

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

NIP 5,2,5,0,0,0,7,1,0,6, KRS 0,0,0,0,0,0,6,0,2,2,

## Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		29.03.2019	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01.01.2018	Data do	31.12.2018
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
<b>SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LAZUROWA</b>			
Siedziba podmiotu			
Województwo	MAZOWIECKIE	Powiat	WARSZAWSKI
Gmina	M.ST.WARSZAWA	Miejscowość	WARSZAWA
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	MAZOWIECKIE
Powiat	WARSZAWSKI	Gmina	M.ST.WARSZAWA
Ulica	ROZŁOGI	Nr domu	8
		Nr lokalu	
Miejscowość	WARSZAWA	Kod pocztowy	01-310
		Poczta	WARSZAWA
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			



Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01.01.2018 data do 31.12.2018

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

tak

nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

tak

nie

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

## Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

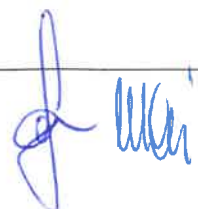
Spółdzielnia stosuje zasady rachunkowości określone w Polityce rachunkowości przyjętej uchwałą Zarządu nr 23 z dnia 28 grudnia 2016r., które są zgodne z zasadami dopuszczonymi przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z uwzględnieniem przepisów zawartych w ustawie o spółdzielniach 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, W rachunku zysków i strat spółdzielnia wykazuje według zasad ogólnych wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty dotyczące danego roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty zgodnie z zasadą memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości rozliczana jest bezwynikowo. Różnica między przychodami a kosztami za rok obrotowy wpływa odpowiednio na wysokość opłat w następnym roku (art. 6 ust 1 uosm).

Uzyskany dochód z pożytków i przychodów z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni, po opodatkowaniu może być przeznaczony na cele określone w statucie.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

- 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;
- środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej,
- fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem spółdzielni,
- fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.



Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy spółdzielni składa się z dwóch części i obejmuje:

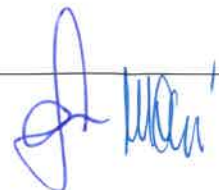
wynik z działalności gospodarczej i pozostałej spółdzielni, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata),

wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (kosztów) nad kosztami (przychodami) z roku poprzedzającego przechodzi do rozliczenia na rok następny, 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 - wykazując w aktywach bilansu w poz. B.IV.2

„Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe” - Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

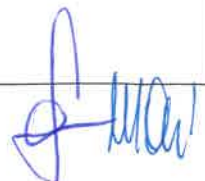
b) nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu, jako przychody zwiększające przychody roku następnego – wykazując w pasywach bilansu w poz. B.IV.2- „Inne rozliczenia międzyokresowe przychodów” – Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości



Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

1. Bilans
2. Rachunek zysków i strat w wersji porównawczej
3. Wprowadzenie i dodatkowe informacje i wyjaśnienia



Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki (opcjonalnie)



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
LAZUROWA

(dane jednostki)

**BILANS**  
sporządzony na dzień .....31.12.2018.....

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 31.12.2018	rok poprzedni 31.12.2017			rok bieżący 31.12.2018	rok poprzedni 31.12.2017
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	108 584 142,49	79 707 583,69	<b>A</b>	<b>Fundusze własne</b>	44 106 705,30	46 095 495,13
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	22 789,00	0,00	<b>I</b>	<b>Fundusz podstawowy</b>	16 260 439,12	17 611 501,05
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	147 818,93	147 818,93
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	22 789,00	0,00	3	Fundusz wkładów budowlanych	16 112 620,19	17 463 682,12
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			<b>II</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	27 525 604,66	28 124 207,40
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	108 561 353,49	79 707 583,69	<b>III</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny</b>		
1	Środki trwałe	43 390 045,88	45 324 684,81	<b>IV</b>	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	26 130 654,03	26 719 532,45	<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	16 840 622,82	18 258 848,03	<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	320 661,52	359 786,68
c)	urządzenia techniczne i maszyny	368 744,39	242 283,57	<b>VII</b>	<b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe	50 024,64	104 020,76	<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	76 594 562,80	52 664 667,62
2	Środki trwałe w budowie	65 171 307,61	34 382 898,88	<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne – długoterminowa	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– krótkoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			3	Pozostałe rezerwy – długoterminowe	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowe		
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	0,00	0,00	<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	72 689 340,68	47 033 416,43
1	Nieruchomości			1	Wobec jednostek powiązanych		
2	Wartości niematerialne i prawne			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	72 689 340,68	47 033 416,43
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
	– udziały lub akcje			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne papiery wartościowe			c)	inne zobowiązania finansowe	71 926 570,72	46 383 391,26
	– udzielone pożyczki						
	– inne długoterminowe aktywa finansowe						



