

Ldz. 12-M/15/IV/16

Warszawa, dn. 15.04.2016 r.

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

**Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
z siedzibą w Warszawie, ul. Rozłogi 8  
dotycząca sprawozdania finansowego za 2015 rok**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego **Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"** z siedzibą w **Warszawie (01-310), ul. Rozłogi 8**, na które składają się:

- a) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- b) bilans na dzień 31.12.2015 r., z sumą aktywów i pasywów **59 303 011,52 zł**
- c) rachunek zysków i strat wykazujący za rok obrotowy zysk netto **4 105 078,88 zł**
- d) przy nadwyżce kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM) za 2015 rok w kwocie: **283 766,99 zł**
- e) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U z 2013 r., poz. 330 z późn.zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółdzielni oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

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.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2015 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Warszawa, dnia 15 kwietnia 2016 roku

W imieniu:

POL-TAX Sp. z o.o.

Podmiot uprawniony do badania

sprawozdań finansowych pod numerem 2695

Kluczowy Biegły Rewident

  
Jolanta Kaźmierczak

Nr w rejestrze 11678

**POL-TAX Sp. z o.o.**

ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91, 03-982 Warszawa

tel. (22) 616-55-11, 616-55-12, fax. 616-60-95

NIP 113-23-76-412, REGON 015205213

.....  
(Siedziba podmiotu uprawnionego  
do badania sprawozdań finansowych)

## Raport

**uzupełniający opinię biegłego rewidenta  
z badania sprawozdania finansowego  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
z siedzibą w Warszawie, ul. Rozłogi 8  
za rok obrotowy 01.01.2015 - 31.12.2015**

### A. Część ogólna

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa "LAZUROWA" prowadzi działalność w oparciu o:

- ustawę „Prawo Spółdzielcze” z dnia 16.09.1982 r.- (tj. Dz. U. 2013r. poz. 1443, ze zm.),
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.- (tj. Dz. U. 2013r. poz. 1222, ze zm.),
- statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 11.09.1995 r. Ostatnia zmiana została uchwalona przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 11.01.2002r. Statut nie spełnia przepisów znowelizowanej w dniu 14.06.2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które weszły w życie z dniem 31.07.2007 r. (Dz. U. z 2007 r. nr 125, poz. 873)

Spółdzielnię zawiązano na czas nieokreślony.

2. Spółdzielnia posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:

- a) wpis do rejestru przedsiębiorców pod numerem 0000006022 w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,
- b) numer identyfikacji podatkowej NIP 5250007106,
- c) numer identyfikacyjny Regon 006232786.

3. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zaspokajanie 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.

4. Statutowymi organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd,
- Rady Budynków.

Zarząd powołany uchwałami Rady Nadzorczej w 2015 roku pracował w składzie:

- Prezes Zarządu – p. Zbigniew Gaca-Richter
- Członek Zarządu – p. Dorota Dolota

Do dnia zakończenia badania ww. skład osobowy Zarządu nie uległ zmianie.

5. Głównym księgowym Spółdzielni jest Dorota Dolota.

6. Fundusz własny kształtuje się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Fundusz własny	53 876 368,47	75 163 108,38
Fundusz podstawowy	21 372 709,86	45 777 407,33
Należne wpłaty na fundusz podstawowy (wielkość ujemna)		
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
Fundusz zapasowy	28 398 579,73	29 107 883,86
Fundusz z aktualizacji wyceny		
Pozostałe fundusze rezerwowe		
Zysk (strata) z lat ubiegłych		
Zysk (strata) netto	4 105 078,88	277 817,19
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (w. ujemna)		

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

7. Spółdzielnia nie posiada jednostek powiązanych w rozumieniu art. 3.1.43 ustawy o rachunkowości.
8. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 spółdzielnia zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 25 osób.

9. Uchwałą nr 41/2015 Rady Nadzorczej z dnia 17.12.2015 r. do fakultatywnego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 uor - wybrany został podmiot audytorski POL-TAX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawa (03-982), ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91, wpisany pod numerem 2695 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.
10. Niniejsze badanie, zgodnie z umową nr 407/2015 z dnia 8 stycznia 2016 r. zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 9 przeprowadzono w siedzibie Spółdzielni oraz siedzibie podmiotu audytorskiego w okresie od 28.12.2015 r. do 15.04.2016 r. (z przerwami).
11. Podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Jolanta Kaźmierczak (nr rej. 11678) oświadczają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1011, ze zm).
12. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający nie podlegało obowiązkowemu badaniu. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone uchwałą nr 3/2015 Walnego Zgromadzenia w dniu 29.05.2015 r. Zysk bilansowy za 2014 rok - wykazany w kwocie 277 817,19 zł - uchwałą nr 4/2015 Walnego Zgromadzenia z dnia 29.05.2015 r. postanowiono podzielić w następujący sposób:
- kwotę 265 592,12 zł przeznaczono na dofinansowanie eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych za 2014 r.,
  - kwotę 12 225,07 zł przeznaczono na dofinansowanie funduszu remontowego.
13. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:
- stosownie do art. 69 ust. 1 i 1, „a” ustawy o rachunkowości i podlegające przepisom KRS - złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 03.06.2015 r.,
  - stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 03.06.2015 r.
- Księgi rachunkowe za poprzedni rok obrotowy zostały zamknięte w sposób wyłączający możliwość dokonywania zapisów księgowych w zbiorach tworzących zamknięte księgi rachunkowe.
14. Zbadane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, podpisane przez Zarząd i osobę sporządzającą, zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości, składa się z:
- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
  - b) bilansu na dzień 31.12.2015 r., z sumą aktywów i pasywów 59 303 011,52 zł
  - c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy zysk netto 4 105 078,88 zł przy nadwyżce kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM) za 2015 rok w kwocie: 283 766,99 zł
  - d) dodatkowych informacji i objaśnień,
- oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku obrotowym.

15. Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości jednostka udostępniła badającym prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.
- Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.
16. Zarząd Spółdzielni, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:
- kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
  - ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
  - niezaistnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.
17. W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużono się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowano o poprawności badanej pozycji. Badanie sprawozdania finansowego zaplanowano i przeprowadzono w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę Zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Badanie w zakresie rozliczeń z budżetem i zrównanych z nimi sprowadziło się do sprawdzenia tych kwestii w stopniu umożliwiającym sporządzenie opinii o sprawozdaniu finansowym jako całości. Badanie przeprowadzono tylko w stosunku do prawidłowości sald dotyczących rozrachunków publiczno-prawnych wykazanych w bilansie. Wydana opinia nie stanowi opinii podatkowej

## B. Sytuacja ekonomiczno – finansowa

## 1. Analiza bilansu

## Aktywa

Lp.	Wyszczególnienie	2015		2014		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	2015/2014	
						9	10
A.	Aktywa trwałe	52 403,5	88,4	83 633,3	93,0	(31 229,8)	62,7
I.	Wartości niematerialne i prawne	10,0	0,0	9,5	0,0	0,5	105,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	52 393,5	88,3	83 623,8	93,0	(31 230,3)	62,7
III.	Należności długoterminowe						
1.	Od jednostek powiązanych						
IV.	Inwestycje długoterminowe						
a)	w jednostkach powiązanych						
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe						
B.	Aktywa obrotowa	6 899,5	11,6	6 257,0	7,0	642,5	110,3
I.	Zapasy						
II.	Należności krótkoterminowe	1 296,6	2,2	1 652,3	1,8	(355,7)	78,5
1.	Należności od jednostek powiązanych						
III.	inwestycje krótkoterminowa	1 872,0	3,2	2 021,3	2,2	(149,3)	92,6
a)	w jednostkach powiązanych						
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	3 730,9	6,3	2 583,4	2,9	1 147,5	144,4
	<b>Aktywa razem</b>	<b>59 303,0</b>	<b>100,0</b>	<b>89 890,3</b>	<b>100,0</b>	<b>(30 587,3)</b>	<b>66,0</b>

## Pasywa

Lp.	Wyszczególnienie	2015		2014		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	2015/2014	
						9	10
A.	Kapitał (fundusz) własny	53 876,4	90,8	75 163,1	83,6	(21 286,7)	71,7
I.	Fundusz podstawowy	21 372,7	36,0	45 777,4	50,9	(24 404,7)	46,7
II.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy (wielkość ujemna)						
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)						
IV.	Fundusz zapasowy	28 398,6	47,9	29 107,9	32,4	(709,3)	97,6
V.	Fundusz z aktualizacji wyceny						
VI.	Pozostałe fundusze rezerwowe						
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych						
VIII.	Zysk (strata) netto	4 105,1	6,9	277,8	0,3	3 827,3	1 477,6
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)						
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 426,6	9,2	14 727,2	16,4	(9 300,5)	36,8
I.	Rezerwy na zobowiązania						
II.	Zobowiązania długoterminowe	601,4	1,0	606,9	0,7	(5,6)	99,1
1.	Wobec jednostek powiązanych						
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 045,2	3,4	3 878,8	4,3	(1 833,6)	52,7
1.	Wobec jednostek powiązanych						
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 780,1	4,7	10 241,4	11,4	(7 461,3)	27,1
	<b>Pasywa razem</b>	<b>59 303,0</b>	<b>100,0</b>	<b>89 890,3</b>	<b>100,0</b>	<b>(30 587,3)</b>	<b>66,0</b>

## 2. Rachunek zysków i strat

Lp.	Wyszczególnienie	2015 rok		2014 rok		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
		2015/2014					
1	2	3	4	5	6	9	10
<b>A. Działalność podstawowa</b>							
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 024,4	72,9	10 309,5	99,2	714,9	106,9
2.	Koszt własny sprzedaży	10 739,9	99,3	9 948,5	99,0	791,4	108,0
3.	Wynik na sprzedaży	284,5		361,0		(76,5)	78,8
<b>B. Pozostała działalność operacyjna</b>							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	4 052,8	26,8	8,9	0,1	4 043,9	45 321,7
2.	Pozostałe koszty operacyjne	73,1	0,7	91,6	0,9	(18,5)	79,8
3.	Wynik na działalności operacyjnej	3 979,7		(82,6)		4 062,3	(4 816,6)
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	4 264,2		278,4		3 985,8	1 531,7
<b>D. Działalność finansowa</b>							
1.	Przychody finansowe	44,8	0,3	71,1	0,7	(26,2)	63,1
2.	Koszty finansowe	2,1	0,0	4,2	0,0	(2,1)	50,4
3.	Wynik na działalności finansowej	42,7		66,9		(24,1)	63,9
<b>E. Zdarzenia nadzwyczajne</b>							
1.	Zyski nadzwyczajne						
2.	Straty nadzwyczajne						
3.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych						
F.	Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)	4 307,0		345,3		3 961,7	1 247,4
1.	Podatek dochodowy	201,9		67,5		134,4	299,3
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)						
G.	Obowiązkowe obciążenia-razem	201,9		67,5		134,4	299,3
	Zysk (strata) netto (F-G)	4 105,1		277,8		3 827,3	1 477,6

Przychody ogółem	15 122,1	100,0	10 389,5	100,0	4 732,6	145,6
------------------	----------	-------	----------	-------	---------	-------

Koszty ogółem	10 815,1	100,0	10 044,2	100,0	770,9	107,7
---------------	----------	-------	----------	-------	-------	-------



## 3. Analiza wskaźnikowa

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy	
				2015	2014
I	<b>Wstępna analiza bilansu</b>	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014
1	Złota reguła bilansowania $\frac{\text{fundusz własny} + \text{rezerwy długoterminowe}}{\text{aktywa trwałe}} \times 100$	100-150	procent	107,02%	101,46%
2	Złota reguła finansowania $\frac{\text{fundusz własny} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	procent	992,81%	510,37%
3	Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	53 876,4	75 163,1
II	<b>Wskaźniki rentowności</b>	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014
4	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	6,92%	0,31%
5	Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-6	procent	27,67%	2,74%
6	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{fundusz własny} \times 100}$	15-25	procent	7,62%	0,37%
7	Skorygowana rentowność majątku $\frac{\text{zysk netto} + (\text{odsetki} - \text{podatek dochodowy od odsetek}) \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	-	procent	6,93%	0,31%
III	<b>Wskaźniki płynności finansowej</b>	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014
8	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	2,55	1,41
9	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr. term. RMK czynne} - \text{należ. z tyt. dost. i usl. pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	1,13	0,83
10	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	0,72	0,46
IV	<b>Wskaźniki rotacji (obrotowość)</b>	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014
11	Spyw należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	ilość dni porównywalna z lp 18	w dniach	35	20
12	Splata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	ilość dni porównywalna z lp 17	w dniach	93	69

## 4. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym (w niezmiennym istotnie zakresie)

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że nie istnieje zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w roku następnym po badanym w niezmiennym istotnie zakresie.

