

# Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2016 rok

obejmujące:

1. Bilans
2. Rachunek zysków i strat
3. Rachunek przepływów pieniężnych
4. Zestawienie zmian w funduszu własnym spółdzielni mieszkaniowej
5. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego



BILANS na dzień: 31.12.2016r.

| Wyszczególnienie |   | Stan sald w zł na koniec roku obrotowego; |                      |
|------------------|---|---|----------------------|
|                  |   | 31-12-2016                                | 31-12-2015           |
| <b>AKTYWA</b>    |   |   |                      |
| <b>A.</b>        | <b>AKTYWA TRWAŁE</b>  | <b>53 071 536,59</b>                      | <b>52 403 539,05</b> |
| <b>I.</b>        | <b>Wartości niematerialne i prawne - inne</b>   | <b>4 000,00</b>                           | <b>10 000,14</b>     |
|                  | 1) licencje na oprogramowanie komputerowe itp..   | 0,00                                      | 0,00                 |
|                  | 2) pozostałe  | 4 000,00                                  | 10 000,14            |
| <b>II.</b>       | <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>   | <b>53 067 536,59</b>                      | <b>52 393 538,91</b> |
|                  | 1. Środki trwałe w użytkowaniu  | 47 105 489,15                             | 50 436 013,17        |
|                  | a) grunty   | 27 195 234,30                             | 27 830 940,11        |
|                  | - w tym - prawo wieczystego użytkowania   | 27 195 234,30                             | 27 830 940,11        |
|                  | b) budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 19 504 474,40                             | 22 214 899,55        |
|                  | c) urządzenia techniczne i maszyny  | 255 503,19                                | 213 762,47           |
|                  | d) środki transportu  |   |                      |
|                  | e) inne środki trwałe   | 150 277,26                                | 176 411,04           |
|                  | 2. Środki trwałe w budowie  | 5 962 047,44                              | 1 957 525,74         |
|                  | 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie  | 0,00                                      | 0,00                 |
| <b>III.</b>      | <b>Należności długoterminowe</b>  | <b>0,00</b>                               | <b>0,00</b>          |
|                  | 1. od jednostek powiązanych   |   |                      |
|                  | 2. od jednostek pozostałych   | 0,00                                      | 0,00                 |
| <b>IV.</b>       | <b>Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe</b>   | <b>0,00</b>                               | <b>0,00</b>          |
|                  | 1) Nieruchomości  |   |                      |
|                  | 2) Wartości niematerialne i prawne  |   |                      |
|                  | 3) Długoterminowe aktywa trwałe   | 0,00                                      | 0,00                 |
|                  | 3a) w jednostkach powiązanych   | 0,00                                      | 0,00                 |
|                  | udziały lub akcje   |   |                      |
|                  | inne papiery wartościowe  |   |                      |
|                  | udzielone pożyczki  |   |                      |
|                  | 3b) w pozostałych jednostkach   | 0,00                                      | 0,00                 |
|                  | udziały lub akcje   |   |                      |
|                  | inne papiery wartościowe  |   |                      |
|                  | udzielone pożyczki  |   |                      |
| <b>V.</b>        | <b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>  | <b>0,00</b>                               | <b>0,00</b>          |
|                  | 1) Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  |   |                      |
|                  | 2) Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe   |   |                      |
|                  | 3) Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości - długoterminowa spłata                        | 0,00                                      | 0,00                 |
| <b>B.</b>        | <b>AKTYWA OBROTOWE</b>  | <b>6 136 930,72</b>                       | <b>6 899 472,57</b>  |
| <b>I.</b>        | <b>Zapasy</b>   | <b>0,00</b>                               | <b>0,00</b>          |
|                  | 1. Materiały  |   |                      |
|                  | 2. Półprodukty i produkty w toku  |   |                      |
|                  | 3. Produkty gotowe (wyroby gotowe)  |   |                      |
|                  | 4. Zaliczki na dostawy  |   |                      |
|                  | 5. Towary   |   |                      |

|                      |   |                      |                      |
|----------------------|---|----------------------|----------------------|
| <b>II.</b>           | <b>Należności krótkoterminowe</b>   | <b>1 256 319,41</b>  | <b>1 296 624,40</b>  |
|                      | 1. Należności od jednostek powiązanych                                    | 0,00                 | 0,00                 |
|                      | a) z tytułu dostaw i usług  | 0,00                 | 0,00                 |
|                      | b) inne   |                      |                      |
|                      | 2. Należności od pozostałych jednostek                                    | 1 256 319,41         | 1 296 624,40         |
|                      | a) z tytułu dostaw i usług , o okresie spłaty:                            | 1 061 702,71         | 999 698,65           |
|                      | - do 12 miesięcy  | 1 061 702,71         | 999 698,65           |
|                      | - powyżej 12 miesięcy   |                      |                      |
|                      | b) z tyt. podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społ. oraz innych świadczeń |                      | 8 336,00             |
|                      | c) inne   | 28 948,43            | 64 302,85            |
|                      | d) dochodzone na drodze sądowej   | 165 668,27           | 224 286,90           |
| <b>III.</b>          | <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>   | <b>2 609 217,85</b>  | <b>1 871 973,77</b>  |
|                      | 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe                                       | 2 609 217,85         | 1 871 973,77         |
|                      | a) w jednostkach powiązanych  |                      |                      |
|                      | b) w pozostałych jednostkach  |                      |                      |
|                      | c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                               | 2 609 217,85         | 1 871 973,77         |
|                      | - środki pieniężne na rachunkach bankowych                                | 2 542 261,54         | 1 809 214,66         |
|                      | - środki pieniężne w kasie  | 21 956,31            | 22 759,11            |
|                      | - inne środki pieniężne   | 45 000,00            | 40 000,00            |
|                      | - inne aktywa pieniężne   |                      |                      |
|                      | 2. Inne inwestycje krótkoterminowe  |                      |                      |
| <b>IV.</b>           | <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                         | <b>2 271 393,46</b>  | <b>3 730 874,40</b>  |
|                      | 1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dołączona GZM           | 225 431,74           | 283 766,99           |
|                      | 2. Saldo Wn funduszu remontowego - nieruchomości (krótkoterminowe)        |                      | 34 867,74            |
|                      | 3. Pozostałe  | 2 045 961,72         | 3 412 239,67         |
| <b>AKTYWA RAZEM:</b> |   | <b>59 208 467,31</b> | <b>59 303 011,62</b> |

| <b>PASYWA</b>           |   |                      |                      |
|-------------------------|---|----------------------|----------------------|
| <i>Wyszczególnienie</i> |   | <b>31.12.2016</b>    | <b>31-12-2015</b>    |
| <b>A.</b>               | <b>FUNDUSZE WŁASNE</b>  | <b>47 591 026,60</b> | <b>53 876 368,47</b> |
| <b>A.I.</b>             | <b>Fundusze podstawowe w tym</b>                                      | <b>18 787 795,02</b> | <b>21 372 709,86</b> |
| I.1.                    | Fundusz udziałowy   | 132 188,81           | 113 294,81           |
| I.2.                    | Fundusz wkładów mieszkaniowych  |                      |                      |
| I.3.                    | Fundusz wkładów budowlanych   | 18 655 606,21        | 21 259 415,05        |
| <b>A.II.</b>            | <b>Należne wkłady na fundusze podstawowe (wielkość ujemna)</b>        |                      |                      |
| <b>A.III.</b>           | <b>Udziały akcje własne ( wielkość ujemna)</b>                        |                      |                      |
| <b>A.IV.</b>            | <b>Fundusz zasobowy</b>   | <b>28 576 240,21</b> | <b>28 398 579,73</b> |
| <b>A.V.</b>             | <b>Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych</b>                 |                      |                      |
| <b>A.VI.</b>            | <b>Fundusze rezerwowe</b>   |                      |                      |
| <b>A.VII.</b>           | <b>Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych</b>     |                      |                      |
| <b>A.VIII.</b>          | <b>Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy</b>     | <b>226 991,37</b>    | <b>4 105 078,88</b>  |
| <b>A.IX.</b>            | <b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b> |                      |                      |
| <b>B.</b>               | <b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>                         | <b>11 617 440,71</b> | <b>5 426 643,05</b>  |
| <b>I.</b>               | <b>Rezerwy na zobowiązania</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
|                         | 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                   |                      |                      |
|                         | 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                        | 0,00                 | 0,00                 |

|             |  |                      |                      |
|-------------|--|----------------------|----------------------|
|             | - długoterminowa   |                      |                      |
|             | - krótkoterminowa  |                      |                      |
|             | 3. Pozostałe rezerwy   | 0,00                 | 0,00                 |
|             | - długoterminowe   |                      |                      |
|             | - krótkoterminowe  |                      |                      |
| <b>II.</b>  | <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   | <b>6 933 371,64</b>  | <b>601 381,49</b>    |
|             | 1. Wobec jednostek powiązanych   |                      |                      |
|             | 2. Wobec pozostałych jednostek   | 6 933 371,64         | 601 381,49           |
|             | a) kredyty i pożyczki  | 0,00                 | 0,00                 |
|             | b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                         |                      |                      |
|             | c) inne zobowiązania finansowe   | 6 336 763,60         |                      |
|             | d) inne  | 596 608,04           | 601 381,49           |
| <b>III.</b> | <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  | <b>3 458 315,53</b>  | <b>2 045 172,16</b>  |
|             | 1. Wobec jednostek powiązanych   | 0,00                 | 0,00                 |
|             | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                        | 0,00                 | 0,00                 |
|             | - do 12 miesięcy   |                      |                      |
|             | - powyżej 12 miesięcy  |                      |                      |
|             | b) inne  |                      |                      |
|             | 2. Wobec pozostałych jednostek   | 3 138 368,44         | 2 040 970,21         |
|             | a) kredyty i pożyczki  |                      |                      |
|             | b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                         |                      |                      |
|             | c) inne zobowiązania finansowe   |                      |                      |
|             | d) pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 2 916 817,92         | 1 685 907,85         |
|             | e) zaliczki otrzymane na dostawy   |                      |                      |
|             | f) zobowiązania wekslowe   |                      |                      |
|             | g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń                  | 159 407,61           | 319 390,47           |
|             | h) z tytułu wynagrodzeń  | 0,00                 | 0,00                 |
|             | i) inne  | 62 142,91            | 35 671,89            |
|             | 3. Fundusze specjalne  | 319 947,09           | 4 201,95             |
|             | a) fundusz remontowy   | 315 705,87           | 0,00                 |
|             | b) ZFŚS  | 4 241,22             | 4 201,95             |
|             | c) inne fundusze   |                      |                      |
| <b>IV.</b>  | <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>  | <b>1 225 753,54</b>  | <b>2 780 089,40</b>  |
|             | 1) Ujemna wartość firmy  |                      |                      |
|             | 2a) Inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe                       |                      | 2 208 233,16         |
|             | 2b) Inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe                      | 1 221 645,31         | 571 856,24           |
|             | 2c) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZ            | 4 108,23             | 0,00                 |
|             | <b>PASYWA RAZEM:</b>   | <b>59 208 467,31</b> | <b>59 303 011,52</b> |

Sporządzono dnia: 12-04-2017r.

Sporządził: Dorota Dolota

Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

Imiona i nazwiska oraz podpisy Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Guchmacher*

RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT  
(WARIANT PORÓWNAWCZY)  
za okres 01.01.2016 - 31.12.2016 r.

| Wyszczególnienie |  | Kwota w zł za rok obrotowy |                      |
|------------------|--|----------------------------|----------------------|
|                  |  | 2016                       | 2015                 |
| <b>A</b>         | <b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>                                  | <b>11 206 348,13</b>       | <b>10 740 636,15</b> |
| I.               | Przychody netto ze sprzedaży produktów (wyrobów i usług):                              | 11 206 348,13              | 10 740 636,15        |
| II.              | Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna) |                            |                      |
| III.             | Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki                               |                            |                      |
| IV.              | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                      |                            |                      |
| <b>B.</b>        | <b>Koszty działalności operacyjnej</b>   | <b>11 124 565,11</b>       | <b>10 739 875,29</b> |
| I.               | Amortyzacja  | 169 373,23                 | 188 284,14           |
| II.              | Zużycie materiałów i energii   | 5 295 683,99               | 5 273 196,11         |
| III.             | Usługi obce  | 667 926,50                 | 616 119,49           |
| IV.              | Podatki i opłaty:  | 500 495,72                 | 536 581,64           |
|                  | - w tym: podatek akcyzowy  |                            |                      |
| V.               | Wynagrodzenia  | 1 282 963,66               | 1 243 130,28         |
| VI.              | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia   | 318 170,96                 | 314 757,73           |
| VII.             | Pozostałe koszty rodzajowe   | 2 889 951,05               | 2 567 805,90         |
|                  | w tym odpis na fundusz remontowy   | 1 565 448,08               | 1 593 137,50         |
| VIII.            | Wartość sprzedanych towarów i materiałów   |                            |                      |
| <b>C.</b>        | <b>Wynik ze sprzedaży (A-B)</b>  | <b>81 783,02</b>           | <b>760,86</b>        |
| <b>D.</b>        | <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>  | <b>70 362,46</b>           | <b>4 052 808,31</b>  |
| I.               | Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych   | 42 675,62                  | 4 029 080,79         |
| II.              | Dotacje (w tym - rozliczane w czasie)  |                            |                      |
| III.             | Inne przychody operacyjne  | 27 686,84                  | 23 727,52            |
| <b>E.</b>        | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>   | <b>113 872,22</b>          | <b>73 089,22</b>     |
| I.               | Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                                       |                            |                      |
| II.              | Amortyzacja finansowana dotacjami rozliczanymi w czasie                                |                            |                      |
| III.             | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych   | 41 254,86                  | 16 874,22            |
| IV.              | Inne koszty operacyjne   | 72 617,36                  | 56 215,00            |
| <b>F.</b>        | <b>Wynik z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>  | <b>38 273,26</b>           | <b>3 980 479,95</b>  |
| <b>G.</b>        | <b>Przychody finansowe</b>   | <b>40 179,56</b>           | <b>44 838,61</b>     |
| I.               | Dywidendy i udziały w zyskach:   |                            |                      |
|                  | - w tym: od jednostek powiązanych  |                            |                      |
| II.              | Odsetki:   | 40 179,56                  | 44 838,61            |
|                  | - w tym: od jednostek powiązanych  |                            |                      |
| III.             | Zysk ze zbycia inwestycji  |                            |                      |
| IV.              | Aktualizacja wartości inwestycji   |                            |                      |
| V.               | Inne   |                            |                      |
| <b>H.</b>        | <b>Koszty finansowe</b>  | <b>2 263,96</b>            | <b>2 103,67</b>      |
| I.               | Odsetki:   | 2 263,96                   | 2 103,67             |
|                  | - w tym: dla jednostek powiązanych   |                            |                      |
| II.              | Strata ze zbycia inwestycji  |                            |                      |
| III.             | Aktualizacja wartości inwestycji   |                            |                      |
| IV.              | Inne   |                            |                      |
| <b>I.</b>        | <b>Wynik z działalności gospod. (F+G-H)</b>  | <b>76 188,86</b>           | <b>4 023 214,89</b>  |
| <b>J.</b>        | <b>Wynik brutto (I+/-J)</b>  | <b>76 188,86</b>           | <b>4 023 214,89</b>  |
| <b>K.</b>        | <b>Podatek dochodowy</b>   | <b>70 521,00</b>           | <b>201 903,00</b>    |
| <b>L.</b>        | <b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>                   | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>          |
| <b>M.</b>        | <b>Wynik uzyskany na GZM nieruchomości</b>   | <b>-221 323,51</b>         | <b>-283 766,99</b>   |
|                  | a) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM suma nieruchomości                   | 4 108,23                   |                      |
|                  | b) nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM suma nieruchomości                   | -225 431,74                | -283 766,99          |
| <b>N.</b>        | <b>Wynik netto (J-K-L-M)</b>   | <b>226 991,37</b>          | <b>4 105 078,88</b>  |

Warszawa dnia 12-04-2017r.

