

**Kaczanowski, Dariusz /
Korzonkowska, Barbara**

**Analiza finansowa żyrardowskiej
spółdzielni mieszkaniowej w latach
2000-2002**

Rocznik Żyrardowski 4, 423-449

2006

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych oraz w kolekcji mazowieckich czasopism regionalnych mazowsze.hist.pl.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

Dariusz Kaczanowski, Barbara Korzonkowska

Analiza finansowa żyrardowskiej spółdzielni mieszkaniowej w latach 2000–2002¹

Wstęp

*„Spółdzielczość dowartościowuje człowieka
chroniąc słusne interesy osoby ludzkiej”
Papież Jan Paweł II*

Budownictwo mieszkaniowe w pełnym rozumieniu tego pojęcia jest sektorem kompleksowym, łączącym wiele dziedzin gospodarki narodowej. Składa się na nie nie tylko budowa nowych mieszkań, lecz także budowa sieci osiedleńczej – socjalnej i komunikacyjnej – zapewniającej właściwe funkcjonowanie oddanych do użytku mieszkań oraz ich odpowiednie utrzymanie podczas eksploatacji.

Ponieważ mieszkanie jest dobrem o podstawowym znaczeniu dla organizacji życia społecznego, decydującego o ekonomicznej i społecznej stabilności rodziny, budownictwo mieszkaniowe decyduje również o sytuacji na rynku usług i wyrobów w licznych pokrewnych branżach pracujących na jego rzecz. Oddanie do użytkowania mieszkania tworzy popyt na całą gamę elementów jego wyposażenia. W literaturze przedmiotu można znaleźć nawet określenie, iż budownictwo jest „kołem zamachowym gospodarki”.

Z punktu widzenia polityki społecznej budownictwo mieszkaniowe jest w wielu krajach jednym z ważniejszych instrumentów kształtowania rynku pracy i pobudzania rozwoju gospodarczego. Dostępność mieszkań w decydujący sposób wpływa na mobilność siły roboczej i migracje ekonomiczne. Z kolei wysoka pracochłonność budownictwa mieszkaniowego i stosunkowo niski koszt utworzenia miejsca pracy w tym sektorze decydują o tym, że inwestycje w budownictwo mieszkaniowe w wielu krajach europejskich były i są czynnikiem ograniczającym bezrobocie.

¹ Jest to streszczenie pracy licencjackiej B. Korzonkowskiej obronionej w 2005 r. w WSRL w Żyrardowie. Promotor – dr D. Kaczanowski.

Spółdzielczość mieszkaniowa pełni w Polsce specyficzną, w zasadzie nieporównywalną z innymi krajami europejskimi, rolę w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludności. Pomimo postępującego spadku liczby oddawanych mieszkań, jest wciąż podstawowym źródłem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin o średnich dochodach. Dalsze pogarszanie warunków inwestowania i utrzymywania zasobów mieszkaniowych przez spółdzielnie grozi coraz większym, poważniejszym pogłębieniem luki mieszkaniowej.

Charakterystyka żyrardowskiej spółdzielni mieszkaniowej

Historia powstania

Rozwój budownictwa spółdzielczego rozpoczął się w Polsce od 1956 r. Po latach wojny i powojennego zastoju, kiedy zahamowano rozwój tego sektora mieszkalnictwa, jego reaktywowanie stworzyło nową jakość. Przywrócenie spółdzielczego budownictwa było równoznaczne ze stworzeniem obywatelom możliwości wyboru drogi zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (obok sektora komunalnego i prywatnego). Skorzystano z tej możliwości również na terenie Żyrardowa. Spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe było w tym okresie najbardziej efektywne i atrakcyjne, co spowodowało, że na przestrzeni lat 1956–1986 stało się ono jedyną dostępną formą uzyskania mieszkania w budownictwie wielorodzinnym w Żyrardowie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żyrardowie powstała w 1958 roku, a jej celem było zrzeszenie w swoich szeregach ludzi pragnących posiadać własne mieszkanie. 11 marca 1958 roku odbyło się w sali konferencyjnej Zakładów Lniarskich pierwsze Walne Zgromadzenie, w którym uczestniczyło około 400 osób. Z liczby tej tylko 41 osób zdecydowało się na rozwiązanie swoich spraw mieszkaniowych poprzez członkostwo w zawiązanej w tym dniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność”, bo taką nazwę przyjęto. Z grona tych 41 osób (założycieli Spółdzielni) wybrano Radę i Zarząd Spółdzielni.

| Skład pierwszego Zarządu | | Skład pierwszej Rady Nadzorczej | |
|--------------------------|--------------------|---------------------------------|-------------------|
| 1 | Kazimierz Werbicki | 1 | Jan Warchoń |
| 2 | Edward Cuper | 2 | Anna Modzelewska |
| 3 | Henryk Cegliński | 3 | Leon Gwiaździński |
| | | 4 | Anna Piasecka |
| | | 5 | Lucjan Łoskot |
| | | 6 | Jadwiga Sołtan |
| | | 7 | Wanda Wolska |
| | | 8 | Henryk Naziębło |
| | | 9 | Jan Neubert |

Dokładną datą powstania Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest 15.04.1958 r., kiedy to Spółdzielnia „Jedność” uzyskała osobowość prawną poprzez wpis do Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Warszawie Wydział Rejestrów w księdze rejestrowej pod nr ARS 195SM.

Początkowy okres funkcjonowania Spółdzielni wiązał się ściśle z poczynaniami władz miejskich, bez których niemożliwe było w ówczesnych warunkach prowadzenie samodzielnej działalności inwestycyjnej. Ograniczenia te dyktowały względy administracyjno-prawne, a ponadto potrzeby wspólnych uzgodnień lokalizacyjnych i zabezpieczenia infrastruktury technicznej pod przyszłe osiedla. Jednakże bez chęci społecznego zaangażowania pierwszych działaczy Spółdzielni jej funkcjonowanie i rozwój byłyby nierealne.

Obok Spółdzielni „Jedność” powstały w mieście w tym samym okresie inne spółdzielnie SM „Nadzieja”, powołana w 1958 roku z inicjatywy żyrardowskich rzemieślników oraz SM „Słoneczna” powołana w 1960 roku.

Wybudowały one: SM „Nadzieja”: 2 budynki (52 mieszkania) przy ulicy Środkowej 31 i 33; SM „Słoneczna”: 3 budynki (41 mieszkań) przy ulicy 16 Stycznia 32 i ulicy Narutowicza 2 i 4. Obie te spółdzielnie przyłączyły się do SM „Jedność”, której po połączeniu w 1970 roku zmieniono nazwę na Żyrardowską Spółdzielnię Mieszkaniową.

W 1975 roku po podziale administracyjnym kraju i powstaniu województwa skierniewickiego ŻSM przejęła od Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej osiedle Dworcowa 1 w Mszczonowie (6 budynków – 372 mieszkania). Z dniem 1 stycznia 1983 roku rozpoczęła samodzielny byt Mszczonowska Spółdzielnia Mieszkaniowa przejmując ww. osiedle od Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa podczas 47-letniej historii istnienia przeżywała różne okresy:

- początkowy okres (1958–1961), tworzenia budownictwa spółdzielczego w Żyrardowie, początkowo bez właściwych regulacji prawnych (m.in. brak możliwości samodzielnego prowadzenia przez spółdzielnie działań inwestycyjnych);
- okres systematycznego i równomiernego rozwoju, lata 1962–1964;
- okres dynamicznego wzrostu zasobów mieszkaniowych i odrzucenia praktycznie wszystkich zasad ruchu spółdzielczego (np. przymus przynależności, preferencje w sposobie przyznawania lokali) w latach 1965–1980;
- okres zastoju w działalności inwestycyjnej, lata 1981–1989;
- okres pierwszego etapu transformacji gospodarczej, w którym ŻSM praktycznie prowadziła wyłącznie remonty istniejących zasobów mieszkaniowych, lata 1990–1994;

- lata 1995 do dnia dzisiejszego należy nazwać okresem trudnej normalności, w którym ŻSM boryka się z wieloma problemami obecnej sytuacji gospodarczej istniejącej w Polsce.
Długofalowe plany rozwoju Żyrardowa powinny brać pod uwagę również strategię rozwoju Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, ważnego elementu na mapie gospodarczej miasta.

