

SYTUACJA EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Ocena struktury bilansu i jego zmian

Suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 21.376 tys. złotych, tj. o 12 procent, w tym:

- **aktywa trwałe** uległy zmniejszeniu o 25.272 tys. złotych, tj. 16 procent,
- **aktywa obrotowe** zwiększyły się o 3.896 tys. złotych, tj. 19 procent.

Zmniejszenie **aktywów trwałych** nastąpiło głównie w pozycjach:

- budynki i budowle o 23.634 tys. złotych, tj. 17 procent,
- grunty o 1.192 tys. złotych, tj. 14 procent.

Podstawową przyczyną zmniejszenia majątku trwałego są przekształcenia własnościowe wynikające z realizacji ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Przekształcenia własnościowe polegające na przenoszeniu lokali we własność wyodrębnioną związane są z wyodrębnieniem: 781 lokali mieszkalnych, 12 garaży i 6 lokali użytkowych, na ogólną kwotę 17.241 tys. złotych, w tym gruntów 1.172 tys. złotych.

Drugą przyczyną jest dekapitalizacja środków trwałych związana z naliczeniem ich umorzenia.

W należnościach długoterminowych ujęte są skapitalizowane odsetki od kredytu bankowego, które w wyniku ich spłaty zmniejszyły się o 1.130 tys. złotych.

Zwiększeniu o 693 tys. złotych uległy długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów i na koniec roku wynoszą 3.391 tys. złotych. Koszty te obejmują wykonane roboty termomodernizacyjne wraz z robotami towarzyszącymi, które będą spłacane przez lokatorów docieplonych budynków w okresie do 5 lat.

Udział aktywów trwałych w strukturze majątku Spółdzielni zmniejszył się do 84 procent.

Aktywa obrotowe uległy zwiększeniu głównie w pozycjach:

- **inwestycje krótkoterminowe** o kwotę 2.894 tys. złotych. W tej pozycji zwiększyły się zasoby środków pieniężnych Spółdzielni,
- **krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów** o kwotę 798 tys. złotych, tj. o przypadającą do spłaty w 2010 roku część kosztów ocieplenia budynków,
- **należności krótkoterminowe** o kwotę 197 tys. złotych.

W pasywach bilansu, stanowiących źródła finansowania majątku Spółdzielni, kapitały przedstawiają się następująco:

- kapitały własne stanowią 83,3 procent pasywów,
- kapitały obce, obejmujące zobowiązania i kredyty bankowe, stanowią 10 procent pasywów,
- fundusze specjalne i przychody przyszłych okresów stanowią 6,7 procent pasywów.

Kapitały własne, tak jak i rzeczowy majątek trwały, na przestrzeni 2009 roku zmniejszyły się w wyniku przekształceń własnościowych.

Należne wpłaty na poczet kapitału własnego stanowią zadłużenie członków z tytułu ratalnej spłaty kredytów wykorzystanych na budownictwo mieszkaniowe oraz ratalnej spłaty kosztów termomodernizacji, realizowanej do końca 2007 roku w systemie inwestycji. Stan nie wniesionych kapitałów uległ zmniejszeniu o 2.766 tys. złotych.

Zysk netto uległ w bieżącym roku zmniejszeniu i wynosi 951 tys. złotych.
W grupie zobowiązań, rezerw i pozostałych funduszy nastąpiło zwiększenie o 1.688 tys. złotych, z tego:

- zobowiązania długoterminowe obejmują:

- a) kredyty na budownictwo mieszkaniowe, które w ciągu roku 2009 uległy zmniejszeniu o 1.196 tys. złotych i wynoszą na koniec roku 6.615 tys. złotych,
- b) kredyty na docieplenia, wynoszące na koniec roku 3.241 tys. złotych, które w związku z realizacją termomodernizacji uległy zwiększeniu o 1.191 tys. złotych

- fundusze specjalne, obejmujące: fundusz remontowy nieruchomości i fundusz remontowy spółdzielni uległy zwiększeniu o 964 tys. złotych i wykazują na koniec roku następujące stany:

- a) fundusz remontowy nieruchomości 4.745 tys. złotych,
- b) fundusz remontowy spółdzielni 2.337 tys. złotych.

Zwiększeniu uległy rozliczenia międzyokresowe przychodów o 427 tys. złotych.

Ocena na podstawie rachunku zysków i strat

1. Przychody ze sprzedaży netto uległy zwiększeniu o 18 procent, przychody ze sprzedaży usług c.o. i c.w. o 5 procent oraz utrzymania dźwigów o 5 procent. Podstawową przyczyną jest zwiększenie opłat spowodowane wzrostem cen usług obcych:

- wywozu nieczystości stałych o 30 procent,
- energii elektrycznej o 10 procent,
- utrzymania czystości o 6 procent,
- konserwacji dźwigów o 5 procent,
- centralnego ogrzewania i ciepłej wody o 5 procent.

