

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "LAZUROWA"

ul. Rozłogi 8

01-310 WARSZAWA

WARSZAWA, 12.04.2018 rok

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej:

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "LAZUROWA"

ul. Rozłogi 8

01-310 WARSZAWA

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Przeprowadzono badanie załączonego sprawozdania finansowego jednostki:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "LAZUROWA"

ul. Rozłogi 8

01-310 WARSZAWA,

na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku, rachunek zysków i strat oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Odpowiedzialność kierownika jednostki i osób sprawujących nadzór za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2016 r. poz. 1047 z późn. zm.) („ustawa 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 dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, zarząd spółdzielni oraz członkowie rady nadzorczej (lub innego organu nadzorującego) jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone stosownie do postanowień:

- 1/ ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089) („ustawa o biegłych rewidentach”),
- 2/ Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm., w związku z uchwałą nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu.

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzenia i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki.

Sporządzający: Regina Słęczak

Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez kierownika jednostki obecnie lub w przyszłości.

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

Opinia

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2017, jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Opinia o księgach rachunkowych

Za prawidłowość prowadzenia ksiąg rachunkowych odpowiedzialność ponosi Zarząd Spółdzielni.

Naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie rady nadzorczej (lub innego organu nadzorującego) są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy zostało ono sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym 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 oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

BIEGŁY REWIDENT
nr ewid. 4695

Regina Słęczak
mgr inż.

wpisany do rejestru biegłych rewidentów

pod nr 4695

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

ul. Doroszewskiego 9 lok. 19

01-355 Warszawa

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

pod nr 1926

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

mgr inż. Regina Słęczak

WARSZAWA, 12.04.2018 rok roku

**Raport z badania sprawozdania finansowego
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "LAZUROWA"
w Warszawie
za rok obrotowy
od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku**

WARSZAWA, 12.04.2018 r.

Raport niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "LAZUROWA"

Raport ten został opracowany w związku z badaniem sprawozdania finansowego SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ "LAZUROWA" za okres od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku.

Raport ten powinien być czytany wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta dotyczącą
wymienionego sprawozdania finansowego.

Spis treści

I. CZĘŚĆ OGÓLNA	2
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	
II. SYTUACJA FINANSOWA	6
1. Analiza wskaźnikowa	6
2. Komentarz:	15
3. Ocena kontynuacji działania:	15
III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE	16
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	21
5. Zobowiązania warunkowe i ryzyka	25
6. Zdarzenia po dacie bilansu	26
7. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	26
Zestawienie zmian w funduszu własnym	xxx
Rachunek przepływów pieniężnych	xxx
8. Dodatkowe informacje i objaśnienia	26
9. Sprawozdanie z działalności jednostki	26
10. Istotne naruszenia prawa	27



I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. INFORMACJA WSTĘPNA

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "LAZUROWA" została utworzona poprzez Statut w dniu 11 września 1995 roku.

Siedziba Spółdzielni mieści się w (01-310) Warszawie przy ulicy Rozłogi 8.

Spółdzielnia wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000006022.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003 roku numer 1848 z późn. zm.), ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (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.

Spółdzielnia posiada statystyczny numer identyfikacyjny "REGON" 006232786 oraz działa pod Numerem Identyfikacji Podatkowej NIP 525-000-71-06.

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.

Fundusz własny Spółdzielni na dzień bilansowy 31 grudnia 2017 roku wynosił 46.095,50 tys. i w odniesieniu do końca poprzedniego roku obrotowego zmniejszył się o kwotę 1.495,53 tys złotych.

Statutowymi organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie
- Rada Nadzorcza
- Zarząd
- Rady Budynków

Zarząd Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2017 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.

Skład Prezydium Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2017 roku był następujący:

Organ nadzorczy (skład Rady Nadzorczej) na dzień bilansowy (imię i nazwisko)	Pełniona funkcja
Ryszard Bogusław Jasinowicz	Przewodniczący
Tomasz Biniek	V-ce Przewodniczący
Katarzyna Jolanta Komanderek	sekretarz

W badanym okresie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej; Członkowie Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w dniu 9 czerwca 2017 roku wybrali 18 członków Rady Nadzorczej na kadencję na lata 2017-2020.

2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1 Badane sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie finansowe sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 98.760.162,75 złotych,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku wykazujący przed przekształceniem na całokształcie działalności gospodarczej Spółdzielni zysk brutto w wysokości 179.400,66 złotych,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

2.2 Informacje o podmiocie uprawnionym i biegłym rewidencie

Podstawą przeprowadzenia badania była umowa zawarta w dniu 19 lutego 2018 roku, pomiędzy Biuro Audytorsko-Księgowe "Value" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Doroszewskiego 9 lok.19 a SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "LAZUROWA" z siedzibą w Warszawie przy ulicy Rozłogi 8.

Uchwałą nr 2/2018 Rady Nadzorczej z dnia 25 stycznia 2018r. do niebowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy z art. 66 ust 4 ustawy o

rachunkowości - wybrany został podmiot audytorski Biuro Audytorsko-Księgowe Value sp. z o.o. z siedzibą w (01-355) Warszawie, ul. Doroszewskiego 9 lok. 19.

Biuro Audytorsko-Księgowe "Value" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie działa w zakresie badania 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/ i została wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 1926.

Zleceniobiorcą - w wykonaniu zawartej umowy reprezentuje biegły rewident Regina Ślęzak wpisana do rejestru biegłych rewidentów pod nr 4695.

Niniejsze badanie przeprowadzono w siedzibie Spółdzielni w okresie od 1 marca do 12 kwietnia 2018 roku z przerwami.

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 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 07 maja 2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2016r. poz. 1000).

2.3 Otrzymane oświadczenia i dostępność danych

Nie wystąpiły istotne ograniczenia zakresu badania. Zgodnie z art. 67 o rachunkowości Zarząd Spółdzielni udostępnił badającemu prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzielił informacji, wyjaśnień niezbędnych do celów wydania opinii.

Ponadto Zarząd Spółdzielni złożył w dacie zakończenia badania w dniu 12 kwietnia 2018 roku - pisemne Oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o tym, iż poinformował biegłego rewidenta o istotnych zdarzeniach, które wystąpiły w okresie pomiędzy dniem bilansowym a dniem sporządzenia Oświadczenia.

2.4 Informacja o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy 2016 zostało zbadane przez podmiot audytorski - Biuro Audytorsko-Księgowe "VALUE" Spółkę z o.o.z siedzibą w Warszawie (01-355), ul. Doroszewskiego 9 lok.19, wpisaną pod numerem 1926 na listę podmiotów uprawnionych do badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Sprawozdanie za rok poprzedni 2016 uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2016 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" w dniu 9 czerwca 2017 roku.

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok 2016 zostało stosownie do art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości złożone w Sądzie Rejonowym - Wydział KRS w dniu 14 czerwca 2017 r

Nadwyżka bilansowa za rok 2016 zgodnie z uchwałą numer 3/2017 Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni z dnia 9 czerwca 2017 roku w wysokości 226.991,37 zł przeznaczona została na sfinansowanie działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Księgi rachunkowe na dzień 1 stycznia 2017 roku zostały prawidłowo otwarte na podstawie zatwierzonego bilansu zamknięcia na dzień 31 grudnia 2016 roku.