Stan prawny

Jako jednostka prawna Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonała wszystkich koniecznych rejestracji oraz ma na bieżąco uaktualniane wszystkie wymagane dokumenty:

- 21.02.1978 r. przeniesiono rejestr z Sądu Rejonowego w Warszawie do Sądu Rejonowego w Skierniewicach – Wydział Gospodarczy, Sekcja Rejestrów (nr ARS 65). Ostatniej aktualizacji rejestrowej dokonano w dniu 12.09.2000 r.,
- w systemie podmiotów gospodarki narodowej REGON spółdzielnia otrzymała numer identyfikacyjny: P-000492457-75000000, 51-3-741-75257.
Rodzaj jej działalności został zakwalifikowany jako:
- podstawowa wg EKD 7032 – zarządzanie nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub kontraktu;
- drugorzędna wg EKD 4521 – budownictwo ogólne i inżynieria lądowa.

Spółdzielnia dokonała zgłoszenia podatkowego w Urzędzie Skarbowym w Skierniewicach w dniu 29.10.1982 r. Jest zarejestrowana w Urzędzie Skarbowym jako płatnik VAT otrzymując numer identyfikacyjny: 838-000-03-40.

Podstawą działalności Spółdzielni jest Statut zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Skierniewicach dnia 15.04.1996 r. Ostatnia jego aktualizacja wprowadzona została Uchwałą Zebrania Przedstawicieli z dnia 17.06.2000 r. i zarejestrowana w ww. Sądzie Rejonowym w dniu 12.09.2000 r. Realizując swoje zadania statutowe ŻSM prowadzi:

- 1) działalność inwestycyjną, a w szczególności:
 - a) budowę domów wielorodzinnych w celu przydziału znajdujących się w nich lokali mieszkalnych członkom Spółdzielni na warunkach własnościowego prawa do lokalu oraz budowę domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na członka własności tych domów,
 - b) budowę garaży i parkingów oraz innych urządzeń na potrzeby członków Spółdzielni i zamieszkałych z nimi członków rodziny;
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub własność jej członków, zapewniając:
 - a) utrzymanie budynków i urządzeń stanowiących własność Spółdzielni w należyłym stanie technicznym,

b) prawidłowe świadczenie usług komunalnych, konserwacyjnych i porządkowych,

c) działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo-rekreacyjną.

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie realizacji inwestycji, zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub własność jej członków oraz działalność oświatowa, społeczna i kulturalna prowadzona jest w ramach działalności Spółdzielni jako osoby prawnej.

Spółdzielnia realizuje zadania siłami własnymi lub zleca ich wykonanie innym podmiotom gospodarczym. Zlecenie wykonania określonych zadań innym podmiotom gospodarczym nie zwalnia kierownictwa Spółdzielni z odpowiedzialności za prawidłowe ich wykonanie.

W celu realizacji zadań siłami własnymi, Spółdzielnia:

- 1) organizuje własną służbę inwestorską,
- 2) prowadzi własne kluby kultury, sportu i rekreacji,
- 3) powołuje administracje osiedlowe,
- 4) tworzy komórki organizacyjne i stanowiska pracy, odpowiednio do struktury organizacyjnej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

Zasoby majątkowe (stan na koniec 2002 r.)

W skład zasobów ŻSM wchodzi:

- 6761 mieszkań w 141 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 337132 m²;
- segmenty szeregowe z 13. mieszkaniami i 10 domków jednorodzinnych;
- 2 Domy Kultury;
- dwie placówki o profilu rekreacyjno-sportowym (w tym siłownia TKKF);
- 66 pawilonów wolno stojących;
- 657 boksów garażowych.

W ŻSM zarejestrowanych było na koniec 2002 roku 7235 członków Spółdzielni, w tym 6932 mieszkających w lokalach już zasiedlonych. W zasobach mieszkaniowych Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zamieszkuje 17,5 tys. mieszkańców Żyrardowa.

Pomimo ograniczenia procesu inwestycyjnego budowy domów w ostatnim 10-leciu, na skutek zmian warunków finansowania budownictwa, Spółdzielnia zrealizowała w tym okresie:

- 8 nowych budynków o 198 lokalach mieszkalnych;
- 19 obiektów mieszkalnych w budownictwie jednorodzinnym bądź szeregowym;
- program termomodernizacji budynków docieplając ściany szczytowe w 61 budynkach oraz wszystkie ściany w czterech budynkach;

- zainstalowano urządzenia pomiarowe dla dostawy energii ciepłej do wszystkich budynków Spółdzielni;
- zainstalowano system regulacji i podziału kosztów ciepła w 135 budynkach.

Struktura organizacyjna

Samorządność spółdzielni wyraża się przede wszystkim w tym, że o jej działalności decydują organy wybierane przez członków Spółdzielni spośród nich samych.

Podstawową strukturę organów samorządowych ŻSM oraz zasady ich działania określa ustawa Prawo Spółdzielcze, a rozwinięcie i uszczegółowienie tych zasad następuje w statutach i regulaminach ŻSM.

Cztery podstawowe organy Spółdzielni to:

- 1) Zebranie Przedstawicieli,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,
- 4) Zebrania Grup Członkowskich;

Statut ŻSM ustanawia dodatkową formę organów samorządowych:

- 5) Rady Osiedli.

Generalną, obligatoryjną zasadą określoną w art. 35 § 2 Prawa spółdzielczego jest przeprowadzanie wyborów do organów spółdzielni w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu może nastąpić również tylko w głosowaniu tajnym. Żaden organ spółdzielni żadną swoją decyzją nie może odstąpić od tajności głosowaniu przy wyborach i odwoływaniu członków organów.

Struktura organizacyjna ŻSM obejmuje trzy główne piony:

- 1) pion Prezesa Naczelnego – składa się z ośmiu komórek z 30 etatami,
- 2) pion Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych – składa się z trzech komórek z 17 etatami,
- 3) pion Zastępcy Prezesa ds. Ekonomicznych – składa się z sześciu komórek z 19 etatami.

Analiza finansowa na podstawie sprawozdań finansowych ŻSM w latach 2000–2002

Badanie stanu gospodarki finansowej przeprowadza się za pomocą analizy finansowej umożliwiającej przedstawienie najbardziej syntetycznego obrazu kondycji gospodarki finansowej przedsiębiorstwa². Analiza finansowa

² J. Śliwa, *Zarządzanie finansami przedsiębiorstw w zarysie*, Prywatna Wyższa Szkoła Handlowa w Warszawie 1997, s. 33.

ujawnia obszary wymagające analiz szczegółowych. „Treścią analizy finansowej są wielkości ekonomiczne w wyrażeniu pieniężnym, w tym stan majątkowo-kapitałowy, wyniki finansowe oraz ogólna sytuacja finansowa przedsiębiorstwa”³.

Analiza bilansów

„Bilans majątkowy (księgowy) jest retrospektywnym, mikroekonomicznym, całościowym zestawieniem zasobów (stanów, zapasów) aktywów i pasywów w pewnym momencie czasowym i pewnej określonej formie”⁴.

Struktura bilansu jest dostosowana do rodzaju działalności prowadzonej w przedsiębiorstwie i tak przedstawiony w tabeli 1 analityczny bilans Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest dostosowany do działalności tej Spółdzielni.

