

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku
w roku sprawozdawczym 2017 r.

A. SPRAWY ORGANIZACYJNE;

1. Nazwa Spółdzielni;

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI”,

2. Siedziba Zarządu;

80-339 Gdańsk ul. Grunwaldzka 569.

3. Podstawa prawna działalności;

Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr. 0000134770, ponadto Spółdzielnia działa w oparciu o ustawę z dnia 16.09.1982r. – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21 z późniejszymi zmianami), ustawę z dnia 15.12.2000r – o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017r. , poz. 1596 z późniejszymi zmianami) oraz Statut Spółdzielni zatwierdzony Uchwałą ZPC Nr 17/2007 z dnia 10 grudnia 2007 r. zarejestrowany w dniu 12 lutego 2009r. postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

4. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni;

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu jak również potrzeb gospodarczych oraz kulturalnych.

Przedmiotem działalności Spółdzielni, jest zarządzanie nieruchomościami zarówno stanowiącymi jej mienie, jak również mienie jej członków lub innych osób nabyte na podstawie ustawy, utrzymanie budynków wraz z infrastrukturą w stanie pełnej sprawności technicznej, wynajem nieruchomości oraz działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

5. Skład Zarządu Spółdzielni;

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu nie uległ zmianie i przedstawia się następująco:

1. Zbigniew Kopiński – Prezes Zarządu
2. Józef Turek – Zastępca Prezesa Zarządu – kierownik działu technicznego
3. Joanna Hanus – Zastępca Prezesa Zarządu

Zakres uprawnień i obowiązków Członków Zarządu określa:

- Ustawa z dnia 15 września 1982r. Prawo Spółdzielcze - tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. – o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz. U. z 2017r. poz. 1596 z późniejszymi zmianami,
- Kodeks Pracy,
- Statut Spółdzielni,
- Regulamin Organizacyjny RSM „Budowlani”,
- Regulamin Zarządu RSM „Budowlani”.

Do zakresu uprawnień Zarządu należy podejmowanie decyzji we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w ustawach i Statucie do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 2) zawieranie umów o budowę lokali,
- 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- 7) prowadzenie działalności Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
- 10) udzielanie pełnomocnictw,
- 11) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
- 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w dwóch podstawowych formach;

- a. kolegialnie – odbyły się 27 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 202 uchwały dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni.
- b. indywidualnie – w ramach codziennych obowiązków członkowie Zarządu podejmowali decyzje związane z bieżącą działalnością podległych pionów i działów poprzez wydawanie poleceń służbowych.

W kształtowaniu polityki kadrowej Zarząd kieruje się zasadą oszczędności i stabilności w zatrudnieniu. Duży nacisk kładzie się na kompetentność i samodzielność poszczególnych pracowników oraz ich doświadczenie i zaangażowanie w wykonywanie powierzonych zadań. Struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2017 określająca stan zatrudnienia została zatwierdzona Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 17/2016 z dnia 12 grudnia 2016 roku.

Zatrudnienie w poszczególnych pionach na dzień 31 grudnia 2017 r. kształtowało się następująco:

L.p.	Komórka organizacyjna	Zatrudnienie w osobach	zatrudnienie w etatach
1.	Zarząd	3	3,00
2.	Dział Członkowsko – Mieszkaniowy	2	2,00
3.	Sekretariat – kadry	1	1,00
4.	Dział Księgowości-Agencja	6	6,00
5.	Dział Techniczno – Administracyjny	5	5,00
6.	Działalność społeczno – wychowawcza	3	1,75
7.	Konserwatorzy	7	7,00
8.	Kierowca – zaopatrzeniowiec	1	1,00
9.	Sprzątacze posesji i sprzątaczką biurowa	22	21,50
10.	Windykacja	2	1,75
	Razem	52	50,00

W zakresie zagadnień terenowo – prawnych;

W roku sprawozdawczym wystąpiły zmiany w wartości i powierzchni gruntów oddanych spółdzielni w wieczyste użytkowanie przez organy samorządowe . Aktualne stany powierzchni i wartość prawa użytkowania wieczystego gruntów przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku		Stan na koniec roku	
		pow. (m ²)	wartość (zł)	pow. (m ²)	wartość (zł)
1	Gmina Gdańsk – osiedle dolne	25 970,46	2 957 658,90	25 887,28	2 948 260,16
2	Gmina Gdańsk – osiedle górne	9 027,74	1 020 132,49	9 027,74	1 020 132,49
3	Gmina Sopot	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	34 998,20	3 977 791,39	34 915,02	3 968 392,65

W roku sprawozdawczym na podstawie aktów notarialnych o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych spółdzielnia zdjęła z ewidencji gruntów własnych udział właścicieli lokali mieszkalnych w nieruchomościach gruntowych spółdzielni o pow. 389,99m². Aktualne stany powierzchni i wartość gruntów własnych przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku		Stan na koniec roku	
		pow. (m ²)	wartość (zł)	pow. (m ²)	wartość (zł)
1	Gmina Gdańsk – osiedle dolne	24 013,11	7 229 686,03	23 828,13	7 161 628,92
2	Gmina Gdańsk – osiedle górne	19 843,46	4 943 474,31	19 638,45	4 886 373,36
3	Gmina Sopot	322,40	740 534,48	322,40	740 534,48
RAZEM		44 178,97	12 913 694,82	43 788,98	12 788 536,76

Aktualne powierzchnie i wartość udziału w gruncie właścicieli mieszkań i garaży, którzy ustanowili odrębną własność, a które pozostają w administracji spółdzielni przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku		Stan na koniec roku	
		pow. (m ²)	wartość (zł)	pow. (m ²)	wartość (zł)
1	Gmina Gdańsk – osiedle dolne	30 585,43	8 736 276,66	30 853,59	8 813 732,51
2	Gmina Gdańsk – osiedle górne	21 185,80	6 063 997,83	21 390,81	6 121 098,78
3	Gmina Sopot	236,60	543 471,96	236,60	543 471,96
RAZEM		52 007,83	15 343 746,45	52 481,00	15 478 303,25

Stan nieruchomości lokalowych stanowiących podstawową pozycję rzeczowych aktywów trwałych spółdzielni (mieszkania, lokale użytkowe, garaże), oraz lokale stanowiące odrębną własność pozostające w zarządzaniu spółdzielni, według stanu na dzień 31.12.2017 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość	powierzchnia w m ²
1.	mieszkania ogółem;	2 728	118 839,40 m ²
	w tym;		
	lokatorskie	35	1 365,30 m ²
	własnościowe	1275	53 780,60 m ²
	wyodrębniona własność	1418	63 693,50 m ²
2.	lokale użytkowe	76	5 803,07 m ²
	w tym wynajęte	66	5 093,52 m ²
3.	garaże	299	4 949,02 m ²

w tym;		
własnościowe	283	4 709,72 m ²
wyodrębniona własność	16	239,30 m ²

B. SPRAWY GOSPODARCZE

1. Działalność działu członkowsko – mieszkaniowego.

Liczba członków ogółem w/g. stanu na dzień 31.12.2017 r. wynosiła	-	2 761
w tym:		
- z tytułu posiadania prawa do lokalu mieszkalnego	-	2 731
- z tytułu posiadania garaży	-	28
- lokalu użytkowego	-	2

Dział Członkowski pracuje w oparciu o postanowienia Statutu, ustaw o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawo Spółdzielcze oraz Regulaminu określającego zasady przyjmowania członków, przydziału, najmu i zamiany mieszkań, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 41/2007 z dnia 17 grudnia 2007r.