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

Działalność gospodarczą Spółdzielni, jej wynik finansowy oraz sytuację finansową i majątkową za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku oraz poprzedni charakteryzują niżej przedstawione wielkości bezwzględne i wybrane wskaźniki:

(w tysiącach złotych)	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Suma bilansowa	59.303,01 tys. zł	59.208,47 tys.zł	98.760,16 tys. zł
Aktywa trwałe	52.403,54 tys. zł	53.071,54 tys.zł	79.707,58 tys. zł
Kapitał własny	53.876,37 tys. zł	47.591,03 tys.zł	46.095,50 tys. zł
w tym: wynik finansowy	4.105,08 tys. zł	226,99 tys. zł	359,79 tys. zł
EBITDA	4.452,53 tys. zł	428,97 tys. zł	291,02 tys. zł

ANALIZA WSKAŹNIKOWA

	Okresy poprzednie			2017
	2014	2015	2016	
Aktywa trwałe	X	52.403.538,95	53.071.536,59	79.707.583,69
Aktywa bieżące	X	6.899.472,57	6.136.930,72	19.052.579,06
Zapasy		0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług		999.698,65	1.061.702,71	922.331,16
w tym powyżej 12 mies.		0,00	0,00	0,00
Suma bilansowa		59.303.011,52	59.208.467,31	98.760.162,75
Kapitał własny		53.876.368,47	47.591.026,60	46.095.495,13
Pasywa bieżące	X	4.825.261,56	4.684.069,07	5.631.251,19
Zobowiązania krótkoterminowe		2.045.172,16	3.458.315,53	4.028.409,28
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług		1.685.907,85	2.916.817,92	3.905.747,17
w tym powyżej 12 mies.		0,00	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	X	601.381,49	6.933.371,64	47.033.416,43
Rezerwy długoterminowe		0,00	0,00	0,00
EBIT	X	4.264.246,94	259.596,77	83.840,79
Amortyzacja	X	188.284,14	169.373,23	207.177,66
Przychody ze sprzedaży	X	11.024.403,14	11.427.671,64	11.387.290,86
Przychody operacyjne tj. ze sprzedaży + pozostałe	X	11.024.403,14	11.427.671,64	11.387.290,86
Wartość sprzedanych towarów i materiałów i koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	X	0,00	0,00	0,00
Wynik finansowy brutto	X	4.105.078,88	226.991,37	179.400,66

Sporządzający: Regina Ślęzak

Liczba dni okresu		365	365	365
-------------------	--	-----	-----	-----

Zobowiązania finansowe	X	0,00	0,00	0,00
Aktywa bieżące niefinansowe	X	5.027.498,80	3.527.712,87	4.668.292,78
Pasywa bieżące niefinansowe	X	4.825.261,56	4.684.069,07	5.631.251,19

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:

	2015	2016	2017
Aktywa trwałe	52.403.538,95	53.071.536,59	79.707.583,69
Wartości niematerialne i prawne	10.000,04	4.000,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	52.393.538,91	53.067.536,59	79.707.583,69
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
Aktywa obrotowe	6.899.472,57	6.136.930,72	19.052.579,06
Zapasy	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	1.296.624,40	1.256.319,41	1.465.297,57
Inwestycje krótkoterminowe	1.871.973,77	2.609.217,85	14.384.286,28
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3.730.874,40	2.271.393,46	3.202.995,21
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
Aktywa razem	59.303.011,52	59.208.467,31	98.760.162,75

Dane bilansowe pasywa:

	2015	2016	2017
Kapitał (fundusz) własny	53.876.368,47	47.591.026,60	46.095.495,13
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5.426.643,05	11.617.440,71	52.664.667,62
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	601.381,49	6.933.371,64	47.033.416,43
Zobowiązania krótkoterminowe	2.045.172,16	3.458.315,53	4.028.409,28
Rozliczenia międzyokresowe	2.780.089,40	1.225.753,54	1.602.841,91
Pasywa razem	59.303.011,52	59.208.467,31	98.760.162,75

Dane wynikowe:

	2015	2016	2017
Przychody działalności operacyjnej	11.024.403,14	11.427.671,64	11.387.290,86
Koszty działalności operacyjnej	10.739.875,29	11.124.565,11	11.370.479,79
Wynik na sprzedaży	284.527,85	303.106,53	16.811,07
Pozostałe przychody operacyjne	4.052.808,31	70.362,46	125.731,39
Pozostałe koszty operacyjne	73.089,22	113.872,22	58.701,67
<i>Wynik na pozostałej działalności operacyjnej</i>	3.979.719,09	-43.509,76	67.029,72
Wynik z działalności operacyjnej	4.264.246,94	259.596,77	83.840,79
Przychody finansowe	44.838,61	40.179,56	97.251,64
Koszty finansowe	2.103,67	2.263,96	1.691,77
<i>Wynik na działalności finansowej</i>	42.734,94	37.915,60	95.559,87
Wynik brutto	4.306.981,88	297.512,37	179.400,66

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

	2015 [%]	2016 [%]	2017 [%]
Aktywa trwałe	88,37	89,64	80,71
Wartości niematerialne i prawne	0,02	0,01	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	88,35	89,63	80,71
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
Aktywa obrotowe	11,63	10,36	19,29
Zapasy	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	2,19	2,12	1,48
Inwestycje krótkoterminowe	3,16	4,41	14,56
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6,29	3,84	3,24
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
Aktywa razem	100,00	100,00	100,00
	2015 [%]	2016 [%]	2017 [%]
Kapitał (fundusz) własny	90,85	80,38	46,67
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9,15	19,62	53,33
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	1,01	11,71	47,62
Zobowiązania krótkoterminowe	3,45	5,84	4,08
Rozliczenia międzyokresowe	4,69	2,07	1,62
Pasywa razem	100,00	100,00	100,00

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.

	2015	2016	2017
Przychody działalności operacyjnej	72,90	99,04	98,08
Pozostałe przychody operacyjne	26,80	0,61	1,08
Przychody finansowe	0,30	0,35	0,84
Przychody ogółem [%]	100,00	100,00	100,00
Koszty działalności operacyjnej	99,30	98,97	99,47
Pozostałe koszty operacyjne	0,68	1,01	0,51
Koszty finansowe	0,02	0,02	0,01
Koszty i straty ogółem [%]	100,00	100,00	100,00

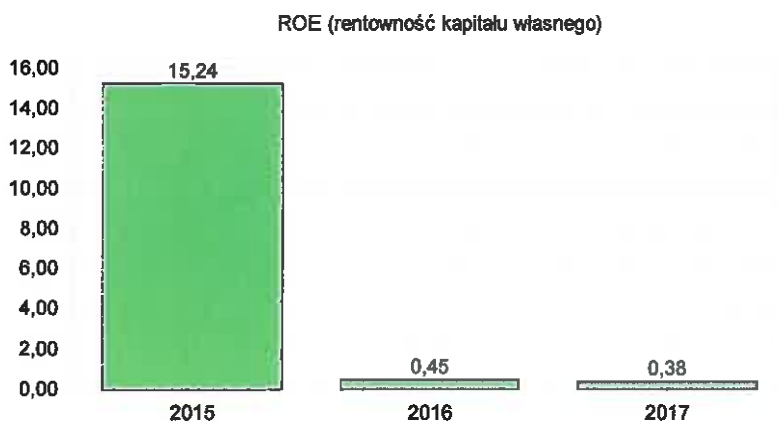
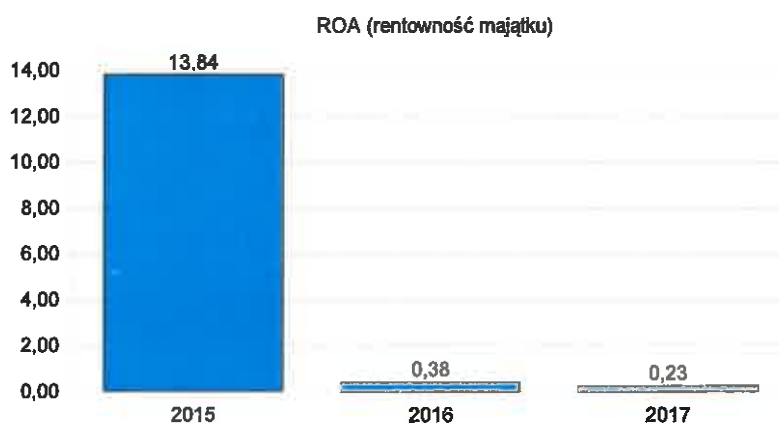
	2015	2016	2017
Wynik na sprzedaży	284.527,85	303.106,53	16.811,07
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	3.979.719,09	-43.509,76	67.029,72
Wynik na działalności finansowej	42.734,94	37.915,60	95.559,87

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.

