

Śląska Firma Auditingu i Doradztwa

"AUDIT" Spółka z o.o.

Pl. Grunwaldzki 8 – 10 pok. 30

40-950 KATOWICE

tel. 32 786 96 16, 32 786 96 18, fax 32 786 96 17

e-mail: auditsl@interia.pl

NIP: 634-10-18-079

Bank Pekao S.A. Oddział w Katowicach

Nr konta: 08 1240 4227 1111 0000 4846 3003

Spółka wpisana na listę firm audytorskich pod nr 1159

Sąd Rejonowy w Katowicach nr KRS: 0000180584

Wartość kapitału zakładowego: 50 000 PLN

RAPORT

O SYTUACJI FINANSOWEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„MICHAŁ”

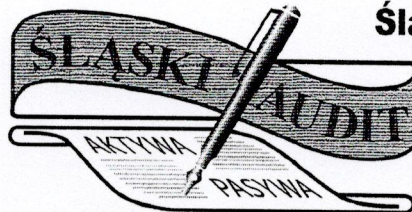
w Siemianowicach Śląskich

ZA OKRES 01.01.2018 r. – 31.12.2018 r.

Katowice, kwiecień 2019 r.

SPIS TREŚCI RAPORTU

A.	CZĘŚĆ OGÓLNA	1
B.	ANALIZA SYTUACJI BADANEJ JEDNOSTKI	3
1.	ANALIZA BILANSU	3
2.	ANALIZA RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	4
3.	ANALIZA WĘZŁOWYCH WSKAŹNIKÓW	5



Śląska Firma Auditingu i Doradztwa

"AUDIT" Spółka z o.o.

Pl. Grunwaldzki 8 – 10 pok. 30

40-950 KATOWICE

tel. 32 786 96 16, 32 786 96 18, fax 32 786 96 17

e-mail: auditsl@interia.pl

NIP: 634-10-18-079

Bank Pekao S.A. Oddział w Katowicach

Nr konta: 08 1240 4227 1111 0000 4846 3003

Spółka wpisana na listę firm audytorskich pod nr 1159

Sąd Rejonowy w Katowicach nr KRS: 0000180584

Wartość kapitału zakładowego: 50 000 PLN

RAPORT O SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MICHAŁ” W SIEMIANOWICACH ŚLĄSKICH

za rok obrotowy od 1.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „MICHAŁ” z siedzibą w Siemianowicach Śląskich, ul. Bohaterów Westerplatte 22, obejmujące:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **23.334.061,95 zł**;
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. wykazujący zysk netto w wysokości **719.489,42 zł**;
- 4) dodatkowe informacje i objaśnienia.

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

Spółdzielnia została wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.01.2002 r. pod numerem KRS 0000084088. Posiada ona numer identyfikacji podatkowej NIP 643-000-83-84 oraz symbol statystyczny REGON 271891931.

Przedmiotem podstawowej działalności Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym.

Rzeczywisty przedmiot działalności jest zgodny ze statutem spółdzielni oraz przepisami Ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222).

Działalność odbywa się w siedzibie Spółdzielni oraz na jej zasobach.



W 2018 r. przeciętne zatrudnienie wynosiło 35 etatów.

Kapitał podstawowy Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosi 4.871.915,28 zł i w stosunku do stanu na początek roku uległ obniżeniu o kwotę 179.933,66 zł.

Skład Zarządu Spółdzielni stanowią:

- ❖ Pani Grażyna Solorz - Prezes Zarządu
- ❖ Pan Robert Kochanek - Wiceprezes Zarządu
- ❖ Pan Krzysztof Schmidt - Członek Zarządu.

W trakcie roku badanego nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej kadencji 2016-2019 aktualny na dzień badania sprawozdania finansowego jest następujący:

Pani Aleksandra Litwińska – Przewodnicząca RN
Pan Jan Zagórski – Zastępca Przewodniczącego RN
Pan Bartosz Splawski – Sekretarz RN
Pan Tadeusz Woźniak - Członek RN
Pan Marcelli Giza – Członek RN
Pan Anzelm Dombrowa – Członek RN
Pan Marcin Małachowski – Członek RN.