Odnotować należy przy tym fakt, że Spółdzielnia poinformowała w punkcie 5) „Wprowadzenia do sprawozdania finansowego” o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmiennym zakresie.

## C. Część szczegółowa

### 1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości

#### 1.1. Księgowość jednostki

Księgowość funkcjonuje na podstawie przyjętych przez jednostkę zasad zwanych „Polityką Rachunkowości”, zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 18 z dnia 29.11.2012r. W opracowaniu tym ujęto wybrane przez jednostkę alternatywne rozwiązania, wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości.

#### 1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że:

- a) jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego,
- b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółdzielni, przy wykorzystaniu zintegrowanego systemu komputerowego Probit,
- c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości,
- e) jednostka przechowuje zbiory na magnetycznych dyskach twardych; dowody księgowe, księgi rachunkowe i sprawozdanie finansowe przechowywane są w siedzibie zarządu jednostki, zgodnie z art. 74 ustawy o rachunkowości.

### 2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

Inwentaryzacja aktywów i pasywów dokonana na mocy Zarządzenia Zarządu z dnia 19.10.2015 r. została przeprowadzona w terminach oraz z częstotliwością wymaganą w art. 26 ustawy o rachunkowości, w tym:

Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

### 3. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH POZYCJI BILANSU I RZIS

#### 3.1. Aktywa – wybrane pozycje:

**Rzeczowe aktywa trwałe** **52 393,5 tys. zł**  
obejmują głównie budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej, grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów) oraz urządzenia techniczne i maszyny. Wartość rzeczowych aktywów trwałych w badanym roku uległa zmniejszeniu o 31 230,3 tys. zł, głównie na skutek odpisów umorzeniowych dokonywanych w ciężar funduszy własnych oraz rozliczenia środków trwałych w budowie i przeniesienia w odrębną własność.

W Dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego prawidłowo przedstawiono zmiany w stanie rzeczowych aktywów trwałych.

Ewidencja, klasyfikacja oraz prezentacja majątku w sprawozdaniu finansowym nie nasuwa uwag.

#### Należności krótkoterminowe

1 296,6 tys. zł

Należności krótkoterminowe	Kwota wg ksiąg tys. zł	Odpis aktualizujący tys. zł (+/-)	Kwota w bilansie tys. zł
Należności z tyt. dostaw i usług	1 035,8	36,1	999,7
Należności z tyt. podatków i ZUS	8,3		8,3
Inne należności	64,3		64,3
Należności dochodzone na drodze sądowej	224,3		224,3
<b>Razem</b>	<b>1 332,78</b>	<b>36,1</b>	<b>1 296,6</b>

Należności z tytułu dostaw i usług obejmują głównie należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe. Należności wyceniano z zachowaniem zasady ostrożności, pomniejszając o odpisy aktualizacyjne. Odpisy aktualizacyjne tworzone były w przypadku braku zabezpieczenia w postaci wkładów budowlanych, z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością

#### Inwestycje krótkoterminowe

1 872,0 tys. zł

obejmują środki pieniężne w kasie i zdeponowane w banku oraz środki pieniężne „w drodze”. Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych został potwierdzony na dzień bilansowy przez banki obsługujące Spółdzielnię.

#### Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

3 730,9 tys. zł

Głównie obejmują koszty do aktywowania w następnym okresie rozliczeniowym, VAT do rozliczenia, nadwyżkę kosztów nad przychodami GZM oraz koszty inwestycji w toku.

### 3.2. Pasywa – wybrane pozycje:

#### Fundusze własne

53 876,4 tys. zł

Stan funduszy i ich zmiany w roku obrotowym, z uwzględnieniem specyfiki Spółdzielni mieszkaniowej, został wykazany w Informacji dodatkowej

Zysk netto za 2015 rok w kwocie 4 105,1 tys. zł został ustalony na podstawie zdarzeń gospodarczych ujętych w księgach rachunkowych i jest kwotowo zgodny z wynikiem finansowym figurującym w pozycji N rachunku zysków i strat.

#### Zobowiązania krótkoterminowe

2 045,2 tys. zł

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują stan zadłużenia Spółdzielni z tytułów cywilnoprawnych i publiczno-prawnych w kwotach wymagających zapłaty, według następujących tytułów:

Wyszczególnienie	Stan na dzień	
	bilansowy	(w tys. zł)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2 045,2</b>	
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w tym:	<b>2 041,0</b>	
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	<b>1 685,9</b>	
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	<b>319,4</b>	
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne zobowiązania	<b>35,7</b>	
3. Fundusze specjalne	<b>4,2</b>	

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dotyczą głównie rozrachunków z dostawcami mediów. Regulowane są zgodnie z terminami zapłaty.

Wykazane na dzień bilansowy zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych są zgodne z ewidencją księgową ze złożonymi deklaracjami i są terminowo regulowane.

#### **Rozliczenia międzyokresowe 2 780,1 tys. zł**

Głównie dotyczą otrzymanych zaliczek na budowę lokali mieszkalnych.

### **3.3. Rachunek zysków i strat – wybrane pozycje:**

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, z uwzględnieniem postanowień art. 47 ustawy o rachunkowości oraz zasad przyjętych w polityce rachunkowości. Wykazane w rachunku zysków i strat przychody i koszty wynikają z ewidencji księgowej oraz odzwierciedlają we wszystkich istotnych aspektach rzeczywisty przebieg przeprowadzonych operacji gospodarczych.

#### **Przychody netto z działalności podstawowej**

**11 024,4 tys. zł**

Wykazane w sprawozdaniu przychody ze sprzedaży w kwocie 10 740,6 zł obejmują głównie przychody z tytułu opłat i czynszów od członków i najemców z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Przychody ze sprzedaży produktów zostały powiększone o zmianę stanu produktów w kwocie 283,8 tys. zł, którą stanowi wynik z działalności gospodarki mieszkaniowej (nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji GZM) za 2015 rok.

#### **Koszty działalności operacyjnej**

**10 739,9 tys. zł**

Koszty te ustalone zostały w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości, w tym zasady memoriału. Kwalifikacja kosztów do odpowiednich kont układu rodzajowego nie budzi zastrzeżeń.

**Pozostałe przychody operacyjne** 4 052,8 tys. zł

Stanowią przychody pośrednio związane z podstawową działalnością Spółdzielni i dotyczą głównie zysku z tytułu sprzedaży lokali zakończonej inwestycji.

