

**Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Praga”**

**Sprawozdanie
Zarządu z działalności Spółdzielni
w 2011 r.**



**Międzynarodowy Rok
Spółdzielczości**



Warszawa 2012 r.

Spis treści

Rozdział I	Wstęp	2
Rozdział II	Sytuacja finansowo – gospodarcza Spółdzielni w 2011r.	5
Rozdział III	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2011 oraz gospodarka remontowa Spółdzielni	17
Rozdział IV	Sprawy członkowskie i mieszkaniowe	34
Rozdział V	Gospodarka nieruchomościami	39
Rozdział VI	Sprawy organizacyjne i pracownicze	49
Rozdział VII	Działalność inwestycyjna	51
Rozdział VIII	Działalność społeczno-oświatowo-kulturalna	61
Rozdział IX	Obsługa prawna Spółdzielni	68
	Podsumowanie	69

Rozdział I

W s t ę p

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "Praga" w Warszawie działa na podstawie:

1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 t.j. z późniejszymi zmianami),
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 t.j. z późniejszymi zmianami),
3. Statutu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Praga".

Spółdzielnia składa się z siedmiu jednostek organizacyjnych, Biura Zarządu oraz sześciu Administracji Osiedli:

- Administracja Osiedla „Erazma”,
- Administracja Osiedla „Generalska”,
- Administracja Osiedla „Jagiellońska”,
- Administracja Osiedla „Kijowska”,
- Administracja Osiedla „Poraje”,
- Administracja Osiedla „Targówek”.

Zarząd w 2011 r. pracował w składzie:

1. Andrzej Półrolniczak Prezes Zarządu Spółdzielni,
2. Tomasz Jankojć Zastępca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacji.
3. Ryszard Zarański Zastępca Prezesa Zarządu ds. Inwestycji,

Spółdzielnia liczy:

- 15729 członków,
- 226 budynków, w tym 215 mieszkalnych i 11 użytkowych,
- 16629 lokali mieszkalnych i 448 lokali użytkowych.

RSM „Praga” zdobyła pierwsze miejsce w konkursie organizowanym przez Mazowiecką Okręgową Izbę Inżynierów Budownictwa „Firma Inżynierska Mazowsze roku 2011”, w kategorii Zarządzanie. Uznana została jako jedna z najlepiej gospodarujących spółdzielni mieszkaniowych w kraju. Budująca nowoczesne obiekty mieszkaniowe oraz posiadająca duże sukcesy w zarządzaniu osiedlami mieszkaniowymi.

Potwierdzeniem tego było zdobycie I miejsca w Ogólnopolskim Rankingu Spółdzielni Mieszkaniowych w 2011r. w kategorii: „Spółdzielnie duże inwestujące.”. Ranking organizowany był przez miesięcznik „Domy Spółdzielcze”.





**Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Praga” w Warszawie**

zajęła

I miejsce

w ogólnopolskim Rankingu Spółdzielni Mieszkaniowych 2011

w kategorii:

spółdzielnie duże inwestujące.

Komisja Rankingu:

Jerzy Jankowski – przewodniczący

Iwona Drozd-Jaśniewicz

Maciej Cesarski

Zbigniew Gotfalski

Jan Sulowski

Redaktor naczelna
„Domy Spółdzielcze”

Maria Wiktoria Niedzielska

Warszawa, maj 2012 r.



Rozdział II

Sytuacja finansowo-gospodarcza Spółdzielni w 2011 r.

1. Informacja ogólna o sprawozdaniu finansowym.

Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni przeprowadzono na podstawie umowy zawartej dnia 12 stycznia 2012 roku pomiędzy Zarządem Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” z siedzibą w Warszawie ul. Białostocka 11 a Firmą „Euro-in i Partnerzy, Audytorzy, Konsultanci i Księgowi” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Targowa 22, na podstawie wyboru audytora dokonanego uchwałą nr 286/2011 Rady Nadzorczej z dnia 20.12.2011 r.

Badanie zostało przeprowadzone przez Zespół Biegłych Rewidentów w składzie:

Krystyna Zakrzewska	8640	Biuro Zarządu Spółdzielni
Henryka Dymkowska	8487	Osiedle „Kijowska”
Krystyna Zajdel	4553	Osiedle „Generalska”
Sabina Kalińska	1529	Osiedle „Targówek”
Sabina Kalińska	1529	Osiedle „Jagiellońska”
Halina Zawalska	7227	Osiedle „Erazma”
Krystyna Zajdel	4553	Osiedle „Poraje”
Krystyna Zakrzewska	8640	Sprawozdanie Zbiorcze Spółdzielni

Badaniem objęto księgi rachunkowe i dokumentację księgowo – finansową za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.

Zbiorcze sprawozdanie finansowe RSM „Praga” za 2011 rok sporządzone zostało na podstawie sprawozdań finansowych siedmiu jednostek, które uzyskały pozytywne opinie o ich sporządzeniu i prawidłowym wykazaniu danych.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2011 r. po stronie aktywów i pasywów

wykazuje sumę 753 984 338,33 zł.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami

mieszkaniowymi w 2011 roku wynosiła 6 944 108,31 zł.