b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne	762 769,96	650 025,17
	– inne papiery wartościowe			III	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	1 703 433,55	4 028 409,28
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 700 449,98	4 026 908,57
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>12 117 125,61</b>	<b>19 052 579,06</b>	a)	kredyty i pożyczki		
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 557 021,65	3 905 747,17
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	1 557 021,65	3 905 747,17
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>2 352 980,39</b>	<b>1 465 297,57</b>	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	105 892,54	71 282,74
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	i)	inne	37 535,79	49 878,66
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	2 983,57	1 500,71
b)	inne				– fundusz remontowy	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	2 352 980,39	1 465 297,57	IV	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	2 201 788,57	1 602 841,91
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 174 550,48	922 331,16	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	1 174 550,48	922 331,16	2	Inne rozliczenia międzyokresowe – długoterminowe	2 189 588,12	1 597 852,88
	– powyżej 12 miesięcy						

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	960 616,00	274 608,00		- krótkoterminowe	2 189 588,12	1 597 852,88
c)	inne	24 725,00	29 040,43	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	12 200,45	4 989,03
d)	dochodzone na drodze sądowej	193 088,91	239 317,98				
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	- lokale mieszkalne						
	- lokale użytkowe						
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2 624 364,60</b>	<b>14 384 286,28</b>				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 624 364,60	14 384 286,28				
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	2 624 364,60	14 384 286,28				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 559 364,60	14 324 286,28				
	- inne środki pieniężne	65 000,00	60 000,00				
	- inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>7 139 780,62</b>	<b>3 202 995,21</b>				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 829 198,86	2 925 834,43				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	291 782,64	274 229,05				
3.	Saldo winien funduszu remontowego nieruchomości	18 799,12	2 931,73				
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>						
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>						
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>120 701 268,10</b>	<b>98 760 162,75</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>120 701 268,10</b>	<b>98 760 162,75</b>

SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA  
LAZUROWA

(dane jednostki)

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

sporządzony za okres 01.01.2018 - 31.12.2018

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący 2018	rok poprzedni 2017
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	10 222 296,19	11 387 290,86
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>I</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:</b>	10 222 296,19	11 387 290,86
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	8 825 641,08	10 034 128,36
	b) z działalności własnej	1 396 655,11	1 353 162,50
<b>II</b>	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
<b>III</b>	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
<b>IV</b>	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	10 201 116,53	11 370 479,79
<b>I</b>	Amortyzacja	247 675,46	207 177,66
<b>II</b>	Zużycie materiałów i energii	4 996 197,35	5 333 344,00
<b>III</b>	Usługi obce	850 112,11	678 075,61
<b>IV</b>	Podatki i opłaty, w tym:	517 954,39	501 173,48
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
<b>V</b>	Wynagrodzenia	1 452 627,38	1 437 969,95
<b>VI</b>	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	356 027,24	308 601,89
	– emerytalne	0,00	0,00
<b>VII</b>	Pozostałe koszty rodzajowe	1 780 522,60	2 904 137,20
<b>VIII</b>	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>IX</b>	Razem koszty rodzajowe, w tym:	10 201 116,53	11 370 479,79
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	9 105 223,27	10 372 472,82
	b) z działalności własnej	1 095 893,26	998 006,97
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	21 179,66	16 811,07
<b>I</b>	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-279 582,19	-338 344,46
<b>II</b>	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	300 761,85	355 155,53
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	106 245,44	125 731,39
<b>I</b>	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	17 886,18	53 317,63
<b>II</b>	Dotacje	0,00	0,00
<b>III</b>	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
<b>IV</b>	Inne przychody operacyjne	88 359,26	72 413,76
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	116 078,77	58 701,67
<b>I</b>	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
<b>II</b>	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
<b>III</b>	Inne koszty operacyjne	116 078,77	58 701,67
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	11 346,33	83 840,79
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	110 185,53	97 251,64
<b>I</b>	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
<b>II</b>	Odsetki, w tym:	110 185,53	97 251,64
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>III</b>	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
<b>IV</b>	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
<b>V</b>	Inne	0,00	0,00
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	494,53	1 691,77
<b>I</b>	Odsetki, w tym:	494,53	1 691,77
	– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>II</b>	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
<b>III</b>	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
<b>IV</b>	Inne	0,00	0,00

