

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP <u>5 2 5 0 0 0 7 1 0 6</u>	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS <u>0 0 0 0 0 0 6 0 2 2</u>
--	--

## Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		30.03.2020	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01.01.2019	Data do	31.12.2019
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	<b>MAZOWIECKIE</b>	Powiat	<b>WARSZAWSKI</b>
Gmina	<b>M.ST.WARSZAWA</b>	Miejscowość	<b>WARSZAWA</b>
Adres			
Kraj	<b>POLSKA</b>	Województwo	<b>MAZOWIECKIE</b>
Powiat	<b>WARSZAWSKI</b>	Gmina	<b>M.ST.WARSZAWA</b>
Ulica	<b>ROZŁOGI</b>	Nr domu	<b>8</b>
Miejscowość	<b>WARSZAWA</b>	Kod pocztowy	<b>01-310</b>
		Poczta	<b>WARSZAWA</b>
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
<b>6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE</b>			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01.01.2019 data do 31.12.2019

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 (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego a przed dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok, w Polsce został wprowadzony stan epidemii związany z pandemią koronawirusa COVID - 19. Z uwagi na charakter działalności spółdzielni, zaistniała sytuacja będzie miała ujemny wpływ na otoczenie i działalność spółdzielni, która może wpłynąć na płynność finansową spółdzielni.

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

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**

Pozostałe (opcjonalnie)

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.

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

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
LAZUROWA**

(dane jednostki)

**BILANS**

sporządzony na dzień ..... 31.12.2019 .....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 31.12.2019	rok poprzedni 31.12.2018			rok bieżący 31.12.2019	rok poprzedni 31.12.2018
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	63 876 549,93	108 584 142,49	<b>A</b>	<b>Fundusze własne</b>	48 114 252,80	44 106 705,30
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	29 668,68	22 789,00	<b>I</b>	<b>Fundusz podstawowy</b>	15 726 339,04	16 260 439,12
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	147 738,93	147 818,93
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	29 668,68	22 789,00	3	Fundusz wkładów budowlanych	15 578 600,11	16 112 620,19
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			<b>II</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	24 783 445,55	27 525 604,66
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	63 846 881,25	108 561 353,49	<b>III</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny</b>		
1	Środki trwałe	40 973 819,39	43 390 045,88	<b>IV</b>	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	23 398 755,88	26 130 654,03	<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	17 012 741,95	16 840 622,82	<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	7 604 468,21	320 661,52
c)	urządzenia techniczne i maszyny	539 100,74	368 744,39	<b>VII</b>	<b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe	23 220,82	50 024,64	<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	30 294 792,77	76 594 562,80
2	Środki trwałe w budowie	22 873 061,86	65 171 307,61	<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>	25 186 013,57	72 689 340,68
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	25 186 013,57	72 689 340,68
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	24 446 772,49	71 926 570,72
	– 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	739 241,08	762 769,96
	– inne papiery wartościowe			<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2 086 206,37</b>	<b>1 703 433,55</b>
	– 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		
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 080 994,00	1 700 449,98
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>14 532 495,64</b>	<b>12 117 125,61</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:	1 381 643,77	1 557 021,65
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	1 381 643,77	1 557 021,65
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>1 585 414,97</b>	<b>2 352 980,39</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	667 411,14	105 892,54
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	31 939,09	37 535,79
	– 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:	5 212,37	2 983,57
b)	inne				– fundusz remontowy	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	1 585 414,97	2 352 980,39	<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>3 022 572,83</b>	<b>2 201 788,57</b>
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 047 430,58	1 174 550,48	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	1 047 430,58	1 174 550,48	2	Inne rozliczenia międzyokresowe – długoterminowe	3 022 572,83	2 189 588,12
	– powyżej 12 miesięcy						

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	960 616,00		– krótkoterminowe	3 022 572,83	2 189 588,12
c)	inne	374 825,00	24 725,00	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	12 200,45
d)	dochodzone na drodze sądowej	163 159,39	193 088,91				
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	– lokale mieszkalne						
	– lokale użytkowe						
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2 210 573,67</b>	<b>2 624 364,60</b>				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 210 573,67	2 624 364,60				
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	2 210 573,67	2 624 364,60				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 170 573,67	2 559 364,60				
	– inne środki pieniężne	40 000,00	65 000,00				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>10 736 507,00</b>	<b>7 139 780,62</b>				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 131 242,65	6 829 198,86				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	598 259,10	291 782,64				
3.	Saldo winien funduszu remontowego nieruchomości	7 005,25	18 799,12				
<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>78 409 045,57</b>	<b>120 701 268,10</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>78 409 045,57</b>	<b>120 701 268,10</b>

SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA  
LAZUROWA

(dane jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2019 - 31.12.2019

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący 2019	rok poprzedni 2018
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>11 057 826,97</b>	<b>10 222 296,19</b>
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>I</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:</b>	<b>11 057 826,97</b>	<b>10 222 296,19</b>
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	9 471 115,73	8 825 641,08
	b) z działalności własnej	1 586 711,24	1 396 655,11
<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>	<b>11 289 903,05</b>	<b>10 201 116,53</b>
<b>I</b>	Amortyzacja	242 879,37	247 675,46
<b>II</b>	Zużycie materiałów i energii	4 686 350,85	4 996 197,35
<b>III</b>	Usługi obce	832 893,66	850 112,11
<b>IV</b>	Podatki i opłaty, w tym:	541 010,30	517 954,39
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
<b>V</b>	Wynagrodzenia	1 638 432,75	1 452 627,38
<b>VI</b>	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	400 204,29	356 027,24
	– emerytalne	329 059,65	0,00
<b>VII</b>	Pozostałe koszty rodzajowe	2 948 131,83	1 780 522,60
<b>VIII</b>	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>IX</b>	Razem koszty rodzajowe, w tym:	11 289 903,05	10 201 116,53
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	10 069 374,83	9 105 223,27
	b) z działalności własnej	1 220 528,22	1 095 893,26
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	<b>-232 076,08</b>	<b>21 179,66</b>
<b>I</b>	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-598 259,10	-279 582,19
<b>II</b>	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	366 183,02	300 761,85
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>7 778 406,02</b>	<b>106 245,44</b>
<b>I</b>	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	7 616 402,88	17 886,18
<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	162 003,14	88 359,26
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>136 096,50</b>	<b>116 078,77</b>
<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	136 096,50	116 078,77
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	<b>7 410 233,44</b>	<b>11 346,33</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>21 297,98</b>	<b>110 185,53</b>
<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:	21 297,98	110 185,53
	– 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>	<b>100,31</b>	<b>494,53</b>
<b>I</b>	Odsetki, w tym:	100,31	494,53
	– 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>	<b>7 431 431,11</b>	<b>121 037,33</b>
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)	7 431 431,11	121 037,33
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>425 222,00</b>	<b>79 958,00</b>
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I - J - K)</b>	<b>7 006 209,11</b>	<b>41 079,33</b>
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	12 200,45
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	598 259,10	291 782,64
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	7 604 468,21	320 661,52

"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 jako element sprawozdania finansowego klikając na przycisk umieszczony poniżej. Informacja dodatkowa może być sporządzona w formacie pdf, csv, jpg, png, doc, docx, xls, xlsx, odt, ods, txt lub rtf. 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. Przy czym, druk ten wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane.

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

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	7 431 431,11					
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00					
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	5 232 341,42					
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00					
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00					
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	38 923,00					
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00					
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00					
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00					
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 238 012,69					
K.	Podatek dochodowy	425 222,00					

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA  
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**Szczegółowy zakres zmian wartości majątku trwałego**

**Majątek trwały wg wartości netto na dzień 31.12.2019r.**

Lp.	Nazwa	Wartość inwentarzowa na 31.12.2019r.	Umorzenie środków trwałych na 31.12.2019r	Wartość netto środków trwałych na 31.12.2019r.
1.	Wieczyste użytkowanie gruntów	31 729 898,08	8 331 142,20	23 398 755,88
2.	Grupa I – budynki mieszkalne	36 371 490,25	20 040 897,16	16 330 593,09
3.	Grupa II – pawilony	2 081 328,58	1 616 569,22	464 759,36
4.	Grupa III-budowle	474 111,33	256 721,83	217 389,50
5.	Grupa IV-sprzęt komputerowy	157 516,04	124 351,28	33 164,76
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	109 516,60	0,00
8.	Grupa VI-Dźwigi	1 009 530,33	1 009 530,33	0,00
9.	Grupa VI-Urządzenia techniczne	722 904,91	216 968,93	505 935,98
10.	Grupa VIII-narzędzia, przyrządy	295 891,41	272 670,59	23 220,82
	<b>Razem:</b>	<b>72 953 465,50</b>	<b>31 979 646,11</b>	<b>40 973 819,39</b>