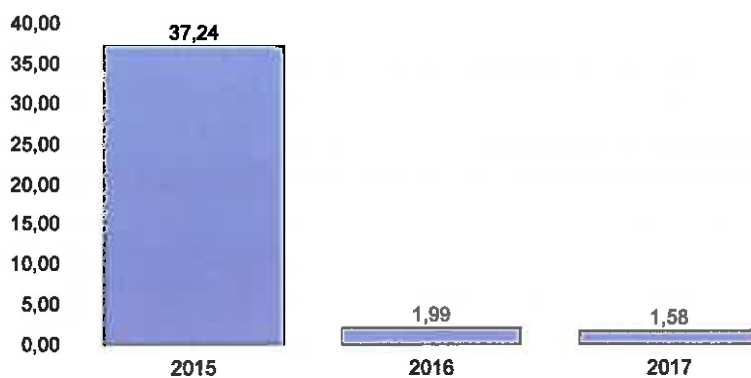
	2015 [%]	2016 [%]	2017 [%]
Przychody działalności operacyjnej	100,00	100,00	100,00
Koszty działalności operacyjnej	97,42	97,35	99,85
Pozostałe koszty operacyjne	0,66	1,00	0,52
Koszty finansowe	0,02	0,02	0,01
Obciążenia wyniku	1,83	0,62	0,00

Zestawienie podstawowych wskaźników (wariant porównawczy)

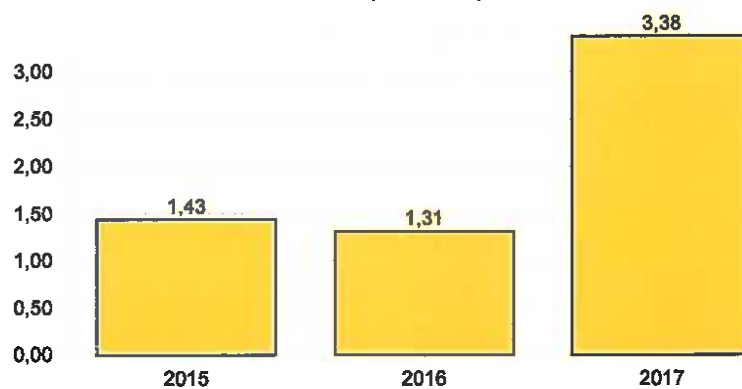
Wskaźnik	2015	2016	2017
<i>Rentowności</i>			
ROA (rentowność majątku)	13,84	0,38	0,23
ROE (rentowność kapitału własnego)	15,24	0,45	0,38
ROS (rentowność sprzedaży netto)	37,24	1,99	1,58
<i>Płynności</i>			
Płynność I stopnia	1,43	1,31	3,38
Płynność II stopnia	1,43	1,31	3,38
Płynność III stopnia	1,16	1,04	3,12
<i>Obrotu</i>			
Wskaźnik obrotu należności	17	33	32
Wskaźnik obrotu zapasów	0	0	0
Wskaźnik obrotu zobowiązań	29	76	110



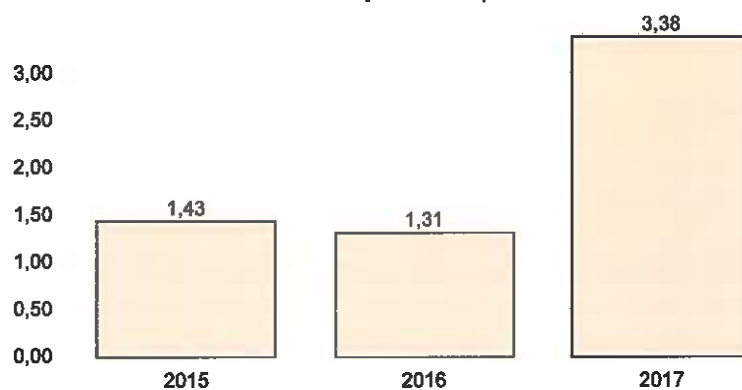
ROS (rentowność sprzedaży netto)



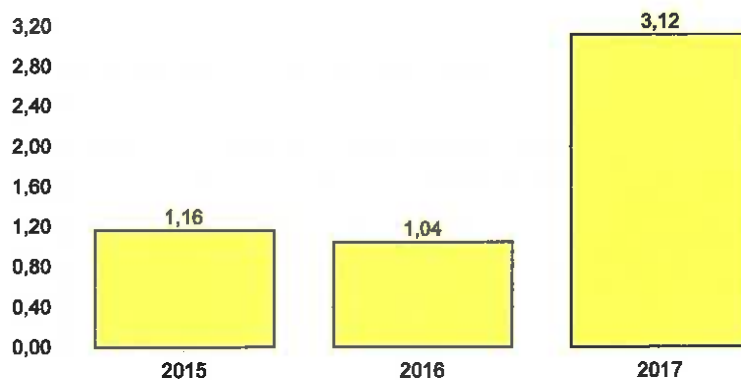
Płynność I stopnia



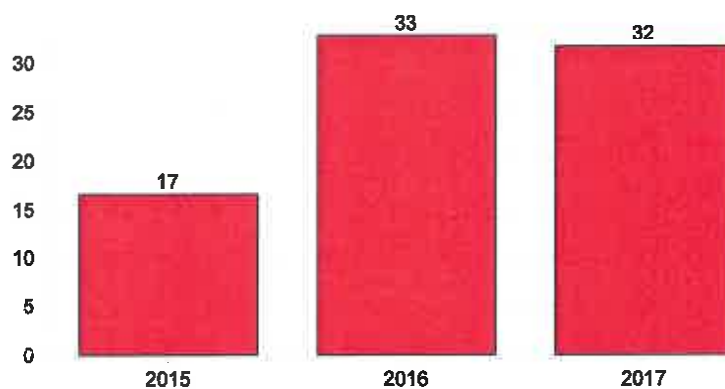
Płynność III stopnia



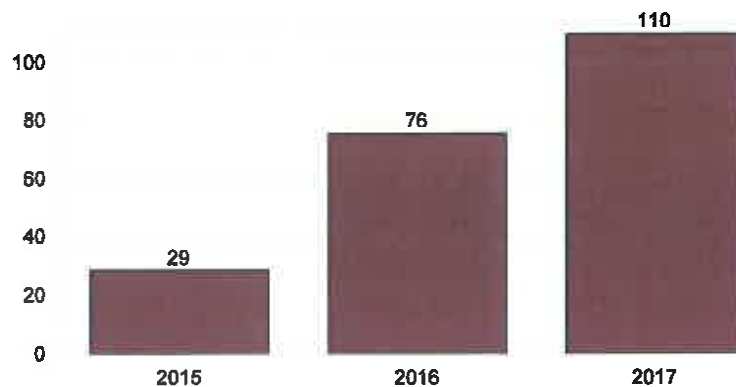
Płynność III stopnia



Wskaźnik obrotu należności



Wskaźnik obrotu zobowiązań



2. Komentarz:

Analizę ekonomiczno-finansową Spółdzielni przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2015-2017.

Główną pozycję aktywów bilansu stanowią rzeczowe aktywa trwałe ok. 81% sumy bilansowej. Wartość aktywów trwałych w roku badanym znacznie wzrosła w porównaniu do roku poprzedniego, dominującą pozycję stanowiły środki trwałe w budowie, które wzrosły z kwoty 6 mln do 34 mln w związku z realizacją zadania inwestycyjnego "Lazurowe Ogrody".

Majątek obrotowy w porównaniu do roku poprzedniego również znacznie zwiększył się z kwoty 6,1 mln zł do 19,0 mln i stanowi 19% sumy bilansowej. Wzrost aktywów obrotowych w tym środków pieniężnych związany jest z wpłacanymi zaliczkami na wkłady budowlane dot. inwestycji "Lazurowe Ogrody".

Majątek Spółdzielni finansowany jest funduszem własnym w 47% i w tym samym procencie zobowiązaniami długoterminowymi.

Analiza Rachunku Zysków i Strat wskazuje na niewielki wzrost przychodów netto ze sprzedaży produktów ogółem w roku badanym o ok. 181 tys. zł jak również niewielki wzrost kosztów działalności operacyjnej ogółem o ok. 246 tys. zł w porównaniu do roku poprzedniego.

Z analizy wskaźnikowej wynika, iż w roku badanym nastąpił znaczny wzrost wskaźników płynności, co nie wskazuje w Spółdzielni zakłóceń w terminowym regulowaniu wymaganych zobowiązań.

3. Ocena kontynuacji działania:

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno-finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego oraz 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 2018 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 rok 2017 Zarząd Spółdzielni wskazał, że 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 Zarząd Spółdzielni 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-księgową są przechowywane zgodnie z postanowieniami rozdziału 8 ustawy o rachunkowości.

2. Inwentaryzacja składników majątkowych

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości.

