

Gdańsk, dnia 22 marca 2019 r.

Podsumowanie wyników z badania
sprawozdania finansowego za rok 2018
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Komuny Paryskiej w Gdyni

Biuro Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski zostało wybrane na audytora -Spółdzielni uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/17-20 z dnia 25 października 2017 r. Badanie sprawozdania finansowego Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni przeprowadzono na podstawie umowy zawartej dnia 9 listopada 2017 roku. W imieniu firmy audytorskiej badanie przeprowadził kluczowy biegły rewident Krzysztof Pawelski (nr 10942).

Zarówno firma audytorska, jak i przeprowadzający w jej imieniu badanie biegły rewident spełniają wymogi dotyczące bezstronności i niezależności od badanej jednostki, w rozumieniu przepisów art. 69 ust.9 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym /Dz. U. z 2017 r. poz. 1089 z późn. zm./.

Moim zadaniem było wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności sprawozdania finansowego, za którego sporządzenie odpowiedzialny był Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni.

Stwierdzam, że zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne, przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2018 r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości. Zostało ono sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

Do ksiąg rachunkowych badanego roku wprowadzono dane bilansu zamknięcia 2017 roku przy zachowaniu zasady ciągłości bilansowej.

W trakcie badania dokonałem oceny systemu rachunkowości, w wyniku czego stwierdziłem, że system rachunkowości stosowany przez Spółdzielnię jest zgodny z regulacjami ustawy o rachunkowości oraz generuje dane o szczegółowości umożliwiającej ocenę sytuacji jednostki dla celów zarządzania jak również sporządzania sprawozdań na potrzeby zewnętrzne. Księgi rachunkowe, stanowiące usystematyzowany zbiór kont syntetycznych i pomocniczych (analitycznych), prowadzone są bezpośrednio w siedzibie jednostki, w systemie wspomagany komputerowo.

Odzwierciedlają one przebieg udokumentowanych operacji gospodarczych w wymagany sposób (prawidłowy, kompletny, przejrzysty, systematyczny, wystarczający, chronologiczny, przy zachowaniu obowiązujących zasad rachunkowości), co jednocześnie oznacza, że dowody księgowe przed ich zaewidencjonowaniem zostały właściwie skontrolowane, zakwalifikowane, oznaczone i zadekretowane.

Podstawę ewidencji przeprowadzonych operacji gospodarczych w księgach rachunkowych stanowią dowody księgowe w rozumieniu przepisów o zasadach rachunkowości. Dowody te przed ich zatwierdzeniem poddawane są wewnętrznej kontroli funkcjonalnej - zarówno pod względem formalno-rachunkowym jak też pod względem merytorycznym przez osoby do tego upoważnione.

W badanym okresie sprawozdawczym działania Zarządu zapewniły osiągnięcie nadwyżki przychodów nad kosztami w kwocie 208.268,53 zł (powyższa kwota jest wynikiem osiągnięcia na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni zysku netto w kwocie 1.420.791,33 zł oraz ustaloną zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 1.212.522,80 zł).

Analiza zadłużeń czynszowych wykazuje, że Zarząd Spółdzielni analizuje zaległości i współpracują z Radcą Prawnym w zakresie egzekwowania tych zadłużeń. Z tytułu prowadzonej windykacji, nadzorowanej przez Zarząd Spółdzielnia uzyskała przychody z tytułu odsetek od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 290,9 tys. zł

Wskaźnik zaległości czynszowych dotyczący lokali mieszkalnych w stosunku do średniorocznego naliczenia czynszu na dzień 31.12.2018 r. wyniósł 8,45 % (na dzień 31.12.2017 r. wskaźnik ten wynosił 8,90 %). W badanym okresie nastąpiło zwiększenie wskaźnika średniego okresu windykacji należności z 54 dni do 59 dni. Poziom wszystkich wskaźników jest na bezpiecznym poziomie, co jest również odzwierciedlone w wielkości wskaźnika płynności ogólnej, który jest na poziomie 1,74. Świadczy to o tym, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność płatniczą. Inne wskaźniki płynności także kształtują się na wysokim poziomie. Szczegółowa analiza finansowa przedstawiająca zmiany danych finansowych oraz wskaźniki ekonomiczne zostały przedstawione w załączniku do niniejszego opracowania.