**Pozostałe koszty operacyjne** 73,1 tys. zł

Stanowią koszty niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością Spółdzielni, w tym utworzone w badanym roku odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 16,9 tys. zł

**Przychody finansowe** 44,8 tys. zł

Stanowią odsetki otrzymane i zarachowane od środków pieniężnych na lokatach terminowych oraz z tytułu nieterminowego regulowania opłat za użytkowanie lokali.

**Podatek dochodowy** 201,9 tys. zł

Rozliczenie pozycji różniących wynik finansowy brutto oraz podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym przedstawiono w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego. W zakresie rozliczeń podatkowych biegły potwierdza zgodność przekształcenia wyniku brutto w wynik netto.

Powyższe rozliczenie, ze względu na wrywkową metodę badania, nie ma charakteru audytu podatkowego.

#### **4. Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego**

##### **Informacja dodatkowa**

Informacja dodatkowa obejmuje Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz Dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych.

Przedstawione informacje są we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z bilansem, rachunkiem zysków i strat i księgami rachunkowymi.

##### **Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni**

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy spełnia wymogi określone w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a informacje i liczbowe dane w nim zawarte są zgodne z danymi zbadanego sprawozdania finansowego i księgami rachunkowymi.

##### **Naruszenie przepisów prawa**

W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – nie ujawniono naruszenia przez jednostkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

##### **Zdarzenia po dacie bilansu**

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2015 r., a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i zysk bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu zakończenia badania.

## 5. Podsumowanie

Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii biegłego rewidenta, stanowiącej odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

Niniejszy raport zawiera 12 stron kolejno numerowanych i opatrzonych parafą kluczowego biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy,
2. Bilans sporządzony na 31.12.2015 r.,
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.,
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

Warszawa, dnia 15 kwietnia 2016 roku

W imieniu:

POL-TAX Sp. z o.o.

Podmiot uprawniony do badania  
sprawozdań finansowych pod numerem 2695

Kluczowy, Biegły Rewident

  
Jolanta Kaźmierczak

Nr w rejestrze 11678

**POL-TAX Sp. z o.o.**

ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91, 03-982 Warszawa

tel. (22) 616-55-11, 616-55-12, fax. 616-60-95

NIP 113-23-76-412, REGON 015205213

.....  
(Siedziba podmiotu uprawnionego  
do badania sprawozdań finansowych)

		31.12.2014	31.12.2015
<b>„LAZURÓWA” AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>83 633 311,37</b>	<b>52 403 538,95</b>
<b>I WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE</b>			
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	9 520,00	10 000,04
2.	Wartość firmy	0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	9 520,00	10 000,04
<b>II RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Środki trwałe</b>		<b>83 623 791,37</b>	<b>52 393 538,91</b>
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	50 574 189,52	50 436 013,17
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	28 586 748,28	27 830 940,11
c)	urządzenia techniczne i maszyny	21 721 936,02	22 214 899,55
d)	środki transportu	265 505,22	213 762,47
e)	inne środki trwałe	0,00	0,00
2.	Środki trwałe w budowie	0,00	176 411,04
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	33 049 601,85	1 957 525,74
<b>III NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Nieruchomości		
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		
4.	Inne inwestycje długoterminowe		
<b>V DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		
<b>B AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>6 256 988,54</b>	<b>6 899 472,57</b>
<b>I ZAPASY</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Materiały	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00
4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
<b>II NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>		<b>1 652 283,63</b>	<b>1 296 624,40</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
2.	Należności od pozostałych jednostek	1 652 283,63	1 296 624,40
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 081 168,35	999 698,65
-	do 12 miesięcy	1 081 168,35	999 698,65
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	z tyt. podatków, dotacji, ceł, ubez.spół.i zdrow.oraz innych	425 346,60	8 336,00
c)	inne		64 302,85
d)	dochodzone na drodze sądowej	145 768,68	224 286,90
<b>III INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>		<b>2 021 281,43</b>	<b>1 871 973,77</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 021 281,43	1 871 973,77
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 021 281,43	1 871 973,77
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 003 281,43	1 831 973,77
-	inne środki pieniężne	18 000,00	40 000,00
-	inne aktywa pieniężne		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
<b>IV KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>		<b>2 583 423,48</b>	<b>3 730 874,40</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>89 890 299,91</b>	<b>59 203 011,52</b>

Warszawa dnia 31-03-2016 r

Sporządziła: Dorota Dolota

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”

Zbigniew Gaca-Richter

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
 „LAZUROWA”  
 Bilans sporządzony na dzień 31.12.2015r. PASYWA

01-310 Warszawa, ul. Fozziodol 8  
 tel. (22) 532 29 60, fax (22) 532 20 68  
 NIP: 526 000 71 06 REG. BRZ 23726

	31.12.2014	31.12.2015
<b>A KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>75 163 108,38</b>	<b>53 876 368,47</b>
<b>I KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>	<b>45 777 407,33</b>	<b>21 372 709,86</b>
II NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY (wielkość ujemna)		
III UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE (wielkość ujemna)		
<b>IV KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZASOBOWY</b>	<b>29 107 883,86</b>	<b>28 398 579,73</b>
V KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY		
VI POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE		
<b>VII ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH</b>		
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>	<b>277 817,19</b>	<b>4 105 078,88</b>
IX ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBR.(wielkość ujemna)		
<b>B ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>14 727 191,53</b>	<b>5 426 643,05</b>
<b>I 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 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>606 942,40</b>	<b>601 381,49</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek	606 942,40	601 381,49
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) inne	606 942,40	601 381,49
<b>III ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>3 878 814,42</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	3 877 860,28	2 040 970,21
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 787 893,01	1 685 907,85
- do 12 miesięcy	3 787 893,01	1 685 907,85
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	46 435,76	319 390,47
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne	43 531,51	35 671,89
3. Fundusze specjalne	954,14	4 201,95
<b>IV ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>10 241 434,71</b>	<b>2 780 089,40</b>
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	10 241 434,71	2 780 089,40
- długoterminowe	9 693 084,98	2 208 233,16
- krótkoterminowe	548 349,73	571 856,24
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>89 890 299,91</b>	<b>59 303 011,52</b>

Warszawa dnia 31-03-2016 r

Sporządziła: Dorota Dolota

CZŁONEK ZARZĄDU  
 GŁÓWNY KSIĘGOWY  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gacek-Richter



## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„LAZUROWA”

01-310 Warszawa, ul. Roźłogi 8

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

tel. (22) 532 29 60 fax (22) 532 29 68

sporządzony za rok obrotowy od 01. 01.2015 r. do 31.12.2015 r.