Praca Działu Członkowskiego koncentrowała się na obsłudze członków Spółdzielni w zakresie gromadzenia i opracowania dokumentacji niezbędnej do podjęcia przez Zarząd i Radę Nadzorczą decyzji i uchwał w sprawach związanych z członkostwem w Spółdzielni. W roku sprawozdawczym kontynuowano realizację uchwał o odrębnej własności lokali mieszkalnych, w wyniku których ustanowiono odrębną własność lokali mieszkalnych dla 8 mieszkań, w tym 5 mieszkań własnościowych i 3 lokatorskie o powierzchni 398,70 m². Na koniec roku sprawozdawczego odrębną własność ustanowiono dla 1 418 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 63 639,50 m², co stanowi 53,59% ogólnej powierzchni zasobów mieszkaniowych. W roku sprawozdawczym główny wysiłek skierowany był na wdrożeniu zmian wynikających z ustawy o SM, które obowiązują od 09.09.2017 r.

Strukturę zasobów mieszkaniowych spółdzielni w poszczególnych budynkach według stanu na 31.12.2017 r. przedstawiono w załączniku nr 1.

2. Działalność gospodarcza Spółdzielni:

Podstawowa działalność gospodarcza w okresie sprawozdawczym w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oparta była na realizacji „Planu rzeczowo – finansowego” oraz wytycznych wynikających z postanowień organów statutowych Spółdzielni. Całokształt działalności gospodarczej Spółdzielni przedstawiono w sprawozdaniu finansowym, które poddane zostało badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości oraz zgodności z zasadami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 roku – o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz.1047 z późniejszymi zmianami), przepisach ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15.12.2000r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2017r. , poz. 1596, z późniejszymi zmianami) oraz § 54 Statutu Spółdzielni. Badanie

przeprowadzone zostało, przez uprawniony do badania podmiot gospodarczy – Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN-RACH,” Spółka z o.o. w Pile. ul. Oj. M. Kolbe 13 B.

W zakresie gospodarki zasobami spółdzielni i działalności statutowej w roku sprawozdawczym uzyskano:

a). Podstawowa działalność operacyjna (w tys. zł):

- Eksploatacja podstawowa zasobów	koszty	przychody	wynik
- lokale mieszkalne	5 990,43	5 883,10	(-) 107,33
- lokale użytkowe	885,15	1 165,12	(+) 279,97
- garaże	111,92	102,31	(-) 9,61
Razem	6 987,50	7 150,53	(+) 163,03
- Świadczenia eksploatacyjne zasobów	koszty	przychody	wynik
- lokale mieszkalne	1 127,80	1 120,80	(-) 7,00
- lokale użytkowe	268,46	253,46	(-) 15,00
- garaże	99,98	119,01	(+) 19,03
Razem	1 496,24	1 493,27	(-) 2,97
- Zaliczki i przedpłaty	koszty	przychody	wynik
- lokale mieszkalne	6 466,90	6 402,91	(-) 63,99
- lokale użytkowe	336,19	315,38	(-) 20,81
- garaże	9,59	15,31	(+) 5,72
Razem	6 812,68	6 733,60	(-) 79,08
- Ogółem eksploatacja zasobów	koszty	przychody	wynik
- lokale mieszkalne	13 585,13	13 406,81	(-) 178,32
- lokale użytkowe	1 489,80	1 733,96	(+) 244,16
- garaże	221,49	236,63	(+) 15,14
OGÓŁEM działalność podst – GZM	15 296,42	15 377,40	(+) 80,98

W ramach podstawowej działalności operacyjnej w roku sprawozdawczym realizowano działalność pomocniczą, obejmującą zadania związane z instalacją i wymianą wodomierzy, elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania oraz świadczeniem innych usług na rzecz członków spółdzielni, z których przychody stanowią kwotę 80,9 tys. zł, a koszty 81,5 tys. zł. Wynik działalności pomocniczej (-) 0,6 tys. zł. W ramach w/w działalności operacyjnej uwzględniono zarówno po stronie kosztów, jak i przychodów, wynik pozostałej działalności operacyjnej i finansowej stanowiący pożytki z nieruchomości, o których mowa w art. 5, ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

b). Pozostała działalność operacyjna.

Pozostała działalność operacyjna, to działalność gospodarcza nie związana bezpośrednio z gospodarką zasobami mieszkaniowymi - w roku sprawozdawczym obejmowała koszty i przychody spraw kierowanych na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego, przychody z tytułu reklam oraz koszty i przychody agencji. Pozostałe koszty operacyjne w roku

sprawozdawczym wyniosły 69,30 tys. zł, natomiast pozostałe przychody operacyjne 91,32 tys. zł. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej (+) 22,02 tys. zł.

c). Pozostała działalność finansowa.

Pozostałe koszty finansowe wynoszą 2,20 tys. zł. Przychody finansowe stanowiące kwotę 35,68 tys. zł, stanowią uzyskane odsetki od zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali użytkowych, odsetki z lokat kaucji gwarancyjnych lokali użytkowych, odsetki od inwestycji w papiery wartościowe oraz dywidenda z tytułu udziału w zyskach Spółdzielni Osób Prawnych „INEKSPO” w Sopocie. Wynik działalności finansowej (+) 33,48 tys. zł. Ogółem wynik finansowy brutto z działalności statutowej spółdzielni w roku sprawozdawczym wynosi - (+) 135,88 tys. zł.

W załączniku Nr 3 do sprawozdania przedstawiono zestawienie „Przychody, koszty i wynik finansowy wg budynków za rok 2017” a dodatkowym załącznikiem do sprawozdania jest indywidualne rozliczenie nieruchomości (budynków mieszkalnych).

d) Rozliczenie wyniku bilansowego.