Głównym Księgowym Spółdzielni jest Pani Iwona Barczak.

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy, tj. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r., zostało zbadane przez Śląską Firmę Auditingu i Doradztwa „Audit” Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 1159 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe za 2017 r. zostało zatwierdzone Uchwałą Nr 3/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” w Siemianowicach Śląskich z dnia 06 czerwca 2018 r.

Bilans zamknięcia sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku został poprawnie wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku badanego.

Badana jednostka udostępniła wszelkie dokumenty, dane, informacje i wyjaśnienia niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu.

W trakcie badania nie stwierdzono przypadków naruszenia prawa ani statutu jednostki.



B. ANALIZA SYTUACJI BADANEJ JEDNOSTKI

1. ANALIZA BILANSU

Dane bilansowe za okres 3 lat wynoszą:

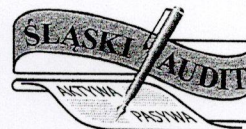
Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12			Dynamika w %	
	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2017/2016	2018/2017
AKTYWA					
A. AKTYWA TRWAŁE	8.753.016,85	8.605.708,80	8.245.848,56	98,3	95,8
1. Wartości niematerialne i prawne	31.311,17	12.251,21	5.924,32	39,3	48,3
2. Rzeczowe aktywa trwałe	7.804.216,68	7.675.967,59	7.322.435,24	98,4	95,4
3. Inwestycje długoterminowe	917.489,00	917.489,00	917.489,00	100,0	100,0
B. AKTYWA OBROTOWE	13.436.174,01	13.515.730,95	15.088.213,39	100,6	111,6
1. Zapasy	14.857,14	16.074,09	18.483,57	108,1	115,0
2. Należności krótkoterminowe	4.539.681,62	4.004.281,40	3.806.440,16	88,2	95,1
3. Inwestycje krótkoterminowe	6.352.903,07	5.784.416,93	7.319.367,06	91,1	126,5
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2.528.732,18	3.710.958,53	3.943.922,60	146,8	106,3
SUMA AKTYWÓW	22.189.190,86	22.121.439,75	23.334.061,95	99,7	105,5
PASYWA					
A. KAPITAŁ WŁASNY	14.936.336,12	14.467.646,42	14.245.353,66	96,9	98,5
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	7.252.854,74	7.663.793,33	9.088.708,29	105,5	118,6
1. Zobowiązania długoterminowe	914.135,35	1.464.298,07	1.763.188,43	160,2	120,4
2. Zobowiązania krótkoterminowe	4.448.114,97	4.444.543,62	4.820.772,79	99,9	108,5
3. Rozliczenia międzyokresowe	1.890.604,42	1.744.951,64	2.504.747,07	92,3	143,5
SUMA PASYWÓW	22.189.190,86	22.121.439,75	23.334.061,95	99,7	105,5

W porównaniu z rokiem poprzednim stan majątkowy Spółdzielni wzrósł o 5,5%, co jest zjawiskiem pozytywnym, świadczącym o wzroście efektywności majątku i kapitału zaangażowanego w działalność jednostki.

Zwiększyła się wartość aktywów obrotowych, natomiast stan aktywów trwałych nieznacznie się obniżył.

W strukturze aktywów bilansu przeważają aktywa obrotowe, stanowiące prawie 65% wartości majątku Spółdzielni, natomiast aktywa trwałe wynoszą niewiele ponad 35% sumy bilansowej.

Biorąc pod uwagę strukturę aktywów obrotowych – 48,5% ich sumy stanowią aktywa pieniężne. Tak wysoki udział majątku o najwyższym stopniu płynności, tj. środków pieniężnych jest zjawiskiem bardzo pozytywnym, świadczącym o stabilnym poziomie płynności gotówkowej i kondycji Spółdzielni.



Należności wynoszą 25,2% obrotowych składników majątku jednostki, a pozostałe 26,3% stanowią rozliczenia międzyokresowe i zapasy.

W pasywach bilansu następuje spadek wartości kapitałów własnych o 4,6% w okresie analizowanych trzech lat, co spowodowane jest wyodrębnieniami mieszkań oraz odpisami umorzeniowymi, odnoszonymi w ciężar kapitałów.