Zysk netto z działalności gospodarczej w 2011 roku stanowił kwotę 5 101 850,55 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje zmniejszenie stanu środków

o kwotę 2 088 747,28 zł.

W strukturze aktywów największą pozycję stanowią aktywa trwałe 89,55% , które w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyły się o 4 980 240,33 zł, głównie w związku z przeniesieniem w odrębną własność lokali na podstawie aktów notarialnych sporządzonych w 2011 roku, w oparciu o odpowiednie uchwały Zarządu.

Wpływ na zmniejszenie aktywów ma również zmiana sposobu ewidencjonowania kosztów, zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, realizowanych w 2011 roku inwestycji.

Aktywa obrotowe stanowią 10,45% ogólnej wartości majątku i w stosunku do roku ubiegłego zwiększyły się o 6 388 365,66 zł.

W pasywach bilansu główną pozycję stanowią fundusze własne (fundusz wkładów zaliczkowych, fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, fundusz udziałowy, fundusz zasobowy), które stanowią 78,97% sumy pasywów.

2. Aktywa trwałe.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na	Zmiany w ciągu roku		Stan na
		01.01.2011	Zwiększenie	Zmniejszenie	31.12.2011
A	AKTYWA TRWAŁE				
	wartość brutto	971 412 792,08	13 763 809,35	6 621 227,72	978 555 373,71
	umorzenie	291 276 884,43	13 689 972,79	1 567 150,83	303 399 706,39
	wartość netto	680 135 907,65	73 836,56	5 054 076,89	675 155 667,32
I	Wartości niematerialne i prawne				
	wartość brutto	269 970,57	32 116,51	61 803,53	240 283,55
	umorzenie	215 789,49	46 961,00	61 803,53	200 946,96
	wartość netto	54 181,08	-14 844,49	0,00	39 336,59
II	Rzeczowe aktywa trwałe				
	wartość brutto	916 601 811,72	1 425 805,73	6 115 994,84	911 911 622,61
	umorzenie	291 061 094,94	13 643 011,79	1 505 347,30	303 198 759,43
	wartość netto	625 540 716,78	- 12 217 206,06	4 610 647,54	608 712 863,18
III	Należności długoterminowe	54 541 009,79	0,00	443 429,35	54 097 580,44
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	12 305 887,11	0,00	12 305 887,11

3. Fundusze specjalne.

Zmiany w funduszach specjalnych ilustruje poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 1.01.2011 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2011 r.
1.	Fundusz remontowy	8 829 747,38	36 466 007,81	38 343 974 61	6 951 780,58
2.	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	298.952,12	384.654,17	388.757,59	294.848,70
	Razem	9 128 699,50	36 850 661,98	38 732 732,20	7 246 629,28

3.1. Fundusz Remontowy

Stan Funduszu Remontowego na dzień 01.01.2011 rok 8 829 747,38 zł

Zwiększenie funduszu remontowego w roku 2011 36 466 007,81 zł

nastąpiło z tytułu:

- odpisu z lokali mieszkalnych w ciężar kosztów 17 434 637,84 zł

- odpisu z lokali użytkowych własnościowych 136 322 ,28 zł

- odpisu z garaży i miejsc postojowych 218 006,24 zł

- odpisu na place zabaw i zieleni	112 790,12 zł
- odpisu na remonty dźwigów	1 615 159,98 zł
- podziału nadwyżki bilansowej na działalności gospodarczej Spółdzielni za 2010 r.	5 121 096,52 zł
- podziału nadwyżki bilansowej wygospodarowanej na działalności inwestycyjnej za 2009 r.	1 700 000,00 zł
- wykorzystanego kredytu inwestorskiego	9 746 321,38 zł
- innych wpływów (otrzymane odszkodowania itp.)	381 673,45 zł
Zmniejszenie funduszu remontowego w roku 2011	38 343 974,61 zł

nastąpiło z tytułu:

- wykonanych robót ociepleniowych	11 047 497,75 zł
- wykonanych remontów w zakresie zw, cw, co	6 719 544,14 zł
- wykonanych innych robót hydraulicznych	444 769,01 zł
- wykonanych remontów dźwigów	3 464 011,31 zł
- przygotowania , nadzoru i rozliczenia prac remontowych	3 198 831,89 zł
- wykonanych robót ogólnobudowlanych	2 205 251,58 zł
- przekazanie do wszystkich jednostek organizacyjnych środków z podziału nadwyżki bilansowej wygospodarowanej na działalności inwestycyjnej za 2009 r.	2 000 000,00 zł
- wykonanych remontów instalacji gazowej	1 285 875,05 zł
- wykonanych robót malarskich	973 817,49 zł
- wykonanych robót drogowych	910 577,16 zł
- wymiany okien na klatkach schodowych	510 020,93 zł
- wykonanych robót dekarских	470 921,26 zł
- spłaty kredytów z odsetkami	1 580 858,02 zł
- spłaty pożyczki z WFOŚiGW	181 285,32 zł
- pokrycie kosztów remontów z lat ubiegłych	667 938,16 zł
- wykonanych remontów ekipa własną	368 995,00 zł
- wykonanych remontów placów zabaw, renowacji zieleni	159 948,47 zł
- wykonanych robót elektrycznych	226 122,18 zł
- wykonanego remontu lokalu użytkowego	310 198,00 zł
- usuwania awarii	151 784,79 zł
- montażu instalacji monitoringu	52 910,00 zł
- pozostałych kosztów	1 412 817,10 zł
Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2011 r.	6 951 780,58 zł

3.2. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Stan Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych

na dzień 01.01.2011 r.	298.952,12 zł
-------------------------------	----------------------

Zwiększenie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych

w ciągu 2011 roku o kwotę	384.654,17 zł
----------------------------------	----------------------

nastąpiło z tytułu:

- | | |
|--|---------------|
| - odpisu w ciężar kosztów | 378.849,79 zł |
| - naliczonych odsetek od udzielonych pożyczek mieszkaniowych | 5.794,16 zł |
| - odsetek od środków zgromadzonych na rachunku bankowym | 10,22 zł |

W ciągu roku wydatkowano kwotę	388.757,59 zł
---------------------------------------	----------------------

w tym:

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| - dofinansowanie do wypoczynku | 358.131,50 zł |
| - zakup paczek choinkowych dla dzieci | 14.976,09 zł |
| - udzielenie zapomóg | 9.650,00 zł |
| - pozostałe | 6.000,00 zł |

Stan Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych

na dzień 31.12.2011 r.	294.848,70 zł
-------------------------------	----------------------

4. Należności długoterminowe.**Konto 206 – Odsetki skapitalizowane i wykup z budżetu Państwa**

Stan na 01.01.2011 r.	56.576.085,12 zł
------------------------------	-------------------------

Zwiększenia w 2011 roku	5.610.223,47 zł
-------------------------	-----------------

Zmniejszenia w 2011 roku	6.849.475,81 zł
--------------------------	-----------------

Stan na 31.12.2011 r.	55.336.832,78 zł
------------------------------	-------------------------

Z tego:

- | | |
|---|------------------|
| - wykazano w bilansie jako należności długoterminowe | 54.097.580,44 zł |
| - wykazano w bilansie jako należności krótkoterminowe | 1.239.252,34 zł |

Zwiększenia w roku 2011 dotyczą naliczonych przez bank PKO BP S.A. XV O/ Warszawa odsetek od kredytów w okresie spłaty.

Zmniejszenia w roku 2011 obejmują faktyczne spłaty dokonane przez lokatorów posiadających zadłużenie z tytułu kredytu i części odsetek, które są potwierdzone.

5. Zapasy.

Materiały w kwocie 29 749,54 zł stanowią elementy zamienne wykorzystywane do konserwacji bieżącej.

Półprodukty i produkty w toku w kwocie 24 275 950,73 zł stanowią poniesione nakłady na zadanie inwestycyjne przy ul. Namysłowskiej.

Wyroby gotowe w kwocie **2 586 333,02 zł.** stanowią niesprzedane lokale, znajdujące się w budynku przy ul. Pratulńskiej 10 i 10 a.

6. Zadłużenia czynszowe.

Zadłużenia czynszowe w Spółdzielni na dzień 31.12.2011 r. powyżej jednego miesiąca, według ewidencji księgowej, wyniosły 13 311 499,51 zł.

Wskaźnik zadłużeń czynszowych powyżej jednego miesiąca w stosunku do naliczeń rocznych kształtował się w wysokości 10,8 % a kwota zadłużeń czynszowych powyżej jednego miesiąca w przeliczeniu na dni wyniosła 40,4 dni.

Zadłużenia czynszowe według stanu na dzień 31.12.2011 r. powyżej jednego miesiąca w poszczególnych Osiedlach przedstawiały się następująco:

Osiedle	Razem kwota zł
Kijowska	2 977 503
Generalska	3 416 125
Targówek	3 827 859
Poraje	1 744 408
Erazma	843 240
Jagiellońska	502 364
Razem	13 311 499

Zadłużonych lokali mieszkalnych i użytkowych wg stanu na dzień 31.12.2011 r. było w Spółdzielni :

- ponad 1 miesiąc do 3 miesięcy 1 432
- ponad 3 miesiące 382
- sprawy w Sądzie i zasądzone 876

W zakresie windykacji zadłużeń czynszowych czynnie współdziałały ze sobą organy samorządowe i administracja Spółdzielni. W 2011 roku wzmożono działania windykacyjne, w wyniku których skierowano do Sądu 938 spraw na kwotę 3 899 282,17 zł, z tego 903 dotyczących lokali mieszkalnych na kwotę 3 305 922,59 zł i 35 dotyczących lokali użytkowych na kwotę 593 359,58 zł.