Zwiększenie przychodów jest także efektem zmiany rozliczania kosztów termomodernizacji poprzez zwiększenie stawki odpisu na fundusz remontowy.

Struktura przychodów ze sprzedaży przedstawia się następująco (w tys. złotych):

Tytuł	2009r.	2008r.	2009 / 2008 w procentach
Eksploatacja g.z.m.	14 462	12 225	118
Centralne ogrzewanie i ciepła woda	8 908	8 461	105
Dźwigi	976	926	105
Pozostałe	17	14	121
Razem	24 363	21 626	113

2. Koszty działalności uległy zwiększeniu w porównaniu do roku ubiegłego o 2.109 tys. złotych, z tego najwyższe tempo wzrostu wykazują następujące pozycje:

- odpis na fundusz remontowy – 26 procent,
- wywóz nieczystości – 29 procent,
- zużycie materiałów i energii – 6 procent,
- wynagrodzenia, amortyzacja – 2 procent.

3. Zysk z całokształtu działalności wynosi 1.216 tys. złotych. Podatek dochodowy od osób prawnych za 2009 rok wynosi 265 tys. złotych, zysk netto wynosi 951 tys. złotych.

Ocena na podstawie wskaźników charakteryzujących działalność Spółdzielni

Przeprowadzona przy pomocy wskaźników ekonomicznych analiza działalności Spółdzielni, w porównaniu do roku ubiegłego, wskazuje na utrzymanie w 2009 roku dobrej i stabilnej gospodarki finansowej.

W 2009 roku poprawie uległy wskaźniki:

- płynności,
- rotacji zobowiązań,
- finansowania aktywów trwałych,
- rotacji należności.

I. Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności przekraczają optymalną wielkość, jaką jest wielkość „1”, uznawana w literaturze ekonomii zarządzania za normatywny wskaźnik, pozwalający na terminową zapłatę wszystkich zobowiązań z tytułu dostaw robót i usług.

1. Wskaźnik płynności bieżącej, mierzony stosunkiem majątku obrotowego ogółem do zobowiązań krótkoterminowych (zobowiązania ogółem – kredyty długoterminowe), wynosi na koniec roku 1,54 punktu.
2. Wskaźnik płynności szybkiej, stanowiący stosunek majątku obrotowego ogółem pomniejszonego o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (zobowiązania ogółem – kredyty długoterminowe), wynosi na koniec roku 1,5 punktu.
3. Wskaźnik płynności natychmiastowej, stanowiący stosunek środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych (zobowiązania ogółem – kredyty długoterminowe) wynosi 1,3 punktu.

II. Relacje pomiędzy strukturą majątku i kapitałów

1. Pierwszy stopień pokrycia, liczony jako stosunek procentowy kapitałów własnych do majątku trwałego wynosi:

2009 rok - 99,00 procent

2008 rok - 97,74 procent

2. Drugi stopień pokrycia, liczony jako stosunek procentowy kapitałów własnych wraz z kapitałem obcym (kredytem długoterminowym) do majątku trwałego wynosi:

2009 rok - 106,64 procent

2008 rok - 104,13 procent

Wskaźniki finansowania majątku trwałego kapitałami własnymi przekraczają 100 procent. Oznacza to, że zrealizowana jest „złota zasada” sfinansowania majątku trwałego kapitałami własnymi.

III. Wskaźniki efektywności zarządzania

1. Wskaźnik rotacji należności (należności krótkoterminowe x 360 dni / sprzedaż netto) wynosi:

2009 rok - 33 dni

2008 rok - 34 dni

2. Wskaźnik zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych, liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru opłat, wynosi:

2009 rok - 5,55 procent

2008 rok - 5,89 procent

3. Wskaźnik zadłużenia na lokalach użytkowych, liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru opłat, wynosi:

2009 rok - 4,79 procent

2008 rok - 5,43 procent

4. Wskaźnik rotacji zobowiązań (zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 360 dni / sprzedaż netto), wynosi:

2009 rok - 81 dni

2008 rok - 86 dni

Jak wynika z wyliczonych wskaźników, efektywność zarządzania w 2009 roku, w porównaniu do roku 2008, uległa dalszej poprawie. Poprawiły się wskaźniki rotacji należności i zobowiązań oraz zadłużenia na lokalach mieszkalnych i użytkowych.

Ogólna ocena

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało zbadane przez Zespół Biegłych Rewidentów „Buchalter” Spółka z o.o. w Bolesławcu.