Biorąc pod uwagę strukturę pasywów bilansu kapitał własny pokrywa 61% wartości majątku Spółdzielni, natomiast 28,2% źródeł finansowania stanowią zobowiązania. Pozostałe 10,8% sumy pasywów stanowią rozliczenia międzyokresowe.

Tak wysoki udział kapitału własnego w pasywach bilansu Spółdzielni świadczy o stabilnej strukturze finansowania jednostki.

2. ANALIZA RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

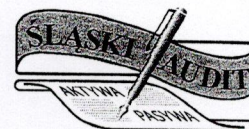
Przychody, koszty i wynik w latach 2016-2018 wynosiły:

Wyszczególnienie	Wykonanie za rok (w złotych)			Dynamika w %	
	2016	2017	2018	2017/2016	2018/2017
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	17.188.181,11	17.586.902,26	17.119.665,91	102,3	97,3
Koszty działalności operacyjnej	16.399.434,00	17.156.912,44	17.018.581,75	104,4	99,2
Zysk ze sprzedaży	788.747,11	429.989,82	101.084,16	54,5	23,5
Pozostałe przychody operacyjne	698.697,56	1.484.496,41	1.364.182,24	212,5	91,9
Pozostałe koszty operacyjne	342.155,19	1.266.542,81	1.036.590,85	370,1	81,8
Zysk z działalności operacyjnej	1.145.289,48	647.943,42	428.675,55	56,6	66,2
Przychody finansowe	200.228,39	165.024,85	444.567,98	82,4	269,4
Koszty finansowe	14.175,81	12.996,71	30.133,36	91,7	231,8
Zysk brutto	1.331.342,06	799.971,56	843.110,17	60,1	105,4
Podatek dochodowy od osób prawnych	92.857,00	94.864,00	117.696,00	102,2	124,1
Nadwyżka przychodów netto	476.264,99	129.473,62	5.924,75	27,2	4,6
Zysk netto	762.220,07	575.633,94	719.489,42	75,5	125,0

Należy ocenić pozytywnie działalność Spółdzielni we wszystkich trzech grupach działalności:

- działalność operacyjna = 101.084,- zł zysku
- działalność pozaoperacyjna = 327.591,- zł zysku
- działalność finansowa = 414.435,- zł zysku
- razem = 843.110,- zł zysku brutto.**

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 135.398,- zł.



Na szczególnie pozytywną ocenę zasługuje wynik wypracowany na działalności finansowej Spółdzielni, w której osiągnięte przychody zdecydowanie przewyższały koszty pozyskania obcych źródeł finansowania. Dobra sytuacja finansowa pozwoliła na uzyskanie odsetek od środków pieniężnych na rachunkach bankowych w wysokości prawie 100 tys. zł.

W końcowym efekcie do dyspozycji Spółdzielni pozostaje wypracowany zysk netto w wysokości 719.489,- zł., co stanowi 4,2% wartości przychodów ze sprzedaży i jest wynikiem wysoce zadowalającym. Są to pożytki osiągnięte z działalności gospodarczej Spółdzielni po opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Zysk ten jednocześnie stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

3. ANALIZA WĘZŁOWYCH WSKAŹNIKÓW

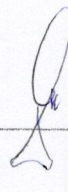
Wykaz węzłowych wskaźników charakteryzujących działalność Spółdzielni zawiera poniższe zestawienie:

L.p.	Treść	J.m.	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1	Suma bilansowa	zł	22.189.190,86	22.121.439,75	23.334.061,95
2	Zysk netto	zł	762.220,07	575.633,94	719.489,42
WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI (ZYSKOWNOŚCI)					
3	Rentowność majątku $\frac{\text{zysk netto}}{\text{suma bilansowa}}$	%	3,4	2,6	3,1
4	Rentowność kapitału własnego $\frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny}}$	%	5,1	4,0	5,0
5	Rentowność sprzedaży netto $\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	%	4,4	3,3	4,2
6	Rentowność sprzedaży brutto $\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	%	4,6	2,4	0,6



