

MIEJSKI ZARZĄD MIENIA KOMUNALNEGO SP. Z O.O. W BRZEGU
49 – 300 BRZEG UL. TOWAROWA 6

tel. 0 77 404 - 53 - 35 fax. 077 404 - 53 - 25 www.mzmk-brzeg.pl

Sąd Rejonowy w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Nr
0000060958

Kapitał zakładowy: 1.053.047,50 zł

NIP 747-16-68-698 Nr rachunku bankowego 0410902141000000558000378

Miasto Brzeg

Brzeg dnia 10.08.2015 r.

wps: 12-08-2015 SM

1000000 103777/08/2015

GK-1983/2015

Pan Jerzy Wrębiak
Burmistrz Brzegu
ul. Robotnicza 12
49-300 Brzeg

W odpowiedzi na pismo z dnia 22.07.2015 r. znak OR-1.0006.8.2015,
Miejski Zarząd Mienia Komunalnego Sp. z o.o. w Brzegu, poniżej przedkłada informacje
ekonomiczną z działalności Spółki za 2014 rok.

Podstawa prawna działania:

- Ustawa z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037 ze zmianami/ tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1030).
- Umowa Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w postaci AKTU NOTARIALNEGO sporządzonego w dniu 15.09.2000 roku w Urzędzie Miejskim w Brzegu, przed notariuszem Barbarą Winiarską [REPERTORIUM A nr 5561/2000].
- POSTANOWIENIE Sądu Rejonowego w Opolu z dnia 13.11.2000 roku o wpisanie Spółki do rejestru handlowego dział B numer rejestru RHB 4025.
- POSTANOWIENIE Sądu Rejonowego w Opolu z dnia 16.11.2001 r. o wpisanie Spółki do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 000060958. Sygnatura sprawy OP VIII NS-REJ.KRS/4676/1/546 z dnia 16.11.2001r. Ostatni wpis w dniu 29.06.2015r. Sygnatura sprawy OP VIII NS-REJ.KRS/006223/15/489.
- Rodzaj przeważającej działalności: PKD-68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Kapitał jednostki na dzień 31.12.2014 roku

• kapitał własny wynosił	1 220 746,71 zł
w tym	
• kapitał podstawowy	1 053 047,50 zł
• kapitał zapasowy	167 699,21 zł
• w tym zysk za 2014 r.	5 577,69 zł

Skład Zarządu:

od 1 marca 2003 roku zarząd jednoosobowy:

- mgr inż. Jacek Marian Kaczmarek – Prezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej:

Od dnia 31.12.2010 r. w składzie:

- Bogusław Gąsiorowski - Przewodniczący
- Andrzej Posyniak - Z-ca Przewodniczącego
- Zenon Binicki - Sekretarz

1. Zakres działania.

W roku 2014 Miejski Zarząd Mienia Komunalnego Spółka z o.o. w Brzegu prowadziła głównie działalność w zakresie zarządzania na podstawie umów częściami wspólnymi nieruchomości wspólnot mieszkaniowych.

Zasoby zarządzane przez MZMK Sp. z o.o. w Brzegu i zmiany na przestrzeni roku 2013/2014 przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013 r. pow.całkowita w m2	Stan na 31.12.2014 r. pow.całkowita w m2
1	Lokale gminy	59 933,19	55 956,92
2	Lokale właścicieli fizycznych	148 934,84	144 018,46
3	OGÓLEM	208 868,03	199 975,38
4	Liczba wspólnot	356	342

Na dzień 31.12.2014 r. Spółka zarządzała 344 wspólnotami mieszkaniowymi o powierzchni całkowitej 199 975,38 m² /powierzchnia użytkowa 190 238,30 m²/.

Z tego:

- lokale stanowiące własność gminy 55 956,92 m²
- lokale osób fizycznych 144 018,46 m²

Stan wspólnot na przestrzeni lat 2013 - 2014 przedstawia poniższe zestawienie:

Rok	Stan na 01.01	Zmiany w ciągu roku		Stan na 31.12.	Złożyły wypowiedzenie ze skutkiem na 31.12.
		Przyszły	Odeszły		
2013	354	2		356	12
2014	344		2	342	13

Z dniem 01.01.2014r. Spółka zarządzała 344 wspólnotami mieszkaniowymi. W trakcie 2014 roku 2 wspólnoty wypowiedziały nam zarządzanie, 13 wspólnot mieszkaniowych wypowiedziało umowy o zarządzanie ze skutkiem na 31.12.2014r. Od dnia 01.01.2015 r. Spółka zarządza 329 wspólnotami mieszkaniowymi.