W roku sprawozdawczym spółdzielnia zobowiązana była do rozliczenia wyniku finansowego z działalności gospodarczej spółdzielni i przedstawienia go, w sprawozdaniu finansowym, w podziale na działalność zwolnioną z podatku dochodowego od osób prawnych i działalność opodatkowaną. Działalnością zwolnioną z podatku jest tzw. działalność GZM, która obejmuje wynik na lokalach mieszkalnych i garażach, natomiast pozostała działalność obejmująca wyniki na lokalach użytkowych, pozostałej działalności operacyjnej i finansowej (w tym również pożytki z nieruchomości – z wyjątkiem odsetek z lokali mieszkalnych), jest działalnością opodatkowaną. Wynik bilansowy spółdzielni przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Działalność GZM zwolniona z podatku	Działalność opodatkowana	Razem
A.	Przychody operacyjne	13 496 360,80	1 733 964,84	15 230 325,64
B.	Koszty operacyjne	13 780 328,25	1 529 157,30	15 309 485,55
C.	Wynik działalności operacyjnej (A - B)	-283 967,45	204 807,54	-79 159,91
D.	Pozostałe przychody operacyjne	4 090,82	287 242,04	291 332,86
E.	Pozostałe koszty operacyjne	50 387,28	136 722,23	187 109,51
F.	Wynik pozostałej działalności operacyjnej (D - E)	-46 296,46	150 519,81	104 223,35
G.	Wynik finansowy dział operacyjnej (C + F)	-330 263,91	355 327,35	25 063,44
H.	Przychody finansowe	81 700,19	31 364,17	113 064,36
I.	Koszty finansowe	0,00	2 244,45	2 244,45
J.	Wynik działalności finansowej (H - I)	81 700,19	29 119,72	110 819,91
K.	Wynik finansowy brutto (G + J)	-248 563,72	384 447,07	135 883,35
L.	Podatek dochodowy	0,00	135 817,00	135 817,00
M.	Wynik finansowy netto (K - L)	-248 563,72	248 630,07	66,35

W rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r, przedstawiony w tabeli wynik finansowy netto prezentowany jest w dwóch pozycjach:

- strata z działalności zwolnionej z podatku w wysokości (-) 248 563,72 zł, w poz. A. III, b - nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM, wykazywana jest z przeciwnym znakiem,
- zysk netto z działalności gospodarczej w wysokości 248 630,07 zł w poz. L – zysk (strata) netto.

W bilansie spółdzielni na dzień 31.12.2017r. przedstawiony w tabeli wynik finansowy netto prezentowany jest w dwóch pozycjach:

- wynik z działalności zwolnionej z podatku, w poz. B. IV. 1 aktywów, w jako nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości z tytułu GZM w wysokości WN 224 133,91 zł , W pozycji B.IV 2c pasywów, w jako nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości z tytułu GZM w wysokości MA 538 521,54

e) Rozliczenie wyniku podatkowego

Wynik podatkowy z działalności gospodarczej spółdzielni, ustalany jest odmiennie niż dochód bilansowy, gdyż spełnia jedynie funkcję ustalenia podstawy opodatkowania i należnego podatku dochodowego. Podstawą ustalenia dochodu podatkowego, są przepisy ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. - o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2014r , poz. 851 z późniejszymi zmianami). Przepisy określone w art. 17 ust. 1 pkt. 44, w/w ustawy, określające podstawę ustalenia dochodu zwolnionego i opodatkowanego w spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązują od stycznia 2007r.

Dochód podatkowy ustalony został w następujący sposób:

1) przychody podatkowe	15 624 536,48 zł,
2) koszty uzyskania przychodów	- 15 401 521,25 zł,
3) dochód podatkowy (1 – 2)	= 223 015,23 zł,
4) dochód podatkowy zwolniony z podatku	- (-) 491 810,82 zł,
5) dochód podatkowy (3 – 4)	= 714 826,05 zł,
6) podstawa opodatkowania	714 826,00 zł,
7) podatek dochodowy (poz 6 x 19%)	135 816,94 zł

Należny podatek dochodowy od osób prawnych za rok sprawozdawczy (po zaokrągleniu) wynosi – 135 817,00 zł, z czego 189 554,00 zł zapłacono w miesięcznych zaliczkach w okresie sprawozdawczym a pozostała część w kwocie 53 737,00 zostanie zwrócona przez Urząd Skarbowy..

3. Sytuacja finansowa.

- a) Działalność finansowa spółdzielni w roku sprawozdawczym skierowana była głównie na zabezpieczenie niezbędnych środków finansowych do realizacji zadań gospodarczych związanych z eksploatacją zasobów spółdzielni, jak również potrzeb remontowych. Przyjęte wielkości opłat eksploatacyjnych zapewniły bieżącą płynność finansową. Zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem rzeczowo – finansowym spółdzielni, kalkulacja stawek opłat eksploatacyjnych w roku

sprawozdawczym uwzględniała wynik finansowy GZM z poprzednich okresów sprawozdawczych.

- b) Ujemny wynik bilansowy (strata) z działalności GZM stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości (-) 248 563,72 zł, zostanie pokryty w następnym okresie sprawozdawczym z zysku netto w wysokości 248 630,07 zł, po podjęciu stosownej uchwały przez Walne Zgromadzenie Członków. Przedstawiony sposób rozliczenia wyniku bilansowego, jest bezpośrednią realizacją postanowień art. 6, ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w którym stwierdza się, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty danej nieruchomości w roku następnym.
- c) Istotnym zagadnieniem w działalności finansowej – podobnie jak w latach poprzednich – jest problem zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych. Stan zaległości w opłatach przedstawiają poniższe tabele:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2017r. (w tys. zł)			
		Wymiar czynszu	Zaległość	% na 31.12.2017r.	% na 31.12.2016r.
1	Lokale mieszkalne	14 206,04	918,43	6,47	6,98
2	Lokale użytkowe	2 170,12	51,18	2,36	2,07
3	Garaże	286,76	5,66	1,97	2,24
	Razem	16 662,92	975,27	5,85	6,24

Podział zaległości w opłatach eksploatacyjnych według okresów:

Lp.	Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		Garaże	
		ilość	Kwota	ilość	Kwota	ilość	Kwota
1	od 1 do 30 dni	719	115 571,52	10	10 024,09	33	1 198,43
2	od 31 do 90 dni	281	194 472,35	3	2 697,00	11	1 473,43
3	od 91 do 180 dni	58	104 440,25	2	38 461,57	3	985,08
4	od 181 do 365 dni	25	96 523,20	0	0,00	2	1 008,29
5	powyżej 1 roku	31	407 422,12	-	0,00	1	998,13
6	Należności przeterminowane	-	0,00	-		-	0,00
	Razem	1 114	918 429,44	15	51 182,66	50	5 663,36

W roku sprawozdawczym zaległości w lokalach mieszkalnych zmniejszyły się o 66 213,45 zł. w stosunku do poprzedniego roku tj. o ponad 0,5% i jest najniższe w historii Spółdzielni od 1990 roku.

Przyczyną podstawową spadku zadłużeń w lokalach mieszkalnych w stosunku do ubiegłego roku, jest skuteczniejsza windykacja należności.

Zarząd Spółdzielni wspólnie z Komisją Mieszkaniową Rady Nadzorczej podejmuje szereg czynności zmierzających do skutecznej egzekucji zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Od 2008 roku współpracujemy z Biurem Informacji Gospodarczej Krajowego Rejestru Długów, do którego zgłoszonych zostało 6 dłużników. Dla 19 lokali mieszkalnych o zadłużeniu powyżej 360 dni, spółdzielnia posiada prawomocne wyroki sądowe uzyskane w trybie nakazowym bądź procesowym. Z tej grupy dłużników sześć osób spłaca zaległości w ratach. W większości przypadków posiadamy decyzje organu egzekucyjnego o bezskuteczności egzekucji, wobec tych osób wszczęto egzekucje z nieruchomości.