<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G - H)</b>	121 037,33	179 400,66
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	0,00	0,00
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	121 037,33	179 400,66
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	79 958,00	88 854,00
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	0,00	0,00
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I - J - K)</b>	41 079,33	90 546,66
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	12 200,45	4 989,03
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	291 782,64	274 229,05
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	320 661,52	359 786,68



"Dodatkowe informacje i objaśnienia" sporządzane według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (ze względu na ich specyfikę) generalnie nie mają nadanej jako całości postaci ustrukturyzowanej. Tę część sprawozdania jednostka sporządza we własnym zakresie i dołącza w postaci plików PDF jako element sprawozdania finansowego klikając na przycisk umieszczony poniżej. Struktury logiczne zamieszczone na stronie BIP Ministerstwa Finansów wymagają także dołączenia opisu do informacji dodatkowej, który należy zamieścić w sposób analogiczny.

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Wyłącznie jeden punkt "Dodatkowych informacji i objaśnień", dotyczący rozliczenia różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto ma nadaną ustrukturyzowaną formę – druk dostępny poniżej.



**Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto**

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wyszczególnienie	Rok bieżący						Rok poprzedni (opcjonalnie)			
	Wartość			Podstawa prawna (obowiązkowa dla wartości większych bądź równych 20 000 zł)			Wartość			
	łączna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust.	pkt	lit.	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
(opcjonalnie)										
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	121 037,33									
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00									
Pozostałe*)	0,00									
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	19 697,18									
sprzedaż miejsca postojowego zaliczanego do GZM	17 886,18			17	1	44				
rozwiązanie odpisu aktualizacyjnego	1 811,00			16	1	26a				
Pozostałe*)	0,00									







**Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej**

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za 2018r



**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA  
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**Szczegółowy zakres zmian wartości majątku trwałego**

**Majątek trwały wg wartości netto na dzień 31.12.2018r.**

Lp.	Nazwa	Wartość inwentarzowa na 31.12.2018r.	Umorzenie Środków Trwałych na 31.12.2018r	Wartość netto Środków Trwałych na 31.12.2018r.
1.	Wieczyste użytkowanie gruntów	35 376 600,47	9 245 946,44	26 130 654,03
2.	Grupa I – budynki mieszkalne	35 619 228,95	19 506 608,76	16 112 620,19
3.	Grupa II – pawilony	2 081 328,58	1 564 535,90	516 792,68
4.	Grupa III – budowle	452 311,33	241 101,38	211 209,95
5.	Grupa IV – sprzęt komputerowy	136 049,04	95 521,98	40 527,06
6.	Grupa IV – urządzenia i aparaty ogólnego zast.	1 277,97	1 277,97	0,00
7.	Grupa V – maszyny i urządzenia	109 516,60	106 799,32	2 717,28
8.	Grupa VI – Dźwigi	1 009 530,33	1 009 530,33	0,00
9.	Grupa VI – Urządzenia techniczne	476 253,85	150 753,80	325 500,05
10.	Grupa VIII – narzędzia, przyrządy	295 891,41	245 866,77	50 024,64
	<b>Razem:</b>	<b>75 557 988,53</b>	<b>32 167 942,65</b>	<b>43 390 045,88</b>

	Wartości niematerialne i prawne	<b>225 513,02</b>	<b>202 724,02</b>	<b>22 789,00</b>
--	---------------------------------	-------------------	-------------------	------------------

	Wartość inwentarzowa	Umorzenie	Wartość netto
<b>Razem:</b>	<b>75 783 501,55</b>	<b>32 370 666,67</b>	<b>43 412 834,88</b>

	Środki trwale w budowie	65 171 307,61		65 171 307,61
	<b>Ogółem aktywa trwale:</b>	<b>140 954 809,16</b>	<b>32 370 666,67</b>	<b>108 584 142,49</b>