	Wartości niematerialne i prawne	<b>284 750,44</b>	<b>255 081,76</b>	<b>29 668,68</b>
--	---------------------------------	-------------------	-------------------	------------------

	Wartość inwentarzowa	Umorzenie	Wartość netto
<b>Razem:</b>	<b>73 238 215,94</b>	<b>32 234 727,87</b>	<b>41 003 488,07</b>

	Środki trwale w budowie	22 873 061,86		22 873 061,86
	<b>Ogółem aktywa trwale:</b>	<b>96 111 277,80</b>	<b>32 234 727,87</b>	<b>63 876 549,93</b>

Tabela inwentaryzacyjna środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych za 2019r.

Lp.	Nazwa	WARTOŚĆ INWENTARZOWA					UMORZENIE				
		Bilans otwarcia 01.01.2019r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2019r.	Bilans otwarcia 01.01.2019r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2019r.		
1.	Wieczyste Użytkowanie Gruntów	35 376 600,47		3 646 702,39	31 729 898,08	9 245 946,44	389 142,61	1 303 946,85	8 331 142,20		
2.	GRUPA I –budynki mieszkalne	35 619 228,95	752 261,30		36 371 490,25	19 506 608,76	534 288,40		20 040 897,16		
3.	GRUPA II –pawilony	2 081 328,58			2 081 328,58	1 564 535,90	52 033,32		1 616 569,22		
4.	GRUPA III –budowle	452 311,33	21 800,00		474 111,33	241 101,38	15 620,45		256 721,83		
5.	GRUPA IV – sprzęt komputerowy	136 049,04	24 747,00	3 280,00	157 516,04	95 521,98	32 109,30	3 280,00	124 351,28		
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	109 516,60			109 516,60	106 799,32	2 717,28		109 516,60		
8.	GRUPA VI- dźwigi	1 009 530,33			1 009 530,33	1 009 530,33			1 009 530,33		
9.	GRUPA VI – Urządzenia techniczne	476 253,85	253 155,46	6 504,40	722 904,91	150 753,80	72 719,53	6 504,40	216 968,93		
10.	GRUPA VIII – narzędzia, przyrządy	295 891,41			295 891,41	245 866,77	26 803,82		272 670,59		
11.	Wartości niematerialne i prawne	225 513,02	59 237,42		284 750,44	202 724,02	52 357,74		255 081,76		
	<b>Razem:</b>	<b>75 783 501,55</b>	<b>1 111 201,18</b>	<b>3 656 486,79</b>	<b>73 238 215,94</b>	<b>32 370 666,67</b>	<b>1 177 792,45</b>	<b>1 313 731,25</b>	<b>32 234 727,87</b>		

Wartość rzeczowego majątku trwałego na koniec 2019 roku wyniosła 40 973 819,39 zł, natomiast wartości niematerialnych i prawnych 29 668,68 zł. Zwiększenie rzeczowego majątku trwałego wyniosło 1 111 201,18 zł i dotyczyło przyjęcia na stan majątku Spółdzielni lokali usługowych i miejsca parkingowego w garażu podziemnym z inwestycji Lazurów Ogród, a także zakupu nowego sprzętu komputerowego oraz modernizacji serwerowni, zakupu urządzeń do oczyszczania wody, modernizacji ogrodzenia parkingu oraz aktualizacja programu PROBIT.

Zmniejszenie rzeczowego majątku trwałego wyniosło 3 656 486,79 zł, w tym zmniejszenie wartości gruntów w użytkowaniu wieczystym w związku z rozliczeniem i przekazaniem nabywcom lokali gruntu inwestycji Lazurów Ogród. Wartość zmniejszenia wyniosła 3 646 702,39 zł. Pozostałe zmniejszenia dotyczyły likwidacji przestarzałego i całkowicie zużytego majątku spółdzielni (w tym sprzętu komputerowego).

Na dzień 31 grudnia 2019r. wartości nakładów realizacji inwestycji wynosiła odpowiednio:

1. Lazurów Ogród – 19 969 652,40 zł,
2. Lazurów Przystań – 2 651 296,77 zł,
3. Inwestycje w przygotowaniu – 252 112,69 zł.