Z w/w spraw – w 231 przypadkach spłacone zostało zadłużenie na ogólną kwotę 682.954,97 złotych, w tym w 228 sprawach spłaty w kwocie 636.773,24 zł dotyczyły lokali mieszkalnych, a w 3 sprawach spłaty w kwocie 46.181,73 dotyczyły lokali użytkowych.

Spłaty zadłużenia dokonane zostały:

- przed wydaniem przez sąd nakazu - w 115 sprawach na kwotę 337.177,61 złotych (w 113 przypadkach spłaty dotyczyły lokali mieszkalnych – na kwotę 292.092,89 zł., a w 2 przypadkach - lokali użytkowych –na kwotę 45.084,72);
- po wydaniu przez Sąd nakazu zapłaty – w 100 sprawach na kwotę 301.554,89 złotych (spłaty te dotyczyły lokali mieszkalnych);

- po skierowaniu nakazu zapłaty do komornika - w 16 sprawach na kwotę 44.222.,47 złotych (w 15 przypadkach spłaty dotyczyły lokali mieszkalnych – na kwotę 43.125,46zł., a w 1 przypadku - lokalu użytkowego – na kwotę 1097,01 zł.).

W pozostałych sprawach postępowania windykacyjne toczą się nadal. Kolejne sprawy po uzyskaniu wyroku sądowego kierowane są do egzekucji komorniczej. Jedną z form działań windykacyjnych są prowadzone przez komornika na wniosek Spółdzielni postępowania licytacyjne, w celu odzyskania należności przez Spółdzielnię. Również konsekwentnie windykowane są należności z postępowań kierowanych do sądów w latach poprzednich. Prowadzone przez Spółdzielnię działania w zakresie dochodzenia należności z tytułu opłat przedstawione są także w rozdziale IV sprawozdania.

7. Zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 31.12.2011 r. w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego uległy zmniejszeniu o **3 325 944,35 zł** i wynoszą:

- długoterminowe kredyty bankowe objęte pomocą Państwa	
z terminem spłaty do 2017 r.	65 613 875,44 zł
- kredyty ze środków KFM	
na budynek przy ul. Myśluborskiej 87 blok 2	8 124 798,79 zł
na budynek przy ul. Ceramicznej 5A blok 3	3 210 158,89 zł
na budynek przy ul. Ceramicznej 5 blok 4	6 735 962,13 zł
na budynek przy ul. Myszkowskiej 33	3 248 177,54 zł
- kredyt obrotowy na docieplanie budynków	2 728 582,86 zł
Razem	89 661 555,65 zł
- pozostałe zobowiązania długoterminowe (zatrzymane kaucje wykonawcom)	661 243,55 zł
Razem	90 322 799,20 zł

Zadłużenie z tytułu kredytów długoterminowych „starego portfela” udzielonych do 31.05.1992 roku na budowę mieszkań lokatorskich i własnościowych wynosiło:

na dzień 01.01.2011 r.	68 934 413,56 zł
zmniejszenie zadłużenia o	2 113 403,40 zł
Stan na 31.12.2011 r.	66 821 010,16 zł

z tego :

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe	65 613 875,44 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe	1 207 134,72 zł

Zmniejszenie zadłużenia nastąpiło na skutek obniżenia oprocentowania kredytów.

W związku z tym naliczone odsetki były niższe od spłaconego normatywu.

Kredyty te spłacane są wg normatywu, którego wysokość ustala Minister Infrastruktury i ogłasza w Monitorze Polskim. Wysokość normatywu w 2011 r. wynosiła 3,075 zł. za 1 m².

Zadłużenie tych kredytów obejmuje 4 składniki:

- 1) zadłużenie z tytułu kapitału,
- 2) zadłużenie z tytułu skapitalizowanych odsetek,
- 3) zadłużenie z tytułu odsetek przejściowo wykupionych ze środków budżetu państwa,
- 4) zadłużenie z tytułu waloryzacji (oprocentowania) zadłużenia wobec budżetu państwa.

Pierwsze dwie pozycje odnoszą się do zadłużenia kredytobiorcy wobec banku , następne dwie do zadłużenia wobec budżetu państwa. Rata spłacana wg normatywu w pierwszej kolejności zaliczana jest na spłatę kapitału, następnie na spłatę zadłużenia z tytułu skapitalizowanych odsetek.