Biegli wydali pozytywną opinię o badanym sprawozdaniu finansowym.

Przedstawiając ogólną ocenę działalności biegli potwierdzili, że sytuacja ekonomiczno – finansowa Spółdzielni uległa w 2009 roku dalszej poprawie.

Z przedstawionych danych liczbowych, wskaźników i oceny biegłych wynika, że działalność Spółdzielni prowadzona prawidłowo, zgodnie z zasadą rachunku ekonomicznego oraz przy zachowaniu zasad gospodarności.

(W.G.)

Skrócony Bilans Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (w tys. złotych)

Lp.	Aktywa	Stan na		Struktura kol. 3 w procentach	Dynamika kol.3/kol.4 w procentach
		31.12.2009r.	31.12.2008r.		
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
A.	Aktywa trwałe	129 297	154 569	84,2	84
1.	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)	7 134	8 324	4,6	86
2.	Budynki i budowle	112 127	135 761	73,2	83
3.	Pozostałe środki trwałe	85	69	-	123
4.	Środki trwałe w budowie	66	93	-	71
5.	Należności długoterminowe	6 482	7 612	4,2	85
6.	Inwestycje długoterminowe	12	12	-	100
7.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 391	2 698	2,2	126
B.	Aktywa obrotowe	24 305	20 408	15,8	119
	Zapasy				
1.	Należności krótkoterminowe, w tym:	27	19	-	142
2.	- należności czynszowe	2 265	2 068	1,5	110
		1 710	1 622	1,1	105
3.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	20 528	17 634	13,4	116
4.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 485	687	0,9	216
Razem aktywa		153 602	174 977	100	88

Lp.	Pasywa	Stan na		Struktura kol. 3 w procentach	Dynamika kol.3/kol.4 w procentach
		31.12.2009r.	31.12.2008r.		
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
A.	Kapitał/fundusz własny	128 020	151 083	83,3	85
1.	Fundusz podstawowy	105 103	126 661	68,4	83
2.	Nie wniesione kapitały	- 5 403	- 8 169	-3,5	66
3.	Fundusz zasobowy	26 376	29 884	17,2	88
4.	Fundusz z aktualizacji wyceny	2	3	-	44
5.	Zysk z lat ubiegłych	991	291	0,6	341
6.	Zysk	951	2 413	0,6	39
B.	Zobowiązania i rezerwy	25 582	23 894	16,7	107
1.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	318	292	0,2	109
2.	Zobowiązania długoterminowe – kredyty bankowe	9 864	9 870	6,4	100
		9 864	9 870	6,4	100
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	5 470	5 193	3,6	105
4.	Fundusze specjalne, w tym fundusz remontowy	7 850	6 886	5,2	114
		7 081	6 107	4,6	116
5.	Rozliczenia międzyokresowe	2 080	1 653	1,3	126
Razem pasywa		153 602	174 977	100	88

**Wariant porównawczy
uproszczonego rachunku zysków i strat
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
(w tys. złotych)**

Treść	rok		dynamika kol.2/kol.3 w procentach
	2009	2008	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
A. Przychody ze sprzedaży, w tym:	25 256	22 981	110
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	24 363	21 626	113
2. Zmiana stanu produktów	45	575	8
3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	848	780	109
B. Koszty działalności operacyjnej	25 090	22 981	109
1. Amortyzacja	53	52	102
2. Zużycie materiałów i energii	10 214	9 640	106
3. Usługi obce	4 756	4 368	109
4. Podatki i opłaty	490	547	90
5. Wynagrodzenia	3 196	3 145	102
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	504	499	101
7. Pozostałe koszty rodzajowe	5 877	4 730	124
w tym: odpis na fundusz remontowy	5 641	4 492	126
C. Zysk / Strata ze sprzedaży (A-B)	166	-	-
D. Pozostałe przychody operacyjne	129	1 999	6
1. Zysk ze sprzedaży środków trwałych	9	1 905	-
2. Pozostałe przychody operacyjne	120	94	128
E. Pozostałe koszty operacyjne	124	107	116
1. Odpisy aktualizujące należności	34	27	126
2. Pozostałe koszty operacyjne	90	80	113
F. Zysk z działalności operacyjnej	171	1 892	9
G. Przychody finansowe	1 201	1 038	116
1. Odsetki, w tym od jednostek powiązanych	1 201	1 038	116
H. Koszty finansowe	156	-	-
1. Odsetki	156	-	-
I. Zysk z działalności	1 216	2 930	42
J. 1. Zyski nadzwyczajne	-	-	-
2. Straty nadzwyczajne	-	-	-
K. Zysk brutto	1 216	2 930	42
L. Podatek dochodowy	265	517	51
M. Zysk netto	951	2 413	39