Na dzień 31 grudnia 2019r. Spółdzielnia posiada 123 070,43 m<sup>2</sup> gruntów użytkowanych wieczysto.

W 2019 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 01.01.2019r.	Stan na dzień 31.12.2019r.
1.	Należności zasądzone (lok. użytkowe, mieszkalne)	314 474,56	307 117,28
2.	Z tytułu opłat lokali mieszkaniowych	516 934,15	603 335,13
3.	Z tytułu opłat lokali użytkowych	98 647,07	97 397,58
4.	Z tytułu opłat miejsc postojowych	2 747,77	20 760,03



5.	Z tytułu dostaw i usług	272 509,93	49 583,56
6.	Z tytułu rozlicz. z Urzędem Dzielnicy, Urzędem Skarbowym, ZUS	960 616,00	
7.	Inne	24 725,00	374 825,00
8.	Należności dochodzone na drodze sądowej (lok. użytkowe, mieszkalne)	193 088,91	163 159,39
	<b>Razem:</b>	<b>2 383 743,39</b>	<b>1 616 177,97</b>

Na należności lokali użytkowych dochodzonych na drodze postępowania sądowego, tworzony jest odpis aktualizujący w wysokości 100% ich wartości w ciężar kosztów operacyjnych. W 2019 roku nie było zmian w odpisie aktualizacyjnym, który wynosi 30 763,00 zł.

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 2019r. wynosi **1 585 414,97 zł - poz. B II Aktywa bilansu.**

#### Struktura środków pieniężnych

##### Środki pieniężne

Lp	Środki pieniężne	Stan na dzień 01.01.2019r.	Stan na dzień 31.12.2019r.
1.	Środki pieniężne w kasie	24 624,13	33 590,32
2.	Środki pieniężne w banku	2 534 480,98	2 125 973,95
3.	Środki pieniężne w drodze	65 000,00	40 000,00
4.	ZFŚS	259,49	11 009,40
	<b>Razem:</b>	<b>2 624 364,60</b>	<b>2 210 573,67</b>

Wartość inwestycji krótkoterminowych ujętych w bilansie na dzień 31 grudnia 2019r. wynosi **2 210 573,67 zł - poz. B III Aktywa bilansu.**

**Czynne rozliczenia międzyokresowe:**

Stan na dzień 31.12.2019r.

740 170,02	– wynik GZM nieruchomości (nadwyżka kosztów nad przychodami) w ujęciu narastającym z uwzględnieniem art. 6 pkt 1 <sup>(36)</sup> Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych
41 516,13	– VAT naliczony do odliczenia w następnym miesiącu
228 765,89	– nakładki radiowe
344 520,20	– montaż instalacji elektrycznej oświetlenie LED
116 993,05	– remont klubu Seniora
90 614,95	– przeglądy techniczne pięcioletnie
59 968,55	– rozliczenia mediów za 2019 rok
348 463,27	– rozliczenia roku 2019 Lazurowe Ogrody
665 362,77	– umowa wymiany 8 dźwigów
989 894,13	– regulacja instalacji centralnego ogrzewania
7 005,25	– wynik ujemny na funduszu remontowym
5 999 981,34	– prace remontowe finansowane z zysku z inwestycji Lazurowe Ogrody
25 611,34	– system otwierania zsypów
149 417,94	– wymiana ogrodzenia trawników
33 599,43	– wymiana i legalizacja wodomierzy
26 397,10	– montaż podzielników kosztów co
96 761,40	– montaż czujek gazowych
771 464,24	– pozostałe niezbędne prace remontowe
<b>10 736 507,00</b>	<b>– poz. B IV Aktywa bilansu</b>

**Rozliczenie funduszu remontowego  
za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.**

<b>Zwiększenia do 31.12.2019 r.</b>	
Odpis z lokali mieszkalnych	1 231 467,29
Odpis na remonty dźwigów	215 929,44
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 918,00
Odpis Szeligowska	14 726,53
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2019r.	-18 799,12
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2018r.	18 799,12
<b>RAZEM:</b>	<b>1 559 041,26</b>

