

INFORMACJA O SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2015 ROK

Szanowni Spółdzielcy!

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej spełniając obowiązki ustawowe i statutowe corocznie przedstawia swoim Członkom przed Walnym Zgromadzeniem informację o działalności Spółdzielni i jej sytuacji finansowo-majątkowej na dzień kończący rok obrotowy, tj. 31 grudnia 2015 roku.

Częściowo informacje te Zarząd przekazał we wkładkach do naszej spółdzielczej gazety „Wspólne Sprawy” w miesiącach listopad – grudzień 2015 r., tj. przed zebraniem osiedlowymi (gdyż było ono jednym z punktów obrad dorocznych Zebrań Osiedlowych). Zatem zgodnie z ówczesnie składaną deklaracją poniżej przedstawiam je uzupełniająco – po zbadaniu, przez biegłych rewidentów, sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe, wizytówka sytuacji finansowo-majątkowej Spółdzielni, jest sporządzona w kształcie odpowiadającym wymogom określonym w ustawie o rachunkowości, według której powinno przedstawić rzetelnie i jasno sytuację finansowo-majątkową oraz „wynik finansowy” w postaci różnicy między kosztami a przychodami zwiększającymi odpowiednio koszty lub przychody gospodarki w roku następnym. Opracowane na koniec roku sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta (jest osobą zaufania publicznego) wybranego przez Radę Nadzorczą, który wydaje opinię o sporządzonym sprawozdaniu, a także wskazuje czy istnieje zagrożenie dla kontynuacji działalności przez Spółdzielnię. Za rok 2015 (jak i w latach poprzednich) wyrażona opinia o sporządzonym sprawozdaniu finansowym brzmi: **bez zastrzeżeń** (jest ona umieszczona także w tym wydaniu specjalnego dodatku do „Wspólnych Spraw”).

Jaki zakres informacji zawiera sprawozdanie finansowe? Jest zbiorem kluczowych informacji o naszej Spółdzielni, tj. o jej zasobach i źródłach ich finansowania, o strukturze poniesionych kosztów i przychodów, należnościach wobec Spółdzielni, zobowiązaniach wobec dostawców, wykonawców, itp. Zatem ma ono zarówno umożliwić zainteresowanym wyrobienie poglądu na sytuację i perspektywę rozwoju, jak i służyć racjonalizacji decyzji w dalszej działalności. Te informacje zawarte są w poszczególnych częściach składowych sprawozdania finansowego, które tworzą: bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunek przepływów pieniężnych, dodatkowe informacje i objaśnienia – w pełnej wersji są do wglądu w siedzibie Centrum

Zarządzająco-Uslugowego przy ul. Klonowej 35c. Ze względu na obszerność tej dokumentacji podaję tylko najważniejsze dane, które przedstawiają się następująco:

- „Bilans” zestawienie wartości aktywów (majątek) i pasywów (źródła jego finansowania) zamyka się tzw. sumą bilansową w kwocie 419.957.345,11 zł. W porównaniu do stanu na początku roku wartość sumy bilansowej zmniejszyła się o 14.679.122,67 zł, tj. o 3,38%, natomiast w stosunku do bilansu na dzień 31.12.2007 r. uległa zmniejszeniu o kwotę 272.699.632,68 zł, tj. o 39,37%. Jest to skutek sukcesywnej realizacji ustawowych obowiązków ustanowienia odrębnych praw majątkowych do lokali na rzecz ich użytkowników za tzw. „złotówkę”. Wartościowej skali tego zjawiska nie są w stanie zapobiec nawet efekty własnej działalności inwestycyjnej, bowiem nowo wybudowane budynki z chwilą przeniesienia własności usytuowanych w nich lokali (co jest obligatoryjne) nie tworzą już majątku Spółdzielni. Konsekwencją procesu „wyodrębnienia lokali” jest to, że Spółdzielnia zarządza i administruje zarówno swoją własnością (majątkiem ujętym w aktywach) jak i wyodrębnioną (własność majątkowa członków i nie członków), co należy uwzględnić przy interpretacji i ocenie wykazanych pozycji w sprawozdaniu finansowym; a w szczególności w zakresie danych dotyczących wysokości zobowiązań (krótko i długoterminowych), długoterminowych rozliczeń międzyokresowych oraz wielkości kosztów i wpływów; bo w swojej istocie dotyczą one całości zarządzanego przez Spółdzielnię majątku (własnego i „obcego”), a nie tylko ujętego w jej ewidencji. Zmniejszanie się wartości majątku (aktywów) ma swą kolejną przyczynę także w procesie umarzania wartości jego trwałych składników dokonywanym w ciężar funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych (art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zmian.). Pasywa bilansu finansują majątek (aktywa) Spółdzielni, a ich wartość tworzą przede wszystkim kapitały (fundusze) i zobowiązania. Fundusze (kapitały) własne (w tym: fundusz udziałowy, wkładów i zasobowy); o wartości na koniec roku obrotowego w kwocie 258.515.396,04 zł stanowią 61,56% ogólnej sumy pasywów. Ich wartość w porównaniu do roku 2014 zmniejszyła się o 5,23%; w tym fundusz wkładów o 13,3%, co stanowi bezpośredni skutek postępującego ustawowego wyodrębniania lokali (mieszkalnych i niemieszkalnych) wraz z udziałami w nieruchomościach gruntowych i częściach wspólnych nieruchomości budynkowych. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 38,44% ogólnej sumy pasywów – uległy nieznacznemu zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego; w pozycji długoterminowych o 9,07% - natomiast krótkoterminowe zwiększyły się 9,8%.
Zobowiązania dotyczą kredytów (w tym kredyt w wysokości 18.481.836,00, który ma być w roku 2017 na mocy ustawy umorzony przez Państwo), umów leasingowych, rozrachunków z byłymi członkami, zwrotnych kaucji i zabezpieczeń umownych, ubezpieczeń, funduszy specjalnych, jak i zobowiązań z tytułu dostaw i usług remontowo-modernizacyjnych.