Sporządził: Dorota Dolota  
CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

Imiona i nazwiska oraz podpisy Zarządu  
CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

Zbigniew Gaca-Richter

Spółdzielnia Mieszkaniowa "LAZUROWA"

01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8

NIP 525-000-71-06, REGON 006232786

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

METODA POŚREDNIA

za okres 01.01.2016 - 31.12.2016 r.

| Wyszczególnienie |   | Kwota w zł za rok obrotowy : |
|------------------|---|------------------------------|
|                  |   | 2016                         |
| 1                |   | 2                            |
| <b>A.</b>        | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>         |                              |
| I.               | Zysk ( strata) netto  | 226 991,37                   |
| II.              | Korekty razem (plus +, minus -)   | 3 526 708,36                 |
|                  | 1. Amortyzacja  | 169 373,23                   |
|                  | 2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                             |                              |
|                  | 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                              | -37 915,60                   |
|                  | 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                           | -42 675,62                   |
|                  | 5. Zmiana stanu rezerw  |                              |
|                  | 6. Zmiana stanu zapasów   |                              |
|                  | 7. Zmiana stanu należności  | 40 304,99                    |
|                  | 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm.- z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 1 413 143,37                 |
|                  | 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                              | 1 943 223,13                 |
|                  | 10. Inne korekty  | 41 254,86                    |
| III.             | <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I + II)</b>    | <b>3 753 699,73</b>          |
| <b>B.</b>        | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>       |                              |
| I.               | Wpływy  | 4 750 565,09                 |
|                  | 1. Zbycie wartości niemater. i prawn. oraz rzeczowych aktywów trw.      | 42 675,62                    |
|                  | 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niemater. i prawne   |                              |
|                  | 3. Z aktywów finansowych  |                              |
|                  | a) w jednostkach powiązanych  |                              |
|                  | b) w pozostałych jednostkach  |                              |
|                  | - zbycie aktywów finansowych  |                              |
|                  | - dywidendy i udziały w zyskach   |                              |
|                  | - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych                          |                              |
|                  | - odsetki   | 40 179,56                    |
|                  | - inne wpływy z aktywów finansowych                                     |                              |
|                  | 4. Inne wpływy inwestycyjne   | 4 667 709,91                 |
| II.              | Wydatki   | -4 152 217,60                |
|                  | 1. Nabycie wartości niemater. i prawn. oraz rzeczowych aktywów trw.     | -4 152 217,60                |
|                  | 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niemater. i prawne          |                              |
|                  | 3. Na aktywa finansowe, w tym:  |                              |
|                  | a) w jednostkach powiązanych  |                              |
|                  | b) w pozostałych jednostkach  |                              |
|                  | - nabycie aktywów finansowych   |                              |
|                  | - udzielone pożyczki długoterminowe                                     |                              |
|                  | 4. Inne wydatki inwestycyjne  |                              |
| III.             | <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>    | <b>598 347,49</b>            |

|             |  |                      |
|-------------|--|----------------------|
| <b>C.</b>   | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>   |                      |
| <b>I.</b>   | <b>Wpływy</b>  | <b>271 263,78</b>    |
|             | 1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 266 769,94           |
|             | 2. Kredyty i pożyczki  |                      |
|             | 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych  |                      |
|             | 4. Inne wpływy finansowe   | 4 493,84             |
| <b>II.</b>  | <b>Wydatki</b>   | <b>-3 886 066,92</b> |
|             | 1. Nabywanie udziałów (akcji) własnych   |                      |
|             | 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli   | -942,00              |
|             | 3. Inne, niż powyższe wydatki z tytułu podziału zysku  | -3 878 087,51        |
|             | 4. Spłaty kredytów i pożyczek  |                      |
|             | 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych   |                      |
|             | 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych  |                      |
|             | 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego   |                      |
|             | 8. Odsetki   | -2 263,96            |
|             | 9. Inne wydatki finansowe  | -4 773,45            |
| <b>III.</b> | <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>  | <b>-3 614 803,14</b> |
| <b>D.</b>   | <b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III + B.III + C.III)</b>   | <b>737 244,08</b>    |
| <b>E.</b>   | <b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>  |                      |
|             | - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych   |                      |
| <b>F.</b>   | <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>   | <b>1 871 973,77</b>  |
| <b>G.</b>   | <b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>   | <b>2 609 217,85</b>  |
|             | - o ograniczonej możliwości dysponowania   | 45 000,00            |
| <b>H</b>    | <b>Wg Bilansu</b>  | <b>2 609 217,85</b>  |
| <b>I.</b>   | <b>Różnica G-H</b>   | <b>0,00</b>          |

Sporządzono dnia:

12-04-2017r.

Sporządził: Dorota Dolota

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której  
powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaca*

.....  
Imiona i nazwiska oraz podpisy  
Zarządu

Spółdzielnia Mieszkaniowa "LAZUROWA"

01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8

NIP 525-000-71-06, REGON 006232786

**ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
za okres 01.01.2016 - 31.12.2016 r.

| Wyszczególnienie |  | Kwota na koniec roku obrotowego |
|------------------|--|---------------------------------|
| 1                |  | 2016                            |
| I.               | <b>Fundusz własny na początek okresu (BO)</b>                              | 53 876 368,47                   |
|                  | - korekty błędów podstawowych  |                                 |
| I.a.             | <b>Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach</b>                | 53 876 368,47                   |
| 1.               | <b>Fundusz udziałowy na początek okresu</b>                                | 113 294,81                      |
| 1.1.             | Zwiększenie funduszu udziałowego   | 19 374,00                       |
| 1.2.             | Zmniejszenie funduszu udziałowego  | 480,00                          |
| 1.3.             | Fundusz udziałowy na koniec okresu   | 132 188,81                      |
| 2.               | <b>Fundusz wkładów mieszkaniowych - wniesionych - na początek okresu</b>   |                                 |
| 2.1.             | Zwiększenia funduszu wkładów mieszkaniowych - wniesionych                  |                                 |
| 2.2.             | Zmniejszenia funduszu wkładów mieszkaniowych - wniesionych                 |                                 |
| 2.3.             | Fundusz wkładów mieszkaniowych - wniesionych - na koniec okresu            |                                 |
|                  | - w tym - dot. lokali własnych spółdzielni                                 |                                 |
| 3.               | <b>Umorzenie wkładów mieszkaniowych - wniesionych - na początek okresu</b> |                                 |
| 3.1.             | Zwiększenia umorzenia wkładów mieszkaniowych - wniesionych                 |                                 |
| 3.2.             | Zmniejszenia umorzenia wkładów mieszkaniowych - wniesionych                |                                 |
| 3.3.             | Umorzenie wkładów mieszkaniowych - wniesionych - na koniec okresu          |                                 |
| 4.               | <b>Fundusz wkładów budowlanych - wniesionych na początek okresu</b>        | 41 793 630,32                   |
| 4.1.             | Zwiększenia funduszu wkładów budowlanych - wniesionych                     |                                 |
| 4.2.             | Zmniejszenia funduszu wkładów budowlanych - wniesionych                    | 2 744 153,67                    |
| 4.3.             | Fundusz wkładów budowlanych - wniesionych - na koniec okresu               | 39 049 476,65                   |
|                  | - w tym - dot. lokali własnych spółdzielni                                 |                                 |
| 5.               | <b>Wkłady budowlane nie wniesione - na początek okresu</b>                 |                                 |
| 5.1.             | Zwiększenie wkładów budowlanych - nie wniesionych                          |                                 |
| 5.2.             | Zmniejszenie wkładów budowlanych - nie wniesionych                         |                                 |
| 5.3.             | Wkłady budowlane nie wniesione - na koniec okresu                          |                                 |
| 6.               | <b>Zaliczki na wkłady budowlane - na początek okresu</b>                   |                                 |
| 6.1.             | Zwiększenie zaliczek na wkłady budowlane                                   |                                 |



|            |   |  |                      |
|------------|---|--|----------------------|
|            | 6.2..   | Zmniejszenie zaliczek na wkłady budowlane  |                      |
|            | 6.3.  | Zaliczki na wkłady budowlane - na koniec okresu  |                      |
| <b>7.</b>  | <b>Umorzenie wkładów budowlanych - wniesionych - na początek okresu</b>           |  | <b>20 534 215,27</b> |
|            | 7.1.  | Zwiększenia umorzenia wkładów budowlanych - wniesionych  | 574 403,80           |
|            | 7.2.  | Zmniejszenia umorzenia wkładów mieszkaniowych - wniesionych  | 714 748,63           |
|            | 7.3.  | Umorzenie wkładów budowlanych - wniesionych - na koniec okresu   | 20 393 870,44        |
| <b>8.</b>  | <b>Fundusz zasobowy - na początek okresu</b>                                      |  | <b>28 398 579,73</b> |
|            | 8.1.  | Zwiększenie funduszu zasobowego - z tytułu:  | 247 395,94           |
|            |   | - podziału zysku bilansowego   | 205 253,94           |
|            |   | - umorzenia kredytu po rozliczeniu inwestycji  |                      |
|            |   | - spłat kredytów na budowę lokali użytkowych, stanowiących własność spółdzielni                              |                      |
|            |   | - nieodpłatnego przyjęcia środków trwałych oraz wnip, w tym przeniesienia na spółdzielnię własności budynków |                      |
|            |   | - nadwyżki przychodów nad kosztami z tyt. zbycia lokali wolnych w sensie prawnym                             |                      |
|            |   | - wyniku aktualizacji zwiększającej wartość początkową zasobów mieszkaniowych                                |                      |
|            |   | - pozostałe zwiększenia  | 42 142,00            |
|            | 8.2   | Zmniejszenie funduszu zasobowego - z tytułu:   | 69 735,46            |
|            |   | - pokrycia strat bilansowych - wg decyzji organów Spółdzielni  |                      |
|            |   | - odpisania środków trwałych w budowie w ciężar funduszu wg decyzji organów spółdzielni                      |                      |
|            |   | - nieodpłatnego przekazania, likwidacji, sprzedaży środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe         |                      |
|            |   | - zwrotu umorzeń do banku w przypadku przekształcenia prawa do mieszkania na własnościowe, lub w odrębną     |                      |
|            |   | - wyksiegowania z ewidencji zasobów mieszkaniowych z tyt. ich przekształcenia w odrębną własność             |                      |
|            |   | - pozostałe zmniejszenia   | 69 735,46            |
|            | 8.3   | Fundusz zasobowy - na koniec okresu  | 28 576 240,21        |
|            |   | - w tym - dot.: wartości początkowej praw do wiecz. użytkowania gruntów                                      | 35 729 813,22        |
|            |   | - dotychczasowego umorzenia praw wiecz. użytkow. gruntów   | 8 534 578,92         |
| <b>9.</b>  | <b>Fundusz z aktualizacji wyceny - na początek okresu</b>                         |  |                      |
|            | 9.1.  | Zwiększenie funduszu z aktualizacji wyceny   |                      |
|            | 9.2   | Zmniejszenie funduszu z aktualizacji wyceny  |                      |
|            | 9.3.  | Fundusz z aktualizacji wyceny - na koniec okresu   |                      |
| <b>10.</b> | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu - przed korektą ub.okresu</b> |  |                      |
|            | 10.1.   | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu  |                      |
|            |   | korekty błędów podstawowych  |                      |
|            | 10.2.   | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach  |                      |

|       |   |               |
|-------|---|---------------|
|       | a) zwiększenie (z tytułu podziału zysku z ub.r., )                              |               |
|       | b) zmniejszenie (z tytułu...)   |               |
| 10.3. | Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu   |               |
| 10.4. | Strata z lat ubiegłych na początek okresu,<br>- korekty błędów podstawowych     |               |
| 10.5. | Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach                         |               |
|       | a) zwiększenie (z tytułu ...)   |               |
|       | b) zmniejszenie (z tytułu ...)  |               |
| 10.6. | Strata z lat ubiegłych na koniec okresu   |               |
| 10.7. | Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu                                  |               |
| 11.   | <b>Wynik netto roku obrotowego (a-b-c)</b>                                      | 226 991,37    |
| a)    | zysk netto wg RZIS  | 226 991,37    |
| b)    | strata netto wg RZIS (ze znakiem minus "-")                                     |               |
| c)    | zaliczkowe odpisy z zysku (ze znakiem minus "-")                                |               |
| II.   | <b>Fundusz własny na koniec okresu (BZ)</b>                                     | 47 591 026,60 |
| IIIa. | Planowany podział zysku   | 226 991,37    |
| IIIb. | Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 47 364 035,23 |
| IV.   | Wg bilansu  | 47 591 026,60 |
| V.    | Różnica (IIIb - IV):  | -226 991,37   |

Sporządzono dnia: 12-04-2017r.

Sporządził: *Dorota Dolota*  
CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której  
powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gata Richter*

.....  
Imiona i nazwiska oraz podpisy  
Zarządu

**INFORMACJA DODATKOWA  
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2016  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA”**

**I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zgodnie z Ustawą  
o rachunkowości z dnia 29 września 1994r.**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie ul. Rozłogi 8 – zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, Sąd Gospodarczy XIII Wydział KRS nr 0000006022. Spółdzielnia zgłoszona została do Urzędu Skarbowego, Warszawa – Bemowo, nadany nr identyfikacji podatkowej: NIP 525-000-71-06, Regon 006232786.
2. Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01 stycznia 2016r. i kończący się 31 grudnia 2016r.
4. W bieżącym roku obrotowym w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.
5. Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.
6. Spółdzielnia stosuje zasady rachunkowości określone w Polityce rachunkowości przyjętej uchwałą Zarządu nr 18 z dnia 29 listopada 2012r., które są zgodne z zasadami dopuszczonymi przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z uwzględnieniem przepisów zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. W zakresie w jakim ustawa pozostawia prawo wyboru, jednostka stosuje następujące zasady rachunkowości:
  - rachunek zysków i strat jednostka sporządza w wariantcie porównawczym;
  - rachunek przepływów pieniężnych jednostka sporządza metodą pośrednią;
  - środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wyceniane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości;
  - odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych dokonuje się metodą liniową, począwszy od miesiąca następnego po przyjęciu środka trwałego lub wartości niematerialnych i prawnych do użytkowania. Okres amortyzacji oraz roczną stawkę amortyzacji



ustala się na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składnika aktywów. Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest okresowo weryfikowana;

- wycena środków trwałych w budowie dokonywana jest w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości;
- należności wykazane na dzień bilansowy wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących;
- zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty;
- inwestycje krótkoterminowe (lokaty) wycenia się na dzień bilansowy łącznie z naliczonymi odsetkami;
- wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) wykazuje się i rozlicza jako rozliczenia międzyokresowe, wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu:
  - a) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego
  - b) nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu, jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

## II. Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu jednostki:

### 1. Szczegółowy zakres zmian wartości majątku trwałego:

#### MAJĄTEK TRWAŁY WG WARTOŚCI NETTO NA DZIEŃ 31.12.2016R.

| Lp. | Nazwa  | Wartość inwentarzowa na 31.12.2016r. | Umorzenie Środków Trwałych na 31.12.2016r | Wartość netto Środków Trwałych na 31.12.2016r. |
|-----|--|--------------------------------------|---|--|
| 1.  | Wieczyste użytkowanie gruntów                | 35 729 813,22                        | 8 534 578,92                              | 27 195 234,30                                  |
| 2.  | Grupa I – budynki mieszkalne                 | 37 967 821,91                        | 19 312 215,70                             | 18 655 606,21                                  |
| 3.  | Grupa II – pawilony                          | 2 081 328,58                         | 1 460 469,26                              | 620 859,32                                     |
| 4.  | Grupa III-budowle                            | 439 000,09                           | 210 991,22                                | 228 008,87                                     |
| 5.  | Grupa IV-sprzęt komputerowy                  | 103 956,67                           | 89 920,60                                 | 14 036,07                                      |
| 6.  | Grupa IV-urządzenia i aparaty ogólnego zast. | 1 277,97                             | 1 277,97                                  | 0,00   |
| 7.  | Grupa V-maszyny i urządzenia                 | 120 306,60                           | 98 567,88                                 | 21 738,72                                      |
| 8.  | Grupa VI-Dźwigi                              | 1 081 654,74                         | 1 081 654,74                              | 0,00   |
| 9.  | Grupa VI-Urządzenia techniczne               | 309 170,23                           | 89 441,83                                 | 219 728,40                                     |
| 10. | Grupa VIII-narzędzia, przyrządy              | 294 698,48                           | 144 421,22                                | 150 277,26                                     |
|     | <b>Razem:</b>                                | <b>78 129 028,49</b>                 | <b>31 023 539,34</b>                      | <b>47 105 489,15</b>                           |

|  |                                 |            |            |          |
|--|---------------------------------|------------|------------|----------|
|  | Wartości niematerialne i prawne | 113 814,89 | 109 814,89 | 4 000,00 |
|--|---------------------------------|------------|------------|----------|

#### UMORZENIE MAJĄTKU TRWAŁEGO W 2016R.

|               | Wartość inwentarzowa | Umorzenie            | Wartość netto        |
|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Razem:</b> | <b>78 242 843,38</b> | <b>31 133 354,23</b> | <b>47 109 489,15</b> |

|  |                              |                      |                      |
|--|------------------------------|----------------------|----------------------|
|  | Środki trwałe w budowie      | 5 962 047,44         | 5 962 047,44         |
|  | <b>Ogółem aktywa trwałe:</b> | <b>84 204 890,82</b> | <b>53 071 536,59</b> |

