

mieszkalnych lub garaży.

Obce źródła finansowania (zobowiązania) zmalały o kwotę 9.233.142,51 zł t.j. o 76,77 % w tym :
zobowiązania długoterminowe w związku z oddłużeniem zmalały o 9.806.022,45 zł, zobowiązania
krótkoterminowe wzrosły o 573.911,67 zł natomiast rozliczenia międzyokresowe zmalały o
1.031,73 zł

3. Rachunek zysków i strat

Zysk z działalności gospodarczej i jego rozliczenie :

	31-12-2018	31-12-2017
Przychody ze sprzedaży produktów :		
(k-to 701,702,703,704,707,709 bez B.O.)	11.455.570,27	11.480.472,35
Koszty działalności operacyjnej (k-to 490)	11.350.133,52	11.521.224,02
Zysk ze sprzedaży (różnica)	105.436,75	- 40.751,67
Zmiana stanu	- 5.946,18	124.859,46
Zysk z działalności operacyjnej	12.131,23	6.416,70
Zysk z działalności finansowej	17.177,65	149.637,81
Zysk brutto	128.799,45	240.162,30
podatek	31.221,00	53.751,00
Zysk netto	97.578,45	186.411,30
Wynik z działalności gospodarczej brutto	277.264,56	382.681,23
wynik z działalności gospodarczej netto	246.043,56	328.930,23
w tym :		
wynik na GZM	148.465,11	142.518,93
zysk netto z działalności gospodarczej	97.578,45	186.411,30

4. Wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą za lata 2017-2018r.

Wskaźniki rentowności

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia	wskaźnik za 2018r	wskaźnik za 2017r
1.	Majątku ogółem :	Wynik finansowy netto Majątek ogółem	97.578,45 21.089.528,91	0,46% 0,59%
2.	Kapitału własnego :	Wynik finansowy netto Kapitały własne	97.578,45 18.296.264,04	0,53% 0,96%
3.	Sprzedaży netto :	Wynik finansowy netto Przychody ze sprzedaży	97.578,45 11.455.570,27	0,85% 1,62%
4.	Sprzedaży brutto :	Zysk ze sprzedaży produktów Przychody ze sprzedaży	105.436,75 11.455.570,27	0,92% - 0,35%

W 2018 roku przychody ze sprzedaży zmniejszyły się o 24.902,08 zł t.j. obniżka o 0,22 % a koszty operacyjne również zmniejszyły się o 171.090,50 zł t.j. obniżka o 1,49 %.

Wskaźniki rentowności dotyczące majątku ogółem, kapitału własnego oraz sprzedaży netto uległy

zmniejszeniu, natomiast wskaźnik sprzedaży brutto uległ zwiększeniu.

Wyniki te są prawidłowe. Zysk z działalności gospodarczej uległ zmniejszeniu, jednak Spółdzielnia nie wystąpiła w tym roku o zwrot odsetek z funduszy GAMMA, natomiast nadwyżka wpływów nad kosztami z GZM pozwoliła na minimalne podwyżki opłaty czynszowej na następny rok.

Wskaźnik płynności finansowej

L.p. Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia	wskaźnik za 2018r	wskaźnik za 2017r
1. Bieżącej płynności : Majątek obrotowy ogółem	4.904.685,57	1,76	1,97
Zobowiązania krótkoterminowe	2.572.085,56		
i rozliczenia międzyokresowe	221.179,31		
razem :	2.793.264,87		

Wskaźnik ten określa ile razy aktywa obrotowe pokrywają zobowiązania bieżące. Optymalna wielkość tego wskaźnika waha się w przedziale 1,5 – 2 (150% do 200%). Wskaźnik osiągający wielkość 2 oznacza, że aktywa obrotowe są dwukrotnie większe od zobowiązań bieżących. Wysoka wartość tego wskaźnika (powyżej 2) może świadczyć o nadmiernym zamrożeniu kapitału w aktywach obrotowych. Zbyt niski poziom (poniżej 1,5) może oznaczać problemy ze spłatą wszystkich zobowiązań bieżących w sytuacji, gdyby wszyscy wierzyciele zażądali natychmiastowej spłaty. Wskaźnik płynności finansowej uległ polepszeniu z 1,97 na 1,76.