Jeżeli przeciętny dochód gospodarstwa domowego kredytobiorcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego obniży się i wyniesie mniej niż 110% kwoty najniższej emerytury to na wniosek kredytobiorcy bank może zawiesić spłatę kredytu na czas nie dłuższy niż 12 kwartałów w całym okresie spłaty kredytu. Zawieszenie kredytu może być przedłużone o nie więcej niż 8 kwartałów pod warunkiem, że kredytobiorca wnosi na poczet spłaty kredytu środki w wysokości 50 % normatywu. Warunkiem przedstawienia odsetek do wykupu jest terminowe wniesienie wymaganej raty kapitałowej tj. pełny bądź 50% zawieszony normatyw. Jeżeli kredytobiorca dokonuje spłaty ponadnormatywnej to bank dokonuje umorzenia w pierwszej kolejności zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu a następnie z tytułu oprocentowania tych odsetek.

8. Zobowiązania krótkoterminowe.

Zobowiązania krótkoterminowe przedstawiają się następująco:

Rodzaj zobowiązań	Stan na 1.01.2011 r.	Stan na 31.12.2011r.
- z tytułu kredytu KFM i długoterminowych kredytów „starego portfela” przypadających do spłaty w 2011 r.	3 056 261,45	3 854 802,59
- z tytułu dostaw i usług	17 146 701,08	16 429 737,94
- z tytułu podatków i ubezpieczenia społecznego	2 345 153,28	1 555 146,67
- pozostałe	4 782 076,70	10 562 727,41
Razem	27 330 192,51	32 402 414,61

9. Rozliczenia międzyokresowe kosztów.

9.1. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów

stanowią kwotę

4 890 576,53 zł

Są to koszty do rozliczenia w czasie z tytułu:

- | | |
|---|-----------------|
| • kredytu inwestorskiego | 3 860 728,65 zł |
| • prenumeraty czasopism na 2012 r., materiałów biurowych,
biletów ZTM , znaczków pocztowych,
ubezpieczenia majątku i inne | 538 839,30 zł |
| • nakładów na budowę parkingu przy ulicy
Remiszewskiej/ Goławickiej | 164 173,61 zł |
| • koszty programu EnSuRe do rozliczenia po 2012 r. | 204 777,20 zł |
| • nadwyżki kosztów nad przychodami z działalności GZM
w Osiedlu „Jagiellońska” | 81 736,68 zł |
| • odsetki naliczone od lokat dotyczące 2012 r. | 40 321,09 zł |

9.2 Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne

stanowią kwotę: **16 462 773,25 zł**

w skład której wchodzi:

- | | |
|---|------------------|
| • nadwyżka przychodów nad kosztami z działalności GZM
w niżej wymienionych jednostkach organizacyjnych : | 7 025 844,99 zł. |
| 1) Osiedle „Kijowska” za 2011r. | 971 181 76 zł |
| 2) Osiedle „Generalska” za 2011r. | 1 689 859,74 zł |
| 3) Osiedle „Targówek” za 2011r. | 1 357 368,06 zł |
| 4) Osiedle „Poraje” za 2011 r. | 756 788,04 zł |
| 5) Osiedle „Erazma za” 2011r. | 754 266,15 zł |
| 6) Biuro Zarządu za 2011r. | 1 496 381,24 zł |
| • przychody przyszłych okresów | 9 154 854,34 zł |
| • inne | 282 073,92 zł |

10. Sytuacja płatnicza.

Środki pieniężne wg stanu na dzień 31.12.2011 r. wynoszą **31 544 880,35 zł**

Sytuacja płatnicza Spółdzielni jest bardzo dobra, a zobowiązania regulowane są na bieżąco.

Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych zostało opracowane zgodnie z postanowieniami art. 48 ust. 3 ustawy o rachunkowości. Szczegółowe pozycje tego sprawozdania i ich wielkości wynikają z danych bilansu, rachunku zysków i strat, oraz zapisów na kontach. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych odzwierciedla wynik kasowy na koniec roku obrotowego w kwocie 31 544 880,35 zł. Wynik kasowy na koniec roku w stosunku do stanu na początek rok uległ zmniejszeniu o kwotę 2 088 747,28 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony metodą pośrednią i wykazuje ujemną zmianę środków w kwocie **2 088 747,28 zł**.

Przepływy w poszczególnych działalnościach przedstawiają się następująco:

- działalność operacyjna	- 6 153 547,77 zł
- działalność inwestycyjna	- 331 142,41 zł
- działalność finansowa	4 395 942,90 zł
Razem przepływy	- 2 088 747,28 zł

11. Przychody i koszty.

11.1 Przychody

Przychody ogółem : **135 649 828,15 zł**

w tym :

1. Przychody ze sprzedaży:		133 410 222,97 zł
• przychody ze sprzedaży produktów	115 755 587,34 zł	
• zmiana stanu produktów	14 672 529,66 zł	
• ujemna zmiana stanu produktów- nadwyżka przychodów nad kosztami na GZM za 2011 r.	- 6 944 108,31 zł	
• koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	4 604 726,46 zł	
• nadwyżka przychodów nad kosztami ubiegłego okresu	5 321 487,82 zł	
2. Pozostałe przychody operacyjne		464 157,91 zł
3. Przychody finansowe		1 775 447,27 zł

11.2 Koszty

Koszty ogółem: **129 181 232,09 zł**

w tym:

1. Koszty działalności operacyjnej	128 456 660,84 zł
2. Pozostałe koszty operacyjne	723 083,98 zł
3. Koszty finansowe	1 487,27 zł

12. Wynik finansowy Spółdzielni.

Spółdzielnia za 2011 r. osiągnęła bardzo dobre wyniki finansowe zarówno w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak i na działalności gospodarczej. Razem Spółdzielnia osiągnęła wynik brutto w kwocie **13 412 704,37 zł**, a po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **1 366 745,46 zł** - wynik netto **12 045 958,91 zł**.

