



BIURO RACHUNKOWE „7x7” mgr Zofia Jakubiec Biegły Rewident
ul. Jana III Sobieskiego 7, 40-082 Katowice

PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH numer w rejestrze KRBR 2914

**Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta
(zawierające opinię) z badania rocznego sprawozdania
finansowego sporządzonego na dzień**

31 grudnia 2021 roku

**Katowicka
Spółdzielnia Mieszkaniowa**

**ul. Klonowa 35C
40-168 Katowice**

Katowice, 7 kwiecień 2022 rok

Część ogólna

1. Jednostka prowadzi działalność pod nazwą: Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa
Adres siedziby Spółdzielni: 40-168 Katowice, ul. Klonowa 35c.
2. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982 roku Nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 648), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 roku Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 1208) oraz Statutu przyjętego przez Walne Zgromadzenie Założycielskie Członków Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 7 lipca 1957 roku z późniejszymi zmianami (tekst jednolity sporządzony dla potrzeb rejestrowych z uwzględnieniem zmian wprowadzonych na Walnym Zgromadzeniu w dniach 25 i 26 czerwca 2018 roku w związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonaną ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, ogłoszonej w dniu 25 sierpnia 2017 roku Dz. U. z 2017 roku, poz. 1596, obowiązującej od dnia 9 września 2017 roku). Czas, na jaki została utworzona Spółdzielnia jest nieoznaczony.
3. Ponadto Spółdzielnia posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:
 - a) pierwszy wpis do Rejestru Spółdzielni pod numerem Rs VIII 682 z dnia 24.09.1957 r. w Sądzie Powiatowym w Katowicach,
 - b) informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000053738 z dnia 03.04.2022 r. w Sądzie Rejonowym Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,
 - c) numer identyfikacji podatkowej NIP 634-013-41-22, nadany w dniu 07.06.1993 r. przez Urząd Skarbowy w Katowicach,
 - d) numer identyfikacyjny Regon 000484647, nadany w dniu 16.07.2009 r. przez Urząd Statystyczny w Katowicach.
4. Statut Spółdzielni oraz KRS (Dział 3, Rubryka 1) określają przedmiot działalności badanej jednostki. Spółdzielnia prowadzi wiodącą działalność sklasyfikowaną według Polskiej Klasyfikacji Działalności jako 6820Z – wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
5. Na dzień sporządzenia Sprawozdania organy Spółdzielni przedstawiają się następująco:
 - a) Walne Zgromadzenie
 - b) Rada Nadzorcza o 3-letniej kadencji określonej w Statucie Spółdzielni, pracowała w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	- Józef Zimmermann
Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	- Danuta Podlewska
Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	- Leszek Boniewski
Sekretarz Rady Nadzorczej	- Teresa Pruchnicka
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	- Krystyna Klaczkowska

Członek Rady Nadzorczej	- Przemysław Drąg
Członek Rady Nadzorczej	- Andrzej Łukasiewicz
Członek Rady Nadzorczej	- Krzysztof Lasoń
Członek Rady Nadzorczej	- Rafał Majchrzak
Członek Rady Nadzorczej	- Jarosław Bednarczyk
Członek Rady Nadzorczej	- Ryszard Świeboda
Członek Rady Nadzorczej	- Stanisław Orzechowski
Członek Rady Nadzorczej	- Zdzisława Nowak
Członek Rady Nadzorczej	- Teresa Wiązania
Członek Rady Nadzorczej	- Jerzy Wesołowski
Członek Rady Nadzorczej	- Piotr Michalski
Członek Rady Nadzorczej	- Piotr Pieczara
Członek Rady Nadzorczej	- Magdalena Habdas
Członek Rady Nadzorczej	- Janina Bakoś
Członek Rady Nadzorczej	- Marian Świerczyński
Członek Rady Nadzorczej	- Andrzej Duda
Członek Rady Nadzorczej	- Radosław Dosiak

c) trzyosobowy Zarząd prowadzący sprawy Spółdzielni na podstawie bezterminowych umów o pracę, zawartych przez Radę Nadzorczą:

Prezes Zarządu	- Krystyna Piasecka
Zastępca Prezesa Zarządu	- Zbigniew Olejniczak
Zastępca Prezesa Zarządu	- Teresa Ślązkiewicz

6. Głównym księgowym Spółdzielni jest Marek Janusz.

7. Fundusze własne kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021r.	Stan na 31.12.2020r.
Fundusz własny	202 522 417,44	206 567 358,17
Fundusz podstawowy	8 798 988,89	16 508 255,17
Fundusz zasobowy	185 734 626,21	188 160 794,00
Zysk (strata) netto	7 988 802,34	1 898 309,00

Fundusz własny został zmniejszony w roku obrotowym o 4 044 940,73 zł. Na wielkość funduszu własnego miały wpływ: zmniejszenie funduszu podstawowego o 7 709 266,28 zł, zmniejszenie funduszu zasobowego o 2 426 167,79 zł i zwiększenie zysku netto o 6 090 493,34 zł w stosunku do roku poprzedniego.

8. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 4 jednostka zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 366 osób, a w roku poprzednim 367 osób (po przeliczeniu na pełne etaty).

9. Rada Nadzorcza Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą Nr 9 z dnia 26.10.2021 r., na podstawie Art. 66 ustęp 4 ustawy o rachunkowości, Art. 88a Prawa Spółdzielczego oraz § 89 punkt 28 Statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, podjęła decyzję o wyborze biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego i wybrała Biuro Rachunkowe „7x7” w Katowicach, ul. Jana III Sobieskiego 7 wpisane do rejestru podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 2914 (opublikowanego w Monitorze Polskim nr 81/2007 pod L.p. 1442).
10. Niniejsze badanie, zgodnie z umową z dnia 27.10.2021 r. przeprowadzono w siedzibie Spółdzielni w okresie od 17.11.2021 r. do 07.04.2022 r. z przerwami.
11. Zarówno podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu Kluczowy Biegły Rewident Zofia Jakubiec (numer w rejestrze KRBR 10215) oświadczają, że pozostają bezstronni i niezależni od badanej Spółki, zgodnie z art. 69-73 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2020 r., poz.1415) i zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 roku w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm. oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce.
12. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych i otrzymało opinię bez zastrzeżeń.
13. Przedłożone do badania sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy sporządzono zgodnie z art. 45 Ustawy o rachunkowości, składa się z:
- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
 - b) bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2021 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 306 002 013,18 zł
 - c) rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykazującego zysk netto w wysokości 7 988 802,34 zł
 - d) zestawienia zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykazującego zmniejszenie funduszu o kwotę 4 044 940,73 zł
 - e) rachunku przepływów pieniężnych wykazującego zwiększenie środków pieniężnych za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. o kwotę 2 253 507,71 zł
 - f) dodatkowych informacji i objaśnień
- oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku obrotowym.
14. Zgodnie z art. 67 Ustawy o rachunkowości jednostka udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i żądane dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do sporządzenia Sprawozdania Niezależnego Biegłego Rewidenta

z badania rocznego sprawozdania finansowego, z wyjątkiem traktowanych przez Spółdzielnię jako poufne dokumentów wynagrodzenia pracowników.

15. Ponadto Zarząd Spółdzielni, stosownie do art. 67 Ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania dodatkowe oświadczenie o:

- a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania,
- b) ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
- c) nie zaistnieniu innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na wielkość danych liczbowych wynikających ze sprawozdania finansowego.

16. W toku badania sprawozdania finansowego za rok 2021 objęto przeglądem: ewidencję syntetyczną i analityczną, raporty kasowe i dokumenty bankowe, deklaracje podatkowe i wybrane dokumenty źródłowe. Stosowane procedury badania uzależnione były od wagi i istotności zagadnień. Próbkę dobierano w oparciu o przekonanie, że są one wystarczające dla oceny prawidłowości poszczególnych pozycji wykazanych w badanym sprawozdaniu finansowym.

17. Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego zostało opracowane przez Kluczowego Biegłego Rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez art. 65 Ustawy o rachunkowości oraz krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce, z uwzględnieniem:

- a) stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
- b) poziomu istotności ustalonego dla sprawozdania finansowego,
- c) zawodowego osądu przez biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi.

Analiza wskaźnikowa

I. Wstępna analiza bilansu

L.p.	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy		
				2021	2020	2019
Wstępna analiza bilansu						
1	Złota reguła bilansowania (kapitały własne + rezerwy długoterminowe) x 100 aktywa trwałe	100-150	procent	76,24%	72,47%	75,13%
2	Złota reguła bilansowania II kapitały obce krótkoterminowe x 100 aktywa obrotowe	40-80	procent	132,23%	197,23%	176,42%
3	Złota reguła finansowania kapitały własne x 100 kapitał obcy	powyżej 100	procent	195,71%	185,34%	208,82%
4	Wartość bilansowa jednostki Aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	202 522,4	206 567,4	216 604,1
5	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze aktywa trwałe x 100 aktywa ogółem	30-50	procent	86,81%	89,63%	90,00%