Tabela 1. Bilans analityczny ŻSM za lata 2000–2002

| Lp. | Wyszczególnienie | 31.12.2000 | | 31.12.2001 | | 31.12.2002 | |
|--------------------|--|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | | zł | % | zł | % | zł | % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| A K T Y W A | | | | | | | |
| A | AKTYWA TRWAŁE | 144 817 389 | 94,84 | 166 839 979 | 94,03 | 163 603 655 | 93,95 |
| A.1 | Wart. niemater. i prawne | 14 763 | 0,01 | 9 341 | 0,01 | 4 427 | 0,00 |
| A.2 | Rzeczowe aktywa trwałe | 141 554 710 | 92,70 | 164 083 331 | 92,48 | 161 025 945 | 92,47 |
| A.3 | Należności długotermin. | 3 234 535 | 2,12 | 2 733 906 | 1,54 | 2 563 285 | 1,47 |
| A.4 | Inwestycje długoterminowe | 13 400 | 0,01 | 13 400 | 0,01 | 10 000 | 0,01 |
| A.5 | Długoterm. rozliczenia m/o | – | – | – | – | – | – |
| B | AKTYWA OBROTOWE | 7 882 504 | 5,16 | 10 585 359 | 5,97 | 10 526 634 | 6,05 |
| B.1 | Zapasy | 11 281 | 0,01 | | | | |
| B.2 | Należności krótkotermin. | 3 651 650 | 2,39 | 3 729 732 | 2,10 | 4 650 330 | 2,67 |
| B.3 | Inwestycje krótkotermin. | 3 876 338 | 2,54 | 6 562 320 | 3,70 | 5 725 929 | 3,29 |
| B.4 | Krótkotermin. rozlicz. m/o | 343 235 | 0,22 | 293 306 | 0,17 | 150 374 | 0,09 |
| | RAZEM AKTYWA | 152 699 894 | 100,00 | 177 425 339 | 100,00 | 174 130 290 | 100,00 |
| P A S Y W A | | | | | | | |
| A | KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY | 142 718 716 | 93,46 | 164 744 112 | 92,85 | 162 421 747 | 93,28 |
| A.1 | Kapitał (fundusz) podstaw. | 125 470 086 | 82,17 | 127 538 282 | 71,88 | 125 170 507 | 71,88 |
| A.2 | Należne wpłaty na kapitał podstawowy (–) | -805 916 | -0,53 | -603 734 | -0,34 | -453 935 | -0,26 |

³ J. Śliwa, S. Wymysłowski, *Ocena i badanie gospodarki finansowej przedsiębiorstwa*, ADAM, Warszawa 1993.

⁴ W. Brzezina, *Ogólna teoria rachunkowości*, Politechnika Częstochowska, Częstochowa 1995, s. 98.

cd. tab. 1.

| Lp. | Wyszczególnienie | 31.12.2000 | | 31.12.2001 | | 31.12.2002 | |
|----------|---|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | | zł | % | zł | % | zł | % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| A.3 | Udziały (akcje) własne (-) | - | - | - | - | - | - |
| A.4 | Kapitał (fundusz) zapasowy | 33 033 394 | 21,63 | 54 122 649 | 30,50 | 54 185 848 | 31,12 |
| A.5 | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny | -14 735 435 | -9,65 | -16 313 084 | -9,19 | -16 623 864 | -9,55 |
| A.6 | Pozostałe kapitały (fund) rezerwowe | - | - | - | - | - | - |
| A.7 | Zysk (strata) z lat ubiegłych | - | - | - | - | - | - |
| A.8 | Zysk (strata) brutto | -243 412 | -0,16 | | | 143 191 | 0,08 |
| A.9 | Odpisy z zysku netto w ciągu roku (-) | - | - | - | - | - | - |
| B | ZOBOW. I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA | 9 981 177 | 6,54 | 12 681 226 | 7,15 | 11 708 542 | 6,72 |
| B.1 | Rezerwy na zobowiązania | - | - | 10 980 | 0,01 | 9 760 | 0,01 |
| B.2 | Zobowiązania długotermin. | 5 883 987 | 3,85 | 8 365 730 | 4,72 | 7 054 011 | 4,05 |
| B.3 | Zobowiązania krótkoterm. | 3 420 089 | 2,24 | 8 365 703 | 2,34 | 7 054 011 | 2,37 |
| B.4 | Rozliczenia m/o | 677 100 | 0,44 | 159 087 | 0,09 | 519 587 | 0,30 |
| | RAZEM PASYWA | 152 699 894 | 100,00 | 177 425 339 | 100,00 | 174 130 290 | 100,00 |

Źródło: Raport z badania sprawozdania finansowego ŻSM za 2002 r. – Wanda Petrykowska, biegły rewident, Skierniewice, kwiecień 2003 r., s. 8.

Na podstawie bilansu analitycznego Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zamieszczonego w tabeli 1 można stwierdzić, iż działalność Spółdzielni w analizowanych latach 2000–2002 charakteryzuje się stosunkowo niewielkimi zmianami w wartości nominalnej aktywów ogółem – szczególnie widać to w latach 2001 i 2002. W 2002 r. aktywa ogółem zmniejszyły się o 1,9% w stosunku do stanu aktywów z 2001 r. W tabeli 2 pokazano wskaźniki dynamiki zmian aktywów ŻSM dla analizowanych okresów.

W 2002 r. nastąpiło niewielkie (o 1,86%) zmniejszenie rzeczowych aktywów trwałych w stosunku do stanu z 2001 r. – co pokazano w tabeli 3.

Zmniejszenie o sumę 3.057.385,60zł wartości rzeczowych aktywów trwałych spowodowane zostało:

- rocznym umorzeniem zasobów mieszkaniowych,
- odpisami amortyzacyjnymi pozostałych środków trwałych.

Można stwierdzić, że w ŻSM następuje dekapitalizacja majątku trwałego – odpisy umorzeniowe środków trwałych przekraczają nakłady na odtwo-

rzenie tych środków, co ze względu na zmianę (−1,85%) nie jest jeszcze groźne, ale sam fakt występowanie takiego zjawiska powinien być w niniejszej analizie odnotowany.

Tabela 2. Wskaźniki dynamiki zmian aktywów ŻSM w latach 2000–2002

| Aktywa | Dynamika zmian aktywów | | |
|-----------------|------------------------|-----------|-----------|
| | 2000/1999 | 2001/2000 | 2002/2001 |
| aktywa trwałe | - 0,97% | 0,60% | - 1,94% |
| aktywa obrotowe | - 11,63% | 34,30% | - 0,55% |
| aktywa ogółem | - 1,79% | 2,34% | - 1,86% |

Źródło: opracowanie własne na podstawie opinii biegłych rewidentów: Opinia z badania sprawozdania finansowego ŻSM za 2000 r. – Teresa Chwojnicka, biegły rewident, Żyrardów, marzec 2001 r., s. 7–8 oraz Raportu z badania sprawozdania finansowego ŻSM za 2002 r. – Wanda Petrykowska, biegły rewident, Skierniewice, kwiecień 2003 r., s. 3.

Tabela 3. Rzeczowe aktywa trwałe ŻSM w latach 2001–2002

| Rzeczowe aktywa trwałe ŻSM | 31.12.2001 | | 31.12.2002 | |
|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | Stan pozycji bilansowej w zł | % udział w sumie bilansowej | Stan pozycji bilansowej w zł | % udział w sumie bilansowej |
| Grunty (w tym prawo wieczyst. użytk.) | 21 146 521,00 | 11,92 | 19 437 659,21 | 11,16 |
| Budynki i obiekty inżynierii lądowej | 142 135 220,98 | 80,11 | 139 952 358,98 | 80,37 |
| Urządzenia techniczne i maszyny | 232 138,85 | 0,13 | 145 072,35 | 0,08 |
| Środki transportu | 13 360,69 | 0,01 | 6 200,33 | 0,006 |
| Inne środki trwałe | 35 656,51 | 0,02 | 24 517,41 | 0,014 |
| Środki trwałe w budowie | 520 433,03 | 0,29 | 1 460 137,18 | 0,84 |
| Rzeczowe aktywa trwałe – razem | 164 083 331,06 | 92,48 | 161 025 945,46 | 92,47 |

Źródło: jak w tab.1.

Analizując bilans (tabela 1) po stronie aktywów, należy stwierdzić, że 2002 r. był niekorzystny ze względu na zmiany w strukturze aktywów obrotowych Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zmiany w strukturze majątku obrotowego zaprezentowano w tabeli 4.

W okresie 2001 r. i 2002 r. wystąpił przyrost należności krótkoterminowych i tak:

- w 2001 r. (1.01.–31.12.2001 r.) o 78.082,45zł – tzn. wzrost o 2,1%,
- w 2002 r. (1.01.–31.12.2002 r.) o 920.598,01zł – tzn. wzrost o 24,7%.

Tabela 4. Zmiany w strukturze majątku obrotowego w latach 2000–2002

| Rodzaj aktywów | % udział poszczególnych aktywów | | |
|------------------------------|---------------------------------|--------------|--------------|
| | 2000 | 2001 | 2002 |
| rzeczowe aktywa trwałe | 92,70 | 92,48 | 92,47 |
| należności długoterminowe | 2,12 | 1,54 | 1,47 |
| aktywa trwałe razem | 94,84 | 94,03 | 93,95 |
| należności krótkoterminowe | 2,39 | 2,10 | 2,67 |
| inwestycje krótkoterminowe | 2,54 | 3,7 | 3,29 |
| aktywa obrotowe razem | 5,16 | 5,97 | 6,05 |

Źródło: jak w tab. 1.