12.1 Wynik na działalności eksploatacyjnej.

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2011 rok zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **6 944 108,31 zł**. Nadwyżka ta została wykazana w rachunku zysków i strat jako zmiana stanu produktów i przeniesiona na rozliczenia międzyokresowe kosztów do rozliczenia w następnym okresie.

12.2 Wynik na działalności gospodarczej.

Spółdzielnia uzyskała na działalności gospodarczej zysk brutto w kwocie **6 468 596,06 zł**, a po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 1 366 745,46 zł osiągnęła zysk netto **5 101 850,60 zł**.

Wynik na działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, podlega opodatkowaniu.

Przychody działalności gospodarczej	15 969 139,60 zł
Minus przychody niezaliczane do przychodów podatkowych	- 118 946,98 zł
Przychody podatkowe działalności gospodarczej	15 850 192,62 zł
Koszty działalności gospodarczej	9 500 543,54 zł
Minus koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	- 843 752,17 zł
Koszty uzyskania przychodów działalności gospodarczej	8 656 791,37 zł
Dochód (przychody minus koszty) -	7 193 401,25 zł
Podatek dochodowy	1 366 745,46 zł
Wynik netto (Zysk netto)	5 101 850,60 zł

Po pomniejszeniu wyniku brutto o podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 1 366 745,46 zł , wynik netto.(zysk netto) wynosi 5 101 850,60 zł

Do Urzędu Skarbowego w 2011 roku Spółdzielnia dokonała zaliczkowych wpłat na kwotę 1 616 520,00 zł , w związku z powyższym nadpłata wyniosła 249 774,00 zł.

Wynik finansowy Spółdzielni za 2011 r. przedstawia poniższa tabela:

Wynik finansowy Spółdzielni za 2011 rok

Osiedle	PRZYCHODY			KOSZTY			WYNIK BRUTTO (ZYSK BRUTTO)			Podatek dochodowy	WYNIK NETTO (ZYSK NETTO)		
	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza	Razem (kol. 2+kol.3)	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza	Razem (kol. 5+kol.6)	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (kol. 2 - kol. 5)	Działalność gospodarcza (kol. 3 - kol. 6)	Razem (kol. 8+kol.9)		Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (kol. 8)	Działalność gospodarcza (kol. 9 - kol. 11)	Razem (kol. 12+kol.13)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Osiedle Kijowska	23 157 925,06	4 640 909,95	27 798 835,01	22 186 743,30	2 916 996,91	25 103 740,21	971 181,76	1 723 913,04	2 695 094,80	343 188,00	971 181,76	1 380 725,04	2 351 906,80
Osiedle Generalska	24 614 048,81	2 729 621,46	27 343 670,27	22 924 189,07	1 338 257,18	24 262 446,25	1 689 859,74	1 391 364,28	3 081 224,02	281 900,36	1 689 859,74	1 109 463,92	2 799 323,66
Osiedle Targówek	21 653 223,60	2 591 232,55	24 244 456,15	20 295 855,54	1 884 847,88	22 180 703,42	1 357 368,06	706 384,67	2 063 752,73	195 442,27	1 357 368,06	510 942,40	1 868 310,46
Osiedle Poraję	19 108 712,58	3 350 800,49	22 459 513,07	18 351 924,54	1 930 944,92	20 282 869,46	756 788,04	1 419 855,57	2 176 643,61	295 909,00	756 788,04	1 123 946,57	1 880 734,61
Osiedle Erazma	10 627 731,89	275 213,13	10 902 945,02	9 873 465,74	331 869,42	10 205 335,16	754 266,15	-56 656,29	697 609,86	7 763,17	754 266,15	-64 419,46	689 846,69
Osiedle Jaglionska	6 162 923,34	1 970 901,58	8 133 824,92	6 244 660,02	1 038 967,49	7 283 627,51	-81 736,68	931 934,09	850 197,41	171 654,43	-81 736,68	760 279,66	678 542,98
Razem Osiedla	105 324 565,28	15 556 679,16	120 883 244,44	99 876 838,21	9 441 883,80	109 318 722,01	5 447 727,07	6 116 795,36	11 564 522,43	1 295 857,23	5 447 727,07	4 820 938,13	10 268 665,20
Biuro Zarządu	21 300 231,58	410 460,44	21 710 692,02	19 803 850,34	58 659,74	19 862 510,08	1 496 381,24	351 800,70	1 848 181,94	70 888,23	1 496 381,24	280 912,47	1 777 293,71
RAZEM	126 624 796,86	15 969 139,60	142 593 936,46	119 680 688,55	9 500 543,54	129 181 232,09	6 944 108,31	6 488 596,06	13 412 704,37	1 366 745,46	6 944 108,31	5 101 850,60	12 045 956,91

Wyniki finansowe przedstawione w powyższej tabeli znajdują potwierdzenie w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za 2011 r., które zostało sporządzone zgodnie z postanowieniami rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku Nr 152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami).