<b>Zmniejszenia do 31.12.2019 r.</b>	
<b>REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH</b>	
Remont dźwigów	215 857,00
<b>REMONTY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH</b>	
Rozłogi 3 i Lazurowa 4	302 668,51
<b>PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO</b>	
Prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	76 004,46
Prace remontowe po przeglądzie pionów wentylacyjnych	10 966,80
<b>INNE PRACE : BRUKARSKIE, DEKARSKIE ELEKTRYCZNE WODNO-KANALIZACYJNE</b>	
Naprawy nawierzchni jezdni	35 645,14
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	21 804,49
Usuwanie awarii	81 488,71
Prace wg decyzji Rad Budynków	7 729,70
Remont balustrad balkonowych	48 536,88
Wymiana rozdzielni elektrycznych	5 535,00
Wymiana wodomierzy	451 210,40
Remont dachów L4, L6	300 000,00
<b>REMONT INSTALACJI ODGROMOWEJ</b>	
Remont instalacji odgromowej R5	8 599,42
<b>RAZEM:</b>	<b>1 566 046,51</b>
<b>Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>-7 005,25</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 na dzień 31 grudnia 2019 r. wchodziło 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.

**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	76 721,18	99 152,87		22 431,69	2 576,27	19 855,42
2	Lazurowa 2A	97 226,90	122 829,60		25 602,70	50,66	25 552,04
3	Lazurowa 4	228 725,05	295 057,09		66 332,04	7 637,08	58 694,96
4	Lazurowa 6	228 970,33	296 025,89		67 055,56	8 412,64	58 642,92
5	Lazurowa 12	121 110,83	155 148,95		34 038,12	10 222,05	23 816,07
6	Rozłogi 2	137 188,18	176 495,69		39 307,51	10 016,77	29 290,74
7	Rozłogi 3	63 710,19	89 242,57		25 532,38	116,09	25 416,29
8	Rozłogi 4	87 005,05	115 427,75		28 422,70	1 745,72	26 676,98
9	Rozłogi 5	40 274,73	51 361,20		11 086,47	420,89	10 665,58
10	Rozłogi 6	133 358,14	217 216,01		83 857,87	15 851,30	68 006,57
11	Rozłogi 7	64 500,71	66 576,42		2 075,71	3 579,59	1 503,88
12	Rozłogi 9	125 166,88	152 290,56		27 123,68	70,16	27 053,52
13	Sternicza 129	85 401,01	123 382,54		37 981,53	3 399,75	34 581,78
14	Sternicza 131	83 733,36	129 554,02		45 820,66	6 145,89	39 674,77
15	Siemiatycka 1	121 666,23	161 451,87		39 785,64	8 316,45	31 469,19
16	Szeligowska 6A, 6, 8, 10	680 881,89	722 686,73		41 804,84	131,60	41 673,24
	<b>Razem:</b>				<b>598 259,10</b>		
	<b>Razem wynik na GZM:</b>	<b>2 375 640,66</b>	<b>2 973 899,76</b>		<b>598 259,10</b>	<b>78 692,91</b>	<b>519 566,19</b>

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

**Wynik na działalności gospodarczej: 1 355 250,92 1 099 182,47 256 068,45**

## Wyjaśnienia do Rachunku Zysków i Strat

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami według wariantu porównawczego i prezentuje :

- a) wynik uzyskany na GZM nieruchomości **-598 259,10 zł**
- nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM suma nieruchomości **0,00 zł**
  - nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM suma nieruchomości **-598 259,10 zł**
- b) wynik uzyskany z pozostałej działalności spółdzielni w wysokości **brutto 8 029 690,21 zł**, w tym:
- z działalności gospodarczej spółdzielni w wysokości 413 287,33 zł
  - z nadwyżki przychodów ze zrealizowanej inwestycji Lazurowe Ogrody wynikającej z rozliczenia wartości rynkowej wieczystego użytkowania gruntu w wysokości 7 616 402,88 zł