Na podstawie zarządzenia z dnia 10 października 2017 roku podpisanego przez Zarząd Spółdzielni inwentaryzacją objęto:

- środki pieniężne w kasie wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku,
- potwierdzenie (weryfikacja) środków pieniężnych na rachunkach bankowych wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku,
- spisem z natury środki trwale wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku,
- weryfikacją i potwierdzenie sald należności krótkoterminowe wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku
- potwierdzenie sald lokali mieszkalnych wg stanu na 30 listopada 2017 roku
- weryfikację pozostałych aktywów i pasywów bilansu na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Przeprowadzona inwentaryzacja nie wykazała różnic inwentaryzacyjnych.

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 2017 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 stanowi oprogramowanie komputerowe.

Wartości niematerialne i prawne, za wyjątkiem zaliczek wycenia są 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 zdadne do użytku w momencie przyjęcia do używania.

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

Zaliczki na poczet środków trwałych wyceniane są według wartości nominalnej.

d. Amortyzacja

Wysokość stawek amortyzacyjnych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych Spółdzielnia 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 2,5%
urządzenia techniczne i maszyny	hydrofornie 2,5%, parkingi 4,5%, dźwigi 10%
środki transportu	nie występują
pozostałe środki trwałe	20%

dla wartości niematerialnych i prawnych:

oprogramowanie komputerów	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, przekazania środka do likwidacji bądź sprzedaży lub stwierdzenia niedoboru.

e. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe obejmują ogół należności, za wyjątkiem zaliczanych do aktywów finansowych i wynikających z dostaw i usług, których termin spłaty przypada w okresie dłuższym niż rok od dnia bilansowego. Należności te wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, a więc łącznie z należnymi odsetkami, pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące.

Należności długoterminowe w Spółdzielni nie wystąpiły.

f. Inwestycje długoterminowe

Inwestycje długoterminowe obejmują/dotyczą inwestycje w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne oraz długoterminowe aktywa finansowe.

Inwestycje długoterminowe w Spółdzielni nie wystąpiły.

g. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują/w całości dotyczą:

- aktywa/aktyw z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- inne 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 umowny 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.

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

j. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe obejmują:

krótkoterminowe aktywa finansowe, do których zalicza się udziały i akcje, inne papiery wartościowe, udzielone pożyczki, aktywa pieniężne,

- inne aniżeli finansowe inwestycje krótkoterminowe.

Inwestycje te wycenia się:

- udzielone pożyczki i własne należności finansowe - w kwocie wymagalnej zapłaty z zachowaniem ostrożności,

środki pieniężne - w wartości nominalnej, pozostałe inwestycje krótkoterminowe - w cenie rynkowej, w cenie nabycia lub cenie rynkowej zależnie od tego która jest niższa, w inny sposób określonej wartości godziwej dla tych których nie istnieje aktywny rynek.

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,
- koszty trwających prac rozwojowych, które w przyszłości mają być zaliczone do wartości niematerialnych i prawnych,
- koszty przygotowania nowej produkcji,
- koszty zagospodarowania pomelioracyjnego oraz przygotowania eksploatacji nowo budowanych przedsiębiorstw,
- 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.

l. Fundusz własny

Fundusze własne Spółdzielni tworzone zgodnie z Ustawą z 16 września 1992 roku Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 2003 nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami).

Fundusz podstawowy stanowi

- fundusz udziałowy
- fundusz wkładów budowlanych
- fundusz wkładów mieszkaniowych

Fundusz zapasowy tworzony jest z:

- wpłat wpisowego
- części nadwyżki bilansowej
- innych źródeł przewidzianych statutem spółdzielni

Ponadto fundusze własne spółdzielni obejmują:

- wynik finansowy netto roku obrotowego
- wynik finansowy z lat ubiegłych.

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. Rezerwy na zobowiązania w Spółdzielni nie występują.

n. Zobowiązania długoterminowe

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

Zobowiązania długoterminowe wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty, z wyjątkiem zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej.

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 powtarzalnie przychody związane bezpośrednio z działalnością podstawową Spółdzielni. Przychody te wykazywane są w wielkości netto bez podatku od towarów i usług z uwzględnieniem dotacji, opustów, 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 normalną działalnością produkcyjną, wpływające na wynik finansowy.

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 odroczonego podatek dochodowy i zmniejszony o aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, zwroty nadpłat lub umorzenia podatków dochodowych pochodzące z lat ubiegłych. 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 oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia ustalonych przy uwzględnieniu zasady ostrożności. Zwroty nadpłat (umorzenia podatku) dotyczą wydanych decyzji.

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.

Wartość brutto użytkowanych programów wynosi 156.332,28 zł, umorzenie w tej samej wysokości.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku udział wartości niematerialnych i prawnych w ogólnej kwocie aktywów wyniósł 0,00%.

4.2 Rzeczowe aktywa trwałe

Wykazany w bilansie stan rzeczowych aktywów trwałych jest zgodny z księgami rachunkowymi Spółdzielni i wynosił 79.707,59 tys zł.

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
Rzeczowe aktywa trwałe	78.129,03	31.023,54	77.151,57	31.826,88
w tym:				
<i>grunty - prawo wieczystego użytkowania</i>	35.729,81	8.534,58	35.626,55	8.907,02
<i>budynki, pawilony</i>	40.049,15	20.772,68	39.135,95	21.103,44
<i>zaliczki na środki trwałe w budowie</i>	5.962,05		34.382,90	

Na dzień 31 grudnia 2017 roku rzeczowe aktywa trwałe stanowiły 80,71% majątku Spółdzielni.

4.3 Należności długoterminowe

Nie występują.

4.4 Inwestycje długoterminowe

Nie występują.

4.5 Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nie występują.

4.6 Zapasy

Nie występują.

4.7 Należności krótkoterminowe

Wykazany w bilansie stan należności jest zgodny z księgami rachunkowymi.

Należności krótkoterminowe stanowią:

(w tys. złotych)	Stan na początek okresu	%	Stan na koniec okresu	%
terminowe				
należności z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy	1.137,67	85,40	951,23	78,00
należności dochodzone na drodze sądowej	165,67	12,43	239,32	19,62
należności inne	28,95	2,17	29,04	2,38
Należności brutto	1.332,29	100,00	1.219,59	100,00
Odpisy aktualizujące	75,97		28,90	
Należności netto	1.296,62		1.190,69	

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

Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń stanowią 274,61 tys. zł.

Należności inne stanowią kaucje zapłacone dostawcą.

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku należności krótkoterminowe stanowiły 1,48% majątku Spółdzielni.

4.8 Inwestycje krótkoterminowe

Wykazywana w sprawozdaniu finansowym wielkość inwestycji krótkoterminowych wynika z ksiąg rachunkowych. Główne pozycje inwestycji na koniec roku obrotowego stanowiły:

	wielkość w tys. zł	% udziału
środki pieniężne w kasie	28,83	0,20
środki pieniężne na rachunkach bankowych	14.350,47	99,76

inne środki pieniężne	4,99	0,04
Razem	14.384,29	100,00

Na dzień 31 grudnia 2017 roku udział inwestycji krótkoterminowych w aktywach Spółdzielni wyniósł 14,56%.

4.9 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Stan rozliczeń międzyokresowych wykazanych w bilansie wynosi 3.203,00 tys zł i wynika z ksiąg rachunkowych i w większości dotyczył niżej wymienionych tytułów:

Tytuł	(w tys. złotych)
koszty wymiany dźwigów	416,24
koszty montażu instalacji elektrycznej oświetlenia LED	452,20
nakładki radiowe	312,00
wynik na GZM nadwyżka kosztów	274,23
wynik na funduszu remontowym	2,93
rozliczenie mediów za 2017 rok	94,28
regulacja instalacji centralnego ogrzewania	312,00
remont Klubu Seniora	117,00
przeglądy techniczne pięcioletnie	72,95
inwestycje w toku	1.123,90
pozostałe	25,27

Na dzień 31 grudnia 2017 roku rozliczenia międzyokresowe stanowiły 3,24% ogólnej kwoty aktywów.

4.10 Kapitały / fundusze

Wykazana w sprawozdaniu wielkość funduszy własnych w wysokości 46.095,50 tys zł Spółdzielni wynika z ksiąg rachunkowych i stanowi:

	(tys. złotych)
kapitał/fundusz podstawowy	17.611,50
kapitał/fundusz zapasowy	28.124,21
kapitał/fundusz z aktualizacji wyceny	0,00
pozostałe kapitały/fundusze rezerwowe	0,00
zysk/strata z lat ubiegłych	0,00
zysk/strata netto	359,79
Fundusze własne razem	46.095,50

Pozycja kapitałów własnych stanowi 46,67% sumy bilansowej.

