
Opinia Komisji Rewizyjnej
dotycząca sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności
WSM „Ochota” za 2013 rok
przygotowana na posiedzenie
Rady Nadzorczej w dniu 15 kwietnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2013 rok zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zbadane przez Biegłego Rewidenta z „BILANS” Biuro Usług Księgowych Zygryd Sulewski w Grajewie - wpisanego na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 1301. Biuro „BILANS” to zostało wybrane przez Radę Nadzorczą w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert.

Przedmiotowe sprawozdanie obejmuje:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans WSM Ochota sporządzony na dzień 31.12.2013 r., zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą **293 365 659,01 zł** (obejmujący bilanse: Zarządu, Osiedla Gorlicka i Osiedla Jadwisin WSM Ochota) ;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 01.01.2013 r. do dnia 31.12.2013 r. wykazujący zysk netto w wysokości **3 837 297,33 zł**
- skonsolidowane zestawienie zmian w funduszu własnym na rok obrotowy od dnia 01.01.2013 r. do dnia 31.12.2013 r. wykazujące zmniejszenie o kwotę **6 578 692,25 zł**
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych rok obrotowy od dnia 01.01.2013 r. do dnia 31.12.2013 r. wykazujący zmniejszenie o kwotę **2 682 481,74 zł** (obejmujący rachunek przepływów pieniężnych Zarządu, Osiedla Gorlicka i Osiedla Jadwisin);
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W dniu 11 kwietnia 2014 r. Komisja Rewizyjna, pracująca w składzie poszerzonym o pozostałych członków Rady Nadzorczej, zapoznała się z przedmiotowym sprawozdaniem wysłuchując bardzo szczegółowych wyjaśnień biegłego rewidenta p. Zygryda Sulewskiego.

Podstawa prawna opracowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności WSM Ochota:

- przepisy ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami),

- przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
- zapisy Statutu Spółdzielni WSM Ochota w Warszawie.

Ocena Biegłego Rewidenta wskazuje, że zbadane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni na dzień 31.12.2013 r.,
- sporządzone zostało zgodnie z zapisami ustawy o rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Ważne informacje wynikające z analizy sytuacji majątkowej oraz działalności finansowej WSM Ochota:

- Wartość majątku ogółem zmalała z 295 296 963,30 zł do 293 365 659,01 zł, co powoduje zmniejszenie o 0,7% w stosunku do roku poprzedniego. Aktywa trwałe uległy zmniejszeniu o 2 242 882,62 zł co stanowi spadek aktywów trwałych o 0,9%. Aktywa obrotowe wzrosły o wartość 311 578,33 zł, co stanowi wzrost o 0,8% w stosunku do roku poprzedniego.
- W 2013 r. źródła finansowania zmalały o 1 931 304,29 zł, co stanowi 0,7% w stosunku do wielkości roku poprzedniego. Własne źródła finansowania zmalały o kwotę 6 578 692,25 zł tj. o 2,38% co było wynikiem zmniejszenia funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych o kwotę 5 196 392,05 zł. (o 2,6%) w wyniku przekształceń własnościowych.
- Zysk netto wykazuje zmniejszenie o 0,5 % w porównaniu z 2012 r. i wzrost o 21,4 % w stosunku do 2011 r.
- Zobowiązania długoterminowe w ciągu roku obrotowego zwiększyły się o kwotę 466 393,02 zł tj. o 32,8%, a krótkoterminowe wzrosły o wartość 3 639 055,01 zł, tj. o 25,1%.

Interpretacja wskaźników charakteryzujących działalność WSM Ochota w latach 2011-2013

Komisja Rewizyjna zwróciła się do Biegłego Rewidenta o dodatkowe wyjaśnienia podstaw i sposobu interpretacji otrzymanych wskaźników i uzyskała następujące wyjaśnienia¹:

¹ Załącznik do Bilansu "APS – analiza finansowa – wykaz z 3 lat."