NIP: 525-000-71-06. REG.: 006232786

	Rok ubiegły	Rok bieżący
<b>A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>10 309 487,14</b>	<b>11 024 403,14</b>
- od jednostek powiązanych		
<b>I Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	<b>10 043 895,02</b>	<b>10 740 636,15</b>
<b>II Zmiana stanu produktów/zwiększenie - wartość dodatnia, Zmniejszenie - wartość ujemna</b>	<b>265 592,12</b>	<b>283 766,99</b>
<b>III Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki</b>		
<b>IV Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>		
<b>B Koszty działalności operacyjnej:</b>	<b>9 948 457,66</b>	<b>10 739 875,29</b>
<b>I Amortyzacja</b>	<b>171 365,44</b>	<b>188 284,14</b>
<b>II Zużycie materiałów i energii</b>	<b>5 121 531,12</b>	<b>5 273 196,11</b>
<b>III Usługi obce</b>	<b>561 907,63</b>	<b>616 119,49</b>
<b>IV Podatki i opłaty</b>	<b>555 612,70</b>	<b>536 581,64</b>
- podatek akcyzowy		
<b>V Wynagrodzenia</b>	<b>1 304 594,14</b>	<b>1 243 130,28</b>
<b>VI Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia</b>	<b>322 956,17</b>	<b>314 757,73</b>
<b>VII Pozostałe koszty rodzajowe</b>	<b>1 910 490,46</b>	<b>2 567 805,90</b>
<b>VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów</b>		
<b>C Zysk/strata/ ze sprzedaży /A-B/</b>	<b>361 029,48</b>	<b>284 527,85</b>
<b>D Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>8 942,32</b>	<b>4 052 808,31</b>
<b>I Zysk ze zbycia nie finansowanych aktywów trwałych</b>		<b>4 029 080,79</b>
<b>II Dotacje</b>		
<b>III Inne przychody operacyjne</b>	<b>8 942,32</b>	<b>23 727,52</b>
<b>E Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>91 567,24</b>	<b>73 089,22</b>
<b>I Strata ze zbycia nie finansowanych aktywów trwałych</b>		
<b>II Aktualizacja wartości aktywów nie finansowych</b>		<b>16 874,22</b>
<b>III Inne koszty operacyjne</b>	<b>91 567,24</b>	<b>56 215,00</b>
<b>F Zysk /strata/ z działalności operacyjnej /C+D-E/</b>	<b>278 404,56</b>	<b>4 264 246,94</b>
<b>G Przychody finansowe</b>	<b>71 057,46</b>	<b>44 838,61</b>
<b>I Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:</b>		
- od jednostek powiązanych		
<b>II Odsetki, w tym:</b>	<b>71 057,46</b>	<b>44 838,61</b>
- od jednostek powiązanych		
<b>III Zysk ze zbycia inwestycji</b>		
<b>IV Aktualizacja wartości inwestycji</b>		
<b>H Koszty finansowe</b>	<b>4 176,83</b>	<b>2 103,67</b>
<b>I Odsetki, w tym:</b>	<b>4 176,83</b>	<b>2 103,67</b>
- od jednostek powiązanych		
<b>II Strata ze zbycia inwestycji</b>		
<b>III Aktualizacja wartości inwestycji</b>		
<b>IV Inne</b>		
<b>I Zysk /strata/ z działalności gospodarczej /F+G-H/</b>	<b>345 285,19</b>	<b>4 306 981,88</b>
<b>J Wynik zdarzeń nadzwyczajnych /J.I.-J.II./</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I Zyski nadzwyczajne</b>		
<b>II Straty nadzwyczajne</b>		
<b>K Zysk /strata/ brutto /I+/- J/</b>	<b>345 285,19</b>	<b>4 306 981,88</b>
<b>L Podatek dochodowy</b>	<b>67 468,00</b>	<b>201 903,00</b>
<b>M Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku/zwiększenia straty</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N Zysk /strata/ netto /K-L-M/</b>	<b>277 817,19</b>	<b>4 105 078,88</b>

Warszawa 31-03-2016 r.

Sporządziła: Dorota Dolota

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Guch-Richter

**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 00 623 27 86.**
- 2) Czas trwania spółdzielni – nieograniczony.
- 3) Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015
- 4) W bieżącym roku obrotowym w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne.
- 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) Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości; spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.
- 7) Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne. Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z załącznika do Ustawy z dnia 15.02.1992 roku o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych i z przyjętą Polityką Rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- 8) Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych ustalone zostały wg wartości nominalnej w wysokości – 1 871 973,77 zł.
- 9) Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty z zachowaniem zasad ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).
- 10) Zobowiązania ustalono wg kwot wymagających zapłaty na dzień 31.12.2015r.

**MAJĄTEK TRWAŁY WG WARTOŚCI NETTO NA DZIEŃ 31.12.2015R.**

Lp.	Nazwa	Wartość inwentarzowa na 31.12.2015r.	Umorzenie Środków Trwałych na 31.12.2015r	Wartość netto Środków Trwałych na 31.12.2015r.
1.	Wieczyste użytkowanie gruntów	36 037 695,56	8 206 755,45	27 830 940,11
2.	Grupa I – budynki mieszkalne	40 705 373,76	19 405 906,64	21 299 467,12
3.	Grupa II – pawilony	2 081 328,58	1 408 435,94	672 892,64
4.	Grupa III-budowle	439 000,09	196 460,30	242 539,79
5.	Grupa IV-sprzęt komputerowy	84 960,83	79 937,85	5 022,98
6.	Grupa V-maszyny i urządzenia	120 306,60	88 348,78	31 957,82
7.	Grupa VI-Dźwigi	1 128 308,63	1 128 308,63	0,00
8.	Grupa VI-Monitoring	244 697,30	67 915,63	176 781,67
9.	Grupa VIII-narzędzia, przyrządy	261 835,15	85 424,11	176 411,04
	<b>Razem:</b>	<b>81 103 506,50</b>	<b>30 667 493,33</b>	<b>50 436 013,17</b>

	Wartości niematerialne i prawne	108 166,65	98 166,61	10 000,04
--	---------------------------------	------------	-----------	-----------

**UMORZENIE MAJĄTKU TRWAŁEGO W 2015R.**

	Wartość inwentarzowa	Umorzenie	Wartość netto
<b>Razem:</b>	<b>81 211 673,15</b>	<b>30 765 659,94</b>	<b>50 446 013,21</b>

