

**INFORMACJA O SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
ZA 2016 ROK**

Szanowni Spółdzielcy!

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej spełniając obowiązki ustawowe i statutowe corocznie przedstawia przed Walnym Zgromadzeniem Członkom oraz współwłaścicielom nieruchomości nie będących członkami Spółdzielni, informację o działalności Spółdzielni i jej sytuacji finansowo-majątkowej na dzień kończący rok obrotowy, tj. 31 grudnia 2016 roku.

Zaznaczyć wypada, że wstępne sprawozdanie Zarządu KSM z działalności w roku 2016 było przedstawione w publikacji związanej z Zebraniami Osiedlowymi, które odbyły się w listopadzie i grudniu.

Obecnie poniżej przedstawiam je uzupełniająco – z uwzględnieniem opinii biegłego kluczowego rewidenta – po zbadaniu sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe jest wizytówką sytuacji finansowo-majątkowej Spółdzielni, sporządzoną 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 2016 (jak i w latach poprzednich) wyrażona opinia o sporządzonym sprawozdaniu finansowym brzmi: **bez zastrzeżeń** (w pełnym brzmieniu umieszczona także w tym wydaniu specjalnego dodatku do „Wspólnych Spraw”).

Sprawozdanie finansowe jest zatem zbiorem kluczowych informacji o naszej Spółdzielni, tj. o zasobach i źródłach ich finansowania, o strukturze poniesionych kosztów i przychodów, należnościach wobec Spółdzielni, zobowiązaniach wobec dostawców, wykonawców, itp. 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 do wglądu w siedzibie Centrum Zarządzająco-Usługowego 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 392.122.405,55 zł. W porównaniu do stanu na początku roku wartość sumy bilansowej zmniejszyła się o 27.834.939,56 zł, tj. o 6,63%, natomiast w stosunku do bilansu na dzień 31.12.2007 r. uległa zmniejszeniu o kwotę 275.033.920,88 zł, tj. o 41,22%. Na przestrzeni ostatnich 10-ciu lat widziana jest tendencja do obniżania wartości środków trwałych, co jest efektem głównie realizacji ustawowych obowiązków ustanawiania odrębnych praw majątkowych do lokali na rzecz ich użytkowników. Wydzielenie lokali oznacza zatem wartościowe zmniejszenie majątku, bo mieszkania co do których ustanawiane jest odrębne prawo majątkowe przestają być własnością ewidencjonowaną jako majątek Spółdzielni, co jednak nie zmniejsza liczby mieszkań i lokali zarządzanych przez Spółdzielnię, 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. 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 249.540.286,12 zł stanowią 63,64% ogólnej sumy pasywów. Ich wartość w porównaniu do roku 2015 zmniejszyła się o 3,47%, w tym fundusz wkładów o 14,41%, 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 36,36% ogólnej sumy

pasywów – uległy zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego - w pozycji długoterminowych o 5,19% – natomiast krótkoterminowe zmniejszenie o 12,50%.

Zobowiązania dotyczą kredytów (w tym kredyt w wysokości 18.481.836 zł, który ma być w roku 2018 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 31.12.2016 r. stanowiły kwotę 10.327.411 zł. W stosunku do roku poprzedniego uległy zwiększeniu o 469.209 zł, a ich poziom rzutuje na bieżącą płynność finansową. Spółdzielnia korzysta z wszelkich prawnie dozwolonych form windykacji należności prowadzonych, zarówno na drodze wewnątrzspółdzielczej, jak i egzekucji zewnętrznej.

#### „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 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. Wykazane na koniec 2016 r. przychody roczne wyniosły 146.904.648,67 zł, w porównaniu do 01.01.2016 r. – wzrosły o kwotę 15.596.541,05 zł. Koszty za miniony rok wyniosły 147.571.887,97 zł i były wyższe o 2.834.384,76 zł w stosunku do roku poprzedniego. Obserwuję się od kilku lat dynamikę wzrostu kosztów operacyjnych w stosunku do przychodów. Rozliczona działalność Spółdzielni wykazana jako różnica między kosztami, a przychodami w danym roku obrotowym zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Jest ona wykazana w „Rachunku zysków i strat” w pozycji K. Zysk (strata) netto i w „Bilansie” po stronie pasywów w pozycji A. VI. Zysk (strata) netto.

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 2016 należy stwierdzić, że założenia przyjęte w planie gospodarczo-finansowym zostały zrealizowane, a analiza majątkowo-kapitałowa nie wskazuje na wystąpienie zagrożeń dla możliwości kontynuowania działalności, co potwierdza opinia biegłego rewidenta.

Zastępca Prezesa Zarządu  
Z-ca Dyrektora ds. Ekonomiczno-Księgowych  
Główny Księgowy  
mgr Urszula Smykowska