**ZMIANY W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH  
I PRAWNYCH ZA 2016r.**

| Lp. | Nazwa  | WARTOŚĆ INWENTARZOWA         |                   |                     |                                | UMORZENIE                    |                     |                   |                                |
|-----|--|------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------------|
|     |  | Bilans otwarcia 01.01.2016r. | Zwiększenia       | Zmniejszenia        | Bilans zamknięcia 31.12.2016r. | Bilans otwarcia 01.01.2016r. | Zwiększenia         | Zmniejszenia      | Bilans zamknięcia 31.12.2016r. |
| 1.  | Wieczyste Użytkowanie Gruntów                | 36 037 695,56                |                   | 307 882,34          | 35 729 813,22                  | 8 206 755,45                 | 394 320,05          | 66 496,58         | 8 534 578,92                   |
| 2.  | GRUPA I –budynki mieszkalne                  | 40 705 373,76                |                   | 2 737 551,85        | 37 967 821,91                  | 19 405 906,64                | 574 403,80          | 668 094,74        | 19 312 215,70                  |
| 3.  | GRUPA II –pawilony                           | 2 081 328,58                 |                   |                     | 2 081 328,58                   | 1 408 435,94                 | 52 033,32           |                   | 1 460 469,26                   |
| 4.  | GRUPA III –budowle                           | 439 000,09                   |                   |                     | 439 000,09                     | 196 460,30                   | 14 530,92           |                   | 210 991,22                     |
| 5.  | GRUPA IV – sprzęt komputerowy                | 84 960,83                    | 22 006,83         | 3 010,99            | 103 956,67                     | 79 937,85                    | 12 993,74           | 3 010,99          | 89 920,60                      |
| 6.  | GRUPA IV-urządzenia i aparaty ogólnego zast. | 0,00                         | 1 277,97          |                     | 1 277,97                       | 0,00                         | 1 277,97            |                   | 1 277,97                       |
| 7.  | GRUPA V – maszyny i urządzenia               | 120 306,60                   |                   |                     | 120 306,60                     | 88 348,78                    | 10 219,10           |                   | 98 567,88                      |
| 8.  | GRUPA VI- dźwigi                             | 1 128 308,63                 |                   | 46 653,89           | 1 081 654,74                   | 1 128 308,63                 |                     | 46 653,89         | 1 081 654,74                   |
| 9.  | GRUPA VI – Urządzenia techniczne             | 244 697,30                   | 84 398,93         | 19 926,00           | 309 170,23                     | 67 915,63                    | 41 452,20           | 19 926,00         | 89 441,83                      |
| 10. | GRUPA VIII – narzędzia, przyrządy            | 261 835,15                   | 34 363,93         | 1 500,60            | 294 698,48                     | 85 424,11                    | 60 497,71           | 1 500,60          | 144 421,22                     |
| 11. | Wartości niematerialne i prawne              | 108 166,65                   | 5 648,24          |                     | 113 814,89                     | 98 166,61                    | 11 648,28           |                   | 109 814,89                     |
|     | <b>Razem:</b>                                | <b>81 211 673,15</b>         | <b>147 695,90</b> | <b>3 116 525,67</b> | <b>78 242 843,38</b>           | <b>30 765 659,94</b>         | <b>1 173 377,09</b> | <b>805 682,80</b> | <b>31 133 354,23</b>           |



Wartość rzeczowego majątku trwałego na koniec 2016 roku wyniosła 47 105 489,15 zł, natomiast wartości niematerialnych i prawnych 4 000,00 zł.

Zwiększenie rzeczowego majątku trwałego wyniosło 147 695,90 zł i dotyczyło zakupu nowego sprzętu komputerowego, urządzeń do osiedlowego monitoringu oraz modernizacji pomieszczeń biurowych (kasa i sala konferencyjna).

Zmniejszenie rzeczowego majątku trwałego wyniosło 3 116 525,67 zł, w tym zmniejszenie budynków mieszkalnych, wartości dźwigów oraz gruntów w użytkowaniu wieczystym związanych z przekształceniami zasobów spółdzielni w odrębną własność na kwotę 3 092 088,08 zł. Natomiast pozostałe zmniejszenia dotyczyły likwidacji przestarzałego i całkowicie zużytego majątku spółdzielni (w tym sprzęt komputerowy).

Wartość nakładów na inwestycje „Lazurowe Ogrody” na dzień 31 grudnia 2016r. wyniosła 5 962 047,44 zł.

Na dzień 31 grudnia 2016r. Spółdzielnia posiada 137 771,10 m<sup>2</sup> gruntów użytkowanych wieczysto.

W 2016 roku jednostka nie korzystała ze środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów w tym z tytułu umów leasingu, od których nie nalicza się amortyzacji lub umorzenia.

Jednostka nie posiada na dzień sprawozdawczy zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu zyskania prawa własności budynków i budowli.

## 2. Podział należności krótkoterminowych brutto.

### Należności:

| Lp. | Należności   | Stan na dzień<br>01.01.2016r. | Stan na dzień<br>31.12.2016r. |
|-----|--|-------------------------------|-------------------------------|
| 1.  | Z tytułu dostaw i usług  | 20 124,45                     | 70 191,72                     |
| 2.  | Z tytułu rozlicz. z Urzędem Dzielnicy,<br>Urzędem Skarbowym, ZUS       | 8 336,00                      | 0,00                          |
| 3.  | Należności zasądzone (lok. użytkowe,<br>mieszkalne)                    | 251 422,95                    | 330 954,09                    |
| 4.  | Z tytułu opłat lokali mieszkaniowych                                   | 621 145,75                    | 622 696,00                    |
| 5.  | Z tytułu opłat lokali użytkowych                                       | 122 379,78                    | 96 707,43                     |
| 6.  | Z tytułu opłat miejsc postojowych                                      | 20 765,21                     | 17 126,82                     |
| 7.  | Należności dochodzone na drodze<br>sądowej (lok. użytkowe, mieszkalne) | 224 286,90                    | 165 668,27                    |
| 8.  | Inne   | 64 302,85                     | 28 948,43                     |
|     | <b>Razem:</b>  | <b>1 332 763,89</b>           | <b>1 332 292,76</b>           |

Na należności lokali użytkowych dochodzonych na drodze postępowania sądowego, tworzony jest odpis aktualizujący w wysokości 100% ich wartości w ciężar kosztów operacyjnych. Zmiany w odpisie aktualizacyjnym w 2016r. przedstawiają się następująco:

|  |                  |
|--|------------------|
| Stan odpisów na dzień 01.01.2016r.         | 36 139,49        |
| Zwiększenia w roku                         | 41 254,86        |
| Zmniejszenia w roku                        | 1 421,00         |
| <b>Saldo odpisów na dzień 31.12.2016r.</b> | <b>75 973,35</b> |

Dla lokali mieszkalnych nie są tworzone odpisy aktualizujące, gdyż mają one zabezpieczenie we wkładach budowlanych.

Wartość netto należności krótkoterminowych ujętych w bilansie na dzień 31 grudnia 2016r. wynosi 1 256 319,41 zł - poz. B II Aktywa bilansu

### 3. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.

#### Środki pieniężne:

| Lp. | Środki pieniężne          | Stan na dzień<br>01.01.2016r. | Stan na dzień<br>31.12.2016r. |
|-----|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1.  | Środki pieniężne w kasie  | 22 759,11                     | 21 956,31                     |
| 2.  | Środki pieniężne w banku  | 1 805 577,83                  | 2 535 570,23                  |
| 3.  | ZFŚS                      | 3 636,83                      | 6 691,31                      |
| 4.  | Środki pieniężne w drodze | 40 000,00                     | 45 000,00                     |
|     | <b>Razem:</b>             | <b>1 871 973,77</b>           | <b>2 609 217,85</b>           |

Wartość inwestycji krótkoterminowych ujętych w bilansie na dzień 31 grudnia 2016r. wynosi 2 609 217,85 zł - poz. B III Aktywa bilansu





#### 4. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

##### Czynne rozliczenia międzyokresowe:

Stan na dzień 31.12.2016r.

|              |   |
|--------------|---|
| 225 431,74   | – rozliczenie GZM - nadwyżka kosztów nad przychodami (suma nieruchomości) |
| 5 321,98     | – VAT rozliczony w czasie   |
| 353 758,99   | – nakładki radiowe  |
| 412 522,91   | – montaż instalacji elektrycznej oświetlenie LED                          |
| 37 635,37    | – parkingi Sternicza 125 i Lazurowa 6                                     |
| 81 030,40    | – płużkanie instalacji wody w budynkach                                   |
| 121 258,96   | – remont klubu Seniora  |
| 73 892,36    | – przeglądy techniczne pięcioletnie                                       |
| 104 374,13   | – rozliczenia mediów za 2016 rok  |
| 48 981,43    | – rozliczenie opłat eksploatacyjnych za 2016 rok – Lazurowy Zakątek       |
| 203 557,92   | – umowa wymiany 8 dźwigów   |
| 603 627,27   | – koszty okresu następnego faktury w roku bieżącym                        |
| <hr/>        |   |
| 2 271 393,46 | – poz. B IV Aktywa bilansu  |

##### Bierne rozliczenia międzyokresowe:

Stan na dzień 31.12.2016r.:

|              |  |
|--------------|--|
| 311 718,55   | – rozliczenie mediów za 2016 rok   |
| 79 249,33    | – rozliczenie mediów za 2016 rok – Lazurowy Zakątek  |
| 4 108,23     | – rozliczenie GZM - nadwyżka przychodów nad kosztami (suma nieruchomości)  |
| 630 677,43   | – zaliczki na poczet zwiększonych opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu (nierozstrzygnięte odwołanie do SKO) |
| 200 000,00   | – dofinansowanie działalności inwestycyjnej spółdzielni  |
| <hr/>        |  |
| 1 225 753,54 | – poz. B IV Pasywa bilansu   |

W skład zasobów spółdzielni wchodzi 16 nieruchomości mieszkalnych, dla których zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych jednostka prowadzi odrębną ewidencję przychodów i kosztów i ich rozliczenie.

Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) wykazuje się i rozlicza jako rozliczenia międzyokresowe, wykazując odpowiednio:

- a) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego,



- b) nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu, jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

#### 5. Struktura kapitału podstawowego.

| <b>Wyszczególnienie<br/>Kapitałów - FUNDUSZY</b> | <b>Stan na<br/>dzień<br/>01.01.2016r</b> | <b>Zwiększenia<br/>w roku 2016</b> | <b>Zmniejszenia<br/>w roku 2016</b> | <b>Stan na dzień<br/>31.12.2016r.</b> |
|--|--|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Fundusz Udziałowy                                | 113 294,81                               | 19 374,00                          | 480,00                              | 132 188,81                            |
| Fundusz wkładów<br>Budowlanych                   | 20 355 822,88                            | 0,00                               | 1 926 826,82                        | 18 428 996,06                         |
| Fundusz wkładów<br>zaliczkowych - Sternicza      | 903 592,17                               | 0,00                               | 676 982,02                          | 226 610,15                            |
| <b>Fundusz Podstawowy</b>                        | <b>21 372 709,86</b>                     | <b>19 374,00</b>                   | <b>2 604 288,84</b>                 | <b>18 787 795,02</b>                  |
| <b>Fundusz Zasobowy:</b>                         | <b>28 398 579,73</b>                     | <b>247 395,94</b>                  | <b>69 735,46</b>                    | <b>28 576 240,21</b>                  |
| w tym wpisowe                                    | 538 901,58                               | 42 142,00                          | 462,00                              | 580 581,58                            |
| <b>Zysk netto roku<br/>obrotowego</b>            | <b>4 105 078,88</b>                      | <b>226 991,37</b>                  | <b>4 105 078,88</b>                 | <b>226 991,37</b>                     |
| <b>Razem:</b>                                    | <b>53 876 368,47</b>                     | <b>493 761,31</b>                  | <b>6 779 103,18</b>                 | <b>47 591 026,60</b>                  |

Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) jednostka prezentuje w Zestawieniu zmian w kapitałach (funduszach) własnych.

#### 6. Propozycje co do podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Zgodnie z art. 5 pkt 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wypracowany zysk netto z działalności gospodarczej spółdzielni za 2016 rok zostanie przeznaczony na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości.



**Wynik zrealizowany w roku obrotowym na GZM poszczególnych nieruchomościach oraz działalności gospodarczej Spółdzielni**

| Lp. | Wyszczególnienie           | Przychody wg naliczeń |                     | Koszty poniesione |          | WYNIK             |                   |                 | WYNIK             |  |
|-----|----------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|----------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|--|
|     |                            | na 31.12.2016         | na 31.12.2016       | na 31.12.2016     | Nadpłata | Niedopłata        | Dochód z pożytków | Nadpłata        | Niedopłata        |  |
| 1   | Lazurowa 2                 | 72 486,09             | 81 421,25           |                   |          | 8 935,16          | 3 025,95          |                 | 5 909,21          |  |
| 2   | Lazurowa 2A                | 91 030,06             | 105 727,74          |                   |          | 14 697,68         | 845,51            |                 | 13 852,17         |  |
| 3   | Lazurowa 4                 | 217 614,16            | 217 953,92          |                   |          | 339,76            | 3 902,82          | 3 563,06        |                   |  |
| 4   | Lazurowa 6                 | 216 168,44            | 249 155,30          |                   |          | 32 986,86         | 6 575,70          |                 | 26 411,16         |  |
| 5   | Lazurowa 12                | 114 591,78            | 133 620,59          |                   |          | 19 028,81         | 8 451,52          |                 | 10 577,29         |  |
| 6   | Rozłogi 2                  | 129 359,31            | 152 965,06          |                   |          | 23 605,75         | 11 284,63         |                 | 12 321,12         |  |
| 7   | Rozłogi 3                  | 60 053,28             | 71 587,38           |                   |          | 11 534,10         | 22,45             |                 | 11 511,65         |  |
| 8   | Rozłogi 4                  | 82 507,47             | 104 205,87          |                   |          | 21 698,40         | 1 159,55          |                 | 20 538,85         |  |
| 9   | Rozłogi 5                  | 37 588,44             | 51 234,94           |                   |          | 13 646,50         | 103,73            |                 | 13 542,77         |  |
| 10  | Rozłogi 6                  | 127 406,04            | 143 407,86          |                   |          | 16 001,82         | 16 546,99         | 545,17          |                   |  |
| 11  | Rozłogi 7                  | 59 612,84             | 82 463,30           |                   |          | 22 850,46         | 2 726,42          |                 | 20 124,04         |  |
| 12  | Rozłogi 9                  | 116 805,98            | 138 613,00          |                   |          | 21 807,02         | 2,57              |                 | 21 804,45         |  |
| 13  | Sternicza 129              | 80 959,13             | 109 108,61          |                   |          | 28 149,48         | 9 050,82          |                 | 19 098,66         |  |
| 14  | Sternicza 131              | 79 334,82             | 110 454,19          |                   |          | 31 119,37         | 16 879,84         |                 | 14 239,53         |  |
| 15  | Siemiatycka 1              | 113 509,31            | 133 073,88          |                   |          | 19 564,57         | 11 854,89         |                 | 7 709,68          |  |
| 16  | Sternicza 96, 98, 100      | 257 804,81            | 285 595,97          |                   |          | 27 791,16         |                   |                 | 27 791,16         |  |
|     | <b>Razem:</b>              |                       |                     |                   |          | <b>0,00</b>       |                   |                 |                   |  |
|     | <b>Razem wynik na GZM:</b> | <b>1 856 831,96</b>   | <b>2 170 588,86</b> |                   |          | <b>313 756,90</b> | <b>92 433,39</b>  | <b>4 108,23</b> | <b>225 431,74</b> |  |
|     |                            |                       |                     |                   |          | <b>313 756,90</b> |                   |                 | <b>221 323,51</b> |  |

| <b>Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu itp.</b> |                     |                   |
|---|---------------------|-------------------|
| <b>Wynik na działalności gospodarczej:</b>  | <b>1 042 253,22</b> | <b>226 991,37</b> |

**Propozycja podziału nadwyżki bilansowej (zysk na działalności gospodarczej) za 2016 r.**

| Wyszczególnienie  | Kwota w zł        |
|---|-------------------|
| <b>1. Wynik finansowy netto na działalności gospodarczej:</b>   | <b>226 991,37</b> |
| <b>2. Proponowany podział :</b>   |                   |
| <b>a) sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczącej GZM poszczególnych nieruchomości za 2016 r.</b> | <b>226 991,37</b> |
| <b>Razem:</b>   | <b>226 991,37</b> |

**7. Struktura zobowiązań długo- i krótkoterminowych**

**Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe bez funduszy specjalnych i rozliczeń międzyokresowych:**

| Lp. | Zobowiązania  | Stan na dzień<br>01.01.2016r. | Stan na dzień<br>31.12.2016r. |
|-----|---|-------------------------------|-------------------------------|
| 1.  | Rozrachunki z dostawcami  | 1 474 804,91                  | 2 730 494,02                  |
| 2.  | Rozrachunki z tytułu gwarancji  | 388 583,01                    | 377 305,62                    |
| 3.  | Rozrachunki z tytułu kaucji rezerwacyjnych i wpłaconych zaliczek na budowę lokali w Lazurowych Ogrodach | 0,00                          | 6 336 763,60                  |
| 4.  | Rozrachunki z tytułu podatku VAT, PIT-4, PFRON, ZUS   | 319 390,47                    | 159 407,61                    |
| 5.  | Rozrachunki z tytułu kaucji lokali użytkowych   | 178 721,15                    | 184 606,07                    |
| 6.  | Rozrachunki z tytułu parkingów  | 34 077,33                     | 34 696,35                     |
| 7.  | Rozrachunki z tytułu lok. mieszkalnych  | 189 625,09                    | 160 366,52                    |
| 8.  | Rozrachunki z tytułu lok. użytkowych  | 15 855,53                     | 20 203,12                     |
| 9.  | Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych   | 5 622,32                      | 5 754,26                      |
| 10. | Pozostałe rozrachunki   | 35 671,89                     | 62 142,91                     |
|     | <b>Razem:</b>   | <b>2 642 351,70</b>           | <b>10 071 740,08</b>          |



Zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 6 933 371,64 zł i obejmują:

- wpłacone kaucje rezerwacyjne i zaliczki na budowę lokali w inwestycji „Lazurowe Ogrody” w kwocie 6 336 763,60 zł. Sposób prezentacji jest zgodny z komunikatem nr 3 Ministerstwa Finansów z dnia 20-11-2015r. w sprawie prezentacji funduszy własnych w tym wkładów zaliczkowych.
- gwarancje z tytułu należytego wykonania prac remontowych w kwocie 377 305,62 zł
- kaucje lokali użytkowych w kwocie 184 606,07 zł
- kaucje na budowę miejsc postojowych przy budynkach mieszkalnych w kwocie 34 696,35 zł.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę 3 138 368,44 zł i obejmują bieżące rozrachunki z dostawcami, rozrachunki budżetowe i rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych z właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych.