Spółdzielnia w celu pozyskiwania maksymalnych przychodów finansowych wolne środki pieniężne lokuje w bankach między innymi na lokatach terminowych i over night. Z tego tytułu uzyskano przychody finansowe w wysokości 217,7 tys. zł.

Spółdzielnia również terminowo reguluje swoje zobowiązania.

W mojej ocenie w wyniku działalności Zarządu Spółdzielni nie występują zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w roku następnym po roku badanym. Rok 2018 był kolejnym ugruntowującym stabilizację finansową Spółdzielni.

.....
Krzysztof Pawelski
Biegły Rewident
Nr ewidencyjny 10942

Załącznik:

- analiza finansowa przedstawiająca zmiany danych finansowych oraz wskaźniki ekonomiczne

ZAŁĄCZNIK

ANALIZA FINANSOWA

BILANS na dzień 31 grudnia 2018 r.

	A	B	C							
	Koniec	Koniec	Koniec	Zmiana	Zmiana	Zmiana	Zmiana	Koniec	Koniec	Koniec
	bieżącego	ubiegłego	okresu dwa	(A-B)	(A-B)/B	(B-C)	(B-C)/C	bieżącego	ubiegłego	okresu dwa
	okresu	okresu	lata wstecz	(A-B)	(A-B)/B	(B-C)	(B-C)/C	okresu	okresu	lata wstecz
	'000 zł	'000 zł	'000 zł	'000 zł	%	'000 zł	%	Struktura %	Struktura %	Struktura %
AKTYWA										
Aktywa trwałe										
Wartości niematerialne i prawne	6	8	33	-2	-25%	-25	-76%	0%	0%	0%
Rzeczowe aktywa trwałe	73 215	71 245	74 011	1 970	3%	-2 766	-4%	74%	71%	71%
Należności długoterminowe	0	0	5 735	0	0%	-5 735	-100%	0%	0%	6%
Inwestycja długoterminowe	0	0	0	0	0%	0	0%	0%	0%	0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0	0	0	0%	0	0%	0%	0%	0%
	73 221	71 253	79 779	1 968	3%	-8 526	-11%	74%	71%	77%
Aktywa obrotowe										
Zapasy	5	7	8	-2	-29%	-1	-13%	0%	0%	0%
Należności krótkoterminowe	7 029	10 798	5 186	-3 769	-35%	5 612	108%	7%	11%	5%
Inwestycje krótkoterminowe	17 449	16 274	15 028	1 175	7%	1 246	8%	18%	16%	14%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 374	2 167	3 873	-793	-37%	-1 706	-44%	1%	2%	4%
	25 857	29 246	24 095	-3 389	-12%	5 151	21%	26%	29%	23%
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0	0	0	0%	0	0%	0%	0%	0%
Udziały (akcje) własne	0	0	0	0	0%	0	0%	0%	0%	0%
Suma aktywów	99 078	100 499	103 874	-1 421	-1%	-3 375	-3%	100%	100%	100%

BILANS na dzień 31 grudnia 2018 r. (c.d.)

	A	B	C							
	Koniec	Koniec	Koniec	Zmiana	Zmiana	Zmiana	Zmiana	Koniec	Koniec	Koniec
	bieżącego	ubiegłego	okresu dwa	(A-B)	(A-B)/B	(B-C)	(B-C)/C	bieżącego	ubiegłego	okresu dwa
	okresu	okresu	lata wstecz	(A-B)	(A-B)/B	(B-C)	(B-C)/C	okresu	okresu	lata wstecz
	'000 zł	'000 zł	'000 zł	'000 zł	%	'000 zł	%	Struktura %	Struktura %	Struktura %
PASYWA										
Kapitał własny										
Kapitał podstawowy	65 842	67 411	69 596	-1 569	-2%	-2 185	-3%	66%	67%	67%
Kapitał zapasowy	15 556	12 524	11 738	3 032	24%	786	7%	16%	12%	11%
Kapitał z aktualizacji wyceny			0	0	0%	0	0%	0%	0%	0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0	0	0	0%	0	0%	0%	0%	0%
Zysk (strata) z lat ubiegłych		0	0	0	0%	0	0%	0%	0%	0%
Zysk (strata) netto	1 421	1 094	2 605	327	30%	-1 511	-58%	1%	1%	3%
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0	0	0	0%	0	0%	0%	0%	0%
	82 819	81 029	83 939	1 790	2%	-2 910	-3%	84%	81%	81%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania										
Rezerwy na zobowiązania	613	542	469	71	13%	73	16%	1%	1%	0%
Zobowiązania długoterminowe	0	0	5 735	0	0%	-5 735	-100%	0%	0%	6%
Zobowiązania krótkoterminowe	14 852	18 054	12 972	-3 202	-18%	5 082	39%	15%	18%	12%
Rozliczenia międzyokresowe	794	874	759	-80	-9%	115	15%	1%	1%	1%
	16 259	19 470	19 935	-3 211	-16%	-465	-2%	16%	19%	19%
Suma pasywów	99 078	100 499	103 874	-1 421	-1%	-3 375	-3%	100%	100%	100%