**Tabela inwentaryzacyjna środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych za 2018r.**

Lp.	Nazwa	WARTOŚĆ INWENTARZOWA				UMORZENIE			
		Bilans otwarcia 01.01.2018r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2018r.	Bilans otwarcia 01.01.2018r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2018r.
1.	Wieczyste Użytkowanie Gruntów	35 626 554,38		249 953,91	35 376 600,47	8 907 021,93	390 460,90	51 536,39	9 245 946,44
2.	GRUPA I –budynki mieszkalne	37 054 619,25		1 435 390,30	35 619 228,95	19 590 937,13	545 127,02	629 455,39	19 506 608,76
3.	GRUPA II –pawilony	2 081 328,58			2 081 328,58	1 512 502,58	52 033,32		1 564 535,90
4.	GRUPA III –budowle	452 311,33			452 311,33	225 971,42	15 129,96		241 101,38
5.	GRUPA IV – sprzęt komputerowy	115 419,66	47 027,10	26 397,72	136 049,04	96 158,55	25 761,15	26 397,72	95 521,98
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	6 900,00	17 690,00	109 516,60	108 078,60	16 410,72	17 690,00	106 799,32
8.	GRUPA VI- dźwigi	1 057 151,00		47 620,67	1 009 530,33	1 057 151,00		47 620,67	1 009 530,33
9.	GRUPA VI – Urządzenia techniczne	340 411,58	234 971,93	99 129,66	476 253,85	129 617,12	61 883,31	40 746,63	150 753,80
10.	GRUPA VIII – narzędzia, przyrządy	302 188,48		6 297,07	295 891,41	198 167,72	53 996,12	6 297,07	245 866,77
11.	Wartości niematerialne i prawne	156 332,28	69 180,74		225 513,02	156 332,28	46 391,74		202 724,02
	<b>Razem:</b>	<b>78 242 843,38</b>	<b>358 079,77</b>	<b>1 882 479,33</b>	<b>75 783 501,55</b>	<b>31 133 354,23</b>	<b>1 207 194,24</b>	<b>819 743,87</b>	<b>32 370 666,67</b>

Wartość rzeczowego majątku trwałego na koniec 2018 roku wyniosła 43 390 045,88 zł, natomiast wartości niematerialnych i prawnych 22 789,00 zł. Zwiększenie rzeczowego majątku trwałego wyniosło 358 079,77 zł i dotyczyło zakupu nowego sprzętu komputerowego, monitoring CCTV, urządzenia do oczyszczania wody, licencja programu MIESZCZANIN oraz aktualizacja programu PROBIT.

Zmniejszenie rzeczowego majątku trwałego wyniosło 1 882 479,33 zł, w tym zmniejszenie budynków mieszkalnych, wartości dźwigów oraz gruntów w użytkowaniu wieczystym związanych z przekształceniami zasobów spółdzielni w odrębną własność na kwotę 1 732 964,88 zł. Natomiast pozostałe zmniejszenia dotyczyły likwidacji przestarzałego i całkowicie zużytego majątku spółdzielni (w tym sprzętu komputerowego).

Na dzień 31 grudnia 2018r. wartości nakładów na inwestycje „Lazurowe Ogrody” wynosiły – 64 239 712,63 zł, a na inwestycję „Lazurowa Przystań” – 931 594,98 zł.

Na dzień 31 grudnia 2018r. Spółdzielnia posiada 137 121,43 m<sup>2</sup> gruntów użytkowanych wieczyście.

W 2018 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 uzyskania prawa własności budynków i budowli.

### **Podział należności krótkoterminowych brutto** **Należności**

Lp.	Należności	Stan na dzień 01.01.2018r.	Stan na dzień 31.12.2018r.
1.	Należności zasądzone (lok. użytkowe, mieszkalne)	316 934,00	314 474,56
2.	Z tytułu opłat lokali mieszkaniowych	505 103,68	516 934,15
3.	Z tytułu opłat lokali użytkowych	97 964,84	98 647,07
4.	Z tytułu opłat miejsc postojowych	21 717,20	2 747,77
5.	Z tytułu dostaw i usług	9 510,21	272 509,93
6.	Z tytułu rozlicz. z Urzędem Dzielnicy, Urzędem Skarbowym, ZUS	274 608,00	960 616,00
7.	Inne	29 040,43	24 725,00
8.	Należności dochodzone na drodze sądowej (lok. użytkowe, mieszkalne)	239 317,98	193 088,91
	<b>Razem:</b>	<b>1 494 196,34</b>	<b>2 383 743,39</b>

Na należności lokali użytkowych dochodzonych na drodze postępowania sądowego, tworzony jest odpis aktualizujący w wysokości 100% ich wartości w ciężar kosztów operacyjnych. Zmiany w odpisie aktualizacyjnym w 2018r. przedstawiają się następująco:

Stan odpisów na dzień 01.01.2018r.	28 898,77
Zwiększenia w roku	3 675,23
Zmniejszenia w roku	1 811,00
<b>Saldo odpisów na dzień 31.12.2018r.</b>	<b>30 763,00</b>