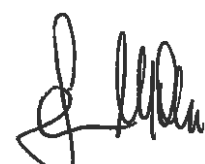
Fundusze specjalne na dzień bilansowy stanowią kwotę 319 947,09 zł i obejmują rozliczenia:

#### **ZAKŁADOWY FUNDUSZ ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH**


|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Stan funduszu na dzień 01.01.2016r.  | 4 201,95        |
| Zwiększenia w roku                   | 30 553,44       |
| Zmniejszenia w roku                  | 30 514,17       |
| Saldo funduszu na dzień 31.12.2016r. | <b>4 241,22</b> |

#### **ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2016r. DO 31.12.2016r.**

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Zwiększenia do 31.12.2016 r.</b>                  |                     |
| Odpis z lokali mieszkalnych                          | 1 282 716,17        |
| Odpis na remonty dźwigów                             | 185 847,99          |
| Odpis na ciągi komunikacyjne                         | 96 883,92           |
| Dofinansowanie z zysku z inwestycji Lazurowy Zakątek | 3 411 905,52        |
| Odszkodowania ubezpieczeniowe                        | 4 493,84            |
| <b>RAZEM:</b>  | <b>4 981 847,44</b> |
| <b>Zmniejszenia do 31.12.2016 r.</b>                 |                     |
| <b>Bilans otwarcia z 2016r.</b>                      | 34 867,74           |
| <b>REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH</b>                      |                     |
| Remont dźwigów                                       | 196 898,32          |
| <b>REMONTY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH</b>                |                     |
| Lazurowa 2,2a  | 289 020,96          |
| Rozłogi 5, 7, 3                                      | 18 450,00           |



| <b>PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO</b>                                    |                     |
|--|---------------------|
| Prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków                            | 70 085,64           |
| Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych                                       | 22 356,00           |
| <b>REMONT HYDROFORNI</b>   |                     |
| Montaż zestawu hydroforowego R-6   | 106 170,00          |
| <b>INNE PRACE : BRUKARSKIE, DEKARSKIE ELEKTRYCZNE</b>                          |                     |
| Naprawa obróbek i pokryć dachowych   | 70 263,96           |
| Naprawy nawierzchni jezdni   | 28 345,08           |
| Ogrodzenie hydroforni L-2B   | 6 396,00            |
| Podjazd dla niepełnosprawnych L-2  | 60 919,12           |
| Prace wg decyzji Rad Budynków  | 24 324,99           |
| Remont altanki śmietnikowej R-3, 5, 7  | 46 556,83           |
| Remont dachu + obróbki R-2   | 117 987,14          |
| Remont rozdzielni klatek schodowych  | 18 960,00           |
| Usuwanie awarii  | 76 713,64           |
| Uszczelnienie okien na klatce schodowej L-4                                    | 17 510,10           |
| Wymiana drzwi wejściowych  | 68 297,15           |
| Wymiana pionów kanalizacyjnych R-3, 4, 8                                       | 100 200,00          |
| Wymiana poziomów kanalizacyjnych L-2   | 137 200,00          |
| <b>INNE PRACE REMONTOWE WYKONANE Z ZYSKU<br/>Z INWESTYCJI LAZUROWY ZAKĄTEK</b> |                     |
| Przemurowanie ścian piwnic   | 303 315,65          |
| Naprawa i wyrównanie posadzek w piwnicach                                      | 115 116,18          |
| Remont balustrad balkonów L-6, 4   | 933 081,60          |
| Remont balustrad balkonów (awaryjne)   | 159 913,98          |
| Remont ciągu pieszo-jezdnego   | 189 938,33          |
| Remont suchych pionów p.poż. St-131  | 57 240,00           |
| Mycie elewacji wraz z wykonaniem odgrzybiania                                  | 236 558,67          |
| Naprawa docieplenia ścian  | 169 919,83          |
| Docieplenie ścian L-2, 2A  | 964 431,37          |
| Remonty Lazurowy Zakątek   | 25 103,29           |
| <b>RAZEM:</b>  | <b>4 666 141,57</b> |
| <b>Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2016r.</b>                        | <b>315 705,87</b>   |



W 2016 roku, zgodnie z uchwałą nr 3/2016 z dnia 20.05.2016r. Walnego Zgromadzenia, fundusz remontowy został dofinansowany kwotą 3 411 905,52 zł z tytułu podziału nadwyżki bilansowej za 2015 rok.

Spółdzielnia zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi ewidencję wpływów i wydatków na poszczególne nieruchomości. Prace remontowe wykonywane są na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Planu Rzeczowo-Finansowego Remontów.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2016r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **59 208 467,31 zł.**

### III. Dodatkowe informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat jednostki.

#### 1. Struktura rzeczowa przychodów netto:

##### Przychody netto z podstawowej działalności za 2016r.

| Lp. | Treść                                | Ogółem               | Lokale Mieszkalne   | Lokale Użytkowe     |
|-----|--------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| 1.  | Przychody z eksploatacji podstawowej | 5 896 256,53         | 4 410 964,49        | 1 485 292,04        |
| 2.  | Przychody c.o.                       | 2 443 462,50         | 2 363 933,10        | 79 529,40           |
| 3.  | Przychody c.w.                       | 936 196,64           | 919 416,94          | 16 779,70           |
| 4.  | Przychody gaz                        | 167 012,29           | 166 866,79          | 145,50              |
| 5.  | Przychody wywozu nieczystości        | 332 401,29           | 310 666,29          | 21 735,00           |
| 6.  | Przychody zimnej wody                | 1 431 018,88         | 1 407 456,72        | 23 562,16           |
|     | <b>Razem:</b>                        | <b>11 206 348,13</b> | <b>9 579 304,33</b> | <b>1 627 043,80</b> |

##### Pozostałe przychody operacyjne

| Treść  | Stan na 31.12.2016r. |
|--|----------------------|
| <b>Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych-inwestycja ul. Sternicza 96,98,100</b> | <b>42 675,62</b>     |
| <b>Inne przychody operacyjne</b>   | <b>27 686,84</b>     |
| - zwrot kosztów komorniczych , sądowych i innych   | 12 282,04            |
| - otrzymane odszkodowania "Lazurowy Zakątek"   | 15 404,80            |
| <b>Razem:</b>  | <b>70 362,46</b>     |

### Przychody finansowe

| Treść  | Stan na<br>31.12.2016r. |
|--|-------------------------|
| Odsetki za zwłokę lokale mieszkalne - otrzymane    | 34 876,83               |
| Odsetki od lokat i rachunków bankowych - otrzymane | 5 302,73                |
| <b>Razem</b>                                       | <b>40 179,56</b>        |

### 2. Struktura rzeczowa kosztów:

#### Koszty podstawowej działalności za rok 2016r.

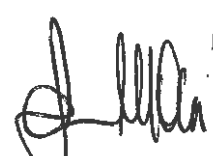
| Lp. | Treść                           | Ogółem               | Lokale<br>Mieszkalne | Lokale<br>Użytkowe  |
|-----|---------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 1.  | Koszty działalności podstawowej | 5 814 473,51         | 4 724 721,39         | 1 089 752,12        |
| 2.  | Koszty co                       | 2 443 462,50         | 2 363 933,10         | 79 529,40           |
| 3.  | Koszty cw                       | 936 196,64           | 919 416,94           | 16 779,70           |
| 4.  | Koszty gazu                     | 167 012,29           | 166 866,79           | 145,50              |
| 5.  | Wywóz nieczystości              | 332 401,29           | 310 666,29           | 21 735,00           |
| 6.  | Koszty zimnej wody              | 1 431 018,88         | 1 407 456,72         | 23 562,16           |
|     | <b>Razem:</b>                   | <b>11 124 565,11</b> | <b>9 893 061,23</b>  | <b>1 231 503,88</b> |

#### Pozostałe koszty operacyjne

| Treść   | Stan na<br>31.12.2016r. |
|---|-------------------------|
| <b>Inne koszty operacyjne</b>                       | <b>113 872,22</b>       |
| - koszty spraw sądowych , odszkodowania             | 57 223,29               |
| - koszty otrzymanych odszkodowań "Lazurowy Zakątek" | 15 394,07               |
| - odpis aktualizujący należności                    | 41 254,86               |
| <b>Razem:</b>                                       | <b>113 872,22</b>       |

#### Koszty finansowe

| Treść                                      | Stan na<br>31.12.2016r. |
|--|-------------------------|
| <b>Koszty finansowe- zapłacone odsetki</b> | <b>2 263,96</b>         |





### 3. Wyjaśnienia do Rachunku Zysków i Strat

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami według wariantu porównawczego i prezentuje :

- a) wynik uzyskany na GZM nieruchomości **-221 323,51 zł**
- nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM suma nieruchomości **4 108,23 zł**
  - nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM suma nieruchomości **-225 431,74 zł**
- b) Z działalności pozostałej Spółdzielni uzyskano wynik finansowy netto po opodatkowaniu w wysokości **226 991,37 zł.**

### 4. Przekształcenie wyniku bilansowego w wynik podatkowy za 2016r.

| Wyszczególnienie   | Cała Spółdzielnia    | GZM                 | Działalność gospodarcza |
|--|----------------------|---------------------|-------------------------|
| Przychody  | 11 206 348,13        | 9 579 304,33        | 1 627 043,80            |
| Przychody operacyjne   | 27 686,84            | 0,00                | 27 686,84               |
| Przychody finansowe  | 40 179,56            | 0,00                | 40 179,56               |
| Przychody ze sprzedaży majątku trwałego                                  | 42 675,62            | 0,00                | 42 675,62               |
| <b>Przychody bilansowe</b>   | <b>11 316 890,15</b> | <b>9 579 304,33</b> | <b>1 737 585,82</b>     |
| Koszty dział. Oper   | 11 124 565,11        | 9 893 061,23        | 1 231 503,88            |
| Koszty operacyjne  | 113 872,22           | 0,00                | 113 872,22              |
| Koszty finansowe   | 2 263,96             |                     | 2 263,96                |
| <b>Koszty bilansowe</b>  | <b>11 240 701,29</b> | <b>9 893 061,23</b> | <b>1 347 640,06</b>     |
| <b>Dochód bilansowy</b>  | <b>76 188,86</b>     | <b>-313 756,90</b>  | <b>389 945,76</b>       |
| Przychody nkup   | 1 421,00             |                     | 1 421,00                |
| <b>Przychody podatkowe</b>   | <b>11 315 469,15</b> | <b>9 579 304,33</b> | <b>1 736 164,82</b>     |
| Koszty nkup  | 28 378,50            |                     | 28 378,50               |
| <b>Koszty podatkowe</b>  | <b>11 212 322,79</b> | <b>9 893 061,23</b> | <b>1 319 261,56</b>     |
| <b>Wynik podatkowy</b>   | <b>103 146,36</b>    | <b>-313 756,90</b>  | <b>416 903,26</b>       |
| <b>Dochody zwolnione na podstawie art. 17 ust 1 pkt 44 Ustawy o PDOP</b> | <b>-268 019,03</b>   | <b>-313 756,90</b>  | <b>45 737,87</b>        |
| Podstawa podatku   |                      |                     | 371 165,39              |
| Podatek 19%  |                      |                     | 70 521,00               |
| <b>Zysk netto</b>  |                      |                     | <b>319 424,76</b>       |

## **IV. Pozostałe informacje i wyjaśnienia**

### **1. Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu**

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w roku obrotowym 2016 wynosiło:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Pracownicy ogółem   | - 25,96 etatów |
| z tego              |                |
| Pracownicy umysłowi | - 17,96 etatów |
| Pracownicy fizyczni | - 8 etatów     |

### **2. Informacja o wypłaconych wynagrodzeniach osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących**

Wynagrodzenie wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółdzielni za rok obrotowy 2016.

Zarządzających - Zarząd Spółdzielni 203 400,00 zł brutto

Nadzorujących - Rada Nadzorcza Spółdzielni 78 640,36 zł brutto

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie udzielono pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółdzielni.

### **3. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta**

Wynagrodzenie biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2016 wynosi 9 000,00 zł + VAT.

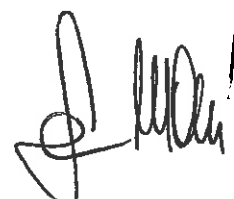
### **4. Informacja o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych**

W prezentowanym sprawozdaniu finansowym nie ujęto żadnych zdarzeń dotyczących roku ubiegłego.

### **5. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości**

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły zmiany zasad polityki rachunkowości, które miałyby istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Na podstawie Komunikatu Nr 3 Ministerstwa Finansów z dnia 20-11-2015 nastąpiła zmiana prezentacji w bilansie i rachunku zysków i strat wyników finansowych GZM nieruchomości, pozostałego wyniku finansowego oraz funduszy własnych spółdzielni.



Przekształcenie danych liczbowych zapewniających porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy stanowią załączniki nr 1 i 2 do niniejszej informacji.

## 6. Zagrożenie kontynuowania działalności

Na dzień zatwierdzenie sprawozdania nie stwierdzono okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.

## 7. Inne informacje

Nie stwierdzono innych informacji niż wymienione w sprawozdaniu finansowym, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni, które należałoby ujawnić.