Zadania wynikające z zawartych umów Spółka wykonywała przy średniorocznym zatrudnieniu 28,7 etatów.

Średnia płaca w tym okresie po wytrąceniu jednorazowych indywidualnych wypłat z tytułu gratyfikacji, wynagrodzenia Rady Nadzorczej wyniosła 2 475,79 zł/etat.

2. Bilans i rachunek strat i zysków.

Bilans Spółki na dzień 31.12.2014 r. zamyka się kwotą aktywa/pasywa 1 266 616,36 zł

Zysk brutto	8 138,69 zł
Podatek dochodowy	2 561,00 zł
Zysk netto	5 577,69 zł

Skrócony bilans Spółki przedstawia tabela nr 1:

Tabela nr 1 w pełnych złotych

AKTYWA		Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 31.12.2014 r.	zmiany w % 2014/2013
A.	Aktywa trwałe	608 902	590 407	96,96
I.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	608 902	590 407	96,96
B.	Aktywa obrotowe	671 255	676 209	100,74
I.	Należności krótkoterminowe	67 464	53 078	78,68
II.	Inwestycje krótkoterminowe: środki pieniężne	571 487	618 691	108,26
III.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	32 304	4 440	13,74
	Aktywa razem	1 280 157	1 266 616	98,94

PASYWA		Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 31.12.2014 r.	zmiany w %
				2014/2013
A.	Kapitał własny	1 215 169	1 220 747	100,46
I.	Kapitał podstawowy	1 053 048	1 053 048	100,00
II.	Kapitał zapasowy	156 894	162 121	103,33
III.	Zysk(strata) roku bieżącego	+ 5 227	+ 5 578	106,72
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	64 988	45 869	70,58
I.	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	63 694	42 855	67,28
	Fundusze specjalne	4 120	9 793	237,69
II.	Rozliczenia międzyokresowe	1 294	3 014	232,92
	Pasywa razem	1 280 157	1 266 616	98,94

W stosunku do roku 2013 nieznacznie zmniejszyły się aktywa i pasywa Spółki .
W pasywach zmniejszyły się zobowiązania krótkoterminowe.
W aktywach występuje zmniejszenie wartości rzeczowych aktywów trwałych, zmniejszenie należności oraz wzrost środków pieniężnych.
Zmniejszenie wartości środków trwałych wynika z planowego ich umarzania. W bilansie pozycja ta wykazywana jest w kwotach netto.
Spadek należności wskazuje na bieżące i w miarę płynne regulowanie zobowiązań w stosunku do Spółki przez wspólnoty mieszkaniowe oraz pozostałych kontrahentów. Ma to odbicie we wzroście środków pieniężnych.
Z pozycji bilansowych, celowym staje się przeanalizowanie jedynie płynności finansowej Spółki.

$$\text{Wskaźnik płynności bieżącej} = \frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

$$\text{Wskaźnik płynności bieżącej} = \frac{676\,209}{45\,870} = 14,74$$

$$\text{Wskaźnik płynności gotówkowej} = \frac{\text{Środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

$$\text{Wskaźnik płynności gotówkowej} = \frac{618\,691}{45\,870} = 13,49$$

Jak wynika z powyższych wskaźników, finansowa sytuacja Spółki jest stabilna i wskazuje na bezpieczeństwo finansowe (wskaźniki graniczne od 1,5 do 2,0).
Środki finansowe występują jako krótkoterminowe aktywa finansowe, a ich nadwyżka ponad miesięczne wydatki na działalność statutową Spółki, zgromadzona jest na oprocentowanych lokatach bankowych, co widać w kwocie przychodów finansowych.
Sytuacja wskazuje na planowe, ekonomiczne działanie .

Ujęcie dynamiczne przychodów i kosztów przedstawia się jak niżej:

Tabela nr 2 w pełnych złotych

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 31.12.2014 r.	Zmiany w % 2014/2013
1	Przych. ze sprzedaż. usług	1 809 278	1 543 298	85,29
2	Koszty dział. operacyjnej	1 813 416	1 554 042	85,69
3	Zysk/Strata (1-2)	-4 138	- 10 744	259,64
4	Poz. przych. operacyjne	5 655	14 928	263,98
5	Poz. koszty operacyjne	2 726	6 729	246,85
6	Zysk /Strata (4-5)	2 929	8 199	279,92
7	Przychody finansowe	11 263	10 684	94,85
8	Koszty finansowe	0	0	0
9	Zysk/Strata (7-8)	11 263	10 684	94,85
10	Ogółem przych. (1+4+7)	1 826 196	1 568 910	85,91
11	Ogółem koszty (2+5+8)	1 816 142	1 560 771	85,93
12	Zysk brutto (10-11)	10 054	8 139	80,95
13	Podatek dochodowy	4 827	2 561	53,06
14	Zysk netto (12-13)	5 227	5 578	106,72

Zarówno przychody jak i koszty nieznacznie zmniejszyły się w stosunku do 2013 r.