Koniecznym wydaje się więc przeanalizowanie na podstawie bilansu struktury należności przede wszystkim krótkoterminowych, w tym szczególnie z tytułu dostaw i usług (tabela 5). Dodatkowo przeanalizowano również strukturę należności długoterminowych (tabela 6) oraz inwestycji krótkoterminowych (tabela 7).

Tabela 5. Struktura należności krótkoterminowych ŹSM w latach 2001–2002

| Rodzaj należności | 31.12.2001 | 31.12.2002 |
|---|---------------------|---------------------|
| należności z tytułu dostaw i usług łącznie | 3 774 773,57 | 4 489 127,37 |
| w tym: | | |
| bieżące od odbiorców | 61 752,37 | 150 306,81 |
| z tytułu opłat czynszowych | 3 288 938,74 | 4 050 450,37 |
| z tytułu kredytu | | 165 090,50 |
| z tytułu kosztów sądowych i odsetek | 24 982,46 | 123 279,69 |
| należności z tytułu podatków | 13 917,48 | – |
| inne należności | 136 206,36 | 95 540,81 |
| należności dochodzone na drodze sądowej | 204 835,40 | 65 662,65 |
| Należności krótkoterminowe łącznie | 3 729 732,82 | 4 650 330,83 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie bilansu ŹSM za 2002 r.

Zdecydowanie największy (2002 r.) udział w należnościach krótkoterminowych ŹSM mają należności z tytułu opłat czynszowych. Wartość tych należności na koniec 2002 r. wynosiła 4.050.450,37 zł, co stanowiło 87,1% wszystkich należności krótkoterminowych Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Należności z tytułu opłat czynszowych w ciągu roku wzrosły o 23,2%, mimo że aktywność ŻSM w działaniach windykacyjnych zdecydowanie wzrosła.

Tabela 6. Struktura należności długoterminowych ŻSM w latach 2001–2002

| Rodzaj należności | 31.12.2001 | 31.12.2002 |
|--|---------------------|---------------------|
| Odsetki bankowe w spłacie razem | 2 733 906,46 | 2 563 285,36 |
| z tego wobec: | | |
| Banku PKO BP | 2 620 708,90 | 2 388 500,07 |
| Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM) | 113 187,56 | 174 785,29 |
| Należności długoterminowe łącznie | 2 733 906,46 | 2 563 285,36 |

Źródło: jak w tab. 5.

Należności długoterminowe Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, tak w roku 2001, jak i w 2002 r. to wyłącznie odsetki bankowe w spłacie, tzn. odsetki zaliczone przez bank lub fundusz po zamknięciu procesu inwestycyjnego, w wyniku którego powstały lokale mieszkalne. Należy zauważyć, że zadłużenie długoterminowe ŻSM w ciągu roku zmniejszyło się o kwotę 179.621,10 zł – tj. o 6,24%.

Tabela 7. Struktura inwestycji krótkoterminowych ŻSM w latach 2001–2002

| Rodzaj należności | 31.12.2001 | 31.12.2002 |
|---|---------------------|---------------------|
| Środki pieniężne w kasie | 7 830,64 | 2 627,38 |
| Środki pieniężne w bankach | 3 421 181,16 | 1 395 910,67 |
| Lokaty bankowe do 3 miesięcy | 1 413 734,47 | 2 123 250,54 |
| Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy | 1 719 573,95 | 2 204 149,78 |
| Inwestycje krótkoterminowe razem | 6 562 320,22 | 5 725 929,37 |

Źródło: jak w tab. 5.

Analiza struktury inwestycji krótkoterminowych wskazuje na występowanie następujących zjawisk:

- stan posiadanych przez Żyrardowską Spółdzielnię Mieszkaniową środków pieniężnych w ciągu roku zmniejszył się o 836.390,85 zł – tj. o 12,75%;
- na dzień 31.12.2002 r. środki pieniężne ŻSM przechowywane były przede wszystkim na lokatach bankowych. Wartość lokat bankowych (łącznie lokaty bankowe do 3 miesięcy i powyżej 3) w ciągu roku wzrosła o 38,1%.

W tabeli 8 zaprezentowano strukturę finansowania Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz jej zmiany w analizowanym okresie.

Tabela 8. Zmiany w strukturze finansowania ŻSM w latach 2000–2002 (%)

| Rodzaj pasywów | 2000 | 2001 | 2002 |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|
| Fundusze własne (łącznie z zyskiem) | 93,46 | 92,85 | 93,28 |
| Zobowiązania długoterminowe | 3,85 | 4,72 | 4,05 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 2,69 | 2,43 | 2,67 |
| Razem | 100 | 100 | 100 |

Źródło: jak w tab. 1.

W analizowanym okresie Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa finansuje swoje zasoby przede wszystkim z funduszy własnych. Fundusze własne w ogólnej sumie pasywów ŻSM stanowią ponad 92% ogólnej sumy pasywów. Fakt ten wynika ze specyfiki działalności spółdzielni mieszkaniowej. Interesująca jest analiza struktury funduszy własnych spółdzielni w latach 2001 i 2002, co zaprezentowano tabela 9.

Tabela 9. Struktura funduszy własnych ŻSM w latach 2001–2002

| Rodzaj funduszu | 31.12.2001 | 31.12.2002 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Fundusz podstawowy | 127 538 282,11 | 125 170 507,83 |
| Należne, lecz nie wniesione wkłady | -603 734,62 | -453 935,94 |
| Fundusz zapasowy inny | 54 122 649,30 | 54 185 848,93 |
| Fundusz z aktualizacji wyceny | -16 313 084,65 | -16 623 864,18 |
| Wynik finansowy netto (+zysk -strata) | 0,00 | +143 191,10 |
| Fundusze własne razem | 164 744 112,14 | 162 421 747,74 |

Źródło: jak w tab. 1.

W warunkach porównywalnych fundusze własne zmniejszyły się o 1,41% – kwota 2.322.364,40 zł.

Koniecznym wydaje się, dodatkowe przeanalizowanie na podstawie bilansu struktury zobowiązań długoterminowych (tabela 10) i krótkoterminowych Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w tym szczególnie zobowiązań z tytułu dostaw i usług (tabela 11).

Tabela 10. Struktura zobowiązań długoterminowych ŻSM w latach 2001–2002

| Rodzaj zobowiązań | 31.12.2001 | 31.12.2002 |
|--|---------------------|---------------------|
| Długoterminowe kredyty bankowe | 8 365 730,17 | 7 054 011,64 |
| w następujących bankach: | | |
| Bank PKO BP | 3 048 966,27 | 2 716 709,64 |
| Krajowy Fundusz Mieszkaniowy (KFM) | 3 749 902,08 | 3 373 254,21 |
| Kredyt Banku S.A. | 1 566 861,82 | 964 047,79 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | 8 365 730,17 | 7 054 011,64 |

Źródło: jak w tab. 5.

Z tabeli 10 wynika, że zobowiązania długoterminowe Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej to są wyłącznie długoterminowe kredyty bankowe. W ciągu analizowanego roku nastąpiło zmniejszenie wartości zobowiązań długoterminowych o kwotę 1.311.718,53 zł – tj. o 15,68%. ŻSM spłaciła część kredytów i pożyczek w KFM i bankach, w tym również część kredytu w walutach obcych w Kredyt Banku S.A. (kredyt ten przeznaczony był na ocieplenie budynków mieszkalnych). Można więc stwierdzić, iż Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa na bieżąco reguluje swoje zobowiązania w stosunku do Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, jak i banków komercyjnych.

Tabela 11. Struktura zobowiązań krótkoterminowych ŻSM w latach 2001–2002 (zł)

| Rodzaj zobowiązań | 31.12.2001 | 31.12.2002 |
|---|---------------------|---------------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 3 031 490,58 | 3 303 481,32 |
| w tym | | |
| zobowiązania wobec dostawców | 2 044 356,39 | 2 435 557,53 |
| rozrachunki z członkami i najemcami | 513 300,64 | 610 265,73 |
| dostawy niefakturowane | 473 833,55 | 257 658,06 |
| Zobowiązania wobec budżetu | 161 732,28 | 159 066,34 |
| Inne zobowiązania krótkoterminowe | 618 443,52 | 502 406,29 |
| Fundusze specjalne | 333 763,00 | 160 229,57 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | 4 145 429,38 | 4 125 183,52 |

Źródło: jak w tab. 5.