### Załączniki:

1. Przekształcenie bilansu na dzień 31.12.2015
2. Przekształcenie rachunku zysków i strat za okres 01.01.2015 – 31.12.2015

Warszawa, dnia 12.04.2017r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gucza-Richter*

Sporządził:

Dorota Dolota

Zatwierdził:

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

PRZEKSZTAŁCENIE BILANSU na dzień: 31.12.2015r.

na podstawie Komunikatu Nr 3 Ministerstwa Finansów z dnia 20-11-2015 w sprawie prezentacji Funduszy Własnych i wyników na poszczególnych nieruchomościach

| Wyszczególnienie |   | Stan sald w zł na koniec roku obrotowego; |                                   |
|------------------|---|---|-----------------------------------|
| AKTYWA           |   | 31.12.2015 po przekształceniu             | 31-12-2015 przed przekształceniem |
| <b>A.</b>        | <b>AKTYWA TRWAŁE</b>  | <b>52 403 539,05</b>                      | <b>52 403 539,05</b>              |
| I.               | Wartości niematerialne i prawne - inne  | 10 000,14                                 | 10 000,14                         |
|                  | 1) licencje na oprogramowanie komputerowe itp..   | 0,00                                      | 0,00                              |
|                  | 2) pozostałe  | 10 000,14                                 | 10 000,14                         |
| II.              | Rzeczowe aktywa trwałe  | 52 393 538,91                             | 52 393 538,91                     |
|                  | 1. Środki trwałe w użytkowaniu  | 50 436 013,17                             | 50 436 013,17                     |
|                  | a) grunty   | 27 830 940,11                             | 27 830 940,11                     |
|                  | - w tym - prawo wieczystego użytkowania   | 27 830 940,11                             | 27 830 940,11                     |
|                  | b) budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 22 214 899,55                             | 22 214 899,55                     |
|                  | c) urządzenia techniczne i maszyny  | 213 762,47                                | 213 762,47                        |
|                  | d) środki transportu  |   |                                   |
|                  | e) inne środki trwałe   | 176 411,04                                | 176 411,04                        |
|                  | 2. Środki trwałe w budowie  | 1 957 525,74                              | 1 957 525,74                      |
|                  | 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie  | 0,00                                      | 0,00                              |
| III.             | Należności długoterminowe   | 0,00                                      | 0,00                              |
|                  | 1. od jednostek powiązanych   |   |                                   |
|                  | 2. od jednostek pozostałych   | 0,00                                      | 0,00                              |
| IV.              | Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe  | 0,00                                      | 0,00                              |
|                  | 1) Nieruchomości  |   |                                   |
|                  | 2) Wartości niematerialne i prawne  |   |                                   |
|                  | 3) Długoterminowe aktywa trwałe   | 0,00                                      | 0,00                              |
|                  | 3a) w jednostkach powiązanych   | 0,00                                      | 0,00                              |
|                  | udziały lub akcje   |   |                                   |
|                  | inne papiery wartościowe  |   |                                   |
|                  | udzielone pożyczki  |   |                                   |
|                  | 3b) w pozostałych jednostkach   | 0,00                                      | 0,00                              |
|                  | udziały lub akcje   |   |                                   |
|                  | inne papiery wartościowe  |   |                                   |
|                  | udzielone pożyczki  |   |                                   |
| V.               | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe   | 0,00                                      | 0,00                              |
|                  | 1) Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  |   |                                   |
|                  | 2) Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe   |   |                                   |
|                  | 3) Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości - długoterminowo                               | 0,00                                      | 0,00                              |
| <b>B.</b>        | <b>AKTYWA OBROTOWE</b>  | <b>6 899 472,57</b>                       | <b>6 899 472,57</b>               |
| I.               | Zapasy  | 0,00                                      | 0,00                              |
|                  | 1. Materiały  |   |                                   |
|                  | 2. Półprodukty i produkty w toku  |   |                                   |
|                  | 3. Produkty gotowe (wyroby gotowe)  |   |                                   |

|             |   |                      |                      |
|-------------|---|----------------------|----------------------|
|             | 4. Zaliczki na dostawy  |                      |                      |
|             | 5. Towary   |                      |                      |
| <b>II.</b>  | <b>Należności krótkoterminowe</b>   | <b>1 296 624,40</b>  | <b>1 296 624,40</b>  |
|             | 1. Należności od jednostek powiązanych                                    | 0,00                 | 0,00                 |
|             | a) z tytułu dostaw i usług  | 0,00                 | 0,00                 |
|             | b) inne   |                      |                      |
|             | 2. Należności od pozostałych jednostek                                    | 1 296 624,40         | 1 296 624,40         |
|             | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                             | 999 698,65           | 999 698,65           |
|             | - do 12 miesięcy  | 999 698,65           | 999 698,65           |
|             | - powyżej 12 miesięcy   |                      |                      |
|             | b) z tyt. podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społ. oraz innych świadczeń | 8 336,00             | 8 336,00             |
|             | c) inne   | 64 302,85            | 64 302,85            |
|             | d) dochodzone na drodze sądowej   | 224 286,90           | 224 286,90           |
| <b>III.</b> | <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>   | <b>1 871 973,77</b>  | <b>1 871 973,77</b>  |
|             | 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe                                       |                      |                      |
|             | a) w jednostkach powiązanych  |                      |                      |
|             | b) w pozostałych jednostkach  |                      |                      |
|             | c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                               | 1 871 973,77         | 1 871 973,77         |
|             | - środki pieniężne na rachunkach bankowych                                | 1 809 214,66         | 1 831 973,77         |
|             | - środki pieniężne w kasie  | 22 759,11            |                      |
|             | - inne środki pieniężne   | 40 000,00            | 40 000,00            |
|             | - inne aktywa pieniężne   |                      |                      |
|             | 2. Inne inwestycje krótkoterminowe  |                      |                      |
| <b>IV.</b>  | <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                         | <b>3 730 874,40</b>  | <b>3 730 874,40</b>  |
|             | 1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca G             | 283 766,99           |                      |
|             | 2. Saldo Wn funduszu remontowego - nieruchomości (krótkoterminowe)        | 34 867,74            |                      |
|             | 3. Pozostałe  | 3 412 239,67         | 3 730 874,40         |
|             | <b>AKTYWA RAZEM:</b>  | <b>59 303 011,62</b> | <b>59 303 011,62</b> |

| <b>PASYWA</b>           |   |                                      |  |
|-------------------------|---|--------------------------------------|--|
| <b>Wyszczególnienie</b> |   | <b>31.12.2015 po przekształceniu</b> | <b>31-12-2015 przed przekształceniem</b> |
| <b>A.</b>               | <b>FUNDUSZE WŁASNE</b>  | <b>53 876 368,47</b>                 | <b>53 876 368,47</b>                     |
| <b>A.I.</b>             | <b>Fundusze podstawowe w tym</b>                                      | <b>21 372 709,86</b>                 | <b>21 372 709,86</b>                     |
| I.1.                    | Fundusz udziałowy   | 113 294,81                           |  |
| I.2.                    | Fundusz wkładów mieszkaniowych  |                                      |  |
| I.3.                    | Fundusz wkładów budowlanych   | 21 259 415,05                        |  |
| <b>A.II.</b>            | <b>Należne wkłady na fundusze podstawowe (wielkość ujemna)</b>        |                                      |  |
| <b>A.III.</b>           | <b>Udziały akcje własne (wielkość ujemna)</b>                         |                                      |  |
| <b>A.IV.</b>            | <b>Fundusz zasobowy</b>   | <b>28 398 579,73</b>                 | <b>28 398 579,73</b>                     |
| <b>A.V.</b>             | <b>Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych</b>                 |                                      |  |
| <b>A.VI.</b>            | <b>Fundusze rezerwowe</b>   |                                      |  |
| <b>A.VII.</b>           | <b>Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych</b>     |                                      |  |
| <b>A.VIII.</b>          | <b>Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy</b>     | <b>4 105 078,88</b>                  | <b>4 105 078,88</b>                      |
| <b>A.IX.</b>            | <b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b> |                                      |  |
| <b>B.</b>               | <b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>                         | <b>5 426 643,05</b>                  | <b>5 426 643,05</b>                      |
| <b>I.</b>               | <b>Rezerwy na zobowiązania</b>  | <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>                              |
| 1.                      | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                      |                                      |  |

|             |  |                      |                      |
|-------------|--|----------------------|----------------------|
|             | 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                   |                      |                      |
|             | - długoterminowa   |                      |                      |
|             | - krótkoterminowa  |                      |                      |
|             | 3. Pozostałe rezerwy   |                      |                      |
|             | - długoterminowe   |                      |                      |
|             | - krótkoterminowe  |                      |                      |
| <b>II.</b>  | <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                               | <b>601 381,49</b>    | <b>601 381,49</b>    |
|             | 1. Wobec jednostek powiązanych                                   |                      | 0,00                 |
|             | 2. Wobec pozostałych jednostek                                   | 601 381,49           | 601 381,49           |
|             | a) kredyty i pożyczki  | 0,00                 |                      |
|             | b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych               |                      |                      |
|             | c) inne zobowiązania finansowe                                   |                      | 0,00                 |
|             | d) inne  | 601 381,49           | 601 381,49           |
| <b>III.</b> | <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                              | <b>2 045 172,16</b>  | <b>2 045 172,16</b>  |
|             | 1. Wobec jednostek powiązanych                                   |                      |                      |
|             | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:              |                      |                      |
|             | - do 12 miesięcy   |                      |                      |
|             | - powyżej 12 miesięcy  |                      |                      |
|             | b) inne  |                      |                      |
|             | 2. Wobec pozostałych jednostek                                   | 2 040 970,21         | 2 045 172,16         |
|             | a) kredyty i pożyczki  |                      |                      |
|             | b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych               |                      |                      |
|             | c) inne zobowiązania finansowe                                   |                      |                      |
|             | d) pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wym | 1 685 907,85         | 1 685 907,85         |
|             | e) zaliczki otrzymane na dostawy                                 |                      |                      |
|             | f) zobowiązania wekslowe   |                      |                      |
|             | g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń        | 319 390,47           | 319 390,47           |
|             | h) z tytułu wynagrodzeń  | 0,00                 | 0,00                 |
|             | i) inne  | 35 671,89            | 35 671,89            |
|             | 3. Fundusze specjalne  | 4 201,95             | 4 201,95             |
|             | a) fundusz remontowy   | 0,00                 |                      |
|             | b) ZFŚS  | 4 201,95             | 4 201,95             |
|             | c) inne fundusze   |                      |                      |
| <b>IV.</b>  | <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>                                | <b>2 780 089,40</b>  | <b>2 780 089,40</b>  |
|             | 1) Ujemna wartość firmy  |                      |                      |
|             | 2a) Inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe             | 2 208 233,16         | 2 208 233,16         |
|             | 2b) Inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe            | 571 856,24           | 571 856,24           |
|             | 2c) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości G   | 0,00                 | 0,00                 |
|             | <b>PASYWA RAZEM:</b>   | <b>59 303 011,52</b> | <b>59 303 011,52</b> |

Sporządzono dnia: 12-04-2017r.

Sporządził: Dorota Dolota

Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

Imiona i nazwiska oraz podpisy Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gasa-Richter*

PRZEKSZTAŁCENIE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT za okres 01.01.2015 - 31.12.2015 r.

na podstawie Komunikatu Nr 3 Ministerstwa Finansów z dnia 20-11-2015 w sprawie prezentacji wyników na poszczególnych nieruchomościach  
(WARIANT PORÓWNAWCZY)

| Wyszczególnienie |   | Kwota w zł za rok obrotowy |                             |
|------------------|---|----------------------------|-----------------------------|
|                  |   | 2015 po przekształceniu    | 2015 przed przekształceniem |
| <b>A</b>         | <b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>                   | <b>10 740 636,15</b>       | <b>11 024 403,14</b>        |
| I.               | Przychody netto ze sprzedaży produktów (wyrobów i usług):               | 10 740 636,15              | 10 740 636,15               |
| II.              | Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie -) |                            | 283 766,99                  |
| III.             | Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki                |                            |                             |
| IV.              | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                       |                            |                             |
| <b>B.</b>        | <b>Koszty działalności operacyjnej</b>                                  | <b>10 739 875,29</b>       | <b>10 739 875,29</b>        |
| I.               | Amortyzacja   | 188 284,14                 | 188 284,14                  |
| II.              | Zużycie materiałów i energii  | 5 273 196,11               | 5 273 196,11                |
| III.             | Usługi obce   | 616 119,49                 | 616 119,49                  |
| IV.              | Podatki i opłaty:   | 536 581,64                 | 536 581,64                  |
|                  | - w tym: podatek akcyzowy   |                            |                             |
| V.               | Wynagrodzenia   | 1 243 130,28               | 1 243 130,28                |
| VI.              | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                              | 314 757,73                 | 314 757,73                  |
| VII.             | Pozostałe koszty rodzajowe  | 2 567 805,90               | 2 567 805,90                |
|                  | w tym odpis na fundusz remontowy  | 1 593 137,50               | 1 593 137,50                |
| VIII.            | Wartość sprzedanych towarów i materiałów                                |                            |                             |
| <b>C.</b>        | <b>Wynik ze sprzedaży (A-B)</b>   | <b>760,86</b>              | <b>284 527,85</b>           |
| <b>D.</b>        | <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>                                   | <b>4 052 808,31</b>        | <b>4 052 808,31</b>         |
| I.               | Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                          | 4 029 080,79               | 4 029 080,79                |
| II.              | Dotacje (w tym - rozliczane w czasie)                                   |                            |                             |
| III.             | Inne przychody operacyjne   | 23 727,52                  | 23 727,52                   |
| <b>E.</b>        | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>                                      | <b>73 089,22</b>           | <b>73 089,22</b>            |
| I.               | Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                        |                            |                             |
| II.              | Amortyzacja finansowana dotacjami rozliczanymi w czasie                 |                            |                             |
| III.             | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                            | 16 874,22                  | 16 874,22                   |
| IV.              | Inne koszty operacyjne  | 56 215,00                  | 56 215,00                   |
| <b>F.</b>        | <b>Wynik z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>                         | <b>3 980 479,95</b>        | <b>4 264 246,94</b>         |
| <b>G.</b>        | <b>Przychody finansowe</b>  | <b>44 838,61</b>           | <b>44 838,61</b>            |
| I.               | Dywidendy i udziały w zyskach:  |                            |                             |
|                  | - w tym: od jednostek powiązanych                                       |                            |                             |
| II.              | Odsetki:  | 44 838,61                  | 44 838,61                   |
|                  | - w tym: od jednostek powiązanych                                       |                            |                             |
| III.             | Zysk ze zbycia inwestycji   |                            |                             |
| IV.              | Aktualizacja wartości inwestycji  |                            |                             |
| V.               | Inne  |                            |                             |
| <b>H.</b>        | <b>Koszty finansowe</b>   | <b>2 103,67</b>            | <b>2 103,67</b>             |
| I.               | Odsetki:  | 2 103,67                   | 2 103,67                    |
|                  | - w tym: dla jednostek powiązanych                                      |                            |                             |
| II.              | Strata ze zbycia inwestycji   |                            |                             |
| III.             | Aktualizacja wartości inwestycji  |                            |                             |
| IV.              | Inne  |                            |                             |
| <b>I.</b>        | <b>Wynik z działalności gospod. (F+G-H)</b>                             | <b>4 023 214,89</b>        | <b>4 306 981,88</b>         |
| <b>J.</b>        | <b>Wynik brutto (I+/-J)</b>   | <b>4 023 214,89</b>        | <b>4 306 981,88</b>         |
| <b>K.</b>        | <b>Podatek dochodowy</b>  | <b>201 903,00</b>          | <b>201 903,00</b>           |
| <b>L.</b>        | <b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>    | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                 |
| <b>M.</b>        | <b>Wynik uzyskany na GZM nieruchomości</b>                              | <b>-283 766,99</b>         | <b>0,00</b>                 |
|                  | a) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM suma nieruchomości    |                            |                             |
|                  | b) nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM suma nieruchomości    | -283 766,99                |                             |
| <b>N.</b>        | <b>Wynik netto (J-K-L-M)</b>  | <b>4 105 078,88</b>        | <b>4 105 078,88</b>         |

Warszawa dnia 12-04-2017r.

Spółdziałka Dorota Dolota  
CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielnia Mieszkaniowa „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

Imiona i nazwiska oraz podpisy Zarządu  
CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielnia Mieszkaniowa „LAZUROWA”  
PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielnia Mieszkaniowa „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

Zbigniew Gach-Richter

**Opinia z badania sprawozdania finansowego**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "LAZUROWA"**  
**ul. Rozłogi 8**  
**01-310 WARSZAWA**

**OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA**

**WARSZAWA, 12.04.2017 rok**



## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

I. Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej:

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "LAZUROWA"  
ul. Rozłogi 8  
01-310 WARSZAWA

II. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego jednostki:

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "LAZUROWA"  
ul. Rozłogi 8  
01-310 WARSZAWA,

na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047) (ustawą o rachunkowości), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa.

Kierownik jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzone sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej (lub innego organu nadzorującego) jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

III. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1/ rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2/ krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnie z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek

celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentację sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedzialności stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez kierownika jednostki oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

#### IV. Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31 grudnia 2016 roku, jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostką przepisami prawa i postanowieniami Statutu jednostki.

V. Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdanie z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności..

#### VI. Kluczowy biegły rewident:

Regina Ślęzak

wpisany do rejestru biegłych rewidentów

BIEGŁY REWIDENT  
pod nr 4695 nr ewid. 4695

mgr inż. Regina Ślęzak

WARSZAWA, 12.04.2017 rok roku

#### VII. Biuro Audytorsko-Księgowe "Value" Sp. z o.o.

ul. Doroszewskiego 9 lok. 19

01-355 Warszawa

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych

Biuro Audytorsko-Księgowe  
"VALUE" sp. z o.o.  
ul. Doroszewskiego 9/19, PL 01-355 Warszawa  
tel./fax (022) 664 68 83  
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych  
nr ewidencyjny 1926

Prezes Zarządu  
Biura Audytorsko-Księgowego  
"VALUE" Sp. z o.o.

mgr inż. Regina Ślęzak

**Raport z badania sprawozdania finansowego  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "LAZUROWA"  
w Warszawie  
za rok obrotowy  
od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku**

**WARSZAWA, 12.04.2017r.**

---

**Raport niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "LAZUROWA"**

Raport ten został opracowany w związku z badaniem sprawozdania finansowego SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "LAZUROWA" za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku.

Raport ten powinien być czytany wraz z opinią biegłego rewidenta dotyczącą wyżej wymienionego sprawozdania finansowego.

