

**RAPORT O SYTUACJI MAJĄTKOWEJ
I FINANSOWEJ ORAZ WYNIKACH
DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POJEZIERSKA” Z SIEDZIBĄ
PRZY UL. Z. SIERAKOWSKIEGO 65A W ŁODZI
ZA ROK OBROTOWY
OD 01.01.2018 R. DO 31.12.2018 R.**

**Raport o sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynikach działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska”
z siedzibą przy ul. Z. Sierakowskiego 65a w Łodzi
za rok obrotowy
od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.**

1. Bilans

1.1. Aktywa bilansu

Nazwa pozycji sprawozdania	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2018
Aktywa trwałe, w tym:	52 482 937,24	51 219 596,11	50 500 301,48
Środki trwałe	51 817 455,79	50 506 218,72	49 190 783,39
Aktywa obrotowe, w tym:	12 974 615,10	13 697 885,38	14 732 310,10
Należności krótkoterminowe	1 613 487,43	1 641 711,12	1 149 696,19
Inwestycje krótkoterminowe	10 985 776,89	10 948 985,25	12 119 876,64
Fundusze własne	55 318 687,42	54 137 527,43	52 203 050,06
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	8 151 339,57	8 633 845,17	9 144 234,65
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	1 512 105,35	1 463 293,64	1 455 323,56
Fundusze specjalne	3 296 863,93	4 091 445,89	4 229 685,76
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	1 972 414,75	2 139 668,59	3 864 786,87
SUMA BILANSOWA	65 462 981,74	64 931 581,19	65 232 611,58

Wartość majątku ogółem Spółdzielni zwiększyła się z 64 931 581,19 zł do 65 232 611,58 zł, co stanowi zwiększenie o 0,46% w stosunku do roku ubiegłego.

Udział majątku trwałego w majątku ogółem stanowi 77,42%. Głównym składnikiem aktywów trwałych są środki trwałe, których wartość na dzień bilansowy zmniejszyła się o 1 315 435,33 zł, czyli o 2,60% w stosunku do roku 2017.

Aktywa obrotowe Spółdzielni w roku badanym wzrosły o 1 034 424,72 zł, czyli o 7,55% w stosunku do roku ubiegłego. Głównym zmianom uległy krótkoterminowe rozliczenia kosztów, które zwiększyły się w roku badanym o 362 095,18 zł, tj. o 32,90%. Głównym składnikiem tej pozycji są rozliczenia z tytułu GZM.

Majątek obrotowy stanowi 22,58% całej wartości majątku Spółdzielni.

1.2. Pasywa bilansu

W 2018 r. źródła finansowania Spółdzielni zwiększyły się o 301 030,39 zł, tj. o 0,46% w stosunku do roku ubiegłego.

Własne źródła finansowania stanowią 80,03% całości źródeł finansowania. Uległy one zmniejszeniu o 1 934 477,37 zł, tj. o 3,57% w stosunku do roku ubiegłego.

Zmiany funduszy własnych w roku obrotowym 2018 związane były przede wszystkim z umorzeniem środków trwałych finansowanych z tych funduszy oraz wyodrębnieniem lokali.

Obce źródła finansowania wzrosły o 2 235 507,76 zł, czyli o 20,71% w stosunku do roku ubiegłego i stanowiły 19,97% wszystkich źródeł finansowania Spółdzielni.

Na powyższy stan wpływ miały głównie:

- Zobowiązania krótkoterminowe, które wzrosły o 510 389,48 zł, czyli o 5,91% w stosunku do roku ubiegłego,
- Rozliczenia międzyokresowe przychodów, (w tym GZM), których wartość zwiększyła się o 1 725 118,28 zł, tj. o 80,63% w porównaniu z rokiem ubiegłym.