- Przychody o 14,09 %
- Koszty o 14,07 %

Głównym przedmiotem działania Spółki jest zarządzanie nieruchomościami na zlecenie. Wynagrodzenie za zarządzanie, a tym samym przychód uzależniony jest od uzyskania zgody właścicieli zarządzanej wspólnoty jak również od powierzchni wspólnot jakimi zarządza Spółka.

W celu zrównoważenia kosztów z przychodami, Spółka od kilku lat podejmuje dodatkową działalność zwiększającą przychody. Stale podejmuje też czynności organizacyjne, prowadzące do uzyskania efektywnych wyników.

3. Struktura przychodów

Strukturę przychodów z podziałem na rodzaje przedstawia tabela 3.

Tabela nr 3 w pełnych złotych

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013 r.	Struktura %	Stan na 31.12.2014 r.	Struktura %
	Przychody ogółem (A+B+C)	1 826 196	100,00	1 568 910	100,00
A	Przych.ze sprzedaży w tym:	1 809 278	99,07	1 543 298	98,37
I	Zmiana stanu produktów	24 917	1,37	- 27 864	-1,78
1	Wynagr.za zarządzanie	1 280 729	70,13	1 242 198	79,18
2	Odsprz.k. admin. prawnych	74 209	4,06	101 521	6,47
3	Najem pomieszczeń	79 600	4,36	70 077	4,47
4	Doręczanie zawiadomień	4 333	0,24	1 732	0,11
5	Upomnienia	14 863	0,81	16 966	1,08
6	Rozmowy telefoniczne	910	0,05	304	0,02
7	Przeglądy budynków	300 647	16,46	109 715	6,99
8	Wycena nieruchomości	29 070	1,59	28 649	1,83
B	Pozost. przych. operacyjne	5 655	0,31	14 928	0,95
C	Przychody finansowe	11 263	0,62	10 684	0,68

Największy udział w przychodach stanowią przychody:

- z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie
nieruchomościami na zlecenie (punkt A podpunkt 1) 79,18 %

Pozostałe to:

- odsprzedaż na wspólnoty (punkt A podpunkt 2,4,5) 7,66 %
(doręcz.zawiad.upomn. koszty admin.prawne)
- najem pomieszczeń (punkt A podpunkt 3) 4,47 %
- wycena nieruchomości (punkt A podpunkt 8) 1,83 %
- przeglądy budynków (punkt A podpunkt 7) 6,99 %
- rozmowy telefoniczne (punkt A podpunkt 6) 0,02 %
- pozostałe przychody operacyjne (punkt B) 0,95 %
pozostałe przychody operacyjne to zwrot kosztów sądowych,
roczna korekta VAT, różnice groszowe
- przychody finansowe (punkt C) 0,68 %
przychody finansowe to odsetki od lokat na rachunkach bankowych
- I** zmiana stanu produktów -1,78 %

Uwagi wymaga pozycja **I** – zmiana stanu produktów. W tej pozycji wykazane są międzyokresowe rozliczenia kosztów tj.: wydatki poniesione w roku poprzednim, lecz koszty tych pozycji rozliczone zostały w czasie.

W celu zachowania współmierności kosztów i przychodów w roku, koszty wykonanych remontów obiektów własnych wykraczające poza bieżące i konserwacyjne przeprowadzone w roku 2013 zostały rozliczane w czasie – w okresie 2013/2014 r.

Pozostałe rozliczenia międzyokresowe kosztów to koszty prenumeraty prasy i materiałów dydaktycznych, ubezpieczenia.

4. Struktura kosztów

Struktura kosztów działalności operacyjnej przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4 w pełnych złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013r.	Struktura %	Stan na 31.12.2014r.	Struktura %
I	Koszty razem (A+B+C)	1 816 142	100,00	1 560 771	100,00
A	Koszty rodzajowe (1-7)	1 813 416	99,85	1 554 042	99,57
1	Amortyzacja	28 774	1,58	18 495	1,18
2	Materiały i energia	138 926	7,65	108 808	6,97
3	Usługi obce	230 555	12,69	155 302	9,95
4	Podatki i opłaty	84 680	4,66	73 688	4,72
5	Wynagrodz. w tym zlec.	1 083 306	59,65	984 837	63,10
6	Ubez.spół. i in świadc.	223 845	12,33	198 196	12,70
7	Poz. koszty rodzajowe	23 330	1,29	14 716	0,95
B	Poz. koszty operacyjne	2 726	0,15	6 729	0,43
C	Koszty finansowe	0	-	0	-
II	Podatek dochodowy	4 827	-	2561	-
	Koszty ogółem (I+II)	1 820 969	-	1 563 332	-

Jak wynika z powyższego struktura % kosztów kształtuje się na poziomie roku 2013.