W wyniku przeprowadzonej analizy sprawozdania finansowego za 2011 r. stwierdza się, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra, a działalność statutowa Spółdzielni nie jest zagrożona

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2011 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającym się przewidzieć okresie.

Rozdział III

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2011 r. oraz gospodarka remontowa Spółdzielni.

W skład Spółdzielni wchodziło według stanu na dzień 31.12.2011 r. 226 budynków, w tym 215 mieszkalnych i 11 użytkowych. W budynkach mieszkalnych znajdowało się 16 629 lokali mieszkalnych oraz 448 lokali użytkowych. Powyższe ilustruje Tabela nr 1.

1.Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni.

Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości składają się:

I. Koszty zależne od Spółdzielni.

1. Koszty eksploatacji, w tym:
 - a) koszty administrowania,
 - b) koszty utrzymania czystości,
 - c) konserwacja,
 - d) obowiązkowe przeglądy techniczne,
2. Odpis na fundusz remontowy,
3. Eksploatacja i konserwacja dźwigów,
4. Działalność społeczno – oświatowo – kulturalna,
5. Remonty lokali użytkowych.

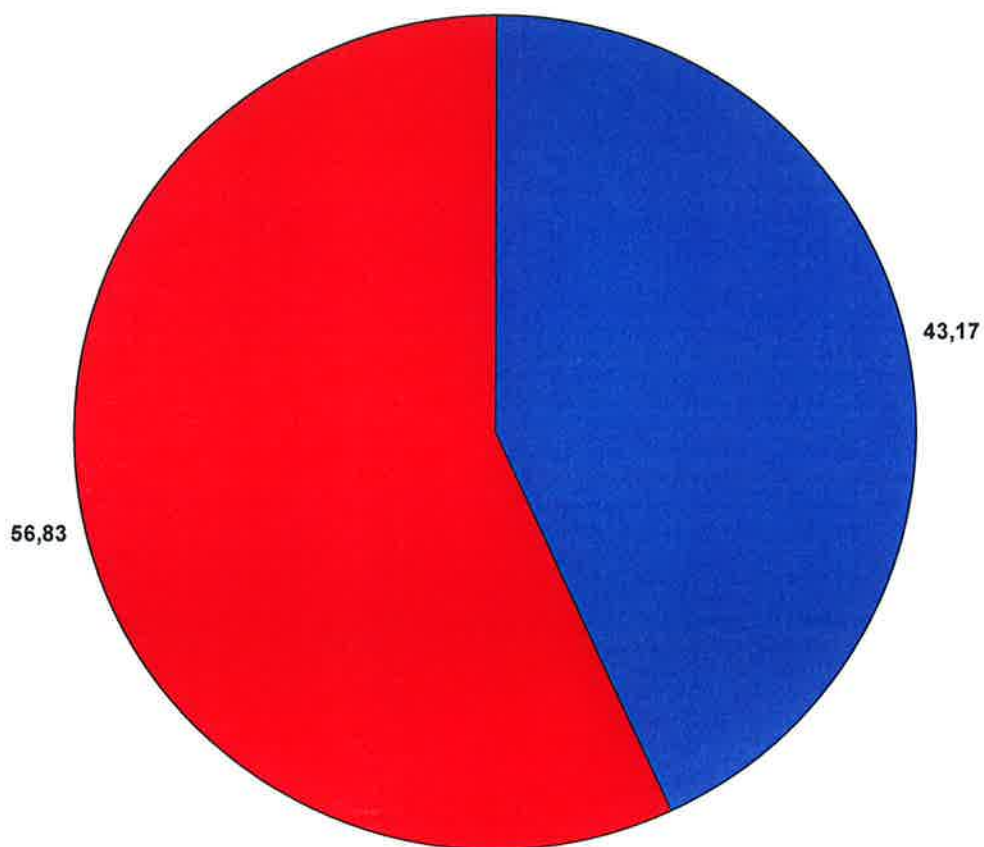
II. Koszty niezależne od Spółdzielni.