4.11 Rezerwy na zobowiązania

Nie występują.

4.12 Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe w wysokości 47.033,42 tys zł wynikają z ewidencji księgowej i dotyczą:

*wpłat na inwestycje rozpoczęte - zadanie inwestycyjne "Lazurowe Ogrody", w tym:

na lokale mieszkalne - 41.482,96 tys zł

na lokale użytkowe - 734,06 tys zł

miejsca postojowe - 4.166,38 tys zł,

*gwarancji z tytułu wykonywania prac remontowych - 425,27 tys zł,

*kaucje lokali użytkowych - 190,06 tys zł

*kaucje na miejsca postojowe - 34,70 tys zł.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku zobowiązania długoterminowe stanowią 47,62 % pasywów Spółdzielni.

4.13 Zobowiązania krótkoterminowe

Wykazany stan zobowiązań krótkoterminowych w wysokości 4.028,41 tys zł jest zgodny z księgami rachunkowymi.

Zobowiązania krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 r. stanowiły:

(w tys. złotych)	Stan na początek okresu	%	Stan na koniec okresu	%
terminowe				
zobowiązania z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy	2.916,82	84,34	3.905,75	96,96
zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	159,41	4,61	71,28	1,76
inne zobowiązania	62,14	1,80	49,88	1,24
Fundusze specjalne	319,95	9,25	1,50	0,04
Razem	3.458,32	100,00	4.028,41	100,00

Na dzień 31 grudnia 2017 roku zobowiązania krótkoterminowe stanowiły 4,08% ogólnej sumy pasywów.

4.14 Rozliczenia międzyokresowe

Wykazany w bilansie stan rozliczeń międzyokresowych w kwocie 1.602,84 tys zł wynika z danych ewidencji księgowej.

Stan rozliczeń międzyokresowych w wysokości obejmuje:

- zaliczki na poczet zwiększonych opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów -1.022,02 tys zł

- rozliczenie mediów za 2017 rok - 342,23 tys zł dofinansowanie działalności inwestycyjnej spółdzielni - 200,00 tys zł
- rozliczenie mediów za 2017 rok Lazurowy Zakątek - 33,60 tys zł
- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM za 2017 rok - 4,99 tys zł.

Rozliczenia międzyokresowe stanowią 1,62% sumy bilansowej.

4.15 Przychody netto i zrównane z nimi

Ogółem osiągnięte przychody w wysokości 11.387,29 tys zł wykazane w Rachunku Zysków i Strat za rok 2017 wynikają z ksiąg rachunkowych.

W porównaniu do roku ubiegłego przychody ze sprzedaży zwiększył się o 0,35%.

4.16 Koszty działalności operacyjnej

Ogółem poniesione w 2017 roku koszty w wysokości 11.370,48 tys. zł wynikają z ksiąg rachunkowych.

4.17 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Wykazane w rachunku zysków i strat kwoty pozostałych przychodów operacyjnych i kosztów wynikają z ksiąg rachunkowych.

Na pozostałej działalności operacyjnej Spółdzielnia odnotowała zysk w wysokości 83,84 tys. złotych.

4.18 Przychody i koszty finansowe

Wykazane w rachunku zysków i strat kwoty wynikają z ksiąg rachunkowych.

Na działalności finansowej Spółdzielnia odnotowała zysk w wysokości 95,56 tys. złotych.

5. Zobowiązania warunkowe i ryzyka

5.1 Zabezpieczenie na majątku poczynione na rzecz osób trzecich

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie występują zabezpieczenia na majątku poczynione na rzecz osób trzecich.

5.2 Pozostałe zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie występują pozostałe zobowiązania warunkowe.

5.3 Inne istotne ryzyka

Przepisy dotyczące podatków, ceł, 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. 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.

9. Sprawozdanie z działalności jednostki

Dane finansowe zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku dotyczące poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego są prawidłowe.

10. Istotne naruszenia prawa

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

Biegły rewident:

Regina Ślęzak

wpisany do rejestru biegłych rewidentów

pod nr 4695

mgr inż. Regina Ślęzak

WARSZAWA, 12.04.2018 r. 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. odo badania sprawozdań finansowych

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

tel./fax (022) 664 68 83

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

nr ewidencyjny 1926

pod nr 1926

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

mgr inż. Regina Ślęzak

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2017 rok

obejmujące:

1. Bilans
2. Rachunek zysków i strat
3. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego



BILANS na dzień: 31.12.2017r.

Wyszczególnienie		Stan sald w zł na koniec roku obrotowego;	
AKTYWA		31-12-2017	31-12-2016
A.	AKTYWA TRWAŁE	79 707 583,69	53 071 536,59
I.	Wartości niematerialne i prawne - inne	0,00	4 000,00
	1) licencje na oprogramowanie komputerowe itp..	0,00	0,00
	2) pozostałe	0,00	4 000,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	79 707 583,69	53 067 536,59
	1. Środki trwałe w użytkowaniu	45 324 684,81	47 105 489,15
	a) grunty	26 719 532,45	27 195 234,30
	- w tym - prawo wieczystego użytkowania	26 719 532,45	27 195 234,30
	b) budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	18 258 848,03	19 504 474,40
	c) urządzenia techniczne i maszyny	242 283,57	255 503,19
	d) środki transportu		
	e) inne środki trwałe	104 020,76	150 277,26
	2. Środki trwałe w budowie	34 382 898,88	5 962 047,44
	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 - długoterminowa spłata	0,00	0,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	19 052 579,06	6 136 930,72
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		

II.	Należności krótkoterminowe	1 465 297,57	1 256 319,41
	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	1 465 297,57	1 256 319,41
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	922 331,16	1 061 702,71
	- do 12 miesięcy	922 331,16	1 061 702,71
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) z tyt. podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społ. oraz innych świadczeń	274 608,00	
	c) inne	29 040,43	28 948,43
	d) dochodzone na drodze sądowej	239 317,98	165 668,27
III.	Inwestycje krótkoterminowe	14 384 286,28	2 609 217,85
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	14 384 286,28	2 609 217,85
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach		
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 384 286,28	2 609 217,85
	- środki pieniężne na rachunkach bankowych	14 295 456,15	2 542 261,54
	- środki pieniężne w kasie	28 830,13	21 956,31
	- inne środki pieniężne	60 000,00	45 000,00
	- inne aktywa pieniężne		
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 202 995,21	2 271 393,46
	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM	274 229,05	225 431,74
	2. Saldo Wn funduszu remontowego - nieruchomości (krótkoterminowe)	2 931,73	
	3. Pozostałe	2 925 834,43	2 045 961,72
	AKTYWA RAZEM:	98 760 162,75	59 208 467,31

PASYWA			
<i>Wyszczególnienie</i>		31.12.2017	31.12.2016
A.	FUNDUSZE WŁASNE	46 095 495,13	47 591 026,60
A.I.	Fundusze podstawowe w tym	17 611 501,05	18 787 795,02
I.1.	Fundusz udziałowy	147 818,93	132 188,81
I.2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych		
I.3.	Fundusz wkładów budowlanych	17 463 682,12	18 655 606,21
A.II.	Należne wkłady na fundusze podstawowe (wielkość ujemna)		
A.III.	Udziały akcje własne (wilkosc ujemna)		
A.IV.	Fundusz zasobowy	28 124 207,40	28 576 240,21
A.V.	Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych		
A.VI.	Fundusze rezerwowe		
A.VII.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych		
A.VIII.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy	359 786,68	226 991,37
A.IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	52 664 667,62	11 617 440,71
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
	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		
II.	Zobowiązania długoterminowe	47 033 416,43	6 933 371,64
	1. Wobec jednostek powiązanych		
	2. Wobec pozostałych jednostek	47 033 416,43	6 933 371,64
	a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe	46 383 391,26	6 336 763,60
	d) inne	650 025,17	596 608,04
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 028 409,28	3 458 315,53
	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	4 026 908,57	3 138 368,44
	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:	3 905 747,17	2 916 817,92
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	71 282,74	159 407,61
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	i) inne	49 878,66	62 142,91
	3. Fundusze specjalne	1 500,71	319 947,09
	a) fundusz remontowy		315 705,87
	b) ZFŚS	1 500,71	4 241,22
	c) inne fundusze		
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 602 841,91	1 225 753,54
	1) Ujemna wartość firmy		
	2a) Inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe		
	2b) Inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	1 597 852,88	1 221 645,31
	2c) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZ	4 989,03	4 108,23
	PASYWA RAZEM:	98 760 162,75	59 208 467,31

Warszawa, dnia 12.04.2018r.