Na podstawie informacji zawartych w tabeli 11 można zaobserwować, że zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się o 0,49% (kwotowo – 20.245,86 zł). W analizowanym okresie Żyrardowska Spółdzielnia Mieszka-

niowa reguluje swoje zobowiązania krótkoterminowe w sposób nie budzący zastrzeżeń.

Analizując pasywa ŻSM należy również wspomnieć, że w spółdzielniach mieszkaniowych, wspólnotach mieszkaniowych tworzy się **fundusz remontowy**⁵. Zasady tworzenia funduszu remontowego określa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych⁶. Fundusz ten jest tworzony z wpłat członków spółdzielni pobieranych zazwyczaj w czynszu. Środki funduszu remontowego są przeznaczone na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych.

Innym funduszem specjalnym w spółdzielniach mieszkaniowych jest **fundusz wkładów budowlanych**. Fundusz ten kształtują wpłaty osób nabywających lokale mieszkalne na warunkach własnościowego prawa do lokalu⁷. Podobnie jak dla funduszu remontowego podstawy prawne określa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Natomiast szczegółowe zasady wnoszenia wkładów budowlanych określa statut spółdzielni.

Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa zgodnie ze obowiązującym statutem⁸ tworzy następujące fundusze:

- udziałowy,
- zasobów mieszkaniowych,
- zasobowy,
- wkładów budowlanych,
- wkładów mieszkaniowych,
- wkładów zaliczkowych,
- fundusz remontowy,
- fundusz świadczeń socjalnych.

Analiza wskaźników charakteryzujących finansowanie działalności Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Istota analizy wskaźnikowej sprowadza się do oznaczenia kluczowych relacji pomiędzy zmiennymi ze sprawozdań finansowych i innych dokumentów – w celu oceny działalności przedsiębiorstwa⁹. Pozycje uwzględnione

⁵ W. Gos, *Sprawozdawczość i rewizja finansowa*, op. cit., s. 76.

⁶ Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., Nr 4, poz. 27 z późn. zmian. – art. 6, ust. 3).

⁷ W. Gos, op. cit., s. 76.

⁸ Statut Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Skierniewicach z późniejszymi zmianami.

⁹ D. Zarzecki, *Wykorzystanie wskaźników finansowych w ocenie przedsiębiorstwa – Podstawowe zagadnienia*, Interbook Szczecin 1997, s. 9–13.

przy analizie wskaźnikowej mogą pochodzić ze sprawozdań finansowych jednego roku lub kilku lat. Zasadnicze znaczenie ma wybór i interpretacja wskaźników oraz ich zależności przyczynowo-skutkowe.

Budowa pakietu wskaźników finansowych dla Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które w sposób obiektywny odzwierciedlałyby osiągnięte wyniki oraz stan sytuacji finansowej jest ważny, ale stwarza trudny problem do analizy. Tym problemem jest zysk – dla takiego podmiotu gospodarczego, jakim jest Spółdzielnia Mieszkaniowa. Cel działalności Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest w statucie określony: „**Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku**”.

Z tych właśnie zapisów wynika, że zysk nie jest głównym celem działalności ŻSM, co również podkreśla w swoim raporcie z 2002 r. biegły rewident¹⁰. Nie ulega wątpliwości, że pozyskiwanie dodatkowych środków finansowych w postaci zysku umożliwia Spółdzielni zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków, nie tylko wykorzystując opłaty z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych.

Niemniej jednak, budując pakiet wskaźników finansowych dla Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, wskaźniki rentowności, które dla oceny stanu sytuacji finansowej większości przedsiębiorstw są dominujące, w tym przypadku nie zostaną uwzględnione.

Kluczową grupą wskaźników finansowych o wysokiej wartości informacyjnej dla zarządzających praktycznie każdym podmiotem gospodarczym, są wskaźniki związane z finansowaniem jego działalności.

W przypadku Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uznano tę grupę wskaźników za wnoszącą wysoką wartość informacyjną dla oceny sytuacji gospodarczej Spółdzielni. Dla oceny Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w tym obszarze zaproponowano i w konsekwencji policzono 6 wskaźników, które następnie przedstawiono w tabeli 12.

Wskaźnik zadłużenia globalnego i stopa zadłużenia w 2002 r. były na niskim poziomie, odpowiednio 7,21% i 6,72%, przy dopuszczalnym poziomie 30%. Wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami własnymi był prawidłowy i w 2002 r. wynosił 13,87. Tak więc kapitały własne znacznie przewyższały zobowiązania.

Również w latach poprzednich 2000 i 2001, jak widać w tabeli 12, stopa zadłużenia była na odpowiednio niskim poziomie, a wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami własnymi był prawidłowy.

¹⁰ Raport z badania sprawozdania finansowego ŻSM za 2002 r. – Wanda Petrykowska biegły rewident, Skierniewice, kwiecień 2003 r., s. 4.

Tabela 12. Wyliczenia wskaźników charakteryzujących finansowanie działalności ŻSM w latach 2000–2002

| Lp. | Nazwa wskaźnika oraz formuła obliczeniowa | Wartość pożądana | 01.01– –31.12.2000 | 01.01– –31.12.2001 | 01.01– –31.12.2002 |
|-----|--|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | Wskaźnik zadłużenia globalnego zobowiązania + kredyty własne kapitały | max 30% | 6,99% | 7,70% | 7,21% |
| 2 | Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami własnymi własne kapitały aktywa trwałe | min 1,0 | 0,99 | 0,99 | 0,99 |
| 3 | Stopa zadłużenia ogółem (w %) zobowiązania i rezerwy suma pasywów | max 30% | 6,54% | 7,15% | 6,72% |
| 4 | Unieruchomienie środków aktywa trwałe suma aktywów | min | 0,95 | 0,94 | 0,94 |
| 5 | Trwałość struktury finansowania (w %) kapitały własne + zobow. i rezerwy długoter. suma pasywów | max | 97,32% | 97,57% | 97,33% |
| 6 | Pokrycie zadłużenia kapitałami własnymi kapitały własne zobowiązania i rezerwy | min 1,0 | 14,30 | 12,99 | 13,87 |

Źródło: jak w tab. 1.

Kształtowanie się płynności finansowej w Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Płynność finansowa została określona jako nieograniczona zdolność do regulowania bieżących zobowiązań¹¹. Tak zdefiniowaną płynność finansową można oceniać na określony moment lub też w określonym czasie. W pierwszym przypadku mówimy o **statycznej płynności finansowej**. Podstawą do oceny statycznej płynności finansowej są dane zawarte w bilansie majątkowym przedsiębiorstwa. W przypadku płynności ocenianej w określonym czasie mówimy o płynności dynamicznej, która jest oceniana w oparciu o informacje zawarte w rachunku przepływów strumieni pieniężnych, co zostanie przedstawione w dalszej części pracy.

Komplet wskaźników charakteryzujących statyczną płynność finansową Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zaprezentowano w tabeli 13.

¹¹ T. Wiśniewski, W. Skoczylas, *Teoria i praktyka analizy finansowej w przedsiębiorstwie*, Fundacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa 2002, s. 172.

Tabela 13. Wskaźniki charakteryzujące statyczną płynność finansową ŻSM

| Lp. | Nazwa wskaźnika oraz formuła obliczeniowa | Wartość pożądana | 31.12.2000 | 31.12.2001 | 31.12.2002 |
|-----|---|------------------|------------|------------|------------|
| 1 | Wskaźnik płynności bieżącej (I) majątek obrotowy ogółem zobowiązania krótkoterminowe | 1,5 – 1,8 | 2,30 | 2,55 | 2,55 |
| 2 | Wskaźnik płynności szybkiej (II) majątek obrotowy ogółem – zapasy zobowiązania krótkoterminowe | 0,8 – 1,0 | 2,30 | 2,55 | 2,55 |
| 3 | Wskaźnik płynności wypłacalności (III) inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkoterminowe | – | 1,13 | 1,58 | 1,39 |
| 4 | Pokrycie zobowiązań należnościami należności handlowe zobowiązania handlowe | > 1,0 | 1,22 | 1,11 | 1,36 |
| 5 | Szybkość obrotu należności (w dniach) śr. należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży | min | 44,00 | 46,28 | 48,71 |
| 6 | Czas trwania zobowiązań (w dniach) śr. zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni koszty działalności operacyjnej | min | 39,66 | 33,36 | 41,17 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie – Raport z badania sprawozdania finansowego ŻSM za 2002 r. – Wanda Petrykowska, biegły rewident, Skierniewice, kwiecień 2003 r., s. 5.