	Środki trwałe w budowie	1 957 525,74		1 957 525,74
	<b>Ogółem aktywa trwałe:</b>	<b>83 169 198,89</b>	<b>30 765 659,94</b>	<b>52 403 538,95</b>

**TABELA INWENTARYZACYJNA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH ZA 2015r.**

Lp.	Nazwa	WARTOŚĆ INWENTARZOWA				UMORZENIE			
		Bilans otwarcia 01.01.2015r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2015r.	Bilans otwarcia 01.01.2015r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2015r.
1.	Wieczyste Użytkowanie Gruntów	36 696 762,80		659 067,24	36 037 695,56	8 110 014,52	403 107,66	306 366,73	8 206 755,45
2.	GRUPA I – budynki mieszkalne	40 066 133,89	39 865 328,02	39 226 088,15	40 705 373,76	19 285 528,11	596 450,92	476 072,39	19 405 906,64
3.	GRUPA II – pawilony	2 041 092,01	40 236,57		2 081 328,58	1 356 832,48	51 603,46		1 408 435,94
4.	GRUPA III – budowle	439 000,09			439 000,09	181 929,38	14 530,92		196 460,30
5.	GRUPA IV – sprzęt komputerowy	66 240,83	27 197,79	8 477,79	84 960,83	62 069,94	17 867,91		79 937,85
6.	GRUPA V – maszyny i urządzenia	3 898,37	123 915,22	7 506,99	120 306,60	3 898,37	84 450,41		88 348,78
7.	GRUPA VI – dźwigi	1 163 832,11		35 523,48	1 128 308,63	1 163 832,11		35 523,48	1 128 308,63
8.	GRUPA VI – monitoring, klimatyzacja	130 694,27	114 003,03		244 697,30	27 238,78	40 676,85		67 915,63
9.	GRUPA VIII – narzędzia, przyrządy	280 332,98		18 497,83	261 835,15	122 454,14		37 030,03	85 424,11
10.	Wartości niematerialne i prawne	133 414,45	14 066,40	39 314,20	108 166,65	123 894,45		25 727,84	98 166,61
	<b>Razem:</b>	<b>81 021 401,80</b>	<b>40 184 747,03</b>	<b>39 994 475,68</b>	<b>81 211 673,15</b>	<b>30 437 692,28</b>	<b>1 208 688,13</b>	<b>880 720,47</b>	<b>30 765 659,94</b>

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„LAZUROWA”

01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8  
tel. (22) 532 29 60, fax (22) 532 29 68  
NIP: 525-000-71-06, REG.: 006232786

**Tabela nr 3**

**Środki pieniężne:**

Lp	Środki pieniężne	Stan na dzień 01.01.2015r.	Stan na dzień 31.12.2015r.
1.	Środki pieniężne w kasie	25 899,35	22 759,11
2.	Środki pieniężne w banku	1 973 318,91	1 805 577,83
3.	Środki pieniężne w drodze	18 000,00	40 000,00
4.	ZFŚS	4 063,17	3 636,83
	<b>Razem:</b>	<b>2 021 281,43</b>	<b>1 871 973,77</b>

**Tabela nr 4**

**Należności:**

Lp	Należności	Stan na dzień 01.01.2015r	Stan na dzień 31.12.2015r.
1.	Z tytułu dostaw i usług	6 786,00	20 124,45
2.	Z tytułu rozlicz. z Urzędem Dzielnicy, Urzędem Skarbowym, ZUS	425 346,60	8 336,00
3.	Należności zasądzone (lok. użytkowe, mieszkalne)	384 426,52	251 422,95
4.	Z tytułu opłat lokali mieszkaniowych	578 514,56	621 145,75
5.	Z tytułu opłat lokali użytkowych	122 277,84	122 379,78

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„LAZUROWA”**

01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8

tel. (22) 532 29 60, fax (22) 532 29 68

NIP: 525-000-71-06 REG: 006232786

6.	Z tytułu opłat miejsc postojowych	8 428,70	20 765,21
7.	Należności dochodzone na drodze sądowej (lok. użytkowe, mieszkalne)	145 768,68	224 286,90
8.	Inne	0,00	64 302,85
	<b>Razem:</b>	<b>1 671 548,90</b>	<b>1 332 763,89</b>

Na należności lokali użytkowych w wysokości 36 139,49 zł, dochodzonych na drodze postępowania sądowego, utworzono w ciężar kosztów operacyjnych odpis aktualizujący w wysokości 100% ich wartości.

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

**Aktywa:**

**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:**

Stan na 31.12.2015r.

- 2 789,54 – prenumerata prasy i informatorów budowlanych
- 283 766,99 – wynik w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM) rachunek wyników – zmiana stanu produktów
- 164 832,83 – VAT naliczony
- 34 867,74 – wynik na funduszu remontowym
- 393 772,99 – nakładki radiowe
- 393 819,30 – montaż instalacji elektrycznej oświetlenie LED
- 42 398,44 – parkingi Sternicza 125 i Lazurowa 6
- 22 088,39 – ustanowienie odrębnej własności
- 81 030,40 – płukanie instalacji wody w budynkach
- 125 760,84 – remont klubu Seniora
- 41 083,96 – przeglądy techniczne pięcioletnie
- 110 163,63 – rozliczenia mediów za 2015 rok
- 72 824,64 – rozliczenie opłat eksploatacyjnych za 2015 rok – Lazurowy Zakątek
- 1 961 674,71 – inwestycje w toku
- 3 730 874,40 – poz. B IV Aktywa bilansu**



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„LAZUROWA”

01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8  
tel. (22) 532 29 60, fax (22) 532 29 68  
NIP: 525-000-71-06, REG.: 006232786

**Pasywa:**

Rozliczenia międzyokresowe przychodów:  
Stan na dzień 31.12.2015r.:

294 938,01	– rozliczenie mediów za 2015 rok
78 704,57	– rozliczenie mediów za 2015 rok – Lazurowy Zakątek
19 422,49	– ustanowienie odrębnej własności
178 791,17	– zaliczki na poczet zwiększonych opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu (nierozstrzygnięte odwołanie do SKO)
2 208 233,16	– zaliczki na budowę lokali mieszkalnych (długoterminowe)
<b>2 780 089,40</b>	<b>– poz. B IV Pasywa bilansu</b>