Zabezpieczeniem należności spółdzielni od osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali, są wkłady mieszkaniowe i budowlane, które po zwaloryzowaniu do wartości rynkowej w 100% zabezpieczają środki finansowe na spłatę zadłużeń. Zabezpieczenia takiego spółdzielnia nie ma w przypadku osób posiadających odrębną własność lokalu. W ogólnej kwocie należności spółdzielni, osoby takie posiadają zaległości w wysokości 272 860,13 zł ale nie przekraczają one sześciu miesięcy.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości na zadłużenia przekraczające 6-miesięcy w roku sprawozdawczym utworzono odpisy aktualizujące należności w lokalach z odrębną własnością na kwotę 50 387,28 zł, natomiast rozwiązano odpisy aktualizujące w wyniku spłaty zaległości na kwotę 31 165,34 zł

Łącznie odpisy aktualizujące należności z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych, które obciążały koszty nieruchomości w roku sprawozdawczym i poprzednich okresach stanowią kwotę 157 515,70 zł. Na wszystkie w/w odpisy Spółdzielnia posiada wyroki sądowe. W przypadkach osób posiadających odrębną własność lokalu nawet niewielkie kwotowo zadłużenia (już dwu miesięczne), kierowane są na drogę postępowania sądowego.

Ponadto, w każdym miesiącu przeprowadzane są przez Zarząd, i przez Radę Nadzorczą spotkania z dłużnikami. W wyniku spotkań i rozmów, w uzasadnionych przypadkach Zarząd wyraża zgodę na rozłożenie zaległości na raty. Każdy przypadek rozpatrywany jest indywidualnie, a w przypadku zgody, jest indywidualnie monitorowany przez pracownika działu windykacji. Nadzór nad skuteczną windykacją należności zajmuje szczególne miejsce w działalności Spółdzielni, z uwagi na nowe obowiązki wynikające z przepisów zmienionej w 2007r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, związane z indywidualnym rozliczaniem poszczególnych nieruchomości.

d) W roku sprawozdawczym ze sprzedaży podstawowej działalności operacyjnej wydzielono kwotę 236,82 tys. zł stanowiącą oszczędności w zużyciu energii ciepłej w zasobach mieszkaniowych za II – gie półrocze 2017r, przeznaczone do rozliczenia z członkami po zakończeniu sezonu grzewczego 2017/2018.

e) W III kwartale 2017r. rozliczono z członkami oszczędności w zużyciu energii ciepłej za sezon grzewczy 2016/2017. Na łączną ilość 2 728 mieszkań, w instalację centralnego ogrzewania wyposażonych jest 2709 lokali mieszkalnych. W wyniku rozliczenia stwierdzono:

1. Osiedle dolne:

- lokale mieszkalne z nadpłatą	- 1068 szt.	na kwotę	- 573 554,98 zł
- lokale mieszkalne z niedopłatą	- 315 szt.	na kwotę	- (-) 163 235,49 zł
- lokale rozliczne ryczałtem	- 16 szt.	na kwotę	- (-) 3 754,14 zł
Razem do rozliczenia z członkami			- 406 565,35 zł

2. Osiedle górne:

- lokale mieszkalne z nadpłatą	- 1 095 szt.	na kwotę	- 589 962,88 zł
- lokale mieszkalne z niedopłatą	- 179 szt.	na kwotę	- (-) 79 236,55 zł
- lokale rozliczne ryczałtem	- 13 szt.	na kwotę	- (-) 386,11 zł
Razem do rozliczenia z członkami			- 510 340,22 zł

3. Budynki przy ul: Droszyńskiego:

- lokale mieszkalne z nadpłatą	- 11 szt.	na kwotę	- 7 260,14 zł
- lokale mieszkalne z niedopłatą	- 11 szt.	na kwotę	- (-) 7 432,96 zł
- lokale rozliczne ryczałtem	- 1 szt.	na kwotę	- (-) 895,26 zł
Razem do rozliczenia z członkami			- (-) 1 068,08 zł

OGÓŁEM:

- lokale mieszkalne z nadpłatą	- 2 174 szt.	na kwotę	- 1 170 778,00 zł
- lokale mieszkalne z niedopłatą	- 505 szt.	na kwotę	- (-) 249 905,00 zł
- lokale rozliczne ryczałtem	- 30 szt.	na kwotę	- (-) 5035,51 zł
Ogółem do rozliczenia z członkami – 2 709 szt			- 915 837,49 zł

Lokale mieszkalne rozliczone ryczałtem, to lokale w których nie odczytano wskazań podzielników lub w których członek spółdzielni nie wyraził zgody na ich założenie. Lokale te rozliczane są zgodnie z § 19 w/w regulaminu. W kosztach sezonu rozliczanych z członkami spółdzielni uwzględniono opłaty z tytułu rat za podzielniki elektroniczne.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni na koniec 2017 roku jest dobra, nie występują żadne niepewności i zagrożenia co do możliwości kontynuowania działalności gospodarczej w kolejnych okresach sprawozdawczych.

3. Działalność społeczno – oświatowa i kulturalna.

W roku sprawozdawczym działalność społeczno – oświatowa i kulturalna realizowana była poprzez dwa kluby osiedlowe: Klub „AD – REM” przy ul: Czyżewskiego 12 oraz Klub „OKO” przy ul: Grunwaldzkiej 611.

W ramach działalności społeczno – oświatowej i kulturalnej uzyskano:

	plan	wykonanie planu
przychody	176 183,41 zł	234 167,57 zł
koszty	175 900,00 zł	160 078,80 zł

Działalność tę koordynuje Kierownik Klubu AD – REM.

Klub Osiedlowy Kultury i Sportu „AD – REM” prowadził działalność głównie sportowo-rekreacyjną. W klubie działają sekcje piłki nożnej, tenisa i hokeja stołowego,

siatkówki , koszykówki . Zajęcia odbywają się w Sali klubu , na boiskach SP 23 , AWFis , Szkoły Fregata oraz Sali gimnastycznej SP Nr 35 , która udostępnia ją w zamian za nieodpłatne prowadzenie zajęć sportowych i współorganizowanie imprez. Oprócz sekcji sportowych działają również sekcje muzyczna , sekcja gier świetlicowych oraz Klubu Seniora WRZOS .

W siedzibie Klubu prowadzi swoją działalność Koło Nr 3 PZW oraz Stowarzyszenie NTM - „URO – CONTI” oraz drużyna zuchowa SMOCZĘTA SP Nr 23. Klub organizuje różnego rodzaju konkursy turnieje tematyczne m.in. Turnieje Noworoczne , Święta 3 Maja . o puchar Uni Europejskiej , Przyjaźni Dzielnicy Gdaska.. Klub prowadzi świetlicę środowiskową dla dzieci (odrabianie lekcji, gry, zabawy).