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

Wartość netto należności krótkoterminowych ujętych w bilansie na dzień 31 grudnia 2018r. wynosi **2 352 980,39 zł - poz. B II Aktywa bilansu.**

### Struktura środków pieniężnych

#### Środki pieniężne

Lp.	Środki pieniężne	Stan na dzień 01.01.2018r.	Stan na dzień 31.12.2018r.
1.	Środki pieniężne w kasie	28 830,13	24 624,13
2.	Środki pieniężne w banku	14 290 465,14	2 534 480,98
3.	Środki pieniężne w drodze	60 000,00	65 000,00
4.	ZFŚS	4 991,01	259,49
	<b>Razem:</b>	<b>14 384 286,28</b>	<b>2 624 364,60</b>

Wartość inwestycji krótkoterminowych ujętych w bilansie na dzień 31 grudnia 2018r. wynosi **2 624 364,60 zł - poz. B III Aktywa bilansu.**

**Czynne rozliczenia międzyokresowe:**

Stan na dzień 31.12.2018r.

389 505,53	– wynik GZM nieruchomości (nadwyżka kosztów nad przychodami) w ujęciu narastającym z uwzględnieniem art. 6 pkt 1 <sup>(36)</sup> Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych
2 767,74	– VAT naliczony do odliczenia w następnym miesiącu
270 531,85	– nakładki radiowe
444 260,89	– montaż instalacji elektrycznej oświetlenie LED
116 993,05	– remont klubu Seniora
114 534,92	– przeglądy techniczne pięcioletnie
48 090,04	– rozliczenia mediów za 2018 rok
522 900,04	– umowa wymiany 8 dźwigów
455 165,29	– regulacja instalacji centralnego ogrzewania
18 799,12	– wynik ujemny na funduszu remontowym
4 756 232,15	– inwestycje w toku
<b>7 139 780,62</b>	<b>– poz. B IV Aktywa bilansu</b>

**Rozliczenie funduszu remontowego  
za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r.**

<b>Zwiększenia do 31.12.2018 r.</b>	
Odpis z lokali mieszkalnych	1 230 560,68
Odpis na remonty dźwigów	215 929,44
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 912,00
Odpis Lazurowy Zakątek	68 746,29
Odszkodowania	5 009,67
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2018r.	-68 147,15
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2017r.	68 147,15
<b>RAZEM:</b>	<b>1 617 158,08</b>
<b>Zmniejszenia do 31.12.2018 r.</b>	
<b>REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH</b>	
Remont dźwigów	215 857,00
<b>REMONTY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH</b>	
Siemiatycka 1	289 701,13
Rozłogi 5, 7, 3	125 994,49
<b>PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO</b>	
Prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	96 260,27
Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	25 897,96

<b>INNE PRACE : BRUKARSKIE, DEKARSKIE ELEKTRYCZNE WODNO-KANALIZACYJNE</b>	
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	33 657,72
Naprawy nawierzchni jezdni	33 416,99
Remont instalacji odgromowej Rozłogi 3	24 826,88
Remont balustrad balkonów	19 913,80
Prace wg decyzji Rad Budynków	45 788,38
Usuwanie awarii	113 121,15
Wymiana poziomów kanalizacyjnych	235 450,00
Mycie elewacji z malowaniem ścian Rozłogi 3 i 4	13 491,53
<b>PRACE WPLYWAJĄCE NA POPRAWĘ BILANSU ENERGETYCZNEGO BUDYNKÓW</b>	
Regulacja centralnego ogrzewania R3	211 572,36
Docieplenie stropów piwnic R6	82 261,25
Remonty Lazurowy Zakątek	68 746,29
<b>RAZEM:</b>	<b>1 635 957,20</b>
<b>Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2018 r.</b>	<b>-18 799,12</b>