Największy udział w kosztach stanowią:

- Wynagrodzenia i świadczenia dla prac.: ZUS, FP, ZFŚS, bad.lek.szkol.
(punkt A podpunkt 5,6) 75,80 %

Pozostałe to:

- amortyzacja (punkt A podpunkt 1) 1,18 %
- materiały i energia (punkt A podpunkt 2) 6,97 %
- usługi obce (punkt A podpunkt 3) 9,95 %
- podatki i opłaty (punkt A podpunkt 4) 4,72 %
- pozostałe koszty rodzajowe (punkt A podpunkt 7) 0,95 %
- pozostałe koszty operacyjne (punkt B) 0,43 %

5. Dynamiczna ocena płynności finansowej.

Dynamicznej oceny płynności finansowej dokonuje się na podstawie rachunku przepływów pieniężnych.

Na podstawie art.64 ust 1 ustawy o rachunkowości, jednostkę nie obowiązuje sporządzanie rachunku przepływów pieniężnych.

Jednak dla oceny kondycji finansowej, jak również oceny zmian w aktywach netto, Spółka sporządza wewnętrznie rachunek przepływów pieniężnych - tabela nr 5.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Analizując rachunek przepływów pieniężnych Spółki, wyjaśnia się różnice pomiędzy przepływami z działalności operacyjnej a zyskiem netto, zawartym w rachunku zysków i strat, tj. zmianach pozycji aktywów obrotowych na kształtowanie się salda przepływów operacyjnych.

Zestawienie przepływów finansowych pokazuje rzeczywiste wpływy i wydatki, jakie wystąpiły w okresie sprawozdawczym w 2014 roku w podziale na trzy rodzaje działalności:

- operacyjną
- inwestycyjną
- finansową,

Jak wynika z poniższego rachunku przepływów pieniężnych, kondycja finansowa Spółki jest dobra, nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności. Środki pieniężne są inwestowane (lokaty bankowe). Odsetki z lokat bankowych zaprezentowane są w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności inwestycyjnej.

Spółka korzysta z własnych źródeł finansowych, co wskazuje na możliwości dalszego rozwoju.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
sporządzony za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

(metoda pośrednia) Tabela nr 5

Wyszczególnienie	Nr	Dane za rok	
		2013	2014
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	1		
I. Zysk (strata) netto	2	5 227,41	5 577,69
II. Korekty razem	3	127 160,38	30 947,58
1. Amortyzacja	4	28 774,49	18 495,01
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	5	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6	-11 263,35	-10 678,89
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	7	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	8	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	9	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	10	102 077,65	14 386,22
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	11	32 488,79	- 20 839,08
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	12	-24 917,20	29 584,32
10. Inne korekty	13	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	14	132 387,79	36 525,27
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	15		
I. Wpływy	16	11 263,35	10 678,89
1. Zbycie wart. niem. i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	17	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	18	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	19	11 263,35	10 678,89
a) w jednostkach powiązanych	20	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	21	11 263,35	10 678,89
- zbycie aktywów finansowych	22	0,00	0,00

- dywidendy i udziały w zyskach	23	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	24	0,00	0,00
- odsetki	25	11 263,35	10 678,89
- inne wpływy z aktywów finansowych	26	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	27	0,00	0,00
II. Wydatki	28	10 279,48	0,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	29	10 279,48	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	30	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	31	0,00	0,00
a). w jednostkach powiązanych	32	0,00	0,00
b). w pozostałych jednostkach	33	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	34	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	35	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	36	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	37	983,87	10 678,89
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	38		
I. Wpływy	39	0,00	0,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych	40	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	41	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	42	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	43	0,00	0,00
II. Wydatki	44	0,00	0,00
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	45	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	46	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	47	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	48	0,00	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	49	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	50	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	51	0,00	0,00
8. Odsetki	52	0,00	0,00
9. Inne wydatki finansowe	53	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	54	0,00	0,00
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/- B.III +/- C.III)	55	133 371,66	47 204,16
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym :	56	133 371,66	47 204,16
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	57	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	58	438 115,24	571 486,90
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym	59	571 486,90	618 691,06
- o ograniczonej możliwości dysponowania	60	0,00	0,00

6. Kształtowanie się przychodów i kosztów w układzie miesięcznym.

Kształtowanie się przychodów i kosztów w układzie miesięcznym na przestrzeni 2014 roku przedstawia tabela nr 6.