**Spis treści**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. CZĘŚĆ OGÓLNA</b>  | <b>2</b>  |
| 1. INFORMACJA WSTĘPNA   | 2         |
| 2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE   | 3         |
| 2.1 Badane sprawozdanie finansowe   |           |
| 2.2 Informacje o podmiocie uprawnionym i biegłym rewidencie   |           |
| 2.3 Otrzymane oświadczenia i dostępność danych  |           |
| 2.4 Informacja o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy  |           |
| <b>II. SYTUACJA FINANSOWA</b>   | <b>6</b>  |
| 1. Analiza wskaźnikowa  | 6         |
| 2. Komentarz:   | 15        |
| 3. Ocena kontynuacji działania:   | 15        |
| <b>III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE</b>  | <b>16</b> |
| 1. Ocena dokumentacji przyjętych zasad rachunkowości, dokumentowania operacji gospodarczych oraz prowadzenia ksiąg rachunkowych | 16        |
| 2. Inwentaryzacja składników majątkowych  | 16        |
| 3. Stosowane zasady rachunkowości przy sporządzaniu sprawozdania finansowego  | 16        |
| 4. Charakterystyka poszczególnych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat  | 20        |
| 5. Zobowiązania warunkowe i ryzyka  | 24        |
| 6. Zdarzenia po dacie bilansu   | 24        |
| 7. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego   | 24        |
| 8. Zestawienie zmian w kapitale własnym   | 24        |
| 9. Zestawienie zmian w funduszu własnym   | 24        |
| 10. Rachunek przepływów pieniężnych   | 24        |
| 11. Dodatkowe informacje i objaśnienia  | 25        |
| 12. Sprawozdanie z działalności jednostki   | 25        |
| 13. Istotne naruszenia prawa  | 25        |



---

**I. CZĘŚĆ OGÓLNA****1. INFORMACJA WSTĘPNA**

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "LAZUROWA", wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000006022, prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) oraz w oparciu o Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 11.09.1995 roku.

Siedziba Spółdzielni mieści się w Warszawie przy ulicy Rozłogi 8.

Spółdzielnia posiada numery identyfikacyjne:

- numerem Identyfikacji Podatkowej NIP 525-000-71-06
- oraz numer statystyczny REGON 006232786

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zaspakajanie innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni, wynikającym ze Statutu i wpisu do rejestru jest obsługa nieruchomości na własny rachunek oraz na zlecenie, w tym:

- Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi
- Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi
- Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Wynajem nieruchomości na własny rachunek

Majątek Spółdzielni jest własnością jej Członków, których liczba nie jest ograniczona i ulega zmianom.

W ciągu roku obrotowego następowały zmiany w wielkości funduszy własnych Spółdzielni.

Zestawienie zmian w funduszu własnym Spółdzielni prezentuje załącznik do sprawozdania finansowego za rok 2016.

Fundusz własny na dzień bilansowy to jest na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 47.591,03 tys. złotych i w odniesieniu do końca poprzedniego roku obrotowego zmniejszył się o kwotę 6.285,34 tys. złotych.

Spółdzielnia nie posiada jednostek powiązanych w rozumieniu art.3.1.43 ustawy o rachunkowości.

Statutowymi organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie

okres od: 1 stycznia 2016 do: 31 grudnia 2016

Sporządzający: Regina Ślęzak

- Rada Nadzorcza
- Zarząd
- Rady Budynków

Zarządu Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2016 roku reprezentowali:

| Kierownik Jednostki (skład Zarządu) na koniec badanego okresu (imię i nazwisko) | Pełniona funkcja |
|---|------------------|
| Zbigniew Gaca-Richter   | Prezes           |
| Dorota Dolota   | Członek Zarządu  |
|   |                  |

W badanym okresie nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Radę Nadzorczą na dzień 31 grudnia 2016 roku reprezentowali:

| Organ nadzorczy (skład Rady Nadzorczej) na dzień bilansowy (imię i nazwisko) | Pełniona funkcja    |
|--|---------------------|
| Czyżewski Jerzy  | Przewodniczący      |
| Owsianko Marek   | V-ce Przewodniczący |
| Zalisz Jadwiga   | sekretarz           |
|  |                     |

## 2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### 2.1 Badane sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie finansowe sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 roku obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 59.208.467,31 złotych,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 roku wykazujący zysk netto w wysokości 226.991,37 złotych;
- oraz zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - nadwyżkę kosztów nad przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości GZM w wysokości 221.323,51 złotych,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 6.285.341,87 złotych,

- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 roku, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 737.244,08 złotych,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

## 2.2 Informacje o podmiocie uprawnionym i biegłym rewidencie

Podstawą przeprowadzenia badania była umowa zawarta w dniu 23 lutego 2017 roku pomiędzy Biuro Audytorsko-Księgowe "Value" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Doroszewskiego 9 lok. 19 a SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "LAZUROWA" z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Rozłogi 8.

Biuro Audytorsko-Księgowe "Value" Sp. z o.o. zostało wybrane na biegłego rewidenta Uchwałą Rady Nadzorczej numer 6/2017 w dniu 16 lutego 2017 roku.

Biuro Audytorsko-Księgowe "Value" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie działa w zakresie badań sprawozdań finansowych w trybie przewidzianym ustawą z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym /Dz. U. Nr 77, poz. 649 ze zm./ i zostało wpisane na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 1926.

Zleceniobiorcą - w wykonaniu zawartej umowy - reprezentuje kluczowy biegły rewident

- Regina Ślęzak wpisana do rejestru biegłych rewidentów pod nr 4695.

Badanie przeprowadzono w okresie: 27.02.2017r. do 12.04.2017r.

Zarówno podmiot uprawniony do badania, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie biegły rewident stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym.

## 2.3 Otrzymane oświadczenia i dostępność danych

Nie wystąpiły istotne ograniczenia zakresu badania. Zarząd Spółdzielni udostępnił badającym wszystkie sprawozdania finansowe, księgi rachunkowe, dokumenty, jak również udzielił informacji, wyjaśnień niezbędnych do celów wydania opinii.

Otrzymano również oświadczenia podpisane przez członków Zarządu Spółdzielni datowane na dzień 31 marca 2017 roku oraz na dzień 12 kwietnia 2017 roku o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o poinformowaniu o istotnych zdarzeniach, które wystąpiły w okresie pomiędzy dniem bilansowym a dniem wydania opinii.

## 2.4 Informacja o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało zbadane przez POL-TAX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (03-982), ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91, wpisaną pod numerem 2695 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, i uzyskało opinię bez



zastrzeżeń. Sprawozdanie to nie podlegało obowiązkowemu badaniu.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 zostało zatwierdzone uchwałą numer 2/2016 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w dniu 20 maja 2016 roku.

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za 2015 rok zostało złożone:

stosownie do art. 69 ust. 1 i 1a ustawy o rachunkowości i podlegające przepisom KRS -

- wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XIII Wydziału Gospodarczego Rejestru Sądowego w dniu 31 maja 2016 roku,
- stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych w Urzędzie Skarbowym Warszawa Bemowo w dniu 01.06.2016 roku.

Zysk bilansowy za 2015 rok wykazany w kwocie 4.105.078,88 zł zgodnie z uchwałą nr 3/2016 Walnego Zgromadzenia z dnia 20 maja 2016 r. roku podzielono jak niżej:

- kwotę 3.411.905,52 zł przeznaczono na dofinansowanie funduszu remontowego,
- kwotę 287.919,42 zł przeznaczono na dofinansowanie eksploatacji i utrzymanie lokali mieszkalnych,
- kwotę 205.253,94 zł przeznaczono na zwiększenie funduszu zasobowego spółdzielni,
- kwotę 200.000,00 zł przeznaczono na opracowanie dokumentacji budynku przy ul. Sterniczej.

Księgi rachunkowe za poprzedni rok obrotowy zostały zamknięte w sposób uniemożliwiający dokonywanie w nich zapisów księgowych za 2015 rok.

Księgi rachunkowe na dzień 1 stycznia 2016 roku zostały prawidłowo otwarte na podstawie zatwierdzonego bilansu zamknięcia na dzień 31 grudnia 2015 roku.





**II. SYTUACJA FINANSOWA****1. Analiza wskaźnikowa**

Działalność gospodarczą jednostki, jej wynik finansowy oraz sytuację finansową i majątkową za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku oraz poprzedni charakteryzują niżej przedstawione wielkości bezwzględne i wybrane wskaźniki:

| (w tysiącach złotych)  | 2014 r.           | 2015 r.           | 2016 r.           |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Suma bilansowa         | 89.890,30 tys. zł | 59.303,01 tys. zł | 59.208,47 tys. zł |
| Aktywa trwałe          | 83.633,31 tys. zł | 52.403,54 tys. zł | 53.071,54 tys. zł |
| Kapitał własny         | 75.163,11 tys. zł | 53.876,37 tys. zł | 47.591,03 tys. zł |
| w tym: wynik finansowy | 277,82 tys. zł    | 4.105,08 tys. zł  | 226,99 tys. zł    |
| EBITDA                 | 449,77 tys. zł    | 4.452,53 tys. zł  | 428,97 tys. zł    |



Sporządzający: Regina Ślęzak

|   | Okresy poprzednie |               |               |               |
|---|-------------------|---------------|---------------|---------------|
|   | 2013              | 2014          | 2015          | 2016          |
| Aktywa trwałe   | X                 | 83.633.311,37 | 52.403.538,95 | 53.071.536,59 |
| Aktywa bieżące  | X                 | 6.256.988,54  | 6.899.472,57  | 6.136.930,72  |
| Zapasy  |                   | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług  |                   | 1.081.168,35  | 999.698,65    | 1.061.702,71  |
| w tym powyżej 12 mies.  |                   | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Suma bilansowa  |                   | 89.890.299,91 | 59.303.011,52 | 59.208.467,31 |
| Kapitał własny  |                   | 75.163.108,38 | 53.876.368,47 | 47.591.026,60 |
| Pasywa bieżące  | X                 | 4.427.164,15  | 4.825.261,56  | 4.684.069,07  |
| Zobowiązania krótkoterminowe  |                   | 3.878.814,42  | 2.045.172,16  | 3.458.315,53  |
| Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług  |                   | 3.787.893,01  | 1.685.907,85  | 2.916.817,92  |
| w tym powyżej 12 mies.  |                   | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Zobowiązania długoterminowe   | X                 | 606.942,40    | 601.381,49    | 6.933.371,64  |
| Rezerwy długoterminowe  |                   | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| EBIT  | X                 | 278.404,56    | 4.264.246,94  | 259.596,77    |
| Amortyzacja   | X                 | 171.365,44    | 188.284,14    | 169.373,23    |
| Przychody ze sprzedaży  | X                 | 10.309.487,14 | 10.740.636,15 | 11.427.671,64 |
| Przychody operacyjne tj. ze sprzedaży + pozostałe   | X                 | 10.309.487,14 | 11.024.403,14 | 11.427.671,64 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów i kosztów wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki | X                 | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Wynik finansowy netto   | X                 | 277.817,19    | 4.105.078,88  | 226.991,37    |
| Liczba dni okresu   | X                 | 365           | 365           | 365           |

Sporządzający: Regina Ślęzak

|                             |   |              |              |              |
|-----------------------------|---|--------------|--------------|--------------|
| Zobowiązania finansowe      | X | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| Aktywa bieżące niefinansowe | X | 4.235.707,11 | 5.027.498,80 | 3.527.712,87 |
| Pasywa bieżące niefinansowe | X | 4.427.164,15 | 4.825.261,56 | 4.684.069,07 |

**Objaśnienia:****Aktywa bieżące** = Aktywa obrotowe**Pasywa bieżące** = Zobowiązania krótkoterminowe + Rezerwy na zobowiązania w części krótkoterminowej + Inne pasywne rozliczenia międzyokresowe w części krótkoterminowej**Zobowiązania długoterminowe** = Zobowiązania długoterminowe + Rezerwy na zobowiązania w części długoterminowej (także Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego) + Ujemna wartość firmy + Inne pasywne rozliczenia międzyokresowe w części długoterminowej**EBIT** = Wynik netto na sprzedaży (wynik na podstawowej działalności operacyjnej)**Przychody operacyjne** = Przychody ze sprzedaży produktów + Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów**Ilość wyemitowanych akcji** = ilość wyemitowanych akcji na koniec okresu**Zobowiązania finansowe** = Krótkoterminowe kredyty i pożyczki + Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych + Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe**Aktywa bieżące niefinansowe** = Aktywa obrotowe – Inwestycje krótkoterminowe**Pasywa bieżące niefinansowe** = Pasywa bieżące – krótkoterminowe zobowiązania finansowe


Sporządzający: Regina Ślęzak

**Dane bilansowe aktywa:**

|  | 2014                 | 2015                 | 2016                 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>                       | <b>83.633.311,37</b> | <b>52.403.538,95</b> | <b>53.071.536,59</b> |
| Wartości niematerialne i prawne            | 9.520,00             | 10.000,04            | 4.000,00             |
| Rzeczowe aktywa trwałe                     | 83.623.791,37        | 52.393.538,91        | 53.067.536,59        |
| Należności długoterminowe                  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Inwestycje długoterminowe                  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                     | <b>6.256.988,54</b>  | <b>6.899.472,57</b>  | <b>6.136.930,72</b>  |
| Zapasy                                     | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Należności krótkoterminowe                 | 1.652.283,63         | 1.296.624,40         | 1.256.319,41         |
| Inwestycje krótkoterminowe                 | 2.021.281,43         | 1.871.973,77         | 2.609.217,85         |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 2.583.423,48         | 3.730.874,40         | 2.271.393,46         |
| <b>Aktywa razem</b>                        | <b>89.890.299,91</b> | <b>59.303.011,52</b> | <b>59.208.467,31</b> |

**Dane bilansowe pasywa:**

|   | 2014                 | 2015                 | 2016                 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Kapitał (fundusz) własny</b>               | <b>75.163.108,38</b> | <b>53.876.368,47</b> | <b>47.591.026,60</b> |
| <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b> | <b>14.727.191,53</b> | <b>5.426.643,05</b>  | <b>11.617.440,71</b> |
| Rezerwy na zobowiązania                       | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Zobowiązania długoterminowe                   | 606.942,40           | 601.381,49           | 6.933.371,64         |
| Zobowiązania krótkoterminowe                  | 3.878.814,42         | 2.045.172,16         | 3.458.315,53         |
| Rozliczenia międzyokresowe                    | 10.241.434,71        | 2.780.089,40         | 1.225.753,54         |
| <b>Pasywa razem</b>                           | <b>89.890.299,91</b> | <b>59.303.011,52</b> | <b>59.208.467,31</b> |

**Dane wynikowe:**

|  | 2014              | 2015                | 2016              |
|--|-------------------|---------------------|-------------------|
| Przychody działalności operacyjnej           | 10.309.487,14     | 11.024.403,14       | 11.427.671,64     |
| Koszty działalności operacyjnej              | 9.948.457,66      | 10.739.875,29       | 11.124.565,11     |
| <b>Wynik na sprzedaży</b>                    | <b>361.029,48</b> | <b>284.527,85</b>   | <b>303.106,53</b> |
| Pozostałe przychody operacyjne               | 8.942,32          | 4.052.808,31        | 70.362,46         |
| Pozostałe koszty operacyjne                  | 91.567,24         | 73.089,22           | 113.872,22        |
| Wynik na pozostałej działalności operacyjnej | -82.624,92        | 3.979.719,09        | -43.509,76        |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>      | <b>278.404,56</b> | <b>4.264.246,94</b> | <b>259.596,77</b> |
| Przychody finansowe                          | 71.057,46         | 44.838,61           | 40.179,56         |
| Koszty finansowe                             | 4.176,83          | 2.103,67            | 2.263,96          |
| Wynik na działalności finansowej             | 66.880,63         | 42.734,94           | 37.915,60         |
| <b>Wynik z działalności gospodarczej</b>     | <b>345.285,19</b> | <b>4.306.981,88</b> | <b>297.512,37</b> |
| Zyski nadzwyczajne                           | 0,00              | 0,00                | 0,00              |
| Straty nadzwyczajne                          | 0,00              | 0,00                | 0,00              |
| Wynik na operacjach nadzwyczajnych           | 0,00              | 0,00                | 0,00              |
| <b>Wynik brutto</b>                          | <b>345.285,19</b> | <b>4.306.981,88</b> | <b>297.512,37</b> |
| Obciążenia wyniku                            | 67.468,00         | 201.903,00          | 70.521,00         |
| <b>Wynik finansowy netto</b>                 | <b>277.817,19</b> | <b>4.105.078,88</b> | <b>226.991,37</b> |

**Bilans**

W analizie statycznej bilansu podstawą odniesienia poszczególnych grup aktywów i pasywów jest Suma bilansowa.

|   | 2014<br>[%]         | 2015<br>[%]         | 2016<br>[%]         |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>                          | <b>93,04</b>        | <b>88,37</b>        | <b>89,64</b>        |
| Wartości niematerialne i prawne               | 0,01                | 0,02                | 0,01                |
| Rzeczowe aktywa trwałe                        | 93,03               | 88,35               | 89,63               |
| Należności długoterminowe                     | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| Inwestycje długoterminowe                     | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe     | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                        | <b>6,96</b>         | <b>11,63</b>        | <b>10,36</b>        |
| Zapasy  | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| Należności krótkoterminowe                    | 1,84                | 2,19                | 2,12                |
| Inwestycje krótkoterminowe                    | 2,25                | 3,16                | 4,41                |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe    | 2,87                | 6,29                | 3,84                |
| <b>Aktywa razem</b>                           | <b>100,00</b>       | <b>100,00</b>       | <b>100,00</b>       |
|   | <b>2014<br/>[%]</b> | <b>2015<br/>[%]</b> | <b>2016<br/>[%]</b> |
| <b>Kapitał (fundusz) własny</b>               | <b>83,62</b>        | <b>90,85</b>        | <b>80,38</b>        |
| <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b> | <b>16,38</b>        | <b>9,15</b>         | <b>19,62</b>        |
| Rezerwy na zobowiązania                       | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| Zobowiązania długoterminowe                   | 0,68                | 1,01                | 11,71               |
| Zobowiązania krótkoterminowe                  | 4,32                | 3,45                | 5,84                |
| Rozliczenia międzyokresowe                    | 11,39               | 4,69                | 2,07                |
| <b>Pasywa razem</b>                           | <b>100,00</b>       | <b>100,00</b>       | <b>100,00</b>       |

**Rachunek zysków i strat**

W poniższym zestawieniu danych z rachunku zysków i strat podstawą odniesienia dla grup przychodów są **Przychody ogółem**, dla grup kosztów zaś **Koszty i straty ogółem**. Tablica informuje o zakresie, w jakim poszczególne grupy przychodów i kosztów wpływają na ich wielkości globalne.