Zarówno w roku ubiegłym jak i bieżącym wskaźnik mieści się w granicach poziomu optymalnego (około 2) co świadczy, że Spółdzielnia nie ma problemów z bieżącą płynnością.

2. Szybkiej płynności : Majątek obrotowy ogółem	4.904.685,57	1,25	1,68
Zapasy	- 4,60		
Rozliczenie międzyokres. -	1.406.022,44		
razem :	3.498.658,53		
Zobowiązania krótkoterm.	2.572.085,56		
Rozliczenia międzyokres.	221.179,31		
razem :	2.793.264,87		

Wskaźnik płynności szybkiej określa ile razy płynny majątek obrotowy pokrywa zobowiązania bieżące. Optymalny poziom wskaźnika powinien wynosić 1 (100%). Wskaźnik na poziomie 1 i wyższym oznacza, że płynne środki obrotowe gwarantują spłatę bieżących zobowiązań wymagalnych w terminach. Niższy poziom wskaźnika świadczy o zbyt dużym zaangażowaniu środków jednostki w zapasy trudno zbywalne. Wskaźnik płynności szybkiej poprawił się z 1,68 na 1,25.

Zarówno w roku ubiegłym jak i bieżącym płynne aktywa obrotowe gwarantują spłatę bieżących zobowiązań. Jest to zjawisko pozytywne.

3. Wypłacalności środkami pieniężnymi :

Papiery wartościowe + środki pieniężne	3.176.515,51	1,14	1,55
Zobowiązania krótkoterm. + rozliczenia międzyokres.	2.793.264,87		

Wskaźnik płynności gotówkowej uwzględnia najbardziej płynne środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych. Optymalny poziom tego wskaźnika powinien oscylować w granicach od 0,1 do 0,2 (10% - 20%). Określa on jaką kwotę zobowiązań krótkoterminowych przedsiębiorstwo może pokryć bezpośrednio dostępnymi środkami pieniężnymi. Wskaźnik wypłacalności obniżył się z 1,55 do 1,14.

Spółdzielnia posiada lokaty terminowe w wysokości 2.670.584,66 zł oraz środki na rachunkach bieżących w wysokości 505.930,85 zł. Środki na rachunkach bieżących do zobowiązań krótkoterminowych i rozliczeń międzyokresowych dają wskaźnik 0,06. Jest to zjawisko pozytywne, które świadczy o możliwości spłaty części zobowiązań krótkoterminowych bezpośrednio środkami pieniężnymi.

Wskaźnik efektywności wykorzystania majątku

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia	wskaźnik za 2018r	wskaźnik za 2017r
1.	Przeciętnego czasu rozliczenia należności :	Przeciętne należnościami (średnia z dwóch lat) (304.699,38 + 303.077,20)/2 = 303.888,29*365dni = 110.919.225,85 Przychody ze sprzedaży 11.455.570,27	9,68	10,15

Wskaźnik ten informuje nas o przeciętnym okresie wpływu należności do firmy. W 2018 roku nastąpił spadek poziomu wskaźnika o 0,47 dni. Wskaźnik przeciętnego czasu rozliczenia należności wynosi 9,68 dni, gdy w roku ubiegłym wyniósł 10,15 dni. Jest to zjawisko korzystne, ponieważ skrócił się okres wpływu należności do jednostki.

2.	Obrotowości należnościami :	Przychody ze sprzedaży 11.455.570,27 Przeciętny stan należności 303.888,29	37,70	35,97
----	-----------------------------	---	-------	-------

Wskaźnik ten informuje nas o liczbie cykli inkasa należności, czyli ile razy w ciągu roku nastąpił obrót należnościami. W 2018 roku nastąpił wzrost w stosunku do ubiegłego roku wartości wskaźnika. Jest to zjawisko pozytywne, ponieważ zwiększyła się liczba cykli inkasa należności.