Klub na stałe współpracuje m.in. z Radą Dzielnicy Oliwa , GOKF , AWFis , ZKPiG Nr.17 , Komisariat Policji Nr IV , klubami sportowymi oraz prasą lokalną.

Od m-ca maja 2007 r. kiedy oddano do użytku nowe boisko /pierwsze szkolne boisko ze sztuczną nawierzchnią / klub „AD-REM,, ma BEZPŁATNY wstęp na ten obiekt , dzięki uprzejmości Dyrekcji Szkoły Fregata./młodzież osiedlowa i klubowa pracowała np. przy pracach porządkowych przy powstawaniu boiska / Sala gimnastyczna ZKPiG Nr.17 była nam także udostępniona w zamian za nieodpłatne prowadzenie zajęć sportowych i współorganizowanie imprez .W okresie przerw świątecznych , ferii i wakacyjnych klub prowadził Akcje Zima i Lato , które zawsze cieszą się ogromną popularnością przewyższającą nasze możliwości.

W 2015 roku została uruchomiona Biblioteka Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani przy ul .Karpackiej 4C. Księgozbiór – 1 250 vol. Przekazany został przez Wojewódzką i Miejską Bibliotekę Publiczną w Gdańsku oraz 200 vol, jako darowizna od osób fizycznych, jeszcze w trakcie tworzenia biblioteki .Na rozpoczęcie działalności biblioteka dysponowała księgozbiorem 1450 vol. W okresie od stycznia do grudnia 2016 i 2017 r .księgozbiór nasz został wzbogacony o nowości wydawnicze – 310 vol. Na ogólną kwotę 11 035,46 zł. Są to przede wszystkim książki z literatury pięknej polskiej i obcej, kryminały oraz niektóre tytuły zgłaszane przez czytelników. Księgozbiór w dużej mierze to książki spełniające zainteresowania osób starszych. Zostały wydzielone podstawowe działy literatury popularnonaukowej typu – filozofia, religia, psychologia, historia, biografie, gospodarstwo domowe, sztuka, turystyka oraz literatura piękna polska i obca. Wydzielono także książki dotyczące naszego regionu. W oddzielnym pokoiku znajdują się książki dla dzieci i młodzieży. Jest tu również biurko i poduchy by dzieci mogły w dowolnej dla siebie sytuacji poczytać książki. Biblioteka prowadzi również tzw. wypożyczenia międzybiblioteczne co oznacza że wielokrotnie na życzenie czytelnika korzysta ze zbiorów innych bibliotek publicznych i sprowadza je w celu wypożyczenia. Współpracując z biblioteką” Oliwską” zasobniejszą zarówno w zbiory jak i możliwości organizowania spotkań autorskich, przekazując naszym mieszkańcom informację na ten temat.

W roku sprawozdawczym łącznie zarejestrowano 5 000 wypożyczeń książek, w tym dla dorosłych 3 503 vol, dla dzieci 689 vol, literatury popularno – naukowej 808 vol. Na koniec 2017 r. w bibliotece zarejestrowanych było 1900 czytelników.

Działalność Klubu Osiedlowego OKO przy Al. Grunwaldzkiej 611.

Klub Oko-w klubie działają sekcje : tenisa stołowego i piłkarzyków , szachowa , brydżowa , ping – ponga , plastyczna , nordic walking. Odbywają się także zajęcia nauki gry na gitarze i języka angielskiego .W klubie prowadzone są warsztaty organizowane przez

Ochotniczy Hufiec Pracy i Młodzieżowe Biuro Pracy , w czasie , których mieszkańcy mogą przeglądać oferty pracy , ale również uzyskać porady jak skutecznie szukać pracy , napisać CV , jak zachować się w czasie rozmowy kwalifikacyjnej i jak radzić sobie ze stresem .Środy przeznaczone są dla naszych seniorów , którzy mogą spędzić czas przy kawie , herbach i czymś słodkim , korzystać z gier czy też uczestniczyć w przeznaczonych dla nich warsztatach plastycznych .Klub prowadzi dla dzieci wiele konkursów z różnych dziedzin wiedzy , najczęściej z okazji różnych wydarzeń i świąt.

W ciągu roku szkolnego każdego dnia działa pogotowie lekcyjne , w czasie którego dzieci mogą uzyskać pomoc od bardziej uzdolnionych kolegów oraz od pracownika klubu .W czerwcu , w ramach Gdańskich Dni Sąsiadów odbył się festiwal sąsiedzki , którego celem była integracja mieszkańców osiedla . W roku 2017 klub został wyposażony w sprzęt komputerowy , z którego będą mogli korzystać dzieci i dorośli .Prowadzone będą zajęcia nauki obsługi komputera .W okresie wakacji i ferii zimowych , każdego roku , kluby prowadzą zajęcia dla dzieci i młodzieży zarówno sportowe jak i świetlicowe . Uczestnicy otrzymują drobne upominki.

4. Działalność pionu techniczno administracyjnego:

W okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku realizowano następujące zadania:

- remonty budynków, które znajdują się w zasobach Spółdzielni
 - eksploatacja urządzeń technicznych należących do Spółdzielni
 - gospodarka terenami zarządzanymi przez RSM „Budowlani”
1. W roku **2017** nakłady na prace remontowe i konserwacje wyniosły **2 048 200,00** złotych, z czego **2 006 476,08** złotych przypada na na fundusz nieruchomości. Wykonane w okresie sprawozdawczym prace remontowe zostały podsumowane i przedstawione w **rozliczeniu planu remontów za rok 2017**.
 2. Największą pod względem wartości pozycją planu remontów w roku ubiegłym były remonty klatek schodowych. Kwota przeznaczona na te prace to **644 323,97** złotych. Prace wykonano w jedenastu budynkach.
 3. Bardzo ważną pozycją planu były remonty instalacji elektrycznych. Na pozycję tą składały się: wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na ledowe z czujnikami ruchu, remonty WLZ- ów, porządkowanie instalacji z chowaniem części instalacji pod tynk. Prace te wykonywane są z konieczności ich wykonania przed remontem klatek schodowych. Wykonywane były w różnym zakresie na dwudziestu dwóch budynkach. Koszt tych prac wyniósł **489 792,17 zł**.
 4. Część środków z funduszu remontowego przeznaczamy każdego roku na docieplanie i malowanie elewacji. W roku ubiegłym prace prowadzono na pięciu budynkach. Całkowity koszt tych prac to **192 173,01 zł**
 5. Ważną pozycją planu remontów są remonty chodników, miejsc postojowych, ogrodzeń. W roku ubiegłym wydano na ten cel **33 891,06 zł** .
 6. Na wymianę okien i drzwi wejściowych wydano w roku 2017 kwotę **29 963,14 zł**. Na kwotę tą składa się wymiana luksfer na okna na klatce budynku Grunwaldzka 593 oraz wymiana drzwi wejściowych na dwóch innych budynkach.
 7. W roku 2017 wykonywano również remont dachu w budynku Czyżewskiego 5 w Sopocie.