Sporządził: Dorota Dolota

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

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
Imię i nazwisko oraz podpisy Zarządu

mgr Dorota Dolota

Zbigniew Gasa Richter

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT
(WARIANT PORÓWNAWCZY)
za okres 01.01.2017 - 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie		Kwota w zł za rok obrotowy	
		2017	2016
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	11 387 290,86	11 206 348,13
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (wyrobów i usług):	11 387 290,86	11 206 348,13
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.	Koszty działalności operacyjnej	11 370 479,79	11 124 565,11
I.	Amortyzacja	207 177,66	169 373,23
II.	Zużycie materiałów i energii	5 333 344,00	5 295 683,99
III.	Usługi obce	678 075,61	667 926,50
IV.	Podatki i opłaty:	501 173,48	500 495,72
	- w tym: podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	1 437 969,95	1 282 963,66
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	308 601,89	318 170,96
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 904 137,20	2 889 951,05
	w tym odpis na fundusz remontowy	1 594 952,08	1 565 448,08
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C.	Wynik ze sprzedaży (A-B)	16 811,07	81 783,02
D.	Pozostałe przychody operacyjne	125 731,39	70 362,46
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	53 317,63	42 675,62
II.	Dotacje (w tym - rozliczane w czasie)		
III.	Inne przychody operacyjne	72 413,76	27 686,84
E.	Pozostałe koszty operacyjne	58 701,67	113 872,22
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Amortyzacja finansowana dotacjami rozliczanymi w czasie		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	41 254,86
IV.	Inne koszty operacyjne	58 701,67	72 617,36
F.	Wynik z działalności operacyjnej (C+D-E)	83 840,79	38 273,26
G.	Przychody finansowe	97 251,64	40 179,56
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:		
	- w tym: od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki:	97 251,64	40 179,56
	- w tym: od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	1 691,77	2 263,96
I.	Odsetki:	1 691,77	2 263,96
	- w tym: dla jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne		
I.	Wynik z działalności gospod. (F+G-H)	179 400,66	76 188,86
J.	Wynik brutto (I+/-J)	179 400,66	76 188,86
K.	Podatek dochodowy	88 854,00	70 521,00
L.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
M.	Wynik uzyskany na GZM nieruchomości	-269 240,02	-221 323,51
	a) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM suma nieruchomości	4 989,03	4 108,23
	b) nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM suma nieruchomości	-274 229,05	-225 431,74
N.	Wynik netto (J-K-L-M)	359 786,68	226 991,37

Warszawa, dnia 12.04.2018r.

Sporządził: Dorota Dolota

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

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

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

Zbigniew Gach Richter

**INFORMACJA DODATKOWA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2017
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 2017r. i kończący się 31 grudnia 2017r.
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 za rok obrotowy jednostka sporządza w wariantcie porównawczym łącznie z rozliczeniem w rachunku ciągłym nadwyżki/niedoboru z eksploatacji utrzymania nieruchomości za rok ubiegły;
 - 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 - AKTYWA:

1. Szczegółowy zakres zmian wartości majątku trwałego:

MAJĄTEK TRWAŁY WG WARTOŚCI NETTO NA DZIEŃ 31.12.2017R.

Lp.	Nazwa	Wartość inwentarzowa na 31.12.2017r.	Umorzenie Środków Trwałych na 31.12.2017r	Wartość netto Środków Trwałych na 31.12.2017r.
1.	Wieczyste użytkowanie gruntów	35 626 554,38	8 907 021,93	26 719 532,45
2.	Grupa I – budynki mieszkalne	37 054 619,25	19 590 937,13	17 463 682,12
3.	Grupa II – pawilony	2 081 328,58	1 512 502,58	568 826,00
4.	Grupa III-budowle	452 311,33	225 971,42	226 339,91
5.	Grupa IV-sprzęt komputerowy	115 419,66	96 158,55	19 261,11
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	108 078,60	12 228,00
8.	Grupa VI-Dźwigi	1 057 151,00	1 057 151,00	0,00
9.	Grupa VI-Urządzenia techniczne	340 411,58	129 617,12	210 794,46
10.	Grupa VIII-narzędzia, przyrządy	302 188,48	198 167,72	104 020,76
	Razem:	77 151 568,83	31 826 884,02	45 324 684,81

	Wartości niematerialne i prawne	156 332,28	156 332,28	0,00
--	---------------------------------	------------	------------	------

UMORZENIE MAJĄTKU TRWAŁEGO W 2017R.

	Wartość inwentarzowa	Umorzenie	Wartość netto
Razem:	77 307 901,11	31 983 216,30	45 324 684,81

	Środki trwałe w budowie	34 382 898,88	34 382 898,88	
	Ogółem aktywa trwałe:	111 690 799,99	31 983 216,30	79 707 583,69

**TABELA INWENTARYZACYJNA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH
I PRAWNYCH ZA 2017r.**

Lp.	Nazwa	WARTOŚĆ INWENTARZOWA				UMORZENIE			
		Bilans otwarcia 01.01.2017r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2017r.	Bilans otwarcia 01.01.2017r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2017r.
1.	Wieczyste Użytkowanie Gruntów	35 729 813,22		103 258,84	35 626 554,38	8 534 578,92	392 701,09	20 258,08	8 907 021,93
2.	GRUPA I – budynki mieszkalne	37 967 821,91		913 202,66	37 054 619,25	19 312 215,70	563 085,62	284 364,19	19 590 937,13
3.	GRUPA II – pawilony	2 081 328,58			2 081 328,58	1 460 469,26	52 033,32		1 512 502,58
4.	GRUPA III – budowle	439 000,09	13 311,24		452 311,33	210 991,22	14 980,20		225 971,42
5.	GRUPA IV – sprzęt komputerowy	103 956,67	18 687,00	7 224,01	115 419,66	89 920,60	13 461,96	7 224,01	96 158,55
6.	GRUPA IV – urządzenia i aparaty ogólnego zast.	1 277,97			1 277,97	1 277,97			1 277,97
7.	GRUPA V – maszyny i urządzenia	120 306,60			120 306,60	98 567,88	9 510,72		108 078,60
8.	GRUPA VI – dźwigi	1 081 654,74		24 503,74	1 057 151,00	1 081 654,74		24 503,74	1 057 151,00
9.	GRUPA VI – Urządzenia techniczne	309 170,23	35 090,93	3 849,58	340 411,58	89 441,83	40 431,93	256,64	129 617,12
10.	GRUPA VIII – narzędzia, przyrządy	294 698,48	7 490,00		302 188,48	144 421,22	53 746,50		198 167,72
11.	Wartości niematerialne i prawne	113 814,89	42 517,39		156 332,28	109 814,89	46 517,39		156 332,28
	Razem:	78 242 843,38	117 096,56	1 052 038,83	77 307 901,11	31 133 354,23	1 186 468,73	336 606,66	31 983 216,30

Wartość rzeczowego majątku trwałego na koniec 2017 roku wyniosła 45 324 684,81 zł, natomiast wartości niematerialnych i prawnych 0,00 zł.

Zwiększenie rzeczowego majątku trwałego wyniosło 117 096,56 zł i dotyczyło zakupu nowego sprzętu komputerowego, montażu bramy przesuwnej na parkingu oraz urządzeń wyposażenia biura (m.in. projektor na Sali konferencyjnej).

Zmniejszenie rzeczowego majątku trwałego wyniosło 1 052 038,83 zł, w tym zmniejszenie budynków mieszkalnych, wartości dźwigów oraz gruntów w użytkowaniu wieczystym związanych z przekształceniami zasobów spółdzielni w odrębną własność na kwotę 1 040 965,24 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 2017r. wyniosła 34 382 898,88 zł.

Na dzień 31 grudnia 2017r. Spółdzielnia posiada 137 121,43 m² gruntów użytkowanych wieczysto.