### Przekształcenie wyniku bilansowego w wynik podatkowy za 2019r.

Wyszczególnienie	Cała spółdzielnia	GZM	Działalność gospodarcza
Przychody	11 057 826,97	9 471 115,73	1 586 711,24
Przychody operacyjne	162 003,14	0,00	162 003,14
Przychody finansowe	21 297,98	0,00	21 297,98
Przychody ze sprzedaży lokali Lazurowe Ogrody	7 616 402,88	0,00	7 616 402,88
<b>Przychody bilansowe</b>	<b>18 857 530,97</b>	<b>9 471 115,73</b>	<b>9 386 415,24</b>
Koszty dział. Oper	11 289 903,05	10 069 374,83	1 220 528,22
Koszty operacyjne	136 096,50	0,00	136 096,50
Koszty finansowe	100,31	0,00	100,31
<b>Koszty bilansowe</b>	<b>11 426 099,86</b>	<b>10 069 374,83</b>	<b>1 356 725,03</b>
<b>Dochód bilansowy</b>	<b>7 431 431,11</b>	<b>-598 259,10</b>	<b>8 029 690,21</b>
Przychody nkup	0,00		
<b>Przychody podatkowe</b>	<b>18 857 530,97</b>	<b>9 471 115,73</b>	<b>9 386 415,24</b>
Koszty nkup	38 923,00		38 923,00
<b>Koszty podatkowe</b>	<b>11 387 176,86</b>	<b>10 069 374,83</b>	<b>1 317 802,03</b>
<b>Wynik podatkowy</b>	<b>7 470 354,11</b>	<b>-598 259,10</b>	<b>8 068 613,21</b>
<b>Dochody zwolnione na podstawie art. 17 ust 1 pkt 44 Ustawy o PDOP</b>	<b>5 232 341,42</b>	<b>-598 259,10</b>	<b>5 830 600,52</b>

Podstawa podatku		2 238 012,69
Podatek 19%		425 222,00
Zysk netto		7 604 468,21

### Struktura rzeczowa przychodów netto

#### Przychody z prowadzonej działalności za 2019r.

Lp.	Treść	Ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
1.	Przychody z eksploatacji podstawowej	5 911 773,76	4 472 945,23	1 438 828,53
2.	Przychody c.o.	2 353 247,45	2 276 912,98	76 334,47
3.	Przychody c.w.	1 054 653,60	1 037 448,79	17 204,81
4.	Przychody gaz	195 473,07	195 217,95	255,12
5.	Przychody wywozu nieczystości	317 525,08	284 832,00	32 693,08
6.	Przychody ziranej wody	1 225 154,01	1 203 758,78	21 395,23
	<b>Razem:</b>	<b>11 057 826,97</b>	<b>9 471 115,73</b>	<b>1 586 711,24</b>

#### Pozostałe przychody operacyjne

Treść	Stan na 31.12.2019r.
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	7 616 402,88
<b>Inne przychody operacyjne</b>	<b>162 003,14</b>
- zwrot kosztów komorniczych, sądowych i innych	4 104,59
- przychody z tytułu Zarządzania WM Sternicza 96, 98, 100	100 927,44
- inne	56 971,11
<b>Razem</b>	<b>7 778 406,02</b>

#### Przychody finansowe

Treść	Stan na 31.12.2019r.
Odsetki za zwłokę lokale mieszkalne - otrzymane	17 698,21
Odsetki za zwłokę lokale użytkowe - otrzymane	1 432,85
Odsetki od lokat i rachunków bankowych - otrzymane	2 166,92
<b>Razem</b>	<b>21 297,98</b>

## Struktura rzeczowa kosztów

### Koszty prowadzonej działalności za rok 2019r.

Lp.	Treść	Ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
1.	Koszty działalności podstawowej	6 914 758,73	5 837 406,07	1 077 352,66
2.	Koszty co	2 004 245,51	1 928 699,88	75 545,63
3.	Koszty cw	787 656,97	771 229,82	16 427,15
4.	Koszty gazu	161 988,46	161 835,70	152,76
5.	Wywóz nieczystości	317 525,08	284 832,00	32 693,08
6.	Koszty zimnej wody	1 103 728,30	1 085 371,36	18 356,94
	<b>Razem:</b>	<b>11 289 903,05</b>	<b>10 069 374,83</b>	<b>1 220 528,22</b>

### Pozostałe koszty operacyjne

Treść	Stan na 31.12.2019r.
<b>Inne koszty operacyjne</b>	<b>136 096,50</b>
- koszty spraw sądowych , odszkodowania	<b>25 668,72</b>
- koszty z tytułu RODO	<b>38 130,00</b>
- koszty z tytułu Zarządzania WM Sternicza 96, 98, 100	<b>72 297,78</b>
<b>Razem</b>	<b>136 096,50</b>

### Koszty finansowe

Treść	Stan na 31.12.2019r.
<b>Koszty finansowe- zapłacone odsetki</b>	<b>100,31</b>

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

Zgodnie z art. 5 pkt 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wypracowany wynik finansowy netto z działalności gospodarczej i inwestycyjnej spółdzielni za 2019 rok zostanie przeznaczony na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości i fundusz remontowy.