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 do dnia 28 lutego 2018r. wchodziło 16 nieruchomości mieszkalnych, a od 1 marca 2018r. (po utworzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej Sternicza 96, 98, 100) pozostało 15 nieruchomości, 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.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK			
				Nadpłata	Niedopłata	Dochód z pożytków	
1	Lazurowa 2	76 458,69	83 929,47		7 470,78	2 750,39	4 720,39
2	Lazurowa 2A	96 536,22	106 715,15		10 178,93	13,94	10 164,99
3	Lazurowa 4	229 545,24	252 413,19		22 867,95	4 699,47	18 168,48
4	Lazurowa 6	229 300,34	248 795,96		19 495,62	9 102,40	10 393,22
5	Lazurowa 12	120 853,60	138 602,39		17 748,79	11 915,75	5 833,04
6	Rozłogi 2	136 620,57	154 722,22		18 101,65	14 644,19	3 457,46
7	Rozłogi 3	63 624,78	75 808,72		12 183,94	415,64	11 768,30
8	Rozłogi 4	87 353,10	100 984,54		13 631,44	1 707,67	11 923,77
9	Rozłogi 5	39 864,63	43 761,13		3 896,50	402,73	3 493,77
10	Rozłogi 6	132 980,04	194 535,57		61 555,53	16 066,30	45 489,23
11	Rozłogi 7	63 255,48	52 935,45	10 320,03	0,00	3 084,54	0,00
12	Rozłogi 9	123 077,37	145 396,67		22 319,30	65,70	22 253,60
13	Stermicza 129	85 145,82	108 321,50		23 175,68	7 131,46	16 044,22
14	Stermicza 131	84 026,82	117 905,62		33 878,80	6 507,13	27 371,67
15	Siemiątycka 1	121 197,84	146 475,57		25 277,73	12 683,99	12 593,74
16	Stermicza 96, 98, 100	171 815,72	171 815,72		0,00	0,00	0,00
17	Lazurowe Ogrody	1 880,42		1 880,42	0,00	0,00	0,00
	<b>Razem:</b>			<b>12 200,45</b>	<b>291 782,64</b>		<b>15 284,99</b>
	<b>Razem wynik na GZM:</b>	<b>1 863 536,68</b>	<b>2 143 118,87</b>		<b>279 582,19</b>	<b>91 191,30</b>	<b>188 390,89</b>

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

<b>Wynik na działalności gospodarczej:</b>	<b>1 613 086,08</b>	<b>1 292 424,56</b>	<b>320 661,52</b>
--------------------------------------------	---------------------	---------------------	-------------------



## Wyjaśnienia do Rachunku Zysków i Strat

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami według wariantu porównawczego i prezentuje :

- a) wynik uzyskany na GZM nieruchomości **-279 582,19 zł**
- nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM suma nieruchomości **12 200,45 zł**
  - nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM suma nieruchomości **-291 782,64 zł**
- b) Z działalności pozostałej Spółdzielni uzyskano wynik finansowy **netto po opodatkowaniu w wysokości 320 661,52 zł.**

### Przekształcenie wyniku bilansowego w wynik podatkowy za 2018r.

Wyszczególnienie	Cała Spółdzielnia	GZM	Działalność gospodarcza
Przychody	10 222 296,19	8 825 641,08	1 396 655,11
Przychody operacyjne	88 359,26	0,00	88 359,26
Przychody finansowe	110 185,53	0,00	110 185,53
Przychody ze sprzedaży majątku trwałego	17 886,18	0,00	17 886,18
<b>Przychody bilansowe</b>	<b>10 438 727,16</b>	<b>8 825 641,08</b>	<b>1 613 086,08</b>
Koszty dział. Oper	10 201 116,53	9 105 223,27	1 095 893,26
Koszty operacyjne	116 078,77	0,00	116 078,77
Koszty finansowe	494,53	0,00	494,53
<b>Koszty bilansowe</b>	<b>10 317 689,83</b>	<b>9 105 223,27</b>	<b>1 212 466,56</b>
<b>Dochód bilansowy</b>	<b>121 037,33</b>	<b>-279 582,19</b>	<b>400 619,52</b>
Przychody nkup	1 811,00		1 811,00
<b>Przychody podatkowe</b>	<b>10 436 916,16</b>	<b>8 825 641,08</b>	<b>1 611 275,08</b>
Koszty nkup	39 910,83		39 910,83
<b>Koszty podatkowe</b>	<b>10 277 779,00</b>	<b>9 105 223,27</b>	<b>1 172 555,73</b>
<b>Wynik podatkowy</b>	<b>159 137,16</b>	<b>-279 582,19</b>	<b>438 719,35</b>
<b>Dochody zwolnione na podstawie art. 17 ust 1 pkt 44 Ustawy o PDOP</b>	<b>-261 696,01</b>	<b>-279 582,19</b>	<b>17 886,18</b>
Podstawa podatku			420 833,17
Podatek 19%			<b>79 958,00</b>
<b>Zysk netto</b>			<b>320 661,52</b>

