z działalności GZM oraz pozostałej sprzedaży wyniósł -76.128,98 zł. Na wynik ten składa się strata na GZM w kwocie - 199.409,43 zł, która zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pokryta zostanie w 2012 roku oraz zysk z pozostałej działalności spółdzielni (eksploatacja lokali użytkowych) w wysokości 123.280,45 zł.

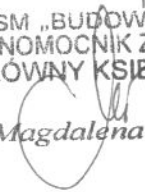
Zgodnie z *ustawą z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych* (Dz.U. 1992 Nr 21 poz. 86 z późn. zm.) dochody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczone na cele statutowe w 2011 roku były wolne od podatku dochodowego z uwagi na przeznaczenie ich w całości na obsługę zasobów mieszkaniowych. Opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych objęto wynik na pozostałej działalności gospodarczej, pozostałej działalności operacyjnej oraz finansowej. Łączny dochód podlegający opodatkowaniu wyniósł 136.783,07 zł a podatek w wysokości 25.989,00 zł odprowadzono na rachunek bankowy Urzędu Skarbowego Wrocław-Krzyki w dniu 30.03.2012 roku.

SM „BUDOWLANI”
WICEPREZES ZARZĄDU
ZASTĘPCA DYREKTORA

mgr inż. Wiesław Guzewicz

SM „BUDOWLANI”
PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR

Andrzej Barński

SM „BUDOWLANI”
PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Magdalena Topp