

**Uzupełnienie do Sprawozdania Zarządu za rok 2019
przedstawionego na Zebraniach Osiedlowych
oraz publikacji zamieszczonej w miesięczniku „Wspólne Sprawy”.**

Informacja o sytuacji finansowo-majątkowej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2019 rok.

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 2019 roku.

W prezentowanym okresie sprawozdawczym od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku Zarząd Spółdzielni pracował w składzie: mgr Krystyna Piasecka – Prezes Zarządu, Dyrektor Spółdzielni, mgr Zbigniew Olejniczak – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Gospodarki Zasobami Spółdzielni, mgr Teresa Ślązkiwicz – Zastępca Prezesa Zarządu KSM, Zastępca Dyrektora ds. Ekonomicznych.

Wstępne Sprawozdanie Zarządu KSM z działalności w roku 2019 było przedstawione w publikacji związanej z Zebraniem Osiedlowym, które odbyło się w okresie od 28.11.2019 r. do 30.01.2020 r.. W niniejszej informacji – uzupełniająco przedstawia się szczegółowe dane finansowe, z uwzględnieniem opinii biegłego rewidenta – po zakończeniu badania sprawozdania finansowego naszego spółdzielczego przedsiębiorstwa.

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.

Sprawozdanie finansowe jest 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 Dyrekcji KSM przy ul. Klonowej 35c.

Ze względu na obszerność tej dokumentacji podaję się tylko najważniejsze dane, które przedstawiają się następująco:

Bilans

Zestawienie wartości aktywów (majątek) i pasywów (źródła jego finansowania) zamyka się tzw. sumą bilansową w kwocie 320.332.701,60 zł. W porównaniu do stanu na początku roku wartość sumy bilansowej zmniejszyła się o 12.941.484,77 zł, tj. o 3,88%, natomiast w stosunku do bilansu na dzień 31.12.2008 r. uległa zmniejszeniu o kwotę 264.547.526,94 zł, tj. o 45,23%.

Na przestrzeni ostatnich 11-tu 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 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. 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 216.604.093,65 zł stanowią 67,62% ogólnej sumy pasywów. Ich wartość w porównaniu do roku 2018 zmniejszyła się o 2,58%, w tym fundusz wkładów o 27,97%, co stanowi bezpośredni skutek postępującego od kilku lat ustawowego procesu wyodrębniania lokali (mieszkalnych i niemieszkalnych) wraz z udziałami w nieruchomościach gruntowych i częściach wspólnych nieruchomości budynkowych. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 32,38% ogólnej sumy pasywów – uległy zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego o 6,49%. Zobowiązania Spółdzielni dotyczą m.in. kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych (wpłaconych kaucji, zabezpieczeń, rozrachunków z byłymi członkami Spółdzielni, umów leasingowych oraz potrąconych zobowiązań wobec Tauron Ciepło S.A. – w sporze sądowym).

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 31.12.2019 r. stanowiły kwotę 9.009.277 zł. W stosunku do roku poprzedniego uległy zmniejszeniu o 490.665 zł, a ich poziom rzutuje na bieżącą płynność finansową. Wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych zmniejszył się z poziomu 6,51% do 6,27%. 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 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.. Wykazane na koniec 2019 roku przychody roczne wyniosły 147.938.554,44 zł, w porównaniu do 01.01.2019 r. zmalały o kwotę 2.341.984,53 zł.

Koszty za miniony rok wyniosły 155.962.119,08 zł i były wyższe o 5.429.009,41 zł w stosunku do roku poprzedniego. Obserwuje 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 wykazywana w Rachunku zysków i strat w pozycji L. Zysk (strata) netto i w Bilansie po stronie pasywów w pozycji A.VI. Zysk (strata) netto.

Pozostałe części składowe sprawozdania finansowego to: Rachunek przepływów pieniężnych, który wskazuje źródła pokrycia działalności Spółdzielni, Zestawienie zmian w kapitale (funduszu własnym), który ujmuje pozycje kształtujące wartość kapitału własnego oraz Informacja dodatkowa – zawierająca niezbędny zakres szczegółowych danych liczbowych będących podstawą sporządzenia sprawozdania finansowego.

Podsumowując sytuację finansową Spółdzielni w roku 2019 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.

Katowice, dn. 01.06.2020 r.