8. W roku rozliczeniowym wykonano również szereg prac dotyczących instalacji sanitarnych, które wiązały się z poprawą infrastruktury wod-kan. oraz część prac związanych z likwidacją piecyków gazowych. Na ten cel wydano **222 559,82 zł**.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonano przeglądy gazowe, kominiarskie i elektryczne np. skuteczności zerowania i badanie rezystancji.

We wszystkich głównych robotach budowlanych jak: remonty balkonów, remonty dróg, wykonawcy są wybierani w drodze przetargu nieograniczonego. W pracach komisji przetargowych każdorazowo uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej. W trakcie przetargów wnikliwie były analizowane poszczególne oferty.

W okresie sprawozdawczym brano pod uwagę, w miarę możliwości wnioski zgłaszane przez mieszkańców. Wiele z nich wdrożono do planu.

W zakresie administrowania zasobami Spółdzielnia dba o utrzymanie obiektów i urządzeń technicznych w należyтым stanie technicznym i odpowiedniej czystości. Wykonywane są bieżące naprawy, prace konserwacyjne, głównie instalacji, sprzątanie budynków i ich otoczenia. Dyżury konserwatorów zapewniają ciągłą opiekę nad zarządzanymi obiektami, również w dni świąteczne.

5. Gospodarka lokalami użytkowymi;

Gospodarka lokalami użytkowymi prowadzona jest na podstawie Regulaminu najmu lokali użytkowych w budynkach Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”, przyjętego Uchwałą Nr 39/2007 Rady Nadzorczej z dnia 22 października 2007r.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. powierzchnia wynajętych lokali wynosiła 5 093,52 m² na ogólną powierzchnię 5 803,07 m². Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe uzależnione są od położenia i stanu technicznego lokalu a także od rodzaju prowadzonej działalności. Dochody z najmu lokali użytkowych stanowią podstawowy składnik dochodu spółdzielni z działalności gospodarczej. Szczegółowe rozliczenie wyniku finansowego z gospodarowania lokalami użytkowymi przedstawiono w pkt. 2, a i b sprawozdania.

Zarząd czyni duże starania, aby wszystkie lokale znalazły rzetelnych dzierżawców, skłonnych zagospodarować je w sposób nieuciążliwy dla mieszkańców, a jednocześnie dający dochód umożliwiający systematyczne rozliczanie się ze Spółdzielnią. Niestety, nie wszystkie lokale są atrakcyjne pod względem usytuowania i stanu technicznego (np. ul. Grunwaldzka 609 – suteryna budynku mieszkalnego), dlatego Zarząd w takich wypadkach kieruje się zasadą, że korzystniejszy jest wynajem za niższą stawkę niż brak najemcy.

C. Informacja o istotnych zdarzeniach gospodarczych mających miejsce do kwietnia br.

1. W grudniu 2017 roku, zgodnie z obowiązującym statutem spółdzielni, Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 11/2017 z dnia 11.12.2017 r. zatwierdziła plan rzeczowo - finansowy spółdzielni oraz planu remontów na 2018 rok. Stawki opłat zostały zmienione od stycznia 2018 roku niezależne od spółdzielni, a od kwietnia 2018 roku zależne od spółdzielni.
2. W pierwszych miesiącach br. realizowane zostały roboty konserwacyjno - remontowe związane z realizacją planu remontów zasobów spółdzielni na 2017 rok. Ponadto w okresie od grudnia 2017r. do lutego 2018r. przy udziale Komisji GZM Rady Nadzorczej odbyły się przetargi i zakończono procedurę wyboru wykonawców do realizacji prac remontowych zasobów spółdzielni w 2018r.

3. W okresie od stycznia do lutego 2018r. Zarząd Spółdzielni podpisał 2 akty notarialne z członkami spółdzielni na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 45, ust. 4 ustawy z dnia 29.09.1994r – o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. , poz. 2342 z późniejszymi zmianami), sprawozdanie zarządu spółdzielni z działalności w roku sprawozdawczym, dołącza się do sprawozdania finansowego spółdzielni za 2017 rok.

Załączniki:

1. Struktura zasobów mieszkaniowych.
2. Zestawienie – „Przychody, koszty i wynik finansowy wg budynków za 2017r.”
3. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne s-lni za 2017 rok.
4. W okresie od stycznia do lutego 2018 r .prowadzone są prace związane z obowiązującymi zmianami statutu spółdzielni oraz wdrożenia w życie zmian ustawy o SM i ustawy Prawo Spółdzielcze obowiązujące od 09.09.2017 r.

Gdańsk dnia 19.luty 2018 roku

Zastępca Prezesa Zarządu
RSM „Budowlani”
Joanna Hanus

Zastępca Prezesa Zarządu
RSM „Budowlani”
mgr Zbigniew Kozłowski

mgr Zbigniew Kozłowski

mgr Zbigniew Kozłowski

mgr Zbigniew Kozłowski

.....
Zarząd Spółdzielni

Zestawienie zasobów mieszkaniowych według stanu na dzień 31.12.2017r.

Załącznik Nr.1.

Do Sprawozdania z dział.Spółdzielni

L.p.	Adres budynku	Lokatorskie		Własnościowe		Ilość lok. mieszk.	Pow razem	Odrębna wł - L		Odrębna wł - W		Odr włas Razem		Ilość lo mieszk.	Pow. bud.
		ilość	pow	ilość	pow			ilość	pow	ilość	pow	ilość	pow		
Osiedle górne budynki wysokie:															
1.	Pawła Gdańca 4	5	194,70	53	2 193,30	58	2 388,00	32	1 472,60	42	1 758,20	74	3 230,80	132	5 618,80
2.	Pawła Gdańca 6	5	194,80	71	2 981,10	76	3 175,90	25	1 092,40	31	1 352,70	56	2 445,10	132	5 621,00
3.	Pawła Gdańca 10	2	93,00	68	2 901,70	70	2 994,70	20	837,50	42	1 786,60	62	2 624,10	132	5 618,80
4.	Tatrzańska 11	1	30,40	74	3 003,20	75	3 033,60	14	604,90	43	1 982,50	57	2 587,40	132	5 621,00
5.	Karpacka 2	0	0,00	74	3 103,00	74	3 103,00	18	817,80	40	1 703,70	58	2 521,50	132	5 624,50
6.	Karpacka 4	3	101,70	71	2 907,60	74	3 009,30	22	976,50	36	1 635,20	58	2 611,70	132	5 621,00
7.	Karpacka 6	1	30,40	68	2 880,60	69	2 911,00	20	784,90	43	1 924,00	63	2 708,90	132	5 619,90
8.	Karpacka 8	1	30,40	66	2 813,20	67	2 843,60	25	1 062,90	40	1 714,40	65	2 777,30	132	5 620,90
9.	Bobrowa 5	2	85,00	22	1 014,40	24	1 099,40	20	897,80	33	1 474,40	53	2 372,20	77	3 471,60
10.	Bobrowa 7	1	38,00	31	1 424,40	32	1 462,40	19	879,40	26	1 129,80	45	2 009,20	77	3 471,60
11.	Czyżewskiego 25	2	91,60	36	1 586,80	38	1 678,40	17	817,40	22	975,80	39	1 793,20	77	3 471,60
Ogółem osiedle górne		23	890,00	634	26 809,30	657	27 699,30	232	10 244,10	398	17 437,30	630	27 681,40	1 287	55 380,70
Osiedle dolne budynki wysokie:															
12.	Grunwaldzka 573	0	0,00	49	1 897,10	49	1 897,10	9	373,60	28	1 191,00	37	1 564,60	86	3 461,70
13.	Grunwaldzka 579	0	0,00	46	1 735,30	46	1 735,30	10	379,70	32	1 346,70	42	1 726,40	88	3 461,70
14.	Grunwaldzka 583	1	35,90	48	1 866,30	49	1 902,20	13	493,60	26	1 065,90	39	1 559,50	88	3 461,70
15.	Grunwaldzka 593	1	38,00	45	1 725,10	46	1 763,10	8	326,50	34	1 327,00	42	1 653,50	88	3 416,60
16.	Grunwaldzka 595	2	85,00	39	1 422,40	41	1 507,40	14	581,90	33	1 327,30	47	1 909,20	88	3 416,60
17.	Grunwaldzka 607	2	87,10	68	2 923,30	70	3 010,40	23	1 091,70	48	2 293,20	71	3 384,90	141	6 395,30
18.	Grunwaldzka 609	1	30,90	69	3 074,70	70	3 105,60	13	590,80	47	2 281,60	60	2 872,40	130	5 978,00
19.	Bitwy Oliwskiej 14	0	0,00	33	1 462,50	33	1 462,50	10	466,20	34	1 553,80	44	2 020,00	77	3 482,50
20.	Bitwy Oliwskiej 15	0	0,00	39	1 738,30	39	1 738,30	11	517,60	27	1 217,90	38	1 735,50	77	3 473,80
21.	Bitwy Oliwskiej 16	1	28,50	27	1 147,60	28	1 176,10	15	704,50	34	1 602,00	49	2 306,50	77	3 482,60
	Razem	8	305,40	463	18 992,60	471	19 298,00	126	5 526,10	343	15 206,40	469	20 732,50	940	40 030,50