- I.1. Złota reguła bilansowania to zasada zastosowania kapitału własnego. W prawidłowo funkcjonującym przedsiębiorstwie aktywa trwałe jako majątek o niskim stopniu płynności powinien być sfinansowany przez – co do zasady – kapitały własne, czyli kapitałami o niskim stopniu wymagalności, natomiast ścisłym kryterium jest finansowanie aktywów trwałych z kapitału stałego, czyli kapitałami własnymi plus rezerwami długoterminowymi. Wskaźnik na poziomie 76,24% potwierdza, że kapitały własne i rezerwy długoterminowe prawidłowo finansują aktywa trwałe oraz częściowo aktywa obrotowe (w tej części są funduszami własnymi w obrocie), jednak należy uwzględnić, że poszczególne wskaźniki z osobna nie nadają się do wyciągania w pełni obiektywnych wniosków. Wyjątkowo niektóre jednostki (spółdzielnie mieszkaniowe bądź inne) mogą nie osiągać powyższych parametrów. Przestrzeganie zasad „Złotej reguły bilansowania” sprzyja utrzymaniu równowagi finansowej jednostki.
- I.2. Złota reguła bilansowania II - uzupełniająco do wskaźnika złotej reguły bilansowania obliczono poziom zastosowania kapitałów obcych. Wskaźnik typowy wynosi od 40 do 80%.
- I.3. Złota reguła finansowania określa jaka część zobowiązań pokryta jest kapitałem własnym. Wskaźnik ten jest wyrazem siły i niezależności finansowej przedsiębiorstwa. Stopień zadłużenia nie powinien przekraczać 50%, czyli udział kapitałów obcych w sytuacji optymalnej powinien się równać połowie kapitałów własnych (2 : 1). Taka struktura kapitałów sprzyja długotrwałej płynności finansowej i stabilności w zakresie rentowności, przy czym przewaga kapitałów własnych daje gwarancję, że zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe wobec wierzycieli zostaną zapłacone. Nastąpiło zwiększenie wartości wskaźnika w stosunku do roku poprzedniego, co wskazuje na większą samodzielność finansową jednostki.

- I.4. Wartość bilansową jednostki określa wskaźnik wartości aktywów netto, odpowiadającej wartości kapitałów własnych, jako kapitałów wniesionych oraz wypracowanych zysków działalności Spółdzielni. Wskaźnik wartości aktywów netto w 2021 r. zmalał w stosunku do roku poprzedniego. Duża istotność kwotowa krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych w zasadniczy sposób zniekształca sytuację finansową badanej jednostki i jest to zjawisko typowe zarówno dla jednostek komunalnych, jak i spółdzielni mieszkaniowych.
- I.5. Uzupełniającym w analizie bilansu jest wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze. Ten wskaźnik struktury aktywów sygnalizuje procent udziału aktywów trwałych w sumie bilansowej. Wartość wskaźnika na wysokim poziomie 86,81% świadczy o działaniach inwestycyjnych, zmierzających do odnowienia zasobów Spółdzielni.

II. Wskaźniki rentowności

L.p.	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy		
				2021	2020	2019
Wskaźniki rentowności						
6	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	2,61%	0,60%	0,84%
7	Rentowność netto sprzedaży $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-8	procent	4,35%	1,18%	1,74%
8	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitały własne}}$	15-25	procent	3,94%	0,92%	1,24%
9	Skorygowana rentowność majątku $\frac{\text{zysk netto} + (\text{odsetki} - \text{podatek dochodowy od odsetek}) \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	-	procent	2,61%	0,63%	0,87%

- II.6. Wskaźnik rentowności majątku świadczy o zdolności jednostki do generowania zysku. Informuje o tym, jak efektywnie firma zarządza swoim majątkiem. Im wyższy poziom rentowności aktywów, tym lepsza sytuacja finansowa przedsiębiorstwa.
- II.7. Wskaźnik rentowności netto sprzedaży to relacja zysku netto do wartości sprzedaży netto. Informuje o wielkości zysku, jaka przypada na jednostkę sprzedaży. Obejmuje efektywność całej działalności operacyjnej, operacji finansowych i zdarzeń nadzwyczajnych. Wyższy poziom tego wskaźnika, oznacza wyższą efektywność osiąganych przez Spółdzielnię dochodów.
- II.8. Wskaźnik rentowności kapitału własnego informuje o wielkości zysku netto, przypadającego na jednostkę kapitału zainwestowanego w Spółdzielni. Jest miarą efektywności wykorzystania kapitału własnego przez jednostkę w danym okresie. Bezpieczna stopa zwrotu kapitału wynosi 15 – 25%, zwłaszcza jeżeli korzystnie przedstawia się ona w porównaniu z oprocentowaniem lokat bankowych, w obligacje czy też inne papiery wartościowe.