Bieżącą możliwość realizacji zobowiązań Spółdzielni ogranicza zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców (i innych użytkowników mienia Spółdzielni) wynikające z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat – zaległości te na dzień 31.12.2015 r. stanowiły kwotę 9.858.202,-zł. Wprawdzie w stosunku do roku poprzedniego uległy zmniejszeniu o 802.971,-zł, to nadal ich poziom rzutuje na relatywnie niską bieżącą płynność finansową. Spółdzielnia korzysta z wszelkich prawnie dozwolonych form windykacji należności – prowadzonych, zarówno na drodze wewnątrzspółdzielczej, jak i egzekucji zewnętrznej (firmy windykacyjne, sądy, komornicy).

„Rachunek zysków i strat”

Przedstawia realnie koszty działalności operacyjnej według rodzajów i przychody ze sprzedaży (ale memoriałowe, tzn. należne), a także wynik finansowy Spółdzielni uzyskany w okresie od 01.01.2015 r., do 31.12.2015 r. Wykazane na koniec 2015 r. przychody roczne wyniosły 145.308.107,62 zł; w porównaniu do 01.01.2015 r. – wzrosły o kwotę 6.322.517,42 zł. Natomiast koszty za miniony rok wyniosły 148.493.942,98 zł i były wyższe o 3.185.835,35 zł w stosunku do roku poprzedniego. Ta nadwyżka kosztów nad przychodami powinna znaleźć „pokrycie” w przychodach roku następnego, tj. roku 2016. Przeważającą część kosztów gospodarowania zasobami spółdzielczymi stanowią koszty niezależne od Spółdzielni powstające w gospodarstwach domowych, jak opłaty za centralne ogrzewanie, centralną ciepłą wodę, zużycie wody, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów i opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, które w strukturze kosztów stanowią 46,76%; z czego opłaty za centralne ogrzewanie stanowią prawie połowę kosztów niezależnych, tj. 49,53%. Koszty zależne od Spółdzielni to 53,24% ogólnych kosztów; w tym odpisy funduszy remontowych 63,20%, tj. – część „B” - 29,21% i część „A” - 33,99% kosztów zależnych. Powyższe wynika z faktu, że zasoby mieszkaniowe są coraz starsze; najstarsze budynki pochodzą z lat 50-tych, a większość wybudowano w latach 60, 70 i 80-tych); zatem zakres robót remontowych koniecznych do ich utrzymania w należyłym i nie pogorszonym stanie technicznym wymaga znacznie większych nakładów niż te, które Spółdzielnia uzyskuje.

Pozostałe części składowe sprawozdania finansowego to „rachunek przepływów finansowych” (wskazuje źródła pokrycia działalności Spółdzielni), „zestawienie zmian w funduszu własnym” (ujmuje pozycje kształtujące wartość kapitału własnego) czy „informacja dodatkowa” zawierają niezbędny zakres szczegółowych danych liczbowych będących podstawą sporządzenia sprawozdania finansowego.

Podsumowując sytuację finansową Spółdzielni w roku 2015 należy stwierdzić, że założenia przyjęte w planie gospodarczo-finansowym zostały zrealizowane, ale (niestety) koszt ich realizacji przewyższył bieżące wpływy. Stąd niezbędnym zadaniem powinna być dążność do właściwych relacji

między kosztami i przychodami, uwzględniająca także zakłócenia powodowane przez zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych. Działania związane z zabezpieczeniem źródeł przychodów, jak i dalszą racjonalizacją kosztów, zmierzają bowiem do zapewnienia dalszego rozwoju Spółdzielni.

Analiza majątkowo-kapitałowa nie wskazuje na wystąpienie zagrożeń dla możliwości kontynuowania działalności, co potwierdza opinia biegłego rewidenta.