## Struktura rzeczowa przychodów netto

### Przychody z prowadzonej działalności za 2018r.

Lp.	Treść	Ogółem	Lokale Mieszkalne	Lokale Użytkowe
1.	Przychody z eksploatacji podstawowej	5 528 675,32	4 267 037,71	1 261 637,61
2.	Przychody c.o.	2 262 042,34	2 188 209,81	73 832,53
3.	Przychody c.w.	767 407,99	752 487,86	14 920,13
4.	Przychody gaz	135 698,34	135 506,72	191,62
5.	Przychody wywozu nieczystości	312 487,95	287 213,00	25 274,95
6.	Przychody zimnej wody	1 215 984,25	1 195 185,98	20 798,27
	<b>Razem:</b>	<b>10 222 296,19</b>	<b>8 825 641,08</b>	<b>1 396 655,11</b>

### Pozostałe przychody operacyjne

Treść	Stan na 31.12.2018r.
<b>Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>17 886,18</b>
<b>Inne przychody operacyjne</b>	<b>88 359,26</b>
- zwrot kosztów komorniczych, sądowych i innych	<b>1 579,31</b>
- odpis aktualizujący	<b>1 811,00</b>
- przychody z tytułu Zarządzania WM Sternicza 96, 98, 100	<b>84 968,95</b>
<b>Razem</b>	<b>106 245,44</b>

### Przychody finansowe

Treść	Stan na 31.12.2018r.
<b>Odsetki za zwłokę lokale mieszkalne - otrzymane</b>	<b>7 252,29</b>
<b>Odsetki od lokat i rachunków bankowych - otrzymane</b>	<b>102 933,24</b>
<b>Razem</b>	<b>110 185,53</b>

## Struktura rzeczowa kosztów

### Koszty prowadzonej działalności za rok 2018r.

Lp.	Treść	Ogółem	Lokale Mieszkalne	Lokale Użytkowe
1.	Koszty działalności podstawowej	5 507 495,66	4 546 619,90	960 875,76
2.	Koszty co	2 262 042,34	2 188 209,81	73 832,53
3.	Koszty cw	767 407,99	752 487,86	14 920,13
4.	Koszty gazu	135 698,34	135 506,72	191,62
5.	Wywóz nieczystości	312 487,95	287 213,00	25 274,95
6.	Koszty zimnej wody	1 215 984,25	1 195 185,98	20 798,27
	<b>Razem:</b>	<b>10 201 116,53</b>	<b>9 105 223,27</b>	<b>1 095 893,26</b>

### Pozostałe koszty operacyjne

Treść	Stan na 31.12.2018r.
<b>Inne koszty operacyjne</b>	<b>116 078,77</b>
- koszty spraw sądowych , odszkodowania	<b>29 008,47</b>
- koszty z tytułu RODO	<b>12 300,00</b>
- koszty z tytułu Zarządzania WM Sternicza 96, 98, 100	<b>70 984,62</b>
- odpis aktualizujący należności	<b>3 675,23</b>
- inne	<b>110,45</b>
<b>Razem</b>	<b>116 078,77</b>

### Koszty finansowe

Treść	Stan na 31.12.2018r.
<b>Koszty finansowe- zapłacone odsetki</b>	<b>494,53</b>

## 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 2018 rok zostanie przeznaczony na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości.

Wyszczególnienie	Kwota w zł
<b>1. Wynik finansowy netto na działalności gospodarczej:</b>	<b>320 661,52</b>
<b>2. Proponowany podział :</b>	
a) sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczącej GZM poszczególnych nieruchomości za 2018 r.	301 862,40
b) Zwiększenie Funduszu Remontowego dla członków Spółdzielni,	18 799,12
<b>Razem</b>	<b>320 661,52</b>

### Struktura kapitału podstawowego

Wyszczególnienie Kapitałów - FUNDUSZY	Stan na dzień 01.01.2018r	Zwiększenia w roku 2018	Zmniejszenia w roku 2018	Stan na dzień 31.12.2018r.
Fundusz Udziałowy	147 818,93	0,00	0,00	147 818,93
Fundusz wkładów Budowlanych	17 463 682,12	677 076,06	2 028 137,99	16 112 620,19
Fundusz wkładów zaliczkowych - Sternicza	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Fundusz Podstawowy</b>	<b>17 611 501,05</b>	<b>677 076,06</b>	<b>2 028 137,99</b>	<b>16 260 439,12</b>
<b>Fundusz Zasobowy:</b>	<b>28 124 207,40</b>	<b>51 536,39</b>	<b>650 139,13</b>	<b>27 525 604,66</b>
w tym wpisowe	819 765,52	0,00	0,00	819 765,52
<b>Zysk netto roku obrotowego</b>	<b>359 786,68</b>	<b>320 661,52</b>	<b>359 786,68</b>	<b>320 661,52</b>
<b>Razem:</b>	<b>46 095 495,13</b>	<b>1 049 273,97</b>	<b>3 038 063,80</b>	<b>44 106 705,30</b>

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.