3.	Obrotowości zobowiązaniami w dniach :	Przeciętne zobowiązania (średnia z dwóch lat bez podatków, zaliczek z c.o. i funduszy specjalnych) (1.096.938,21 + 1.035.129,84)/2 1.066.034,03*365dni = 389.102.419,13 Przychód ze sprzedaży 11.455.570,27	33,97	32,98
----	---------------------------------------	---	-------	-------

Wskaźnik ten informuje nas co ile dni regulowane są zobowiązania krótkoterminowe wobec kontrahentów z osiągniętego przez jednostkę przychodu ze sprzedaży. W 2018 roku nastąpił wzrost

poziomu wskaźnika o 0,99 dnia. Przeciętny cykl rozliczenia zobowiązań wyniósł 33,97 dni, gdy tymczasem rok wcześniej zobowiązania regulowane były przeciętnie co 32,98 dnia. Jest to zjawisko porównywalne do poprzedniego roku.

Wskaźniki struktury finansowania

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia	wskaźnik za 2018r	wskaźnik za 2017r	
1.	Ogólnego zadłużenia :	Zobowiązania ogółem	2.793.264,87	12,20 %	37,46 %
		- rozlicz międzyokres	- 221.179,31		
		razem :	2.572.085,56		
		Aktywa ogółem	21.089.528,91		
<p>Wskaźniki zadłużenia, nazywane również wskaźnikami wypłacalności służą do oceny stopnia zadłużenia jednostki gospodarczej, czyli charakteryzują poziom finansowania działalności przez źródła zewnętrzne np. przez banki.</p> <p>Wskaźnik ogólnego zadłużenia informuje jaką część w całości aktywów stanowią zobowiązania ogółem, czyli wskazuje udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów firmy. Im niższy jest poziom tego wskaźnika, tym większa jest zdolność jednostki do spłaty zobowiązań. Według standardów zachodnich wskaźnik ten nie powinien przekroczyć 65%. U nas w ubiegłym roku wynosił on 37,46 %, jednak po umorzeniu zadłużenia starego portfela wskaźnik ten zmalał do poziomu 12,20%. Jest to zjawisko pozytywne i świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni.</p>					
2.	Długoterminowego zadłużenia :	Zobowiązania długotermin.	0,00	0,00 %	50,32 %
		Kapitały własne	18.296.264,04		
3.	Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym :	Wkłady własn. i lok.	11.177.623,33	0,68	0,70
		- zysk netto	- 97.578,45		
		razem :	11.080.044,88		
		Majątek trwały (netto)	16.184.843,34		
4.	struktury finansowania :	Kapitał własny	18.296.264,04	0,87	0,93
		+ zobowiąz. długoterm.	0,00		
		razem :	18.296.264,04		
		Suma aktywów	21.089.528,91		
5.	Pokrycia zobowiązań nadwyżką finansową :	Zysk netto	97.578,45	0,05	0,02
		+ amortyzacja	36.195,93		
		razem :	133.774,38		
		Zobowiązania ogółem	2.793.264,87		

Długoterminowe zobowiązania finansowe dotyczyły kredytu zaciągniętego na budowę budynku położonego przy ul. G. Morcinka 18. Z dniem 31 grudnia 2017 roku nastąpiło oddłużenie tego kredytu.

Jak widać na podstawie wyliczonych wskaźników, majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi.

Podsumowując należy podkreślić, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota” w Skoczowie znajduje się w dobrej sytuacji finansowej. W chwili obecnej posiada płynność finansową i jest w stanie regulować na bieżąco swoje zobowiązania finansowe. Działanie takie gwarantuje stabilność i jest zgodne z założeniami statutu. Na koniec 2018 roku nie występuje zagrożenie upadłością Spółdzielni. Spółdzielnia dalej będzie kontynuowała swoją działalność. Zarząd Spółdzielni, zgodnie z jego rolą, będzie zarządzał posiadanymi zasobami mieszkaniowymi i prawidłowo rozdysponowywał uzyskane wpływy.