Na podstawie analizy wszystkich wskaźników znajdujących się w tabeli 13 można stwierdzić, iż sytuacja pod względem płynności finansowej jest dobra. Cechą charakterystyczną wskaźników płynności finansowej ŻSM jest brak różnicy w wielkości wskaźnika płynności bieżącej i wskaźnika płynności szybkiej w latach 2000–2002. Powodem takiej sytuacji jest brak zapasów w Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w kolejnych latach (jedynie w 2000 r. – nieznacząca wielkość zapasów). Należy zwrócić jednak uwagę na systematycznie wydłużającą się szybkość obrotu należnościami. W 2002 r. wskaźnik ten wynosił 48,7 dni i wzrósł od 2000 r. o 10,7%.

Analiza czynników wpływających na kondycję ekonomiczną Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Analiza finansowa przeprowadzona w oparciu o informacje zawarte w bilansie ma charakter syntetyczny, ujawnia główne czynniki kształtujące

gospodarkę finansową przedsiębiorstwa¹². Analiza finansowa nie wyjaśnia natomiast przyczyn, które wpłynęły na wielkości ekonomiczne przedsiębiorstwa. Niezbędnym więc będzie przeprowadzenie analizy **rachunku zysków i strat**, która to uzupełnia analizę finansową o informacje dotyczące operacyjnych wyników działalności przedsiębiorstwa w badanym okresie.

Tabela 14. Analityczny rachunek zysków i strat ŻSM za lata 2000–2002 (stan na koniec roku)

| Lp. | Wyszczególnienie | 01.01–31.12.2000 | | 01.01–31.12.2001 | | 01.01–31.12.2002 | |
|---|---|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | | zł | % | zł | % | zł | % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| A Działalność podstawowa | | | | | | | |
| 1. | Przychody ze sprzedaży towarów, prod. i usług | 25 172 530 | 97,07 | 26 358 556 | 96,50 | 29 535 539 | 98,01 |
| 2. | Koszt własny sprzed. towarów i produktów | 25 830 408 | 98,68 | 26 907 021 | 98,51 | 29 811 540 | 99,43 |
| 3. | Wynik na sprzedaży | -657 878 | - | -548 464 | - | -276 001 | - |
| B Pozostała działalność operacyjna | | | | | | | |
| 1. | Pozost. przychody. oper. | 160 697 | 0,62 | 309 858 | 1,13 | 123 967 | 0,41 |
| 2. | Pozostałe koszty operac. | 343 358 | 1,31 | 407 158 | 1,49 | 165 581 | 0,55 |
| 3. | Wynik z pozostałej działalności operacyjnej | -182 661 | - | -97 300 | - | -41 613 | - |
| C Wynik operacyjny (A3 + B3) | | -840 539 | - | -645 765 | - | -317 614 | - |
| D Działalność finansowa | | | | | | | |
| 1. | Przychody finansowe | 589 124 | 2,31 | 646 686 | 2,37 | 474 243 | 1,57 |
| 2. | Koszty finansowe | 998 | 0,00 | 921 | 0,00 | 3 512 | 0,01 |
| | - w tym odsetki | 998 | - | 921 | - | 112 | - |
| 3. | Wynik na dział. finans. | 597 126 | - | 645 765 | - | 470 731 | - |
| E Zdarzenia nadzwyczajne | | | | | | | |
| 1. | Zyski nadzwyczajne | - | - | - | - | - | - |
| 2. | Straty nadzwyczajne | - | - | - | - | 602 | 0,00 |
| 3. | Saldo zysków i strat nadzwyczajnych | - | - | - | - | -602 | - |
| F Ustalenie wyniku netto | | | | | | | |
| 1. | Zysk/strata brutto (C + D3 + E3) | -243 412 | - | 0,00 | - | 152 514 | - |
| 2. | Podatek dochodowy | - | - | - | - | 9 323 | - |
| 3. | Pozostałe obciążenia | - | - | - | - | - | - |
| 4. | Zysk/strata netto (F1 - F2 - F3) | -243 412 | - | 0,00 | - | 143 191 | - |
| PRZYCHODY OGÓŁEM | | 25 931 352 | 100,00 | 27 315 101 | 100,00 | 30 133 750 | 100,00 |
| KOSZTY OGÓŁEM | | 26 174 765 | 100,00 | 27 315 101 | 100,00 | 29 981 236 | 100,00 |

Źródło: jak w tab. 1.

¹² J. Śliwa, *Zarządzanie finansami przedsiębiorstw w zarysie*, op. cit., s. 65.

Na podstawie danych zamieszczonych w tabeli 14 sporządzono zestawienie przychodów (tabela 15), kosztów (tabela 16) oraz przeprowadzono analizę wyniku finansowego w poszczególnych segmentach działalności Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (tabela 17).

Tabela 15. Struktura przychodów ŻSM za lata 2001–2002

| Rodzaj przychodu | 31.12.2001 | 31.12.2002 |
|---|----------------------|----------------------|
| Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi | 26 358 556,17 | 28 908 195,73 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 309 858,21 | 123 967,76 |
| Przychody finansowe | 646 686,93 | 474 243,43 |
| Przychody razem | 27 315 101,31 | 29 506 406,92 |

Źródło: jak w tab. 5.

Uwagi do tabeli nr 15¹³:

- przychody z sprzedaży obejmują należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży,
- przychody z wykonania nie zakończonej usługi, w tym budowlanej, ustala się na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zawansowania usługi.

Przychody ŻSM w 2002 r. w stosunku do 2001 r. wzrosły o kwotę 2.191.305,61 zł – tj. o 8,02%. Wzrost ten spowodowany był wyłącznie wzrostem przychodów ze sprzedaży usług Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Może niepokoić spadek w 2002 r. przychodów z działalności finansowej ŻSM o 26,7% (172 .443,39 zł).

Tabela 16. Struktura kosztów ŻSM za lata 2001–2002

| Rodzaj kosztów | 31.12.2001 | 31.12.2002 |
|--|----------------------|----------------------|
| Koszty działalności operacyjnej (podstawowej) | 27 150 590,64 | 28 184 196,77 |
| Koszty pozostałej działalności operacyjnej | 407 158,90 | 165 581,02 |
| Koszty finansowe | 921,25 | 3 512,07 |
| Straty nadzwyczajne | – | 602,96 |
| Koszty razem | 27 558 670,79 | 29 353 892,82 |

Źródło: jak w tab. 5.

¹³ A. Helin, A. Bernaziuk, *Sprawozdanie finansowe – według znowelizowanej ustawy o rachunkowości*, Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr, Sp. z o.o. Gdańsk 2002, s. 39.

Łączne koszty działalności Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2002 r. wzrosły w stosunku do kosztów 2001 r. o kwotę 1.795.222,03 zł (o 6,61%).

Tabela 17. Struktura wyniku finansowego w poszczególnych segmentach działalności ŻSM w latach 2001–2002

| Miejsce powstania wyniku brutto | 31.12.2001 | 31.12.2002 |
|---|-------------------|-------------------|
| Działalność podstawowa | -632 112,56 | -276 001,04 |
| Pozostała działalność operacyjna | -38 613,26 | -41 613,26 |
| Operacje finansowe | 645 765,68 | 470 731,36 |
| Straty nadzwyczajne | | -602,96 |
| Wynik brutto (zysk) razem | -24 960,14 | 152 514,10 |

Źródło: jak w tab. 5.

Obserwuje się dobrą tendencję w zmniejszaniu się straty na działalności podstawowej Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, co w konsekwencji spowodowało, że w 2002 r. wypracowano zysk brutto w kwocie 152.514,10 zł.

Interesującym dla oceny sytuacji gospodarczej Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej powinno być przeprowadzenie pogłębionej analizy finansowej dla usług gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) w latach 2000–2002 (tabela 18).

Tabela 18. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w ŻSM w latach 2000–2002

| Wyszczególnienie | Jedn. miary | 1.01.2000– –31.12.2000 | 1.01.2001 – –31.12.2001 | 1.01.2002 – –31.12.2002 |
|--------------------------------|-------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Sprzedaż usług GSM | zł | 25 172 530 | 26 358 556 | 29 535 539 |
| Koszty usług GSM | zł | 25 830 408 | 26 907 021 | 29 811 540 |
| Poziom pokrycia kosztów | % | 97,45 | 97,96 | 99,07 |

Źródło: jak w tab. 5.