W powiązaniu z następną tablicą wskazuje na główne obszary ich powstawania determinujące wielkość wyniku finansowego netto.

|                                    | 2014          | 2015          | 2016          |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Przychody działalności operacyjnej | 99,23         | 72,90         | 99,04         |
| Pozostałe przychody operacyjne     | 0,09          | 26,80         | 0,61          |
| Przychody finansowe                | 0,68          | 0,30          | 0,35          |
| Zyski nadzwyczajne                 | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| <b>Przychody ogółem [%]</b>        | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> |
| Koszty działalności operacyjnej    | 99,05         | 99,30         | 98,97         |
| Pozostałe koszty operacyjne        | 0,91          | 0,68          | 1,01          |
| Koszty finansowe                   | 0,04          | 0,02          | 0,02          |
| Straty nadzwyczajne                | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| <b>Koszty i straty ogółem [%]</b>  | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> |

|  | 2014              | 2015              | 2016              |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Wynik na sprzedaży</b>                    | <b>361.029,48</b> | <b>284.527,85</b> | <b>303.106,53</b> |
| Wynik na pozostałej działalności operacyjnej | -82.624,92        | 3.979.719,09      | -43.509,76        |
| Wynik na działalności finansowej             | 66.880,63         | 42.734,94         | 37.915,60         |
| Wynik na operacjach nadzwyczajnych           | 0,00              | 0,00              | 0,00              |

W poniższej tabelicy podstawą odniesienia dla poszczególnych grup kosztów są **Przychody działalności operacyjnej** uznane jako przychody realizowane na podstawowej działalności podmiotu. Tablica pokazuje, w jakim stopniu generowane przez podmiot koszty na poszczególnych obszarach działalności obciążają podstawowe przychody – Przychody z działalności operacyjnej podmiotu.

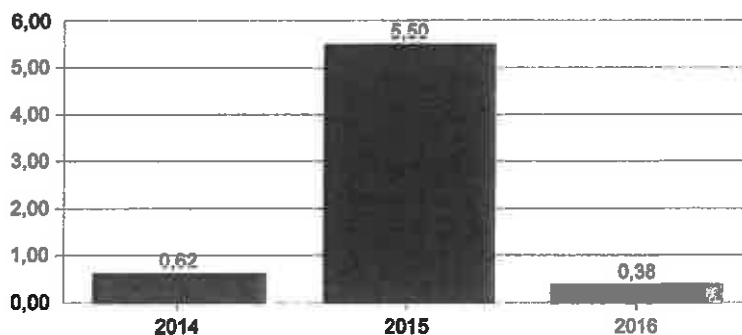
|   | 2014<br>[%]   | 2015<br>[%]   | 2016<br>[%]   |
|---|---------------|---------------|---------------|
| <b>Przychody działalności operacyjnej</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> |
| Koszty działalności operacyjnej           | 96,50         | 97,42         | 97,35         |
| Pozostałe koszty operacyjne               | 0,89          | 0,66          | 1,00          |
| Koszty finansowe                          | 0,04          | 0,02          | 0,02          |
| Straty nadzwyczajne                       | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Obciążenia wyniku                         | 0,65          | 1,83          | 0,62          |



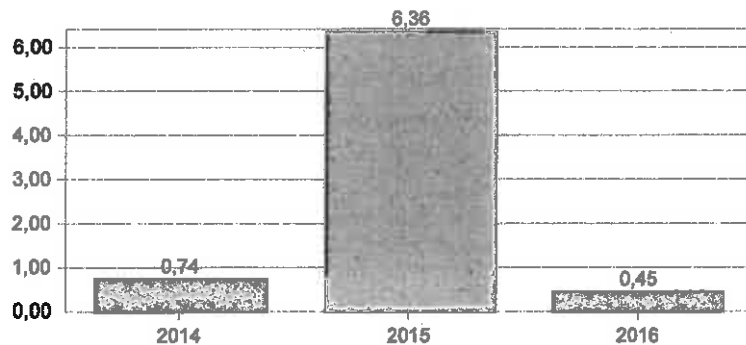
**Zestawienie podstawowych wskaźników (wariant porównawczy)**

| Wskaźnik                           | 2014 | 2015 | 2016  |      |
|------------------------------------|------|------|-------|------|
| <i>Rentowności</i>                 |      |      |       |      |
| ROA (rentowność majątku)           |      | 0,62 | 5,50  | 0,38 |
| ROE (rentowność kapitału własnego) |      | 0,74 | 6,36  | 0,45 |
| ROS (rentowność sprzedaży netto)   |      | 2,69 | 38,22 | 1,99 |
| <i>Płynności</i>                   |      |      |       |      |
| Płynność I stopnia                 |      | 1,41 | 1,43  | 1,31 |
| Płynność II stopnia                |      | 1,41 | 1,43  | 1,31 |
| Płynność III stopnia               |      | 1,04 | 1,16  | 1,04 |
| <i>Obrotu</i>                      |      |      |       |      |
| Wskaźnik obrotu należności         |      | 19   | 35    | 33   |
| Wskaźnik obrotu zapasów            |      | 0    | 0     | 0    |
| Wskaźnik obrotu zobowiązań         |      | 69   | 93    | 76   |

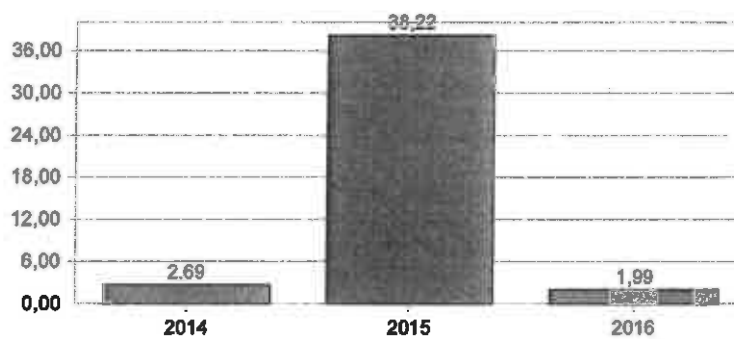
ROA (rentowność majątku)



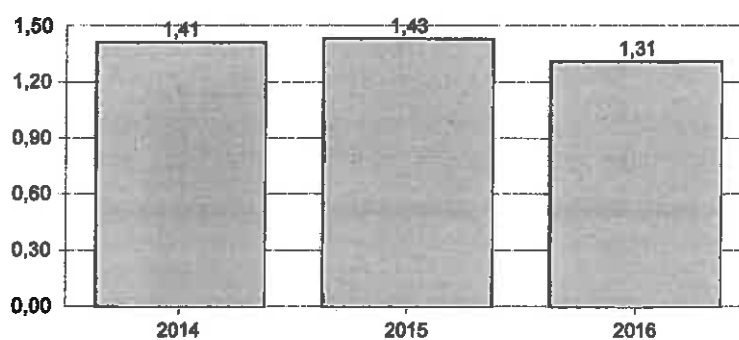
ROE (rentowność kapitału własnego)



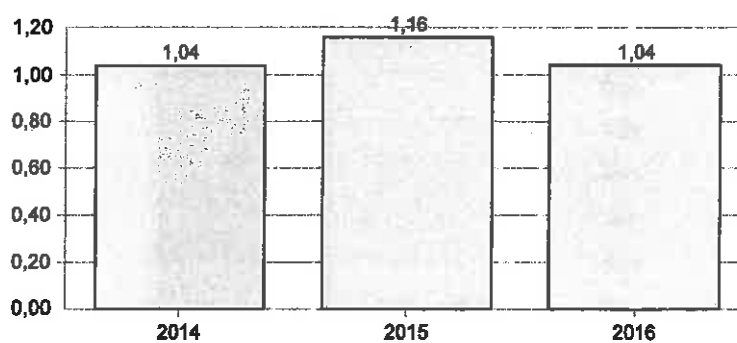
ROS (rentowność sprzedaży netto)



Płynność I stopnia

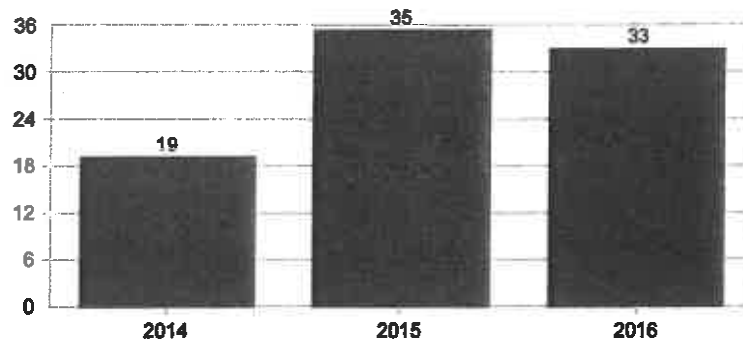


Płynność III stopnia

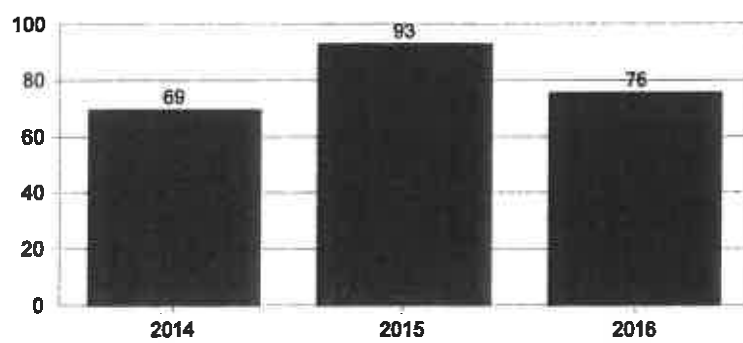




Wskaźnik obrotu należności



Wskaźnik obrotu zobowiązań



---

## 2. Komentarz:

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- wskaźnik rentowności majątku za rok 2016 wyniósł 0,38%, w porównaniu do wskaźnika za rok 2015 zmniejszył się o 5,12%,
- wskaźnik rentowności kapitału własnego za rok 2016 wyniósł 0,45%, w porównaniu do wskaźnika za rok 2015 nastąpił spadek tego wskaźnika o 5,91,
- wskaźnik rentowności sprzedaży za rok 2016 wyniósł 1,99%, w porównaniu do roku 2015 również nastąpił znaczny spadek tego wskaźnika, o 36,23%,
- wskaźnik płynności I na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniósł 1,31, wskaźnik bezpieczny wynosi w granicach 1,2 do 2,0; w porównaniu do roku 2015 nastąpił nieznaczny spadek wskaźnika o 0,12 punktu; wskaźniki płynności I i II są takie same z uwagi na nie występowanie w jednostce zapasów.
- wskaźnik płynności III na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniósł 1,04, w porównaniu do wskaźnika za rok poprzedni ukształtował się na poziomie niższym o 0,12 punktów; natomiast wskaźnik bezpieczny kształtuje się w granicach od 0,1 do 0,2 punktu;
- wskaźnik obrotu należnościami wyniósł 33 dni, nastąpiła nieznaczna poprawa w stosunku do roku poprzedniego
- wskaźnik spłaty zobowiązań wyniósł 76 dni, w porównaniu do roku poprzedniego zmniejszył się o 17 dni.

## 3. Ocena kontynuacji działania:

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno-finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych jakie nastąpiły po dniu bilansowym nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że Spółdzielnia nie jest w stanie kontynuować działalności gospodarczej przez okres co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 1 stycznia 2017 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Odnosić należy przy tym fakt, iż w "Informacji dodatkowej" do Sprawozdania finansowego za 2016 rok Zarząd Spółdzielni wskazał na fakt, iż sprawozdanie to zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez okres dłuższy niż rok od dnia bilansowego.



### III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

#### 1. Ocena dokumentacji przyjętych zasad rachunkowości, dokumentowania operacji gospodarczych oraz prowadzenia ksiąg rachunkowych

Opracowana przez jednostkę dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości spełnia wymogi ustawy o rachunkowości. Podczas badania nie stwierdziliśmy mogących mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe nieprawidłowości w dokumentowaniu operacji gospodarczych oraz prowadzeniu ksiąg rachunkowych, które nie zostałyby usunięte, w tym w zakresie rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych, powiązania dokonywanych w nich zapisów z dowodami księgowymi i sporządzonym sprawozdaniem finansowym oraz prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych. Księgi rachunkowe prowadzone są w systemie komputerowym i odpowiadają wymogom przepisów w zakresie prowadzenia ksiąg za pomocą komputera. Księgi rachunkowe oraz dokumentacja finansowo-księgowa są przechowywane zgodnie z postanowieniami rozdziału 8 ustawy o rachunkowości.

#### 2. Inwentaryzacja składników majątkowych

Spółka przeprowadziła inwentaryzację niżej wymienionych składników aktywów:

- środków pieniężnych w kasie wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku,
- aktywów pieniężnych na rachunkach bankowych wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku,
- środków trwałych wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku,
- weryfikacja sald rozliczeń z użytkownikami lokali według stanu na dzień 30 listopada 2016 roku.

Przeprowadzona inwentaryzacja składników aktywów jest wypełnieniem przez badaną jednostkę obowiązku wynikającego z art. 26 ustawy o rachunkowości.

#### 3. Stosowane zasady rachunkowości przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości z 29 września 1994 roku (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 wraz z późniejszymi zmianami). Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego za rok kończący się 31 grudnia 2016 roku są zgodne z ustawą oraz były stosowane w sposób ciągły w odniesieniu do roku ubiegłego.

##### a. Wycena aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych

Nie dotyczy.

##### b. Wartości niematerialne i prawne

Pozycję wartości niematerialne i prawne Spółdzielni stanowiło oprogramowanie komputerowe.

Wartości niematerialne i prawne, za wyjątkiem zaliczek, wycenia się według ceny nabycia (kosztów



wytworzenia) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych wykazuje się w wartości nominalnej.

### c. Rzeczowy majątek trwały

Rzeczowy majątek trwały obejmuje środki trwałe, środki trwałe w budowie oraz zaliczki na środki trwałe w budowie.

Do środków trwałych zaliczane są składniki majątku spełniające jednocześnie warunki: są kontrolowane przez jednostkę

- przewiduje się ich używanie przez okres dłuższy niż 1 rok,
- są przeznaczone na własne potrzeby,
- są kompletne i zdane do użytku w momencie przyjęcia do używania.

Środki trwałe wyceniane są według cen nabycia/zakupu (kosztu wytworzenia) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe w budowie wykazywane są w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem.

Zaliczki na poczet środków trwałych wyceniane są według wartości nominalnej.

### d. Amortyzacja

Wysokość stawek amortyzacyjnych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych Spółka ustala uwzględniając okres ekonomicznej użyteczności.

Stawki amortyzacyjne dla podstawowych grup środków trwałych są następujące:

|   |   |
|---|---|
| prawo wieczystego użytkowania gruntów                 | 1,1%  |
| budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | budynki 1,5%, pawilony 2,50%,                       |
| urządzenia techniczne i maszyny                       | hydrofornie 2,5%, parkingi 4,5%,<br>dźwigi osob 10% |
| środki transportu                                     | nie występują                                       |
| pozostałe środki trwałe                               | 20%   |

dla wartości niematerialnych i prawnych

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| oprogramowanie komputerowe           | 50%, 100% |
| inne wartości niematerialne i prawne | -         |

Składniki majątku o wartości początkowej nie przekraczającej 3,5 tys. złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania ich do użytkowania. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania, a jej zakończenie - nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych z wartością początkową.