2. Rachunek zysków i strat

Wynik z działalności i jego rozliczenie

Pozycja RZiS	2016	2017	2018
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	20 201 307,11	19 948 863,11	19 519 447,69
Koszty działalności operacyjnej	19 909 798,35	20 005 414,35	19 180 036,41
Zysk/strata ze sprzedaży	291 508,76	-56 551,24	339 411,28
Zysk/strata z działalności operacyjnej	263 896,88	-129 682,69	270 545,78
GZM	163 521,70	565 461,79	268 711,78
Zysk netto	459 247,63	401 664,74	497 583,94

Z analizy danych rachunku zysków i strat wynika, że przychody ze sprzedaży w roku obrotowym 2018 zmniejszyły się o 429 415,42 zł, czyli o 2,15% w porównaniu z rokiem ubiegłym. Zmniejszeniu o 825 377,94 zł (tj. o 4,13%) uległy koszty działalności operacyjnej Spółdzielni.

Powyższe relacje przychodów i kosztów działalności operacyjnej spowodowały, że wynik na sprzedaży zwiększył się w porównaniu z rokiem ubiegłym o 395 962,52 zł, tj. o 700,18% w stosunku do roku ubiegłego.

Pozostałe przychody operacyjne w Spółdzielni wzrosły o 59 819,05 zł, czyli o 19,63% w porównaniu z rokiem ubiegłym, a pozostałe koszty operacyjne zwiększyły się o 55 553,10 zł, czyli o 14,70% w stosunku do roku ubiegłego.

Wynik z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi był niższy o 296 750,01 zł w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Powyższe relacje przychodów i kosztów spowodowały, że Spółdzielnia osiągnęła zysk netto za rok 2018 w wysokości 497 583,94 zł. Wynik ten był wyższy o 95 919,20 zł, tj. o 23,88% w porównaniu z rokiem ubiegłym.

za zgodność
z oryginałem
PREZES ZARZĄDU
Wojciech Pisarski

3. Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni za lata 2016-2018

3.1. Wskaźniki rentowności

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia wskaźnika	Wskaźniki			Odchylenia	
			(1) 2016	(2) 2017	(3) 2018	(2)-(1)	(3)-(2)
1	Wskaźnik rentowności majątku ogółem	Wynik finansowy netto	0,70%	0,62%	0,76%	-0,08	0,14
		Majątek ogółem					
2	Wskaźnik rentowności funduszu własnego	Wynik finansowy netto	0,81%	0,73%	0,94%	-0,08	0,21
		Średnioroczny stan funduszu własnego					
3	Wskaźnik rentowności sprzedaży netto	Wynik finansowy netto Przychody ze sprzedaży produktów i towarów*	2,26%	1,96%	2,51%	-0,30	0,55
4	Wskaźnik rentowności operacyjnej sprzedaży brutto	Wskaźnik rentowności operacyjnej sprzedaży brutto	2,23%	2,48%	3,07%	0,25	0,59
		Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów*					

* dla celów analizy finansowej wynik z tytułu GZM prezentowany jest w pozycji „zmiana stanu produktu”

Z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźniki rentowności kształtują się na niewysokich poziomach. Jest to związane ze specyfiką działalności Spółdzielni, gdzie znacząca część majątku nie służy generowaniu zysków z tytułu prowadzonej przez tego typu jednostkę działalności. Wskaźnik rentowności majątku zwiększył się z 0,62% do 0,76%, zaś wskaźnik rentowności funduszu własnego wzrósł o 0,21 pkt. procentowego. Wskaźnik rentowności sprzedaży netto zwiększył się o 0,55 pkt. procentowego, a wskaźnik rentowności operacyjnej sprzedaży brutto wzrósł z 2,48% do 3,07%.