L.p.	Treść	J.m.	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
WSKAŹNIKI BIEŻĄCEJ PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ					
7	Wskaźnik płynności I – płynność ogólna $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		3,0	3,0	3,1
8	Wskaźnik płynności II $\frac{\text{należności i inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		2,4	2,2	2,3
9	Wskaźnik płynności III $\frac{\text{krótkoterminowe aktywa finansowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		1,4	1,3	1,5
10	Szybkość obrotu należności $\frac{\text{należności z tyt. dostaw} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	dni	50	40	38
11	Szybkość spłaty zobowiązań $\frac{\text{zobowiązania z tyt. dostaw} \times 365}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	dni	51	49	55
WSKAŹNIKI STABILIZACJI FINANSOWEJ					
13	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym $\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	%	170,6	168,1	172,8
14	Trwałość struktury finansowania $\frac{\text{kapitał własny}}{\text{suma bilansowa}}$	%	67,3	65,4	61,0
15	Ogólny poziom zadłużenia $\frac{\text{Zobowiązania}}{\text{suma bilansowa}}$	%	24,2	26,7	28,2

Przedstawiony wyżej wykaz podstawowych wskaźników pozwala na stwierdzenie, że sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest w pełni ustabilizowana.



Wskaźnik rentowności majątku (ROA), informujący o zdolności Spółdzielni do wypracowywania zysków i efektywności gospodarowania jej majątkiem ukształtował się na wysokim poziomie 3,1. Im wyższy wskaźnik ROA, tym lepsza jest kondycja finansowa jednostki.

Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE), oznaczający jak wiele zysku udało się wygospodarować Spółdzielni z wniesionych kapitałów własnych przyjął wysoką wartość 5%. Im wartość tego wskaźnika jest wyższa, tym korzystniejsza jest sytuacja jednostki. Wyższa efektywność kapitału własnego wiąże się z możliwością uzyskania wyższej nadwyżki finansowej.

Również rentowność sprzedaży w ujęciu netto obrazuje bardzo korzystną sytuację badanej Spółdzielni.

Wskaźnik rentowności sprzedaży netto, informujący o tym ile procent sprzedaży stanowi marża zysku po odliczeniu wszystkich kosztów i zapłaceniu podatków przyjął wartość 4,2%, co wskazuje na bardzo dobrą kondycję finansową Spółdzielni.

Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto informuje jaką wartość zysku operacyjnego przynosi jeden złoty przychodów ze sprzedaży. Jego poziom w roku badanym wynosi 0,6%. Niewysoki poziom tego wskaźnika świadczy o nie zawyżaniu przez Spółdzielnię opłat czynszowych.

Bardzo pozytywnie ocenić należy sytuację w sferze płynności finansowej Spółdzielni, w której osiągnięte wskaźniki kształtują się na poziomie odzwierciedlającym wielkości optymalne, co świadczy o prowadzeniu przez Zarząd skutecznych działań zapewniających optymalny poziom płynności a tym samym bezpieczeństwa finansowego i bieżącej wypłacalności jednostki.

Wskaźnik płynności bieżącej ukształtował się na poziomie 3,1 co oznacza ponad trzykrotne pokrycie bieżących pasywów aktywami płynnymi, natomiast stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych gotówką wynosi 150%.

Wskaźnik szybkości obrotu należnościami, informujący jaki jest średni okres zamrożenia środków pieniężnych w wierzytelnościach obrazuje, że Spółdzielnia w badanym okresie kredytowała swoich odbiorców średnio na 38 dni, przy procedurze spłaty zobowiązań w terminie około 55 dni. Cykl windykacji wierzytelności wyprzedza okres spłaty zobowiązań, co zabezpiecza swobodny obrót środkami pieniężnymi.



W badanym okresie utrzymuje się wysoki, przekraczający 60% udział kapitałów własnych w strukturze pasywów Spółdzielni, co świadczy o wysokim stopniu samodzielności finansowej i zapewnia trwałość struktury finansowania.

Niski jest poziom zobowiązań – stanowią one niewiele ponad 28% sumy bilansowej.