II.9. Wskaźnik skorygowanej wartości majątku jest miarą rentowności całego majątku jak i zainwestowanego kapitału jako źródła finansowania majątku. Aby uzyskać porównywalne dane dla dźwigni finansowej do zysku netto dodajemy odsetki zapłacone (traktowane jako koszty uzyskania kapitałów obcych) oraz odejmujemy podatek dochodowy od tych odsetek. Wskaźnik podlega wykorzystaniu przy dźwigni finansowej.

III. Wskaźniki płynności finansowej

L.p.	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy		
				2021	2020	2019
Wskaźniki płynności finansowej						
10	Wskaźnik płynności bieżącej (I) aktywa obrotowe - należności z tyt.dostaw i usług powyżej 12 mc zobowiązania krótkoterm. - zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	0,76	0,55	0,59
11	Wskaźnik płynności szybkiej (II) aktywa obrot. - zapasy - kr.term.RMK czynne - należ.z tyt.dost.i usl.pow.12 mc zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	1,0	krotność	0,57	0,46	0,54
12	Wskaźnik płynności natychmiastowej (III) inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	0,33	0,25	0,32

III.10. Wskaźnik płynności bieżącej informuje o zdolności jednostki do regulowania wymagalnych zobowiązań bieżących. Aktywa obrotowe w zależności od branży powinny być 1,2 – 2,0 raza większe od sumy zobowiązań bieżących przedsiębiorstwa. Wtedy jednostka ma możliwość spłacenia zobowiązań oraz zaangażowania pozostałej części aktywów obrotowych w kolejne cykle gospodarcze.

III.11. Wskaźnik płynności szybkiej określa zdolność jednostki do szybkiego uregulowania bieżących zobowiązań. Relacja 1,0 informuje o potencjalnej zdolności Spółdzielni do pokrycia wymagalnych zobowiązań, czyli umożliwia szybką spłatę zobowiązań i świadczy o prawidłowym stanie wypłacalności jednostki.

III.12. Wskaźnik płynności natychmiastowej - wnioskowanie o płynności finansowej dopełnia wskaźnik gotówkowej wypłacalności środkami pieniężnymi. Niezbędne zasoby gotówkowe jednostki powinny się kształtować na poziomie 0,1 - 0,2 odpowiednio skorygowanych zobowiązań krótkoterminowych.

IV. Wskaźniki rotacji (obrotowość)

L.p.	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy		
				2021	2020	2019
Wskaźniki rotacji (obrotowość)						
13	Szybkość obrotu zapasami $\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	1	1	x
14	Szybkość obrotu należnościami $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	ilość dni porównywalna z lp 3	w dniach	21	23	x
15	Stopień spłaty zobowiązań $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	ilość dni porównywalna z lp 2	w dniach	78	93	x

IV.13. Wskaźnik szybkości obrotu zapasami informuje, przez jaki okres czasu środki finansowe są zaangażowane w finansowanie zapasów tzn. ile średnio dni trwa jeden obrót zapasów.

IV.14. Wskaźnik szybkości obrotu należnościami informuje o tym, po ilu średnio dniach środki pieniężne z tytułu należności wpływają do Spółdzielni (cykl realizacji należności). Obrót należnościami w dniach skrócił się z 23 dni w 2020 r. do 21 dni w roku 2021. Skrócenie okresu spłaty wskaźnika obrotu należnościami oznacza przyspieszenie wpływu gotówki do jednostki i zmniejsza ryzyko niewypłacalności dłużników.

IV.15. Wskaźnik stopnia spłaty zobowiązań informuje, po ilu średnio dniach jednostka regulowała swoje zobowiązania wobec dostawców. Wskaźnik ten kojarzony jest ze wskaźnikiem rotacji należności. Ilość dni rotacji należności nie powinna być dłuższa od ilości dni rotacji zobowiązań (ideałem jest równowaga dni rotacji należności i zobowiązań). Zmniejszenie się wartości wskaźnika w stosunku do roku poprzedniego oznacza przyspieszenie spłaty zobowiązań i długów jednostki.