1. Opłaty za media, w tym :
 - a) dostawa energii cieplnej,
 - b) woda i kanalizacja,
 - c) gaz z liczników zbiorczych,
 - d) energia elektryczna.
2. Wywóz nieczystości
3. Inne koszty, w tym:
 - a) anteny i domofony,
 - b) ochrona Osiedli
 - c) pozostałe
4. Opłaty na rzecz Urzędu Miasta:
 - a) podatek od nieruchomości
 - b) opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu/ władanie gruntem

Udział poszczególnych składników w kosztach eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni w 2011 r. przedstawiał się następująco :

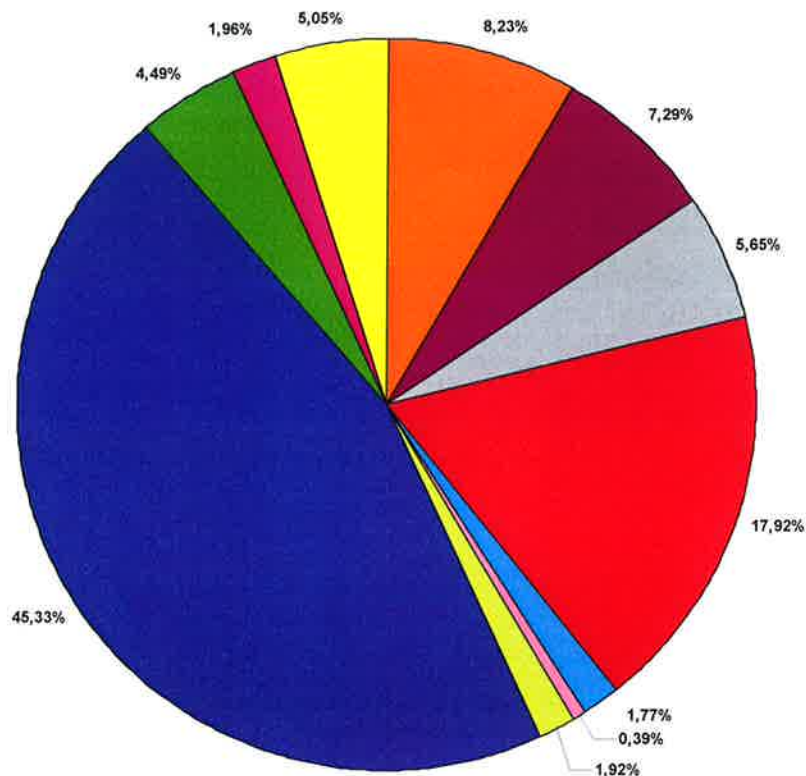
Lp.	Wyszczególnienie	%
I.	Koszty zależne od Spółdzielni.	43,17
1.	Koszty eksploatacji, w tym:	21,17
a)	koszty administrowania,	8,23
b)	koszty utrzymania czystości	7,29
c)	konserwacja	5,29
d)	obowiązkowe przeglądy techniczne	0,36
2.	Odpis na fundusz remontowy	17,92
3.	Eksploatacja i konserwacja dźwigów	1,77
4.	Działalność społeczno - oświatowo - kulturalna	0,39
5.	Remonty lokali użytkowych	1,92
II.	Koszty niezależne od Spółdzielni.	56,83
1.	Oplaty za media, w tym:	45,33
a)	dostawa energii cieplnej	27,72
b)	woda i kanalizacja	13,94
c)	gaz z liczników zbiorczych	0,99
d)	energia elektryczna	2,69
2.	Wywóz nieczystości	4,49
3.	Inne koszty, w tym:	1,96
a)	anteny i domofony	0,77
b)	ochrona Osiedli	0,54
c)	pozostałe	0,65
4.	Oplaty na rzecz Urzędu Miasta.	5,05
a)	podatek od nieruchomości	1,97
b)	opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu/władanie gruntem	3,08
	Ogółem	100,00

**Podział kosztów na zależne i niezależne
od Spółdzielni w 2011 r. [%]**



■ koszty zależne od Spółdzielni - 43,17% ■ koszty niezależne od Spółdzielni - 56,83%

Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni w 2011 r. (%)



■ koszty administrowania - 8,23%

■ koszty utrzymania czystości - 7,29%

□ konserwacja i przeglądy techniczne - 5,65% (konserwacja - 5,29% , przeglądy techniczne - 0,36%)

■ odpis na fundusz remontowy - 17,92%

■ eksploatacja i konserwacja dźwigów - 1,77%

■ działalność społeczno - oświatowo - kulturalna - 0,39%

■ remonty lokali użytkowych - 1,92%

■ opłaty za media - 45,33% (dostawa energii ciepłej - 27,82% , woda i kanalizacja - 13,99% , gaz z liczników zbiorczych - 0,99% , energia elektryczna - 2,70%)

■ wywóz nieczystości - 4,49%

■ inne koszty - 1,96% (anteny i domofony - 0,77% , ochrona osiedli - 0,54% , pozostałe - 0,65%)

■ opłaty na rzecz Urzędu Miasta (podatek od nieruchomości - 1,97% , opłata za użytkowanie wieczyste gruntu / władanie gruntem - 3,08%)