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW w 2014 roku

Tabela Nr 6

LP	Wyszczególnienie	styczeń	luty	marzec	kwiecień	maj	czerwiec	lipiec	sierpień	wrzesień	październik	listopad	grudzień	razem
A	Przych ze sprzed.i zrównane	138 013,71	105 494,44	109 712,92	209 775,32	127 422,51	134 195,30	104 687,54	125 813,59	110 165,65	114 876,75	112 505,39	150 635,16	1 543 298,28
I	Przychody ze sprzedaży produktów	110 774,86	111 448,95	115 596,61	215 659,01	133 306,20	139 965,10	110 449,24	131 099,59	113 291,06	115 068,59	113 377,90	161 125,49	1 571 162,60
	wynagr. za zarządzanie	103 258,21	103 258,21	104 956,15	103 522,65	103 529,05	103 529,05	103 336,88	103 419,04	103 347,15	103 347,15	103 347,15	103 347,15	1 242 197,84
	przeeglady tech dla wspolnot					23 674,56	22 991,64		22 308,72		1 593,48		39 145,95	109 714,35
	odsprzedaż dla wspolnot			9,76	101 414,22		-377,18						474,59	101 521,39
	najem pomieszczeń	6 709,48	6 713,40	6 632,55	6 639,28	4 869,63	4 846,65	4 704,28	4 718,72	4 691,77	6 580,65	6 496,29	6 474,32	70 077,02
	upomnienia						6 969,60			3 704,80			6 292,00	16 966,40
	doreczanie zawiadomien, sprawozdania	768,31		-24,39	988,20									1 732,12
	rozmowy telefoniczne	38,86	44,66	55,97	51,91	23,20	13,63	15,08	9,86	7,83	10,73	12,18	20,30	304,21
	certyfikaty energetyczne													0,00
	wycena nieruchomosci		1 432,68	3 966,57	3 042,75	1 209,76	1 991,71	2 393,00	643,25	1 539,51	3 536,58	3 522,28	5 371,18	28 649,27
	inwentaryzacja lok. mieszkalnych													0,00
														0,00
II	Zmiana stanu produktów	27 238,85	-5 954,51	-5 883,69	-5 883,69	-5 883,69	-5 769,80	-5 761,70	-5 286,00	-3 125,41	-191,84	-872,51	-10 490,33	-27 864,32
III	Przychody netto ze sprzedaży tow.i mat.													0,00
B	Koszty dzial.operacyjnej	165 427,49	127 044,67	129 806,86	126 840,64	113 813,15	141 366,13	114 098,36	127 388,84	116 725,36	132 924,81	114 864,45	143 741,58	1 554 042,34
I	Amortyzacja	1 541,25	1 541,25	1 541,25	1 541,25	1 541,25	1 541,25	1 541,25	1 541,25	1 541,25	1 541,25	1 541,25	1 541,26	18 495,01
II	Zużycie mat i energii	13 459,77	9 402,80	12 359,91	10 809,14	5 773,75	4 127,79	6 252,99	4 272,96	7 356,98	11 083,96	11 133,37	12 775,00	108 808,42
	materiały	2 604,32	551,08	4 185,34	3 820,45	1 688,04	969,21	2 873,54	1 134,35	4 310,40	3 537,75	3 078,56	444,09	29 197,13
	energia elektryczna, gaz	592,93	1 205,76	1 486,11	1 986,53	1 505,00	1 325,58	1 403,99	1 297,23	1 188,44	1 659,40	1 520,80	1 676,30	16 848,07
	centralne ogrzewanie	9 939,36	7 373,08	6 449,10	4 746,04	2 349,73	1 618,78	1 618,78	1 618,78	1 618,78	5 572,03	6 286,27	10 406,87	59 597,60
	woda i ścieki	323,16	272,88	239,36	256,12	230,98	214,22	356,68	222,60	239,36	314,78	247,74	247,74	3 165,62