3.2. Wskaźniki płynności finansowej

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia wskaźnika	Wskaźniki			Odchylenia	
			(1) 2016	(2) 2017	(3) 2018	(2)-(1)	(3)-(2)
1	Wskaźnik bieżącej płynności I	Majątek obrotowy ogółem Zobowiązania bieżące (krótkoterminowe)+RMP	1,28	1,27	1,28	-0,01	0,01
2	Wskaźnik szybkiej płynności II	Maj. obrotowy - (zapasy + rozliczenia m/o czynne) Zobowiązania bieżące (krótkoterminowe - pow. 12 m-cy) +RMP	1,24	1,17	1,15	-0,07	-0,02
3	Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi III	Papiery wart. przeznaczone do obrotu + środki pien. Zobowiązania bieżące (krótkoterminowe - pow. 12 m-cy) +RMP	1,09	1,02	1,05	-0,07	0,03

Wskaźniki płynności kształtują się na poziomach uznanych za optymalne, co oznacza, że Spółdzielnia nie ma problemów z bieżącym regulowaniem zobowiązań finansowych.

3.3. Wskaźniki efektywności wykorzystania majątku

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia wskaźnika	Wskaźniki			Odchylenia	
			(1) 2016	(2) 2017	(3) 2018	(2)-(1)	(3)-(2)
1	Wskaźnik przeciętnego czasu rozliczenia należności w dniach	Przeciętne należności fakturowane x il. dni badanego okresu	29,49	25,53	23,90	-3,96	-1,63
		Przychody ze sprzedaży*					
2	Wskaźnik rotacji należności	Przychody ze sprzedaży*	12,38	14,30	15,27	1,92	0,97
		Przeciętny stan należności					
3	Wskaźnik przeciętnego czasu rozliczenia zobowiązań w dniach	Przeciętne zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług x il. dni badanego okresu	76,54	67,02	64,76	-9,52	-2,26
		Wart. sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzed. prod.					
4	Cykl finansowania w dniach	Cykl zapasów + cykl należności - cykl zobowiązań handlowych	-47,05	-41,43	-40,80	5,62	0,63

* dla celów analizy finansowej wynik z tytułu GZM prezentowany jest w pozycji „zmiana stanu produktu”

W krótszym okresie regulowano należności w roku badanym. Wskaźnik przeciętnego czasu rozliczenia należności wynosi 24 dni, podczas gdy w roku ubiegłym wynosił 26 dni.

W 2018 r. zobowiązania regulowano przeciętnie co 65 dni i w porównaniu z rokiem ubiegłym okres ten uległ skróceniu o 2 dni.

Cykl finansowania kształtuje się na poziomie -41 dni. Ujemną wartość tego wskaźnika ocenia się pozytywnie.

3.4. Wskaźniki struktury finansowania

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia wskaźnika	Wskaźniki			Odchylenia	
			(1) 2016	(2) 2017	(3) 2018	(2)-(1)	(3)-(2)
1	Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania ogółem Aktywa ogółem	12,48%	13,33%	14,05%	0,85	0,72
2	Pokrycie majątku trwałego funduszem stałym	Fundusz własny + rezerwy	1,06	1,06	1,03	0,00	-0,03
		Majątek trwały (netto)					
3	Wskaźnik struktury finansowania	Fundusz własny + rezerwy + zobowiązania długoterminowe	0,85	0,83	0,80	-0,02	-0,03
		Suma aktywów					

Długoterminowe źródła finansowania pokrywają około 80% majątku Spółdzielni. Fundusze stałe pokrywają w całości majątek trwały Spółdzielni, co stanowi o spełnieniu złotej reguły bilansowej. Finansowanie obce kształtuje się na poziomie ok. 14% aktywów Spółdzielni, a fundusze własne pokrywają w całości aktywa netto Spółdzielni. Wartości powyższych wskaźników ocenia się pozytywnie.

Tadeusz Kempa

nr ewid. 1618



Elektronicznie
podpisany przez
Tadeusz Jan
Kempa
Data: 2019.05.21
11:29:34 +02'00'

Łódź, 21.05.2018 r.

*za zgodność
z oryginałem*

PREZES ZARZĄDU

Wojciech Pisański