Analizując gospodarkę zasobami mieszkaniowymi ŻSM należy zauważyć pozytywne zjawisko ciągłego wzrostu poziomu pokrycia kosztów usług GZM wnoszonymi za nie opłatami. W 2002 r. ww. poziom pokrycia kosztów był wysoki i wynosił 99,07%.

Ocena działalności ŻSM na podstawie zestawienia przepływów strumieni pieniężnych

Zysk wykazywany w sprawozdawczości finansowej nie zawsze odzwierciedla **zdolność płatniczą przedsiębiorstwa**. Fakt ten może wynikać z następujących przyczyn¹⁴:

- nie zapłacone faktury przez odbiorców wyrobów, towarów bądź usług przybierają postać bilansowych należności, a w rachunku wyników są wykazywane jako przychody,
- przewidywana zapłata nie dochodzi do skutku – odbiorca wyrobu, usługi staje się niewypłacalny,
- udzielenie odbiorcom dłuższego kredytu kupieckiego, co w znaczny sposób opóźnia przyływ gotówki do przedsiębiorstwa.

Te właśnie przyczyny mogą wywoływać sytuację, w której firma przynosząca zyski może nie dysponować wystarczającą gotówką na finansowanie swoich bieżących potrzeb. Szczegółowe informacje o **przepływach strumieni pieniężnych**, zawarte w sprawozdawczości finansowej przedsiębiorstwa, ujawniają rzeczywistą sytuację płatniczą firmy¹⁵.

W tabeli 19 przedstawiono analizę z rachunku przepływów pieniężnych (strumieni pieniężnych) Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2001 i w 2002 r.

Tabela 19. Przepływy środków pieniężnych ŻSM w latach 2001–2002 (zł)

| Wyszczególnienie | 2001 | | 2002 | |
|---|------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | Środki pozyskane | Środki zaangażowane | Środki pozyskane | Środki zaangażowane |
| Działalność operacyjna | | 61 240 | 5 521 | |
| Działalność inwestycyjna | | 4 373 408 | | 911 195 |
| Działalność finansowa | 7 102 436 | | 69 282 | |
| Zmiana stanu środków pieniężnych | | +2 667 788 | | -836 390 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie – Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa – Rachunku przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) rok 2002.

Jak wynika z tabeli 19 w Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2001 r. wystąpiła nadwyżka środków pieniężnych w kwocie 2.667.788 zł.

¹⁴ J. Śliwa, *Zarządzanie finansami przedsiębiorstw w zarysie*, op. cit., s. 67.

¹⁵ M. Gottlieb, W. Lewczyński, *Cash flow sprawozdanie z przepływów gotówki*, Instytut Przedsiębiorczości, Sopot 1993, s. 9.

Źródłem tej nadwyżki był uzyskany kredyt w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym (KFM). Natomiast niedobór środków pieniężnych, jaki wystąpił w 2002 r. na kwotę 836.390 zł to efekt:

- kontynuowania działalności inwestycyjnej – nabycie rzeczowych aktywów trwałych na kwotę 1.160.015,59 zł,
- spłaty kredytów na kwotę 952.327,70 zł.

Przeprowadzone badania i wykonane analizy nie wskazują na to, aby występowały poważne zagrożenia dla dalszego kontynuowania działalności statutowej przez Żyrardowską Spółdzielnię Mieszkaniową.

Do zjawisk, które negatywnie wpływają i mogą negatywnie wpłynąć w przyszłości, na sytuację gospodarczą ŻSM należy zaliczyć przede wszystkim duży przyrost należności krótkoterminowych. Zdecydowanie największy (w 2002 r.) udział w należnościach krótkoterminowych ŻSM mają należności z tytułu opłat czynszowych.

Inne zjawiska, mogące negatywnie wpłynąć na sytuację gospodarczą ŻSM, zaobserwowane podczas przeprowadzonej analizy finansowej, to:

- wydłużający się cykl obrotu należnościami,
- zmniejszające się dochody z działalności finansowej,
- dostrzegalna dekapitalizacja majątku trwałego – w 2002 roku na poziomie 1,86%.

Analiza finansowa oraz analiza rachunku zysków i strat wykazała, iż istnieje cały szereg pozytywnych zjawisk w działaniach gospodarczych Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a do najważniejszych z nich należy:

- zmniejszenie poziomu należności długoterminowych – kredyty spłacane są terminowo,
- regulowanie przez ŻSM zobowiązań krótkoterminowych w sposób nie budzący zastrzeżeń,
- wskaźniki zadłużenia globalnego i stopa zadłużenia na niskim poziomie,
- prawidłowy wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami własnymi,
- właściwa płynność finansowa we wszystkich analizowanych okresach działalności ŻSM,
- wysoki poziom (2002 rok – 99,07%) pokrycia kosztów usług gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GSM) wnoszonymi za nie opłatami,
- systematyczny wzrost nakładów na działalność remontową zasobów mieszkaniowych,
- racjonalizacja kosztów działalności ŻSM poprzez działania techniczne i inwestycyjne, tj.: ocieplanie budynków, wymiana dachów i drzwi wejściowych, budowa tzw. „wiatrolapów”,
- właściwe zarządzanie finansami poprzez ciągłą poprawę struktury inwestycji krótkoterminowych.

Analiza SWOT

| SILNE STRONY | | SŁABE STRONY | |
|---|---|--------------------------------------|---|
| 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 | Lokalizacja Żyrardowa. Niskie ceny mieszkań. Różnorodność metraży mieszkań. Ocieplanie kompleksowe budynków. Wyposażenie budynków w zawory termomodernizacyjne, podzielniki kosztów ciepła i liczniki na wodę. Uregulowany stan prawny gruntów ŻSM. Stabilność finansowa ŻSM. Lokalizacja budynków w pobliżu przedszkoli, szkół i sklepów. Zagospodarowane tereny zielone oraz place zabaw dla dzieci. Prowadzenie szerokiej działalności społeczno-wychowawczej przez domy kultury. | 1. 2. 3. 4. 5. 6. | Wzrost wydatków na remonty budynków ze względu na starzenie się zasobów. Ciągły wzrost cen zakupu ciepła, dostawy zimnej wody oraz wywozu śmieci. Postępujące zadłużenie czynszowe. Brak w mieście mieszkań socjalnych. Brak chętnych na budownictwo mieszkań własnościowych. Brak zainteresowania członków Spółdzielni jej działalnością. |
| SZANSE | | ZAGROŻENIA | |
| 1 2 3 4 5 6 | Realizacja zaplanowanych inwestycji przy udziale środków KFM. Obniżanie kosztów działań remontowych i podnoszeniem jakości ich wykonania. Podniesienie poziomu usług firm konserwacyjnych i porządkowych. Pełne wykorzystanie możliwości uzyskania środków z Funduszu Termomodernizacyjnego. Wypłacanie premii gwarancyjnej przez banki. Rozwój miasta i gminy Żyrardów pod względem atrakcyjności inwestycyjnej oraz infrastruktury towarzyszącej (właściwe wykorzystanie otrzymanych środków unijnych na rewitalizację). | 1 2 3 4 5 6 7 8 | Likwidacja ulg podatkowych. Wprowadzenie 7% podatku VAT na wkład mieszkaniowy i budowlany na mieszkania do zasiedlenia. Likwidacja 10% umorzenia kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię ze środków KFM. Dekapitalizacja istniejącego zasobu mieszkaniowego. Wzrost kosztów utrzymania mieszkań. Utrzymujące się na wysokiej stopie bezrobocia w regionie. Odstąpienie państwa od wspomagania gmin dotacją budżetową na dofinansowanie wypląt dodatków mieszkaniowych. Konkurencja w postaci TBS-ów i innych spółdzielni. |

Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa powinna wykorzystać atut położenia miasta w centrum Polski, 40 km od Warszawy (dojazd 0,5–1 h), przy głównych trasach kolejowych i drogach szybkiego ruchu. Pozwala to na zainteresowanie mieszkaniem osób pracujących lub inwestujących w okolicach Warszawy, które w Żyrardowie są niekiedy dwukrotnie tańsze niż w okolicach stolicy. W związku z tym, przedstawienie oferty mieszkaniowej, w odpowiednich mediach: prasie, Internecie – i we właściwy, fachowy sposób, stanowi jeden z głównych celów ŻSM. Chętni „napędzą” koniunkturę, a inwestycje pozwolą na poprawę sytuacji ekonomicznej i rozwój.