III	Usługi obce	11 608,94	11 957,12	13 694,09	11 069,62	11 915,07	13 439,43	11 681,13	12 679,29	10 679,97	16 913,49	15 149,47	14 514,31	155 301,93
	wywóz nieczystości	827,82	833,60	638,08	827,82	827,82	735,84	827,82	827,82	827,82	827,82	735,84	827,82	9 565,92
	telefony	734,90	930,32	890,30	893,81	922,08	1 158,88	953,87	932,55	976,01	1 061,80	1 044,24	640,12	11 138,88
	ROW	577,49	482,90	534,36	339,00	633,28	2 220,87	0,00	481,28	216,79	107,60	1 368,09	167,65	7 129,31
	przeglądy techniczne						112,00				4 183,48	3 558,96	280,00	8 134,44
	remont Towarowa												1 762,89	1 762,89
	remont Popieluszki													
	komputerowe	3 536,29	2 875,59	3 979,35	3 063,59	3 211,59	2 875,59	2 875,59	2 875,59	2 666,59	3 084,59	2 875,59	3 625,59	37 545,54
	bankowe	290,80	258,00	253,30	315,00	150,10	372,00	308,70	274,90	317,70	460,50	526,30	-247,20	3 280,10
	pozost. usługi obce	127,40	143,26	50,00		13,50	150,00	418,00	212,40	647,15			140,40	1 902,11
	pozost. usługi obce -opt. pocztowe	1 310,35	1 663,45	2 428,70	1 920,40	2 111,90	1 499,25	1 947,15	3 104,75	929,75	2 387,70	1 195,45	2 702,95	23 201,80
	pozost. usługi obce-usł. prawne	2 300,00	2 300,00	2 300,00	2 300,00	2 300,00	2 300,00	2 300,00	2 300,00	2 300,00	2 300,00	2 300,00	2 300,00	27 600,00
	nadzór elektryczny	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	9 600,00
	konserwacje urządzeń	443,89	1 030,00	1 070,00	300,00	394,80	665,00	700,00	300,00	448,16	1 150,00	475,00	594,09	7 570,94
	monitoring	360,00	340,00	250,00	310,00	250,00	250,00	250,00	270,00	250,00	250,00	270,00	620,00	3 670,00
	pozost. usługi obce -parking	300,00	300,00	500,00		300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00		300,00	3 200,00
IV	Podatki i opłaty	6 783,61	6 644,76	6 925,55	6 695,75	5 781,02	5 964,58	5 356,99	5 492,24	5 275,52	5 906,11	6 487,63	6 374,80	73 688,56
	podatek od nieruchomości	3 203,00	3 203,00	3 203,00	3 203,00	3 203,00	3 203,00	3 203,00	3 203,00	3 203,00	3 203,00	3 203,00	3 201,00	38 434,00
	podatek VAT	3 580,61	3 441,76	3 722,55	3 492,75	2 578,02	2 761,58	2 153,99	2 289,24	2 072,52	2 703,11	3 284,63	3 173,80	35 254,56
	PFRON													0,00
	opłaty skarbowe													0,00
V	Wynagrodzenia	85 922,32	81 898,02	80 964,97	82 256,98	74 506,30	99 964,22	75 348,00	88 132,54	78 780,95	82 665,46	67 778,97	86 618,03	984 836,76
	osobowy fundusz płac	80 882,32	68 704,02	74 124,97	75 016,98	69 466,30	80 504,22	70 308,00	76 232,54	73 740,95	77 135,46	62 738,97	77 348,03	886 202,76
	Rada Nadzorcza	5 040,00	5 040,00	5 040,00	5 040,00	5 040,00	5 040,00	5 040,00	5 040,00	5 040,00	5 040,00	5 040,00	5 040,00	60 480,00
	bezosobowy fundusz płac		8 154,00	1 800,00	2 200,00		14 420,00		6 860,00		490,00		4 230,00	38 154,00
VI	Ubezpiecz. społ. i inne świad.	43 691,88	14 846,53	13 311,10	13 932,19	12 815,20	15 679,73	13 067,14	14 423,08	12 598,47	14 025,39	11 569,65	18 235,25	198 195,61
	ZUS i FP	12 848,89	14 326,53	13 241,10	13 892,19	12 815,20	15 679,73	13 027,14	14 423,08	12 598,47	14 025,39	11 356,69	14 901,84	163 136,25
	ZFŚS*	30 630,04											820,45	31 450,49
	BHP													0,00
	Szkolenia	212,95	520,00	70,00	40,00			40,00				212,96	212,96	1 308,87