W 2017 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 01.01.2017r.	Stan na dzień 31.12.2017r.
1.	Należności zasądzone (lok. użytkowe, mieszkalne)	401 145,81	316 934,00
2.	Z tytułu opłat lokali mieszkaniowych	622 696,00	505 103,68
3.	Z tytułu opłat lokali użytkowych	96 707,43	97 964,84
4.	Z tytułu opłat miejsc postojowych	17 126,82	21 717,20
5.	Z tytułu dostaw i usług	0,00	9 510,21
6.	Z tytułu rozlicz. z Urzędem Dzielnicy, Urzędem Skarbowym, ZUS	0,00	274 608,00
7.	Inne	28 948,43	29 040,43
8.	Należności dochodzone na drodze sądowej (lok. użytkowe, mieszkalne)	165 668,27	239 317,98
	Razem:	1 332 292,76	1 494 196,34

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 2017r. przedstawiają się następująco:

Stan odpisów na dzień 01.01.2017r.	75 973,35
Zwiększenia w roku	0,00
Zmniejszenia w roku	47 074,58
Saldo odpisów na dzień 31.12.2017r.	28 898,77

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 2017r. wynosi **1 465 297,57 zł - poz. B II Aktywa bilansu**

3. Struktura środków pieniężnych.

Środki pieniężne:

Lp	Środki pieniężne	Stan na dzień 01.01.2017r.	Stan na dzień 31.12.2017r.
1.	Środki pieniężne w kasie	21 956,31	28 830,13
2.	Środki pieniężne w banku	2 535 570,23	14 290 465,14
3.	Środki pieniężne w drodze	45 000,00	60 000,00
4.	ZFŚS	6 691,31	4 991,01
	Razem:	2 609 217,85	14 384 286,28

Wartość inwestycji krótkoterminowych ujętych w bilansie na dzień 31 grudnia 2017r. wynosi **14 384 286,28 zł - poz. B III Aktywa bilansu**

4. Wykaz czynnych rozliczeń międzyokresowych

Czynne rozliczenia międzyokresowe:

Stan na dzień 31.12.2017r.

274 229,05 – rozliczenie GZM - nadwyżka kosztów nad przychodami
(suma nieruchomości)

8 433,67 – VAT naliczony do odliczenia w następnym miesiącu

311 995,63 – nakładki radiowe

452 197,94 – montaż instalacji elektrycznej oświetlenie LED

116 993,05 – remont klubu Seniora

72 948,36 – przeglądy techniczne pięcioletnie

94 284,38 – rozliczenia mediów za 2017 rok

416 235,57 – umowa wymiany 8 dźwigów

16 859,99 – systemy otwierania zsyków - Lazurowa 4

311 995,00 – regulacja instalacji centralnego ogrzewania

2 931,73 – wynik ujemny na funduszu remontowym

1 123 890,84 – inwestycje w toku

3 202 995,21 – poz. B IV Aktywa bilansu

ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2017r. DO 31.12.2017r.

Zwiększenia do 31.12.2017 r.	
Odpis z lokali mieszkalnych	1 314 552,52
Odpis na remonty dźwigów	215 904,33
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 901,92
Odszkodowania	9 990,33
Dofinansowanie z zysku z inwestycji Lazurowy Zakątek	283 299,18
Białe certyfikaty	41 415,94
RAZEM:	1 962 064,22
Zmniejszenia do 31.12.2017 r.	
REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH	
Remont dźwigów	215 815,74
REMONTY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH	
Rozłogi 2, Siemiatycka 1	14 000,00
Rozłogi 5, 7, 3	654 718,40
PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO	
Prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	73 604,96
Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	25 706,60

INNE PRACE : BRUKARSKIE, DEKARSKIE ELEKTRYCZNE	
WODNO-KANALIZACYJNE	
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	48 574,24
Naprawy nawierzchni jezdni	45 789,40
Instalacja fotowoltaniki i wymiana oświetlenia ulicznego	48 705,58
Remont balustrad balkonów (awaryjne)	18 059,95
Prace wg decyzji Rad Budyneków	22 328,34
Płukanie instalacji co, cw, zw	81 030,40
Regulacja instalacji co	20 786,80
Remont rozdzielni klatek schodowych	10 057,74
Usuwanie awarii	78 721,29
Ułożenie płytek ceramicznych na posadzkach korytarzy	212 980,41
Wymiana drzwi wejściowych	27 374,76
Wymiana pionów kanalizacyjnych	118 981,33
Wymiana poziomów kanalizacyjnych	233 186,26
Remonty Lazuruwy Zakątek	14 573,75
RAZEM:	1 964 995,95
Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2017 r.	-2 931,73

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. W/w ewidencja stanowi załącznik do sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

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.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK					
				Nadpłata	Niedopłata	Dochód z pożyczek			
1	Lazurowa 2	78 679,02	84 190,95		5 511,93				2 372,36
2	Lazurowa 2A	94 277,38	115 855,33		21 577,95			633,50	20 944,45
3	Lazurowa 4	256 961,59	255 084,54	1 877,05				3 111,98	4 989,03
4	Lazurowa 6	226 001,66	238 049,11					5 127,53	6 919,92
5	Lazurowa 12	122 688,28	142 664,16					7 465,91	12 509,97
6	Rozłogi 2	138 031,97	183 216,11					10 162,88	35 021,26
7	Rozłogi 3	62 248,46	81 926,99					150,26	19 528,27
8	Rozłogi 4	85 831,01	111 351,08					996,58	24 523,49
9	Rozłogi 5	39 348,07	53 602,15					91,04	14 163,04
10	Rozłogi 6	148 494,24	181 192,61					16 207,26	16 491,11
11	Rozłogi 7	61 847,55	70 964,75					3 253,95	5 863,25
12	Rozłogi 9	121 901,45	149 708,29					3,27	27 803,57
13	Stermicza 129	83 633,90	129 158,06					8 380,86	37 143,30
14	Stermicza 131	82 607,07	127 907,70					7 231,19	38 069,44
15	Siemiatycka 1	124 986,14	140 724,09					11 461,92	4 276,03
16	Stermicza 96, 98, 100	250 278,55	258 878,14						8 599,59
	Razem:			1 877,05					4 989,03
	Razem wynik na GZM:	1 977 816,34	2 324 474,06					77 417,70	269 240,02

Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu itp.

Wynik na działalności gospodarczej:	1 328 746,43	968 959,75	359 786,68
--	---------------------	-------------------	-------------------

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

1. Wyjaśnienia do Rachunku Zysków i Strat

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami według wariantu porównawczego i prezentuje :

- a) wynik uzyskany na GZM nieruchomości **-269 240,02 zł**
- nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM suma nieruchomości **4 989,03 zł**
 - nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM suma nieruchomości **-274 229,05 zł**
- b) Z działalności pozostałej Spółdzielni uzyskano wynik finansowy **netto po opodatkowaniu w wysokości 359 786,68 zł.**

2. Przekształcenie wyniku bilansowego w wynik podatkowy za 2017r.

Wyszczególnienie	Cała Spółdzielnia	GZM	Działalność gospodarcza
Przychody	11 318 486,12	9 965 323,62	1 353 162,50
Przychody operacyjne	72 413,76	0,00	72 413,76
Przychody finansowe	97 251,64	0,00	97 251,64
Przychody ze sprzedaży majątku trwałego	53 317,63	0,00	53 317,63
Przychody bilansowe	11 541 469,15	9 965 323,62	1 576 145,53
Koszty dział. Oper	11 307 342,91	10 309 335,94	998 006,97
Koszty operacyjne	58 701,67	0,00	58 701,67
Koszty finansowe	1 691,77	0,00	1 691,77
Koszty bilansowe	11 367 736,35	10 309 335,94	1 058 400,41
Dochód bilansowy	173 732,80	-344 012,32	517 745,12
Przychody nkup	47 074,58		47 074,58
Przychody podatkowe	11 494 394,57	9 965 323,62	1 529 070,95
Koszty nkup	28 790,20		28 790,20
Koszty podatkowe	11 338 946,15	10 309 335,94	1 029 610,21
Wynik podatkowy	155 448,42	-344 012,32	499 460,74
Dochody zwolnione na podstawie art. 17 ust 1 pkt 44 Ustawy o PDOP	-312 206,34	-344 012,32	31 805,98

Podstawa podatku		467 654,76
Podatek 19%		88 854,00
Zysk netto		428 891,12

Przychody i koszty podatkowe nie obejmują nadwyżki przychodów nieruchomości za rok ubiegły (konto 700-01) w wysokości 68 804,74 zł oraz nadwyżki kosztów nieruchomości (konto 711-01) w wysokości 63 136,88 zł.

3. Struktura rzeczowa przychodów netto:

Przychody netto z podstawowej działalności za 2017r.