### e. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe w Spółdzielni nie występują.

### f. Inwestycje długoterminowe

---

Inwestycje długoterminowe w Spółdzielni nie wystąpiły.

**g. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w Spółdzielni nie wystąpiły.

**h. Zapasy**

Zapasy w Spółdzielni nie występują.

**i. Należności krótkoterminowe**

- Należności krótkoterminowe obejmują:
- wszystkie należności z tytułu dostaw i usług bez względu na umowy termin zapłaty,
- pozostałe należności, których aktualny, umowny termin spłaty ostatniej raty jest krótszy niż rok od dnia bilansowego,
- tę część należności długoterminowych, która w myśl ustawy jest na dzień bilansowy zaległa lub płatna w następującym roku po dniu bilansowym roku obrotowego,
- wszelkie roszczenia skierowane na drogę postępowania sądowego, co do których nie zapadł prawomocny wyrok sądowy dotyczące zarówno należności krótkoterminowych, jak i długoterminowych.

Do należności krótkoterminowych zalicza się również całość należności z tytułu pożyczek udzielonych z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych bez względu na termin spłaty.

Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

**j. Inwestycje krótkoterminowe**

Inwestycje krótkoterminowe obejmują

środki pieniężne - w wartości nominalnej w kasie oraz na rachunkach bankowych.

Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych został potwierdzony na dzień bilansowy przez banki obsługujące Spółdzielnię.

**k. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Do czynnych rozliczeń międzyokresowych zalicza się poniesione wydatki stanowiące koszty przyszłego roku obrotowego oraz aktywa stanowiące odpowiednik przychodów niebędących należnościami na dzień bilansowy.

Rozliczenia międzyokresowe obejmują:

- opłacone z góry na przyszły rok obrotowy czynsze, ubezpieczenia, prenumeraty,
- nadwyżka rzeczywistych kosztów wytworzenia usług (budowlanych) objętych długoterminowymi umowami nad kosztami tychże usług,
- koszty większych remontów środków trwałych,
- naliczony VAT od faktur nie podlegający odliczeniu od podatku należnego, zarachowane zgodnie z zasadą memoriału przychody z tytułu niezapadłych odsetek od lokat, pożyczek, niepokryte fakturami należności z tytułu częściowo wykonanych, lecz nieodebranych usług budowlanych.



---

**I. Kapitał / fundusz własny**

Fundusze własne tworzone są przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującym prawem, właściwymi ustawami oraz statutem Spółdzielni.

Fundusze własne Spółdzielni stanowią fundusze tworzone zgodnie z Ustawą z 16 września 1992 roku Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 2003 nr 188 poz. 1848 wraz z późniejszymi zmianami). Fundusz podstawowy Spółdzielni stanowi fundusz udziałowy, fundusz wkładów budowlanych, fundusz wkładów zaliczkowych, fundusz zasobowy.

Wynik finansowy netto roku obrotowego stanowiący zysk za 2016 rok, wynikającą z rachunku zysków i strat.

**m. Rezerwy na zobowiązania**

Rezerwy na zobowiązania tworzone są na wynikające z przeszłych zdarzeń pewne lub wysoko prawdopodobne przyszłe zobowiązania, których kwotę można wiarygodnie oszacować, oraz przyszłe zobowiązania restrukturyzacyjne.

**n. Zobowiązania długoterminowe**

Zobowiązania długoterminowe obejmują wszystkie zobowiązania jednostki z wyjątkiem zobowiązań z tytułu dostaw i usług, których termin płatności przypada później aniżeli w roku następującym po dniu bilansowym.

**o. Zobowiązania krótkoterminowe**

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują ogół zobowiązań z tytułu dostaw i usług bez względu na termin zapłaty oraz pozostałe tytuły zobowiązań wymagające zapłaty najpóźniej do ostatniego dnia roku następującego po dniu bilansowym.

Zobowiązania krótkoterminowe, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania krótkoterminowe obejmują również Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych oraz inne fundusze tworzone na ściśle określone cele niezaliczane do kapitału własnego.

**p. Rozliczenia międzyokresowe**

Rozliczenia międzyokresowe obejmują pobrane wpłaty lub zarachowane należności od kontrahentów za świadczenia, które zostaną wykonane w następnym roku obrotowym.

**q. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi**

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi stanowią powstające powtarzalnie przychody związane bezpośrednio z działalnością podstawową jednostki. Przychody te wykazywane są w wielkości netto bez podatku od towarów i usług z uwzględnieniem dotacji, upustów, rabatów itp.

**r. Koszty działalności operacyjnej**

Koszty działalności operacyjnej obejmują wszystkie koszty związane z działalnością podstawową z wyjątkiem pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych oraz strat nadzwyczajnych.

#### s. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują przychody i koszty niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością.

#### t. Przychody i koszty finansowe

Przychody i koszty finansowe obejmują przychody i koszty związane z działalnością finansową wpływające na wynik finansowy.

#### u. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od osób prawnych jest to podatek dochodowy stanowiący zobowiązania podatkowe, powiększony o rezerwę na odroczony podatek dochodowy i zmniejszony o aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Rezerwę z tytułu podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej zapłaty w przyszłości w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego ustalono w wysokości kwoty przewidzianej do odliczenia od podatku w przyszłości w związku z wystąpieniem ujemnych różnic przejściowych.

### 4. Charakterystyka poszczególnych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat

#### 4.1 Wartości niematerialne i prawne

Wykazany w bilansie stan wartości niematerialnych i prawnych jest zgodny z księgami rachunkowymi Spółdzielni, i dotyczy wartości netto oprogramowania eksploatowanego przez Spółdzielnię.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku udział wartości niematerialnych i prawnych w ogólnej kwocie aktywów wyniósł 0,01%.

#### 4.2 Rzeczowe aktywa trwałe

Wykazany w bilansie stan rzeczowych aktywów trwałych jest zgodny z księgami rachunkowymi Spółdzielni.

Zmiany w wielkości aktywów trwałych w badanym okresie przedstawiały się jak niżej:

| (w tys. złotych)                              | Stan na początek roku |                         | Stan na koniec roku |                         |
|---|-----------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
|   | wartość brutto        | skumulowana amortyzacja | wartość brutto      | skumulowana amortyzacja |
| środki trwałe                                 | 81.103,51             | 30.667,49               | 78.129,03           | 31.023,54               |
| w tym:  |                       |                         |                     |                         |
| <i>grunty - prawo wieczystego użytkowania</i> | 36.037,70             | 8.206,76                | 35.729,81           | 8.534,58                |
| <i>budynki, pawilony</i>                      | 42.786,70             | 20.814,34               | 40.049,15           | 20.772,68               |

|                         |          |  |          |  |
|-------------------------|----------|--|----------|--|
| Środki trwałe w budowie | 1.957,53 |  | 5.962,05 |  |
|-------------------------|----------|--|----------|--|

Na dzień 31 grudnia 2016 roku rzeczowe aktywa trwałe stanowiły 89,63% majątku jednostki.

#### 4.3 Należności krótkoterminowe

Wykazany w bilansie stan należności zgodny jest ze stanem wykazany w księgach rachunkowych.

Należności krótkoterminowe stanowią:

| (w tys. złotych)                                    | Stan na koniec okresu | %             | Stan na początek okresu | %             |
|---|-----------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| <b>terminowe</b>                                    |                       |               |                         |               |
| należności z tytułu dostaw i usług - do 12 miesięcy | 1.044,17              | 78,35         | 1.137,67                | 85,40         |
| należności dochodzone na drodze sądowej             | 224,28                | 16,83         | 165,67                  | 12,43         |
| należności inne                                     | 64,31                 | 4,82          | 28,95                   | 2,17          |
| <b>Należności brutto</b>                            | <b>1.332,76</b>       | <b>100,00</b> | <b>1.332,29</b>         | <b>100,00</b> |
| Odpisy aktualizujące                                | 36,14                 |               | 75,97                   |               |
| <b>Należności netto</b>                             | <b>1.256,31</b>       |               | <b>1.296,62</b>         |               |

Należności z tytułu dostaw i usług obejmują głównie należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i parkingi.

Należności inne stanowią kaucje zapłacone dostawcom.

Należności dochodzone na drodze sądowej dotyczą zaległości za lokale mieszkalne i użytkowe.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku należności krótkoterminowe stanowiły 2,12% majątku Spółki.

#### 4.4 Inwestycje krótkoterminowe

Wykazana w sprawozdaniu finansowym wielkość inwestycji krótkoterminowych wynika z ksiąg rachunkowych. Inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:

|  | wielkość w tys. zł | % udziału     |
|--|--------------------|---------------|
| środki pieniężne w kasie                 | 21,96              | 0,84          |
| środki pieniężne na rachunkach bankowych | 2.542,26           | 97,43         |
| inne środki pieniężne                    | 45,00              | 1,73          |
| <b>Razem</b>                             | <b>2.609,22</b>    | <b>100,00</b> |

Na dzień 31 grudnia 2016 roku udział inwestycji krótkoterminowych w aktywach Spółki wyniósł 4,41%.



**4.5 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Stan rozliczeń międzyokresowych wykazanych w bilansie wynika z ksiąg rachunkowych i dotyczył niżej wymienionych kosztów z tytułu:

| Tytuł   | (w tys. złotych) |
|---|------------------|
| koszty okresu następnego, faktury w roku bieżącym | 603,63           |
| montażu instalacji elektrycznej                   | 412,52           |
| nakładki radiowe                                  | 353,76           |
| wymiany dźwigów                                   | 203,56           |
| wynik ujemny GZM                                  | 225,43           |
| rozliczenie mediów za 2016                        | 104,37           |
| płukanie instalacji, przeglądu                    | 154,92           |
| inne koszty rozliczane w czasie                   | 213,20           |

Na dzień 31 grudnia 2016 roku rozliczenia międzyokresowe stanowiły 3,84% ogólnej kwoty aktywów.

**4.6 Kapitały / fundusze**

Wykazana w sprawozdaniu wielkość funduszy własnych Spółdzielni wynika z ksiąg rachunkowych i stanowi:

|                                 | (tys. złotych)   |
|---------------------------------|------------------|
| - fundusz podstawowy            | 18.787,80        |
| - fundusz zasobowy              | 28.576,24        |
| - fundusz z aktualizacji wyceny | 0,00             |
| - zysk netto za 2016 rok        | 226,99           |
| <b>Fundusze własne razem</b>    | <b>47.591,03</b> |

Fundusze własne stanowią 80,38% sumy bilansowej.

**4.7 Rezerwy na zobowiązania**

Na dzień 31 grudnia 2016 roku rezerwy na zobowiązania stanowiły 0,00% pasywów.

**4.8 Zobowiązania długoterminowe**

Wykazana w bilansie wielkość zobowiązań długoterminowych wynika z ewidencji księgowej.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku zobowiązania długoterminowe stanowią 11,71 % pasywów i obejmują głównie zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek na budowę lokali w inwestycji pn. "Lazurowe Ogrody".

**4.9 Zobowiązania krótkoterminowe**

Wykazany stan zobowiązań krótkoterminowych jest zgodny z księgami rachunkowymi.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku zobowiązania krótkoterminowe obejmują:

|   | (w tys. złotych) |
|---|------------------|
| - zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                | 2.916,82         |
| - zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń | 159,41           |
| - inne zobowiązania   | 62,14            |
| - Fundusze specjalne  | 319,95           |
| <b>Razem</b>  | <b>3.458,32</b>  |

Na dzień 31 grudnia 2016 roku zobowiązania krótkoterminowe stanowiły 5,84% ogólnej sumy pasywów.

#### 4.10 Rozliczenia międzyokresowe

Wykazany w pasywach bilansu stan rozliczeń międzyokresowych wynika z danych ewidencji księgowej.

Stan rozliczeń międzyokresowe w wysokości 1.225,75 tys zł obejmuje:

- zaliczki na poczet zwiększonych opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów 630,68 tys zł
- dofinansowanie działalności inwestycyjnej z podziału zysku za 2015 rok w wysokości 200,00 tys zł
- rozliczenia mediów za 2016 rok w wysokości 390,96 tys zł
- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM za 2016 rok w wysokości 4,11 tys zł

Rozliczenia międzyokresowe stanowią 2,07% sumy bilansowej.

#### 4.11 Przychody netto i zrównane z nimi

Wykazane w roku obrotowym przychody są zgodne z księgami rachunkowymi.

W porównaniu do roku ubiegłego przychody ze sprzedaży wzrosły o 3,66%.

#### 4.12 Koszty działalności operacyjnej

Wykazane w roku obrotowym koszty 11.124,57 tys. złotych wynikają z ksiąg rachunkowych.

Na sprzedaży jednostka osiągnęła zysk w wysokości 303,11 tys. złotych; natomiast po uwzględnieniu ujemnego wyniku na nieruchomościach (GZM) w wysokości 221.323,51 zł, wynik ze sprzedaży wyniósł 81.78 tys zł.

#### 4.13 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Wykazane w rachunku zysków i strat kwoty są zgodne z księgami rachunkowymi.

Na pozostałej działalności operacyjnej Spółdzielnia odnotowała wynik ujemny w wysokości 43.51 tys.

---

złotych.

#### **4.14 Przychody i koszty finansowe**

Wykazane w rachunku zysków i strat kwoty są zgodne z księgami rachunkowymi.

Na działalności finansowej Spółdzielnia odnotowała zysk w wysokości 37,92 tys. złotych.

### **5. Zobowiązania warunkowe i ryzyka**

#### **5.1 Zabezpieczenie na majątku poczynione na rzecz osób trzecich**

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie występują zabezpieczenia na majątku poczynione na rzecz osób trzecich.

#### **5.2 Pozostałe zobowiązania warunkowe**

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie występują pozostałe zobowiązania warunkowe.

#### **5.3 Inne istotne ryzyka**

Przepisy dotyczące podatków, cel, ubezpieczeń ulegały częstym zmianom, w związku z czym stosowanie systemu podatkowego w praktyce może powodować występowanie w przepisach podatkowych niejasności.

Dodatkowo często występujące różnice w interpretacji przepisów prawa podatkowego w konsekwencji powodują, że ryzyko podatkowe jest wysokie. Pomimo że Zarząd Spółdzielni jest przekonany o spełnianiu wymogów prawa podatkowego, istnieje ryzyko błędnej interpretacji przepisów tego prawa.

Organa kontrolne mogą przeprowadzić kontrole zagadnień podatkowych w okresie 5 lat od zakończenia okresu objętego badaniem.

### **6. Zdarzenia po dacie bilansu**

Po dacie bilansu nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na sytuację finansową i majątkową badanej jednostki.

### **7. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

Dane zawarte we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego są prawidłowe i kompletne.

### **8. Zestawienie zmian w kapitale własnym**

Dane zawarte w zestawieniu zmian w kapitale są kompletne oraz zgodne z informacjami zawartymi w bilansie i zapisami ksiąg rachunkowych.

### **9. Zestawienie zmian w funduszu własnym**

Dane zawarte w zestawieniu zmian w funduszu są kompletne oraz zgodne z informacjami zawartymi w bilansie i zapisami ksiąg rachunkowych.

### **10. Rachunek przepływów pieniężnych**

okres od: 1 stycznia 2016 do: 31 grudnia 2016

Sporządzający: Regina Ślęzak

Sporządzony przez Spółdzielnię rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 roku jest prawidłowo powiązany z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami ksiąg rachunkowych. W trakcie badania nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości w sporządzeniu tego rachunku.

### 11. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dane zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach wynikają z zapisów ksiąg rachunkowych i są zgodne z wielkościami prezentowanymi w innych częściach sprawozdania.

Nie stwierdzono istotnych braków i nieprawidłowości mogących ujemnie wpłynąć na rzetelność sprawozdania finansowego.

### 12. Sprawozdanie z działalności jednostki

Dane finansowe zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 roku dotyczące poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego są prawidłowe.

### 13. Istotne naruszenia prawa

W trakcie badania nie stwierdzono istotnego naruszenia prawa, a także statutu jednostki mogącego mieć znaczący wpływ na sporządzone sprawozdanie finansowe.

Kluczowy biegły rewident:

Regina Ślęzak

wpisany do rejestru biegłych rewidentów

pod nr 4695 REWIDENT

nr ewid. 4695

mgr inż. Regina Ślęzak

WARSZAWA, 12.04.2017 roku

Biuro Audytorsko-Księgowe "Value" Sp. z o.o.

ul. Doroszewskiego 9 lok. 19

01-355 Warszawa

Podmiot wpisany na listę podmiotów

uprawnionych

Biuro Audytorsko-Księgowe

"VALUE" sp. z o.o.

ul. Doroszewskiego 9/19, PL 01-355 Warszawa

tel./fax (022) 664 88 83

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych  
nr ewidencyjny 1926

do badania sprawozdań finansowych

pod nr 1926

Prezes Zarządu

Audytorsko-Księgowego  
"Value" Sp. z o.o.

inż. Regina Ślęzak