Osiedle dolne budynki niskie:															
22.	Grunwaldzka 543	0	0,00	3	198,10	3	198,10	0	0,00	6	396,60	6	396,60	9	594,70
23.	Grunwaldzka 553	0	0,00	3	192,80	3	192,80	0	0,00	7	446,40	7	446,40	10	639,20
24.	Grunwaldzka 553 AE	0	0,00	11	521,90	11	521,90	4	190,20	9	426,60	13	616,80	24	1 138,70
25.	Grunwaldzka 557	0	0,00	11	503,00	11	503,00	1	30,30	12	599,40	13	629,70	24	1 132,70
26.	Grunwaldzka 559	0	0,00	5	219,40	5	219,40	0	0,00	19	915,50	19	915,50	24	1 134,90
27.	Grunwaldzka 563	0	0,00	5	188,70	5	188,70	1	27,70	14	583,10	15	610,80	20	799,50
28.	Grunwaldzka 571	0	0,00	11	475,40	11	475,40	1	23,00	33	1 479,10	34	1 502,10	45	1 977,50
29.	Grunwaldzka 575	0	0,00	11	460,10	11	460,10	2	91,80	16	715,50	18	807,30	29	1 267,40
30.	Grunwaldzka 577	0	0,00	16	688,10	16	688,10	2	84,50	12	532,40	14	616,90	30	1 305,00
31.	Grunwaldzka 581	0	0,00	4	145,20	4	145,20	2	105,20	24	1 054,60	26	1 159,80	30	1 305,00
32.	Grunwaldzka 585	1	23,70	10	416,70	11	440,40	2	105,30	17	759,30	19	864,60	30	1 305,00
33.	Grunwaldzka 591	0	0,00	9	307,60	9	307,60	1	44,00	10	445,40	11	489,40	20	797,00
34.	Bitwy Oliwskiej 1	0	0,00	12	570,30	12	570,30	0	0,00	11	589,40	11	589,40	23	1 159,70
35.	Pomorska 1	0	0,00	10	489,20	10	489,20	2	108,10	10	482,50	12	590,60	22	1 079,80
36.	Pomorska 2	0	0,00	7	354,50	7	354,50	1	48,70	14	678,80	15	727,50	22	1 082,00
	Razem	1	23,70	128	5 731,00	129	5 754,70	19	858,80	214	10 104,60	233	10 963,40	362	16 718,10
Pozostałe budynki															
37.	Krzywoustego 28	2	95,80	18	949,20	20	1 045,00	1	60,70	12	716,90	13	777,60	33	1 822,60
38.	Mściwoja 61/63	0	0,00	11	414,00	11	414,00	1	43,50	31	1 339,00	32	1 382,50	43	1 796,50
39.	Droszyńskiego 5	0	0,00	1	31,60	1	31,60	0	0,00	8	447,50	8	447,50	9	479,10
40.	Droszyńskiego 5A	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	8	459,10	8	459,10	8	459,10
41.	Droszyńskiego 5B	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	6	391,00	6	391,00	6	391,00
42.	Beniowskiego 66	1	50,40	10	410,80	11	461,20	4	172,50	9	356,60	13	529,10	24	990,30
43.	Czyżewskiego 5 - So	0	0,00	10	442,10	10	442,10	1	48,70	5	280,70	6	329,40	16	771,50
	Razem	3	146,20	50	2 247,70	53	2 393,90	7	325,40	79	3 990,80	86	4 316,20	139	6 710,10
	Ogółem osiedle do	12	475,30	641	26 971,30	653	27 446,60	152	6 710,30	636	29 301,80	788	36 012,10	1 441	63 458,70
	OGÓŁEM	35	1 365,30	1 275	53 780,60	1 310	55 145,90	384	16 954,40	1 034	46 739,10	1 418	63 693,50	2 728	118 839,40

Zastępca Prezesa Zarządu
RSM „Budowlani”
Joanna Hianus

Zastępca Prezesa Zarządu
RSM „Budowlani”
mgr. budowl. m. inż. Piotr Kozłowski
mgr Zbigniew Kosiński