Badający ocenia, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „MICHAŁ” w Siemianowicach Śląskich za rok 2018 była prowadzona prawidłowo, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutem.

Sprawozdanie finansowe za 2018 r. sporządzone zostało przy założeniu kontynuacji działalności. Przeprowadzone badanie nie wykazało zagrożeń w tym zakresie.

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie

.....
Krystyna Matyasik
Nr w rejestrze 10099

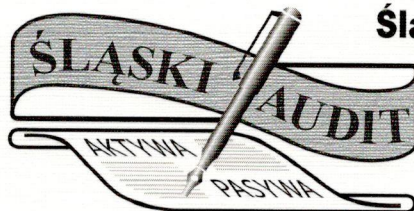
Katowice, dnia 29.04.2019 r.

W imieniu Nr 1159
uprawnionego do badania
sprawozdań finansowych

ŚLĄSKA FIRMA
AUDITINGU I DORADZTWA
"AUDIT" Sp. z o.o.
40-950 Katowice, Pl. Grunwaldzki 8-10 pok. 30

PREZES ZARZĄDU

mgr Jan Homa
biegły rewident Nr 1248



Śląska Firma Auditingu i Doradztwa

"AUDIT" Spółka z o.o.

Pl. Grunwaldzki 8 – 10 pok. 30

40-950 KATOWICE

tel. 32 786 96 16, 32 786 96 18, fax 32 786 96 17

e-mail: auditsl@interia.pl

NIP: 634-10-18-079

Bank Pekao S.A. Oddział w Katowicach

Nr konta: 08 1240 4227 1111 0000 4846 3003

Spółka wpisana na listę firm audytorskich pod nr 1159

Sąd Rejonowy w Katowicach nr KRS: 0000180584

Wartość kapitału zakładowego: 50 000 PLN

Katowice, dn. 29.04.2019 r.

**Do Zarządu i Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „MICHAŁ”
w Siemianowicach Śląskich**

W związku z zakończeniem badania sprawozdania finansowego za rok 2018 Waszej Spółdzielni pragniemy podziękować Zarządowi, Główniej Księgowej i Współpracownikom za przygotowanie i udokumentowanie wszystkich danych sprawozdawczości finansowej i podatkowej za okres objęty badaniem. Jako bardzo dobrą oceniamy organizację i technikę prowadzonej rachunkowości informatycznej.

Dziękujemy Zarządowi i Współpracownikom za pomoc techniczną i dobrą współpracę w trakcie prowadzonych prac weryfikacyjnych.. Z zadowoleniem pragniemy podkreślić, że przedłożone do badania dokumenty, specyfikacje i załączniki do poszczególnych pozycji bilansowych i wynikowych zostały opracowane poprawnie i z dużą szczegółowością, stanowiąc wyczerpujące uzupełnienie przedstawionego do badania sprawozdania finansowego.

Analiza sprawozdawczości finansowej i węzłowe wskaźniki ekonomiczno – finansowe za lata 2016 – 2018 wskazują, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „MICHAŁ” w gospodarowaniu mieniem spółdzielczym osiąga bardzo dobre wyniki ekonomiczne, co obrazuje wysoki poziom wskaźników rentowności majątku, kapitału własnego, jak również sprzedaży w ujęciu netto, jak i brutto. Bardzo pozytywnie należy ocenić sytuację w sferze płynności finansowej Spółdzielni, w której wskaźniki kształtują się na poziomie odzwierciedlającym wielkości wzorcowe, co świadczy o prowadzeniu skutecznych działań zapewniających optymalny poziom płynności i bieżącej wypłacalności jednostki.

Bardzo poprawnie kształtujące się struktury poziome i pionowe aktywów i pasywów świadczą o ustabilizowanej sytuacji finansowej i majątkowej.

Gratulując Zarządowi i Radzie Nadzorczej korzystnych wyników ekonomicznych za rok 2018 życzymy dalszej pomyślności i rozwoju Spółdzielni w latach następnych.

Z poważaniem

V-ce PREZES ZARZĄDU

Krystyna Matyasik
biegły rewident Nr 10099