Lp.	Treść	Ogółem	Lokale Mieszkalne	Lokale Użytkowe
1.	Przychody z eksploatacji podstawowej	5 993 553,18	4 792 505,37	1 201 047,81
2.	Przychody c.o.	2 556 379,46	2 475 768,92	80 610,54
3.	Przychody c.w.	872 507,09	857 019,11	15 487,98
4.	Przychody gaz	166 498,27	166 459,87	38,40
5.	Przychody wywozu nieczystości	345 630,17	313 944,77	31 685,40
6.	Przychody zimnej wody	1 452 722,69	1 428 430,32	24 292,37
	Razem:	11 387 290,86	10 034 128,36	1 353 162,50

Pozostałe przychody operacyjne

Treść	Stan na 31.12.2017r.
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	53 317,63
Inne przychody operacyjne	72 413,76
- zwrot kosztów komorniczych, sądowych i innych	66 639,76
- otrzymane odszkodowania "Lazurowy Zakątek"	5 774,00
Razem	125 731,39

Przychody finansowe

Treść	Stan na 31.12.2017r.
Odsetki za zwłokę lokale mieszkalne - otrzymane	31 805,98
Odsetki od lokat i rachunków bankowych - otrzymane	65 445,66
Razem	97 251,64

4. Struktura rzeczowa kosztów:

Koszty podstawowej działalności za rok 2017r.

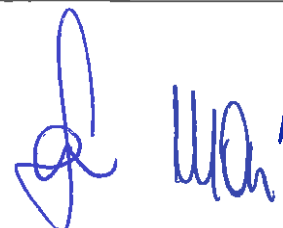
Lp.	Treść	Ogółem	Lokale Mieszkalne	Lokale Użytkowe
1.	Koszty działalności podstawowej	5 976 742,11	5 130 849,83	845 892,28
2.	Koszty co	2 556 379,46	2 475 768,92	80 610,54
3.	Koszty cw	872 507,09	857 019,11	15 487,98
4.	Koszty gazu	166 498,27	166 459,87	38,40
5.	Wywóz nieczystości	345 630,17	313 944,77	31 685,40
6.	Koszty zimnej wody	1 452 722,69	1 428 430,32	24 292,37
	Razem:	11 370 479,79	10 372 472,82	998 006,97

Pozostałe koszty operacyjne

Treść	Stan na 31.12.2017r.
Inne koszty operacyjne	58 701,67
- koszty spraw sądowych , odszkodowania	44 614,41
- koszty odszkodowań "Lazurowy Zakątek"	14 087,26
Razem	58 701,67

Koszty finansowe

Treść	Stan na 31.12.2017r.
Koszty finansowe- zapłacone odsetki	1 691,77



5. 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 2017 rok zostanie przeznaczony na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz dofinansowania funduszu remontowego.

Wyszczególnienie	Kwota w zł
1. Wynik finansowy netto na działalności gospodarczej:	359 786,68
2. Proponowany podział :	
a) sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczącej GZM poszczególnych nieruchomości za 2017 r.	291 639,53
b) Zwiększenie Funduszu Remontowego 15 nieruchomości mieszkalnych	68 147,15
Razem	359 786,68

IV. Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu jednostki - PASYWA:

1. Struktura kapitału podstawowego.

Wyszczególnienie Kapitałów - FUNDUSZY	Stan na dzień 01.01.2017r	Zwiększenia w roku 2017	Zmniejszenia w roku 2017	Stan na dzień 31.12.2017r.
Fundusz Udziałowy	132 188,81	15 790,00	159,88	147 818,93
Fundusz wkładów Budowlanych	18 428 996,06	308 867,93	1 274 181,87	17 463 682,12
Fundusz wkładów zaliczkowych - Sternicza	226 610,15	0,00	226 610,15	0,00
Fundusz Podstawowy	18 787 795,02	324 657,93	1 500 951,90	17 611 501,05
Fundusz Zasobowy:	28 576 240,21	53 249,08	505 281,89	28 124 207,40
w tym wpisowe	785 835,52	33 930,00	0,00	819 765,52
Zysk netto roku obrotowego	226 991,37	359 786,68	226 991,37	359 786,68
Razem:	47 591 026,60	737 693,69	2 233 225,16	46 095 495,13

Wnoszone przez nabywców lokali w inwestycji „Lazurowe Ogrody”, na podstawie zawartych umów o budowę lokalu, zaliczki na wkład budowlany (konto 806) do momentu przeniesienia prawa do lokalu w odrębną własność traktowane są jako zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów i ujmowane są w bilansie w pozycji B.II.2. Powyższe jest zgodne z Komunikatem nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015r.

2. Struktura zobowiązań długoterminowych

Zobowiązania długoterminowe:

Lp	Zobowiązania	Stan na dzień 01.01.2017r.	Stan na dzień 31.12.2017r.
2.	Rozrachunki z tytułu gwarancji	377 305,62	425 270,17
3.	Rozrachunki z tytułu kaucji rezerwacyjnych i wpłaconych zaliczek na budowę lokali w Lazurowych Ogrodach	6 336 763,60	46 383 391,26
5.	Rozrachunki z tytułu kaucji lokali użytkowych	184 606,07	190 058,65
6.	Rozrachunki z tytułu parkingów	34 696,35	34 696,35
	Razem:	6 933 371,64	47 033 416,43

Zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę **47 033 416,43 zł** i obejmują:

- wpłacone kaucje rezerwacyjne i zaliczki na budowę lokali w inwestycji „Lazurowe Ogrody” w kwocie 46 383 391,26 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 425 270,17 zł
- kaucje lokali użytkowych w kwocie 190 058,65 zł
- kaucje na budowę miejsc postojowych przy budynkach mieszkalnych w kwocie 34 696,35 zł.

3. Struktura zobowiązań krótkoterminowych

Zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych:

Lp	Zobowiązania	Stan na dzień 01.01.2017r.	Stan na dzień 31.12.2017r.
1.	Rozrachunki z dostawcami	2 730 494,02	3 735 863,99
4.	Rozrachunki z tytułu podatku VAT, PIT-4, PFRON, ZUS	159 407,61	71 282,74
7.	Rozrachunki z tytułu lok. mieszkalnych	160 366,52	146 970,25
8.	Rozrachunki z tytułu lok. użytkowych	20 203,12	17 544,08
9.	Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	5 754,26	5 368,85
10.	Pozostałe rozrachunki	62 142,91	49 878,66
	Razem:	3 138 368,44	4 026 908,57

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych (fundusz specjalny)

Stan funduszu na dzień 01.01.2017r.	4 241,22
Zwiększenia w roku	33 949,49
Zmniejszenia w roku	36 690,00
Saldo funduszu na dzień 31.12.2017r.	1 500,71

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę **4 028 409,28 zł** i obejmują bieżące rozrachunki z dostawcami, rozrachunki budżetowe i rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych z właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych na kwotę 4 026 908,57 zł oraz fundusze specjalne na kwotę 1 500,71 zł.

4. Wykaz biernych rozliczeń międzyokresowych

Bierne rozliczenia międzyokresowe:

Stan na dzień 31.12.2017r.:

342 233,07	– rozliczenie mediów za 2017 rok
33 599,75	– rozliczenie mediów za 2017 rok – Lazurowy Zakątek
4 989,03	– rozliczenie GZM - nadwyżka przychodów nad kosztami (suma nieruchomości)
1 022 020,06	– zaliczki na poczet zwiększonych opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu (nierozstrzygnięte odwołanie do SKO)
200 000,00	– dofinansowanie działalności inwestycyjnej spółdzielni
1 602 841,91	– poz. B IV Pasywa bilansu

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **98 760 162,75 zł.**

V. Pozostałe informacje i wyjaśnienia

1. Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w roku obrotowym 2017 wynosiło:

Pracownicy ogółem	- 26,29 etatów
z tego	
Pracownicy umysłowi	- 17,79 etatów
Pracownicy fizyczni	- 8,50 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 2017.

Zarządzających - Zarząd Spółdzielni	262 800,00 zł brutto
Nadzorujących - Rada Nadzorcza Spółdzielni	76 229,95 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 2017 wynosi 12 000,00 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.

6. Zagrożenie kontynuowania działalności

Na dzień zatwierdzenia 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.

Warszawa, dnia 12.04.2018r.

Sporządził:

Dorota Dolota

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

Zatwierdził:

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gocul Richter