**Tabela nr 5**

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

Lp	Zobowiązania	Stan na dzień 01.01.2015r	Stan na dzień 31.12.2015r.
1.	Rozrachunki z dostawcami	3 462 245,22	1 474 804,91
2.	Rozrachunki z tytułu gwarancji	398 874,44	388 583,01
3.	Rozrachunki z tytułu kaucji rezerwacyjnych Sternicza I	135 193,20	0,00
4.	Rozrachunki z tytułu podatku VAT, PIT-4, PFRON, ZUS	46 435,76	319 390,47
5.	Rozrachunki z tytułu kaucji lokali użytkowych	174 260,63	178 721,15
6.	Rozrachunki z tytułu parkingów	33 807,33	34 077,33

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„LAZUROWA”

01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8  
tel. (22) 532 29 60, fax (22) 532 29 68  
NIP: 525-000-71-06, REGON: 141292416

7.	Rozrachunki z tytułu lok. mieszkalnych	172 552,34	189 625,09
8.	Rozrachunki z tytułu lok. użytkowych	13 805,06	15 855,53
9.	Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	4 097,19	5 622,32
10.	Pozostałe rozrachunki	43 531,51	35 671,89
	<b>Razem:</b>	<b>4 484 802,68</b>	<b>2 642 351,70</b>

Tabela nr 6

**Koszty prowadzonej działalności za rok 2015r.**

Lp.	Treść	Ogółem	Lokale Mieszkalne	Lokale Użytkowe
1.	Koszty działalności podstawowej	5 634 597,73	4 618 571,03	1 016 026,70
2.	Koszty co	2 280 580,69	2 210 947,93	69 632,76
3.	Koszty cw	892 960,15	877 808,53	15 151,62
4.	Koszty gazu	191 402,09	191 196,89	205,20
5.	Wywóz nieczystości	318 208,65	297 926,00	20 282,65
6.	Koszty zimnej wody	1 422 125,98	1 401 817,70	20 308,28
	<b>Razem:</b>	<b>10 739 875,29</b>	<b>9 598 268,08</b>	<b>1 141 607,21</b>





**Przychody z prowadzonej działalności za 2015r.**

Lp.	Treść	Ogółem	Lokale Mieszkalne	Lokale Użytkowe
1.	Przychody z eksploatacji podstawowej	5 635 358,59	4 387 565,90	1 247 792,69
2.	Przychody c.o.	2 280 580,69	2 210 947,93	69 632,76
3.	Przychody c.w.	892 960,15	877 808,53	15 151,62
4.	Przychody gaz	191 402,09	191 196,89	205,20
5.	Przychody wywozu nieczystości	318 208,65	297 926,00	20 282,65
6.	Przychody zimnej wody	1 422 125,98	1 401 817,70	20 308,28
	<b>Razem:</b>	<b>10 740 636,15</b>	<b>9 367 262,95</b>	<b>1 373 373,20</b>

**Tabela nr 10**

**Pozostałe przychody operacyjne**

Treść	Stan na 31.12.2015r.
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych-inwestycja ul. Sternicza 96,98,100	4 029 080,79
Inne przychody operacyjne	23 727,52
- zwrot kosztów komorniczych , sądowych i innych	3 297,18
- otrzymane odszkodowania "Lazurowy Zakątek"	20 430,34
<b>Razem:</b>	<b>4 052 808,31</b>

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„LAZUROWA”

01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8  
tel. (22) 532 29 68  
NIP: 525-000-71-06. REG.: 006232786

Tabela nr 11

**Przychody finansowe**

Treść	Stan na 31.12.2015r.
Odsetki za zwłokę lokale mieszkalne - otrzymane	38 232,86
Odsetki od lokat i rachunków bankowych - otrzymane	6 605,75
<b>Razem:</b>	<b>44 838,61</b>

Tabela nr 12

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO  
ZA OKRES OD 01.01.2015r. DO 31.12.2015r.**

<b>Zwiększenia do 31.12.2015 r.</b>	
Odpis z lokali mieszkalnych	1 352 744,74
Odpis na remonty dźwigów	143 552,76
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 840,00
Białe certyfikaty	74 311,00
Odszkodowania ubezpieczeniowe	15 852,03
<b>RAZEM:</b>	<b>1 683 300,53</b>
<b>Zmniejszenia do 31.12.2015 r.</b>	
<b>Bilans otwarcia z 2015r.</b>	62 978,61
<b>REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH</b>	
Remont dźwigów	138 268,68
<b>REMONTY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH</b>	
Rozłogi 9,2, Lazurowa 12,2,2a	158 148,09
<b>PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO</b>	
Prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	53 250,85
<b>INNE PRACE : BRUKARSKIE, DEKARSKIE ELEKTRYCZNE</b>	
Remont rozdzielni klatek schodowych	39 112,90
Remont balustrad balkonów	434 464,20
Naprawy nawierzchni jezdni	39 940,27

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

**„LAZUROWA”**

01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8

tel. (22) 532 29 60, fax (22) 532 29 68

NIP: 525-000-71-06 REG: 000332785

Naprawa obróbek i pokryć dachowych	133 151,48
Usuwanie awarii	38 574,25
Prace wg decyzji Rad Budynków	30 531,34
Przeczyszczenie i monitoring poziomów kanalizacyjnych	121 758,00
Płukanie instalacji co, cw, zw	195 660,00
Ocieplenie stropodachów	40 000,00
Wymiana pionów kanalizacyjnych	160 572,00
Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	16 121,70
Budowa altanki śmietnik. R-4 i remont altanki śmietnik. R-3,5,7	39 237,00
Remonty Lazurowy Zakątek	16 398,90
<b>RAZEM:</b>	<b>1 718 168,27</b>
<b>Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2015r.</b>	<b>-34 867,74</b>

**Tabela nr 13**

**ZAKŁADOWY FUNDUSZ ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH**

Stan funduszu na dzień 01.01.2015r.	954,14
Zwiększenia w roku	29 827,81
Zmniejszenia w roku	26 580,00
Saldo funduszu na dzień 31.12.2015r.	4 201,95