	Badania lekarskie okresowe												2 220,00	2 220,00
	ekwiwalent												80,00	80,00
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	2 419,72	754,19	1 009,99	535,71	1 480,56	649,13	850,86	847,48	492,22	789,15	1 204,11	3 682,93	14 716,05
	ryczałty i delegacje	459,69	532,69	399,99	441,78	706,97	332,23	537,82	365,64	357,12	454,24	444,73	384,07	5 416,97
	reprezentacja i reklama	136,03	221,50	610,00	93,93	773,59	316,90	313,04	281,84	135,10	334,91	269,38	308,86	3 795,08
	ubezpieczenia*, regresy	1 334,00											2 500,00	3 834,00
	składki	490,00							200,00			490,00	490,00	1 670,00
														0,00
VIII	Wartość sprzed. materiałów													0,00
C	Zysk (A-B)	-27 413,78	-21 550,23	-20 083,94	82 934,68	13 609,36	-7 170,83	-9 410,82	-1 575,25	-6 559,71	-18 048,06	-2 359,06	6 893,58	-10 744,06
D	Pozostałe przychody operacyjne	0,00	1 112,15	631,29	0,07	0,00	0,11	0,72	2 464,02	36,50	7 766,70	2 746,00	170,00	14 927,56
	Inne przychody operacyjne (rozw. rezerw., upom. zw. koszt. sąd.)		1 112,15	631,29	0,07	0,00	0,11	0,72	2 464,02	36,50	7 766,70	2 746,00	170,00	14 927,56
E	Pozostałe koszty operacyjne	12,78	730,75	105,00	121,21	0,05	583,97	0,08	540,40	464,84	0,00	200,54	3 969,56	6 729,18
	Inne koszty operacyjne (sąd, kary, darowizny)	12,78	730,75	105,00	121,21	0,05	583,97	0,08	540,40	464,84		200,54	3 969,56	6 729,18
F	Zysk (C+D-E)	-27 426,56	-21 168,83	-19 567,65	82 813,54	13 609,31	-7 754,69	-9 410,18	348,37	-6 988,05	-10 281,36	186,40	3 094,02	-2 545,68
														0,00
G	Przychody finansowe	145,79	1 118,77	17,28	0,00	827,08	0,00	0,00	0,00	2 680,47	3 210,81	1 315,46	1 368,71	10 684,37
	odsetki	145,79	1 118,77	17,28		827,08				2 680,47	3 210,81	1 315,46	1 368,71	10 684,37
H	Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I	Zysk-strata z dział. gospod. (F+G-H)	-27 280,77	-20 050,06	-19 550,37	82 813,54	14 436,39	-7 754,69	-9 410,18	348,37	-4 307,58	-7 070,55	1 501,86	4 462,73	8 138,69
	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych													
	Zysk -strata brutto													
	Podatek dochodowy	0,00	0,00		3 279,00	2 843,00	-1 389,00	-1 775,00	188,00	-782,00	-1 280,00	488,00	1 009,00	2 561,00
	Pozostałe obciążenia													
	Zysk -strata netto	-27 280,77	-20 050,06	-19 550,37	79 534,54	11 593,39	-6 365,69	-7 635,18	160,37	-3 525,58	-5 790,55	1 033,86	3 453,73	5 577,69

7. Podsumowanie.

Analizując działalność roku 2014 należy stwierdzić, że był to kolejny rok stabilnej działalności.

Zarówno przychody jak i koszty w stosunku do roku poprzedniego uległy proporcjonalnemu zmniejszeniu.

Należy podkreślić, że rokrocznie przybywa prac związanych z prowadzeniem zarówno działalności eksploatacyjnej, jak i obsługi finansowo-księkowej wspólnot.

Są to w szczególności prace związane:

- z rozliczeniem podatku dochodowego od osób prawnych we wspólnotach mieszkaniowych, od przychodów nie przeznaczonych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych (dzierżawa miejsca pod reklamę, pomieszczeń wspólnych, dzierżawa terenu),
- ze sporządzaniem sprawozdań w sprawie określenia danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego, położonych na obszarze gminy lub jego części, wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 27 grudnia 2007r. (Dz. U. Nr 250, poz.1873),
- ze sporządzaniem do GUS-u ankiet aktualizacyjnych dotyczących numeru identyfikacyjnego REGON dla wspólnot mieszkaniowych,
- ze sporządzaniem do GUS-u sprawozdań dotyczących zasobów wspólnot mieszkaniowych M-01, M-03,
- z prowadzeniem remontów obiektów wspólnot mieszkaniowych (wyłonienie wykonawców w drodze przetargów, prowadzenie nadzoru budowlanego),
- ze sporządzaniem wniosków kredytowych w celu uzyskania kredytu na sfinansowanie remontów,
- ze sporządzaniem wniosków o dotację dla obiektów zabytkowych i realizacją remontów budynków zabytkowych.

Prowadzenie powyższych zwiększonych czynności nakładają zmieniające się w tych zakresach przepisy. Prace te wymagają dużego nakładu czasowego, jak również materiałów. Wykonane zostały przy zachowaniu poziomu zatrudnienia pracowników wydziału eksploatacyjnego i finansowego na poziomie roku 2013.