Zarówno dla ŻSM, jak i miasta optymalne wykorzystywanie wszelkiego rodzaju dofinansowań i środków unijnych jest szansą na rozwój (zwłaszcza w zakresie infrastruktury, polepszenia warunków do inwestowania i rozwoju przedsiębiorstw). Skutkowało to będzie z pewnością zmniejszeniem bezrobocia i podniesieniem się poziomu życia w mieście – a bogaci i zadowoleni mogą i chcą więcej.

Należy jedynie mieć nadzieję, że polityka prowadzona przez państwo w zakresie podatków, ulg podatkowych, dofinansowań gmin, dotacji i wszelkich działań „prorodzinnych” nie będzie podążać obecnie wybraną drogą. Jeżeli „likwidacje” i „ograniczenia” zostaną zastąpione „pomocą” i „ulgami” – jest szansa na poprawienie sytuacji ekonomicznej jednostki, a co za tym idzie – rodziny, przedsiębiorstwa, miasta, gminy, państwa.

W tych realiach funkcjonuje Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa i musi robić to jak najlepiej – wzmocnić swoje silne strony i wykorzystać szansę, wyeliminować słabe strony i zminimalizować zagrożenia.

Zakończenie

Celem niniejszego artykułu było dokonanie oceny sytuacji gospodarczej Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie analizy finansowej.

Na podstawie przeprowadzonej analizy można stwierdzić, że działalność Spółdzielni w lata 2000–2002 charakteryzuje się niewielkimi zmianami w aktywach trwałych. Zachodzą również niekorzystne zmiany w strukturze aktywów obrotowych ŻSM, ma miejsce przyrost należności krótkoterminowych.

W badanym okresie Spółdzielnia finansuje swoje zasoby przede wszystkim funduszami własnymi. Fundusze własne w ogólnej sumie pasywów stanowią ponad 90,0%. Fakt ten wynika ze specyfiki spółdzielni mieszkaniowych i łączy się z podstawową grupą majątkową, jaką są budynki mieszkalne.

Działalność Spółdzielni nie jest nastawiona na zysk. Niemniej pozyskiwanie dodatkowych środków umożliwia zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych nie tylko opłatami z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych. Podstawowym źródłem pozyskania dodatkowych środków była działalność finansowa (odsetki).

Sytuacja finansowa Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest dobra. Spółdzielnia terminowo wywiązuje się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli. Uwagę zwraca systematycznie wydłużający się cykl realizacji należności, który wydłużył się z 44 dni w roku 2000 do 48,7 dnia w roku 2002.

W 2002 r. nastąpił przyrost należności głównie w opłatach za lokale mieszkalne, co wiąże się z pogarszającą się sytuacją ekonomiczną człon-

ków zasiedlonych ŻSM. Stopa zadłużenia Spółdzielni jest niska i na koniec 2002 r. wynosiła 6,72% przy dopuszczalnym poziomie w granicach 30–50%. Kapitały własne są znacznie wyższe od zobowiązań, wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami wynosi 13,87.

Wyniki analizy nie wskazują na to, by występowały zagrożenia dla kontynuowania przez Żyrardowską Spółdzielnię Mieszkaniową działalności gospodarczej w dalszych latach.

Reasumując, w wyniku przeprowadzonej analizy możemy stwierdzić, że zjawiskami negatywnie oddziałującymi na sytuację finansową są:

- przyrost należności krótkoterminowych,
- zmniejszające się dochody z działalności finansowej,
- narastające zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych.

Natomiast do zjawisk pozytywnych należy zaliczyć:

- wysoki poziom pokrycia kosztów wnoszonych opłatami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi,
- większe wpływy z tytułu spłat należności długoterminowych (odsetek od kredytu), co umożliwiło zwiększoną spłatę wierzytelności wobec banku.

Niniejsza analiza świadczy o zadowalającej kondycji finansowej Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i możliwości nie zagrożonej kontynuacji działalności gospodarczej.

Kalendarium Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

- 11 marca 1958 r. – pierwsze Walne Zgromadzenie członków – powołanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność”
- 9 lutego 1959 r. – zasiedlenie pierwszego budynku nr 4 na osiedlu Żeromskiego
- 25 kwietnia 1961 r. – przyłączenie do SM „Jedność” – Spółdzielni „Nadzieja”
- 1 lipca 1966 r. – przyłączenie do SM „Jedność” – Spółdzielni „Słoneczna”
- 5 października 1968 r. – oddanie do użytku Osiedlowego Domu Kultury, który był pierwszym spółdzielczym obiektem tego typu w woj. warszawskim
- 1969 r. – zakończenie budowy osiedla Żeromskiego oraz rozpoczęcie realizacji osiedla Sikorskiego
- 1970 – Przyjęcie nazwy „Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa”
- 1971–1975– Realizacja osiedla Kościuszki
- 1976–1983– Realizacja osiedla Wschód oraz realizacja osiedla Centrum I, II, III

- 1977–1991– Realizacja osiedla Teklin A i B
- 1981–1988 – Realizacja osiedla Batory I, II, IV
- 1982–1989– Budowa segmentów szeregowych na osiedlu Łąkowa
- 1985–1993 – Realizacja osiedla Piękna
- 1992 – 1 czerwca – oddanie do użytku Klubu Osiedlowego „Koliber”
- 1994–1997– Realizacja budynków jednorodzinnych (kanadyjskich) na osiedlu Łąkowa
- 1997– Rozpoczęcie realizacji budynku mieszkalnego na osiedlu Piękna
- 1997 – Rozpoczęcie realizacji zespołu szeregowego mieszkalnego na osiedlu Batorego
- 2000–2001– Realizacja I etapu kompleksu mieszkalnego na osiedlu Piękna (70 mieszkań lokatorskich) ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego
- 2003–2004– Realizacja II etapu kompleksu mieszkalnego na osiedlu Piękna (39 mieszkań lokatorskich) ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

Financial Analysis of the activity of the Żyrardów Housing Co-operative between 2000 and 2002

Summary

The Żyrardów Housing Cooperative was established in 1958, and its objective was to organise and unite citizens who wanted a flat of their own. The nature of the cooperative is expressed through the self-governing of the cooperative, i.e. the forms and direction of activity are decided upon by the bodies which are made up of the members of the cooperative elected by the members themselves. The structure of the self-government bodies of the Żyrardów Housing Cooperative and the principles of their activity are defined by the Law on Co-operative Societies. These principles are subsequently expanded and elaborated in the Charter of the ŻHC and the Rules and Regulations.

At the end of 2002, the Cooperative had over seven thousand members, and the housing resources managed by the Cooperative (namely 6.7 thousand flats) are home for some 18,000 citizens of Żyrardów.

On the grounds of the analysis, one can say that the business activity of the ŻHC between 2000 and 2002 is characterised by minor changes in the

fixed assets. An adverse trend in the structure of current assets is also recorded, and the short term receivables are on the increase.

In the period in question, the Cooperative financed its resources with its own funds. The Cooperative's own funds constitute over 90% of total liabilities. This is due to the specific nature of housing cooperatives, and is closely connected with the bulk of property/assets, i.e. the buildings.

The activity of the Cooperative is not profit-orientated. Nevertheless, raising additional financial means facilitates meeting the housing needs not only through rents for use of flats. Additional funds were raised through financial activity, i.e. the interest.

Another noticeable phenomenon is the extending cycle of realisation of receivables. 2002 recorded an increase in receivables, mainly in charges for use of flats (rents), which is the result of the deterioration of the economic standing of the members of the Cooperative (i.e. the actual tenants).

The findings of the analysis show that there are no threats for the Żyrardów Housing Cooperative to continue its activity in the years to come. The Cooperative meets its liabilities towards creditors duly and timely.

To sum up, the analysis allows us to say that the phenomena that affect the financial situation of the Cooperative adversely are: a) increase in the short-term liabilities, b) decrease in the revenues from financial activity, and c) increase in arrears in payment of charges for use of flats (rents). The favourable developments, on the other hand, are: a) high level of covering the costs paid-in through charges for housing resources management, and b) bigger inflows due to pay-offs of long-term receivables (interest on mortgage), which facilitated an increased payment of liabilities to the bank.

This analysis shows that the financial standing of the Żyrardów Housing Cooperative is sound, and that the future business activity of the Cooperative is not endangered.