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

**„LAZUROWA”**

01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8

tel. (22) 532 29 60, fax (22) 532 29 68

NIP: 525-000-74-88, REG.: 006232786

**Tabela nr 14**

<b>Wyszczególnienie Kapitałów - FUNDUSZY</b>	<b>Stan na dzień 01.01.2015r</b>	<b>Zwiększenia w roku 2015</b>	<b>Zmniejszenia w roku 2015</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2015r.</b>
Fundusz Udziałowy	104 994,81	8 300,00		113 294,81
Fundusz wkładów Budowlanych	1 399 531,14			1 399 531,14
Fundusz z przeszacowania wkładów budowlanych	20 347 339,69		1 391 047,95	18 956 291,74
Fundusz wkładów zaliczkowych - Sternicza	23 925 541,69	4 262 615,11	27 284 564,63	903 592,17
<b>Fundusz Podstawowy</b>	<b>45 777 407,33</b>	<b>4 270 915,11</b>	<b>28 675 612,58</b>	<b>21 372 709,86</b>
<b>Fundusz Zasobowy:</b>	<b>29 107 883,86</b>	<b>17 766,00</b>	<b>727 070,13</b>	<b>28 398 579,73</b>
w tym wpisowe	521 135,58	17 766,00		538 901,58
Fundusz wkładów	29 107 883,86	17 766,00	727 070,13	28 398 579,73
<b>Zysk netto roku obrotowego</b>	<b>277 817,19</b>	<b>4 105 078,88</b>	<b>277 817,19</b>	<b>4 105 078,88</b>
<b>Razem:</b>	<b>75 163 108,38</b>	<b>8 393 759,99</b>	<b>29 680 499,90</b>	<b>53 876 368,47</b>

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” na dzień 31.12.2015r.

Pracownicy ogółem - 25 osób

Z tego pracownicy umysłowi - 17 osób

Pracownicy fizyczni - 8 osób

Dodatkowe wyjaśnienia do bilansu

1. Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych wartości niematerialnych i prawnych oraz wartości gruntów użytkowanych w całości uwzględniający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu nabycia bądź umorzenia oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i zmian dotychczasowej amortyzacji przedstawiono w tabeli nr 1, 2.
2. Stan na początek i koniec okresu sprawozdawczego środków pieniężnych przedstawiono w tabeli nr 3.
3. Stan na początek i koniec okresu sprawozdawczego należności krótkoterminowych przedstawiono w tabeli nr 4.
4. Stan na początek i koniec okresu sprawozdawczego zobowiązań krótkoterminowych przedstawiono w tabeli nr 5.
5. Koszty i przychody prowadzonej działalności ujęte są w tabelach nr 6, 7, 8, 9, 10 i 11.
6. Rozliczenie funduszu remontowego przedstawia tabela 12.
7. Dane o stanach funduszy własnych Spółdzielni ujęte są w tabeli nr 13 i 14.
8. Zgodnie z art. 6 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych jednostka w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się na koniec okresu sprawozdawczego bezwynikowo w części dotyczącej lokali mieszkalnych. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Natomiast zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o PDOP pozostała działalność niezwiązana z działalnością zasobami mieszkaniowymi zamyka się wynikiem dodatnim, tj. **zysk brutto 4 306 981,88 zł** z tego tytułu został zapłacony podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **201 903,00 zł**.



**Wyjaśnienia do Rachunku Zysków i Strat**

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2015r. do 31.12.2015r. został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami według wariantu porównawczego i:

1. Zamyka się bez wynikowo ze zmianą stanu produktów **283 766,99 zł** w części dotyczącej Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
2. Z działalności pozostałej Spółdzielni uzyskano wynik finansowy brutto w wysokości **4 306 981,88 zł**, netto **4 105 078,88 zł**.

Propozycję przeznaczenia wyniku finansowego Spółdzielni przedstawia tabela nr 15

**Tabela nr 15**

**Propozycja podziału nadwyżki bilansowej (zysk na działalności gospodarczej) za 2015 r.**

Wyszczególnienie	Kwota w zł
<b>1. Wynik finansowy netto na działalności gospodarczej:</b>	<b>4 105 078,88</b>
<b>2. Proponowany podział :</b>	
a) Zwiększenie Funduszu Zasobowego ( § 76 pkt 4 Statutu Spółdzielni ),	205 253,94
b) Dofinansowanie eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych ,	287 919,42
c) Zwiększenie Funduszu Remontowego dla członków Spółdzielni,	3 411 905,52
d) dofinansowanie działalności inwestycyjnej spółdzielni	200 000,00
<b>Razem:</b>	<b>4 105 078,88</b>

**Podsumowanie**

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2015r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **59 303 011,52 zł**.

Przekształcenie wyniku bilansowego w wynik podatkowy przedstawia tabela nr 16:

**Przekształcenie wyniku bilansowego w wynik podatkowy za 2015r.**

Wyszczególnienie	Cała Spółdzielnia	GZM	Działalność gospodarcza
Przychody	10 740 636,15	9 367 262,95	1 373 373,20
Przychody operacyjne	23 727,52	21 056,58	2 670,94
Przychody finansowe	44 838,61	38 151,35	6 687,26
Przychody niepodatkowe ze sprzedaży inwestycji	3 272 467,05		3 272 467,05
Przychody podatkowe ze sprzedaży inwestycji	756 613,74		756 613,74
<b>Przychody bilansowe</b>	<b>14 838 283,07</b>	<b>9 426 470,88</b>	<b>5 411 812,19</b>
Koszty dział. Oper	10 739 875,29	9 666 799,92	1 073 075,37
Koszty operacyjne	73 089,22	41 526,03	31 563,19
Koszty finansowe	2 103,67	1 911,92	191,75
<b>Koszty bilansowe</b>	<b>10 815 068,18</b>	<b>9 710 237,87</b>	<b>1 104 830,31</b>
<b>Dochód bilansowy</b>	<b>4 023 214,89</b>	<b>-283 766,99</b>	<b>4 306 981,88</b>
<b>Przychody podatkowe</b>	<b>14 838 283,07</b>	<b>9 426 470,88</b>	<b>5 411 812,19</b>
Koszty nkup	28 130,00		28 130,00
<b>Koszty podatkowe</b>	<b>10 786 938,18</b>	<b>9 710 237,87</b>	<b>1 076 700,31</b>
<b>Wynik podatkowy</b>	<b>4 051 344,89</b>	<b>-283 766,99</b>	<b>4 335 111,88</b>
<b>Dochody zwolnione na podstawie art. 17 ust 1 pkt 44 Ustawy o PDOP</b>	<b>2 988 700,06</b>	<b>-283 766,99</b>	<b>3 272 467,05</b>
Podstawa podatku			1 062 644,83
Podatek 19%			201 903,00
<b>Zysk netto</b>			<b>4 105 078,88</b>

Warszawa, dnia 31-03-2016r.

Sporządziła: Dorota Dolota

CZŁONEK ZARZĄDU  
 GŁÓWNY KSIĘGOWY  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaca-Richter*