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant porównawczy)
za okres obrotowy od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

	A	B	C	Zmiana	Zmiana	Zmiana	Zmiana	Bieżący	Ubiegły	Okres dwa
	Bieżący	Ubiegły	Okres dwa	(A-B)	(A-B)/B	(B-C)	(B-C)/C	okres	okres	lata wstecz
	'000 zł	'000 zł	000 zł	'000 zł	%	'000 zł	%	Struktura	Struktura	Struktura
								%	%	%
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	54 732	54 367	53 589	365	1%	778	1%	100%	100%	100%
Koszty działalności operacyjnej	53 699	53 528	52 979	171	0%	549	1%	98%	98%	99%
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 033	839	610	194	23%	229	38%	2%	2%	1%
Pozostałe przychody operacyjne	834	519	2 401	315	61%	-1 882	-78%	2%	1%	4%
Pozostałe koszty operacyjne	410	219	245	191	87%	-26	-11%	1%	0%	0%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 457	1 139	2 766	318	28%	-1 627	-59%	3%	2%	5%
Przychody finansowe	509	410	554	99	24%	-144	-26%	1%	1%	1%
Koszty finansowe	0	0	1	0	0%	-1	-100%	0%	0%	0%
Zysk/(strata) brutto	1 966	1 549	3 319	417	27%	-1 770	-53%	4%	3%	6%
Podatek dochodowy	545	455	714	90	20%	-259	-36%	1%	1%	1%
Zysk/(strata) netto	1 421	1 094	2 605	327	30%	-1 511	-58%	3%	2%	5%

OGÓLNA OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI I GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni wyliczone na podstawie przedstawionego do badania sprawozdania finansowego przedstawiają się następująco:

		J.m.	Bieżący okres	Ubiegły okres	Okres dwa lata wstecz
<u>Wskaźniki aktywności</u>					
- szybkość obrotu należności	$\frac{\text{przec. stan należności krótkotermin. x 365 dni}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	dni	59	54	33
- szybkość obrotu zapasów	$\frac{\text{przeciętny stan zapasów x 365 dni}}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	dni	0	0	0
<u>Wskaźniki finansowania</u>					
- stopa zadłużenia	$\frac{\text{suma zobowiązań długo i krótkoterminowych}}{\text{suma pasywów}}$		0,15	0,18	0,18
- szybkość obrotu zobowiązań	$\frac{\text{przec. stan zobowiązań krótkoterm. x 365 dni}}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	dni	112	106	88
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$		1,13	1,14	1,05
- trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny + zobowiązania długoterminowe}}{\text{suma pasywów}}$		0,84	0,81	0,86
<u>Wskaźniki płynności</u>					
- płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		1,74	1,62	1,86
- płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		1,74	1,62	1,86
- płynności III	$\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		1,17	0,90	1,16

Spółdzielnia w pełni posiada pokrycie majątku trwałego funduszem własnym. Wskaźnik płynności ogólnej na poziomie 1,74 wskazuje, że badana Spółdzielnia posiada pełną zdolność płatniczą. Inne wskaźniki płynności również kształtują się na wysokim poziomie. Wskaźnik średniego

okresu windykacji wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym o 5 dni i wyniósł 59 dni.

Prezentowane węzłowe wskaźniki przedstawiają sytuację ekonomiczno-finansową badanej Spółdzielni jako dobrą.