Przychody, koszty i wyniki wg budynków za rok 2017

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik	POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI		WYNIK BUDYNKU
				KOSZTY	PRZYCHODY	
001-G PAWŁA GDANCA 4	653 707,98	655 278,29	1 570,31	4 460,40	16 544,67	13 654,58
002-G PAWŁA GDANCA 6	652 470,55	640 474,92	-11 995,63	4 589,29	16 495,40	-89,52
003-G PAWŁA GDANCA 10	672 800,94	662 083,95	-10 716,99	5 357,80	3 169,60	-12 905,19
004-G TATRZANSKA 11	654 059,39	639 987,16	-14 072,23	5 693,92	11 091,97	-8 674,18
005-G KARPACKA 2	718 401,87	711 666,39	-6 735,48	27 009,97	6 118,39	-27 627,06
006-G KARPACKA 4	668 002,51	665 084,79	-2 917,72	4 594,12	3 948,94	-3 562,90
007-G KARPACKA 6	662 745,12	666 552,62	3 807,50	6 230,88	11 342,53	8 919,15
008-G KARPACKA 8	651 064,45	669 577,69	18 513,24	5 334,70	12 454,92	25 633,46
009-G BOBROWA 5	406 402,75	384 764,42	-21 638,33	2 398,14	726,78	-23 309,69
010-G BOBROWA 7	437 343,67	414 483,01	-22 860,66	2 470,28	3 137,59	-22 193,35
011-CZYŻEWSKIEGO 25	406 638,66	384 284,84	-22 353,82	2 398,14	1 764,58	-22 987,38
012-CZYŻEWSKIEGO 5	55 997,13	54 404,37	-1 592,76	622,94	0,00	-2 215,70
013-D GRUNWALDZKA 543	56 319,54	54 328,35	-1 991,19	550,81	3 129,53	587,53
014-D GRUNWALDZKA 553	114 269,06	116 578,55	2 309,49	786,60	0,00	1 522,89
016-D GRUNWALDZKA 557	123 273,84	117 812,93	-5 460,91	2 384,99	32,08	-7 813,82
017-D GRUNWALDZKA 559	119 825,14	113 541,00	-6 284,14	783,98	2,74	-7 065,38
018-D GRUNWALDZKA 563	86 723,74	81 624,51	-5 099,23	552,28	16,32	-5 635,19
019-D GRUNWALDZKA 571	202 945,21	199 789,87	-3 155,34	1 366,03	1 021,05	-3 500,32
020-D GRUNWALDZKA 573	340 166,66	335 480,42	-4 686,24	3 806,47	11 210,49	2 717,78
021-D GRUNWALDZKA 575	128 186,65	125 374,43	-2 812,22	875,50	218,31	-3 469,41
022-D GRUNWALDZKA 577	134 330,93	132 662,43	-1 668,50	1 018,12	30,79	-2 655,83
023-D GRUNWALDZKA 579	346 627,53	337 512,69	-9 114,84	2 658,30	8 119,84	-3 653,30
024-D GRUNWALDZKA 581	158 120,68	131 506,18	-26 614,50	901,48	1,13	-27 514,85
025-D GRUNWALDZKA 583	344 412,58	340 269,03	-4 143,55	2 648,30	23 613,95	16 822,10
026-D GRUNWALDZKA 585	131 642,86	127 134,96	-4 507,90	901,48	123,02	-5 286,36
027-D GRUNWALDZKA 591	86 812,36	82 603,21	-4 209,15	550,56	0,00	-4 759,71
028-D GRUNWALDZKA 593	391 473,53	388 200,24	-3 273,29	3 822,62	17 093,35	9 997,44
029-D GRUNWALDZKA 595	386 567,49	385 525,26	-1 042,23	2 773,61	1 343,67	-2 472,17
030-D GRUNWALDZKA 607	756 253,72	746 934,08	-9 319,64	15 677,63	19 693,78	-5 303,49
031-D GRUNWALDZKA 609	742 826,82	689 256,17	-53 570,65	28 840,24	38 518,10	-43 892,79
032-D BITWY OLIWSKIEJ 1	115 654,20	113 262,99	-2 391,21	801,11	600,00	-2 592,32
033-D BITWY OLIWSKIEJ 14	379 424,37	368 427,66	-10 996,71	2 727,55	3 511,68	-10 212,58
034-D BITWY OLIWSKIEJ 15	381 469,19	372 461,73	-9 007,46	2 494,70	43 788,40	32 286,24
035-D BITWY OLIWSKIEJ 16	396 214,18	395 467,94	-746,24	2 730,41	1 779,57	-1 697,08
036-D POMORSKA 1	119 854,24	123 247,81	3 393,57	745,91	10 084,83	12 732,49

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik	POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI		WYNIK BUDYNKU
				KOSZTY	PRZYCHODY	
037-D POMORSKA 2	133 105,98	123 120,07	-9 985,91	747,43	823,10	-9 910,24
038-D KRZYWOUSTEGO 28	191 404,73	174 554,94	-16 849,79	1 326,03	5 525,97	-12 649,85
040-D DROSZYNSKIEGO 5	48 179,37	47 932,66	-246,71	330,96	0,00	-577,67
043-D BENIOWSKIEGO 66	98 323,85	97 514,91	-808,94	684,09	86,54	-1 406,49
041-D DROSZYNSKIEGO 5A	49 565,64	52 542,14	2 976,50	317,14	37,28	2 696,64
042-D DROSZYNSKIEGO 5B	40 992,85	40 420,16	-572,69	270,10	105,79	-737,00
015-D GRUNWALDZKA 553 AB	76 309,25	67 070,00	-9 239,25	441,55	0,00	-9 680,80
039-D MSCIWOJA 61/63	182 890,91	179 611,72	-3 279,19	1 311,00	32,64	-4 557,55
	13 503 802,12	13 210 411,49	-293 390,63	156 987,56	277 339,32	-173 038,87

KONIEC ZESTAWIENIA

Raport wyemitowany z programu 'UNISOFT'

Zastępca Prezesa Zarządu
RSM „Budowlani”
Joanna Hanus

Zastępca Prezesa Zarządu
RSM „Budowlani”
mgr. inż. Józef Tytek
upr. budowl. nr 1001/0006/OWR-K/05

Prezes Zarządu
mgr Zbigniew Kosiński

**Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni
w roku sprawozdawczym i roku poprzednim**

Lp.	Rodzaje wskaźników i ich obliczenie	Wskaźnik	
		2016r	2017r.
1.	Suma bilansowa	70 731 930,90	69 475 227,78
2.	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt dostaw i usł pow 12 m-cy}}{\text{zobow krótkoterminowe} - \text{zobow z tyt dostaw i usług pow 12 m-cy}}$	1,81	1,65
3.	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy} - \text{kr term RMk czynne} - \text{należności z tyt dostaw i usł pow 12 m-cy}}{\text{zobow krótkoterminowe} - \text{zobow z tyt dostaw i usług pow 12 m-cy}}$	1,56	1,37
4.	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobow krótkoterminowe} - \text{zobow z tyt dostaw i usług pow 12 m-cy}}$	1,08	1,03
5.	Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	38,20	34,81
6.	Spata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	31,46	31,10
7.	Złota reguła bilansowa $\frac{(\text{kapitały własne} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	102,36%	102,76%
8.	Wskaźnik wydatków bieżących $\frac{\text{przychody operacyjne}}{\text{koszty opoeracyjne}}$	1,02	1,01
9.	Wskaźnik wykorzystania funduszu remontowego $\frac{\text{wykonane remonty}}{\text{koszty opoeracyjne}}$	0,98	1,01
10.	Wskaźnik zaległości w opłatach $\frac{\text{należności z tyt. opłat za lokale}}{\text{roczny wymiar opłat}}$	0,070	0,060

Zastępca Prezesa Zarządu
RSMi „Budowlani”
Joanna Hanus

0,0

~~Prezes Zarządu~~
mgr Zbigniew Kosiński