Podkreślenia wymagają również wzmożone prace związane z przekazywaniem elektronicznym rozliczeń podatkowych do Urzędu Skarbowego. Ponieważ nałożony na wspólnoty obowiązek elektronicznego przekazywania CIT-8, po raz pierwszy jest za rok 2014, należało sporządzić w tym celu odpowiednią dokumentację i złożyć ją w Urzędzie Skarbowym w celu otrzymania niezbędnych uprawnień.

W roku 2014 przeprowadzono we wspólnotach mieszkaniowych prace remontowe na łączną kwotę 4 525 607,28 zł.

Finansowanie remontów odbywa się częściowo ze środków własnych wspólnot mieszkaniowych a częściowo finansowane są z wieloletnich kredytów bankowych. W roku 2014 2 wspólnoty otrzymały również dotację do remontów od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w łącznej kwocie 9.000,00 zł.

W 2014 r. 41 wspólnot mieszkaniowych uzyskało kredyty na sfinansowanie remontów według podjętych uchwał.

Kwota uzyskanych przez wspólnoty kredytów na przestrzeni 2014 r. wyniosła 3 184 670,13 zł, z tego pozostaje do spłaty na dzień 31.12.2014 r. 3 090 070,54 zł.

Na dzień 31.12.2014 r. wspólnoty mieszkaniowe będące w zarządzie Spółki miały 199 wieloletnich kredytów na sfinansowanie remontów o łącznej wartości 9 570 987,27 zł.

Zarządca w tym zakresie współpracuje z 4 bankami tj:

Bank Spółdzielczy w Brzegu	167 kredytów
PKO BP Opole	25 kredytów
ING Bank Śląski Brzeg	6 kredytów
Kredyt Bank – WBK BZ Brzeg	1 kredyt

Zarządca we własnym zakresie prowadzi windykację wobec właścicieli nie regulujących swoje zobowiązania wobec wspólnot oraz inne sprawy prawne dotyczące wspólnot wchodzące w zakres umowy o zarządzanie.

W 2014 r. skierowano do Sądu **124** sprawy z tego:

- w **116** sprawach uzyskano nakaz zapłaty /wyrok zasądający należności/
- 4** sprawy - cofnięto powództwo w związku ze spłatą,
- 2** sprawy - cofnięto powództwo w związku z przejściem do innego zarządcy,
- 1** sprawa - sąd uchylił powództwo i umorzył postępowanie z uwagi na fakt, że Spółka nie była stroną –źle skierowane powództwo,
- 1** sprawa - powód pozwał WM Piastowska 5 o zapłatę kwoty 283.008,21 tyt. wykonania robót, WM złożyła odpowiedź na pozew po której powód cofnął pozew i zrzekł się roszczeń wobec WM.

Ze spraw zasądzonych:

- 1** sprawa - egzekucja bezskuteczna
- 50** spraw zostało już przez właścicieli uregulowanych, pozostałe są w toku egzekucji

Prowadzona przez Urząd Miasta preferencyjna sprzedaż lokali mieszkalnych wpływa na rokroczny wzrost liczby nowych właścicieli.

W mniejszym stopniu przybywa również właścicieli w wyniku wtórnej sprzedaży lokali mieszkalnych, jak również z przyczyn losowych tj. darowizn, spadków. Ponieważ nowi właściciele wdrażają się dopiero w rolę i obowiązki właścicielskie, przybywa związanych z tym prac.

Są to głównie prace:

- związane z analizą stanu prawnego Wspólnoty,
- przedstawianie stanu rozrachunków,
- przedstawianie kosztów i przychodów Wspólnoty,
- informowanie o zasadach funkcjonowania Wspólnoty,
- informowanie o planie gospodarczym Wspólnoty, jak również sposobie rozliczania kosztów eksploatacji i świadczeń oraz funduszu remontowego.

Aby sprostać wymaganiom nowoczesnego zarządzania nieruchomościami, jak również wychodzić naprzeciw oczekiwaniom właścicieli, pracownicy Spółki biorą udział w zawodowych szkoleniach, mających na celu podwyższenie ich kwalifikacji oraz podniesienie jakości pracy.

Reasumując powyższe, wszelkie działania zmierzające do wytyczonych przez Spółkę celów mają przełożenie na osiągnięty zysk oraz stabilizację finansową. Wskaźniki analizy bilansu świadczą o prawidłowym zarządzaniu Spółką.

Kierownik jednostki

PREZES ZARZĄDU

Brzeg dnia 10.08.2015 r.

mgr inż. Jacek Kaczmarek