- Wskaźniki rentowności typowe dla przedsiębiorstw prowadzących działalność gospodarczą, w WSM Ochota uległy zróżnicowanym zmianom, np. wskaźnik rentowności kapitału wzrósł o 0,01 pkt. procentowego, a wskaźnik rentowności sprzedaży obniżył się o 6,11 %, przy nie zmienionym wskaźniku majątku Spółdzielni.
- Wskaźniki płynności finansowej kształtują się następująco w odniesieniu do norm:
Wskaźnik bieżącej płynności I uległ zmniejszeniu z 2.27 do 1,85 (norma spółdzielczości 1,5-2)
Wskaźnik szybkiej płynności II uległ zmniejszeniu z 1.93 do 1.46 (norma spółdzielczości 1 – 1.3)
Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi uległ zmniejszeniu z 1.63 do 1.18 (min spółdzielczości 0,3).
Wskaźniki płynności finansowej uległy zmianie choć są nadal na wysokim poziomie w stosunku do norm dla spółdzielczości.
- Wskaźniki efektywności wykorzystania majątku kształtują się następująco:
Wskaźnik przeciętnego czasu rozliczenia należności wykazuje odchylenie ujemne o 5,08
Wskaźnik obrotowości należnościami wykazuje odchylenie dodatnie o 2,54
Wskaźnik obrotowości zobowiązaniami w dniach wykazuje odchylenie ujemne o 6,98
Pogorszeniu uległ wskaźnik rotacji należności. Wskaźnik przeciętnego czasu rozliczania należności wynosi 27,38 dni, gdy w roku 2012 wynosił 24,6 dni. W dłuższym czasie regulowano zobowiązania w roku 2013. Przeciętny cykl rozliczenia zobowiązań wyniósł 33,91 dni, gdy rok wcześniej zobowiązania regulowano co 30,5 dnia. Cykl finansowania w stosunku do roku 2012 uległ nieznacznemu skróceniu.
- Wskaźniki struktury finansowania kształtują się następująco:
Wskaźnik ogólnego zadłużenia kształtuje się na niskim poziomie mimo wzrostu z 5,72 % w roku 2012 r. do 7,21% w 2013 r.;
Długoterminowe źródła finansowania pokrywają się w 93% majątku Spółdzielni. Świadczy to o wiarygodności płatniczej Spółdzielni oraz brak zagrożeń kontynuacji działalności w roku następnym.

Suma bilansowa wszystkich jednostek WSM Ochota (Zarządu, Osiedla Jadwisin i Osiedla Gorlicka) wynosi **307 711 305,54** zł, w tym rozrachunki wewnątrz-branżowe w kwocie **14 345 646,53** zł podlegające wyłączeniu z konsolidacji. Suma bilansowa po wyłączeniu wynosi **293 365 659,01** zł.

Informacje wymagające szczególnej uwagi

- W 2013 wystąpił wzrost zadłużenia **z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszowych**, o kwotę 265 907,65
- W Osiedlu Jadwisin zadłużenie na dzień 31.12.2013 wynosi – **2 886 142,44** zł

- W Osiedlu Gorlicka zadłużenie na dzień 31.12.2013 wynosi – **3 191 904,45 zł**.
- Nastąpił wzrost zadłużenia lokali ogółem użytkowych i mieszkalnych w obu osiedlach razem o 4,6 punktu % w stosunku do roku poprzedniego, co stanowi wyższy przyrost zadłużenia niż wzrost przychodów ze sprzedaży w 2013 r. w porównaniu z 2012 r. wynoszący 3,8 %.

Utrzymujący się wzrost zadłużenia wymaga pilnego opracowania przez jednostki Spółdzielni (Zarząd i Kierownictwo Osiedli) koncepcji wdrożenia strategii przeciwdziałania tej tendencji w przyszłości.

- Stan funduszy własnych w 2013 r. uległ zmniejszeniu o kwotę **6 578 692,25 zł** to jest o 2,4% głównie w wyniku przekształceń własnościowych lokali. Zapisy zostały prawidłowo udokumentowane i wprowadzone do ksiąg.
- Fundusz remontowy Spółdzielni w okresie objętym badaniem zwiększył się o **1 431 277,05 zł**. O kwotę **487 904,60 zł** obniżył się niedobór funduszu remontowego obu osiedli. Fundusz remontowy scentralizowany, którego środki wykorzystywane są do wspomagania gospodarki zasobami mieszkaniowymi w osiedlach, w roku 2013 wzrósł o kwotę 943 372,45 zł.

Podsumowanie

Pomimo istniejących zadłużeń eksploatacyjnych i czynszowych, ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Kierownictwo osiedli wykonało szereg remontów w tym również np. ocieplanie budynków, przy pomocy funduszy specjalnych pozyskanych przez Zarząd w formie pożyczek z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Wynikiem m.in. takich działań są nadwyżki funduszy własnych ponad majątek rzeczowy, jak również centralny fundusz remontowy, pozwalający na utrzymanie płynności finansowej. Zatem należy stwierdzić, że nie występują zagrożenia w kontynuowaniu działalności gospodarczej WSM Ochota w 2014 roku i w latach następnych. Prezentowane sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2013 rok zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami rachunkowości. Sporządzone zostało rzetelnie i prawidłowo oraz przedstawia wynik na prowadzonej działalności, a także sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.

W związku z powyższym Komisja Rewizyjna wnioskuję do Rady Nadzorczej o rekomendację do Walnego Zgromadzenia o:

- 1. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2013 r. zamykającego się sumą bilansową w wysokości 293 365 659,01zł oraz nadwyżką bilansową netto w kwocie 3 837 297,33 zł.***
- 2. Przyjęcie sprawozdania Zarządu WSM Ochota z działalności Spółdzielni w roku 2013.***
- 3. Udzielenie absolutorium członkom Zarządu za 2013 rok.***