## Struktura zobowiązań długoterminowych

### Zobowiązania długoterminowe

Lp.	Zobowiązania	Stan na dzień 01.01.2018r.	Stan na dzień 31.12.2018r.
2.	Rozrachunki z tytułu gwarancji	425 270,17	510 141,29
3.	Rozrachunki z tytułu kaucji rezerwacyjnych i wpłaconych zaliczek na budowę lokali w Lazurkowych Ogrodach	46 383 391,26	71 926 570,72
5.	Rozrachunki z tytułu kaucji lokali użytkowych	190 058,65	195 408,65
6.	Rozrachunki z tytułu parkingów	34 696,35	57 220,02
	<b>Razem:</b>	<b>47 033 416,43</b>	<b>72 689 340,68</b>

Zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę **72 689 340,68 zł** i obejmują:

- wpłacone kaucje rezerwacyjne i zaliczki na budowę lokali w inwestycji „Lazurkowe Ogrody” w kwocie 71 926 570,72 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 510 141,29 zł
- kaucje lokali użytkowych w kwocie 195 408,65 zł
- kaucje na budowę miejsc postojowych przy budynkach mieszkalnych w kwocie 57 220,02 zł.

## Struktura zobowiązań krótkoterminowych

### Zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych

Lp.	Zobowiązania	Stan na dzień 01.01.2018r.	Stan na dzień 31.12.2018r.
1.	Rozrachunki z dostawcami	3 735 863,99	1 369 632,27
2.	Rozrachunki z tytułu podatku VAT, PIT-4, PFRON, ZUS	71 282,74	105 892,54
3.	Rozrachunki z tytułu lok. mieszkalnych	146 970,25	174 969,01
4.	Rozrachunki z tytułu lok. użytkowych	17 544,08	9 500,59
5.	Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	5 368,85	2 919,78
6.	Pozostałe rozrachunki	49 878,66	37 535,79
	<b>Razem:</b>	<b>4 026 908,57</b>	<b>1 700 449,98</b>

## Zakładowy Fundusz Świadczeń Specjalnych (fundusz specjalny)

Stan funduszu na dzień 01.01.2018r.	1 500,71
Zwiększenia w roku	31 182,86
Zmniejszenia w roku	29 700,00
Saldo funduszu na dzień 31.12.2018r.	2 983,57

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę **1 703 433,55 zł** i obejmują bieżące rozrachunki z dostawcami, rozrachunki budżetowe i rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych z właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych na kwotę 1 700 449,98 zł oraz fundusze specjalne na kwotę 2 983,57 zł.

### Bierne rozliczenia międzyokresowe:

Stan na dzień 31.12.2018r.

450 058,73 – rozliczenie mediów za 2018 rok

132 322,85 – wynik GZM nieruchomości (nadwyżka przychodów nad kosztami) w ujęciu narastającym z uwzględnieniem art. 6 pkt 1<sup>(36)</sup> Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych

1 419 406,99 – zaliczki na poczet zwiększonych opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu (nierozstrzygnięte odwołanie do SKO)

200 000,00 – dofinansowanie działalności inwestycyjnej spółdzielni

**2 201 788,57 – poz. B IV Pasywa bilansu**

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2018r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **120 701 268,10 zł**.

### Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w roku obrotowym 2018 wynosiło:

Pracownicy ogółem	- 27,42 etatów
z tego	
Pracownicy umysłowi	- 18,42 etatów
Pracownicy fizyczni	- 9,00 etatów

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

Wynagrodzenie wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółdzielnię za rok obrotowy 2018.

Zarządzających - Zarząd Spółdzielni 262 800,00 zł brutto  
Nadzorujących - Rada Nadzorcza Spółdzielni 70 010,00 zł brutto

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

## **Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta**

Wynagrodzenie biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2018 wynosi 8 000,00 zł + VAT.

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

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

## **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.

## **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 29.03.2019r.

PREZES ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Ewelina Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaca-Richter*