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Kwota w zł</b>
<b>1. Wynik finansowy netto na działalności gospodarczej:</b>	<b>7 604 468,21</b>
<b>2. Proponowany podział :</b>	
a) sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczącej GZM poszczególnych nieruchomości za 2019 r.	334 761,36
b) Zwiększenie Funduszu Remontowego dla członków Spółdzielni,	7 269 706,85
<b>Razem</b>	<b>7 604 468,21</b>

### Struktura kapitału podstawowego

<b>Wyszczególnienie kapitałów - funduszy</b>	<b>Stan na dzień 01.01.2019r</b>	<b>Zwiększenia w roku 2019</b>	<b>Zmniejszenia w roku 2019</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2019r.</b>
Fundusz udziałowy	147 818,93	0,00	80,00	147 738,93
Fundusz wkładów budowlanych	16 112 620,19	0,00	534 020,08	15 578 600,11
<b>Fundusz podstawowy</b>	<b>16 260 439,12</b>	<b>0,00</b>	<b>534 100,08</b>	<b>15 726 339,04</b>
<b>Fundusz zasobowy:</b>	<b>27 525 604,66</b>	<b>1 303 946,85</b>	<b>4 046 105,96</b>	<b>24 783 445,55</b>
w tym wpisowe	819 765,22	0,00	0,00	819 765,22
<b>Zysk netto roku obrotowego</b>	<b>320 661,52</b>	<b>7 604 468,21</b>	<b>320 661,52</b>	<b>7 604 468,21</b>
<b>Razem:</b>	<b>44 106 705,30</b>	<b>8 908 415,06</b>	<b>4 900 867,56</b>	<b>48 114 252,80</b>



## Struktura zobowiązań długoterminowych

### Zobowiązania długoterminowe

Lp	Zobowiązania	Stan na dzień 01.01.2019r.	Stan na dzień 31.12.2019r.
1.	Rozrachunki z tytułu gwarancji	510 141,29	447 380,36
2.	Rozrachunki z tytułu kaucji rezerwacyjnych i wpłaconych zaliczek na budowę lokali w Lazurkowych Ogrodach	71 926 570,72	19 989 430,59
3.	Rozrachunki z tytułu kaucji rezerwacyjnych i wpłaconych zaliczek na budowę lokali w Lazurkowej Przystani		4 457 341,90
4.	Rozrachunki z tytułu kaucji lokali użytkowych	195 408,65	223 517,45
5.	Rozrachunki z tytułu parkingów	57 220,02	68 343,27
	<b>Razem:</b>	<b>72 689 340,68</b>	<b>25 186 013,57</b>

Wnoszone przez nabywców lokali w realizowanych inwestycjach, 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.

Zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę **25 186 013,57 zł** i obejmują:

- zaliczki na wkłady budowlane w kwocie 24 446 772,49 zł
- gwarancje z tytułu należytego wykonania prac remontowych w kwocie 447 380,36 zł
- kaucje lokali użytkowych w kwocie 223 517,45 zł
- kaucje na budowę miejsc postojowych przy budynkach mieszkalnych w kwocie 68 343,27 zł.

**Struktura zobowiązań krótkoterminowych****Zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych**

Lp	Zobowiązania	Stan na dzień 01.01.2019r.	Stan na dzień 31.12.2019r.
1.	Rozrachunki z dostawcami	1 369 632,27	1 171 203,86
2.	Rozrachunki z tytułu podatku VAT, PIT-4, PFRON, ZUS	105 892,54	667 411,14
3.	Rozrachunki z tytułu lok. mieszkalnych	174 969,01	193 587,26
4.	Rozrachunki z tytułu lok. użytkowych	9 500,59	12 686,62
5.	Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	2 919,78	4 166,03
6.	Pozostałe rozrachunki	37 535,79	31 939,09
	<b>Razem:</b>	<b>1 700 449,98</b>	<b>2 080 994,00</b>

**Zakładowy Fundusz Świadczeń Specjalnych (fundusz specjalny)**

Stan funduszu na dzień 01.01.2019r.	2 983,57
Zwiększenia w roku	37 294,80
Zmniejszenia w roku	35 066,00
Saldo funduszu na dzień 31.12.2019r.	5 212,37

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę **2 086 206,37 zł** i obejmują bieżące rozrachunki z dostawcami, rozrachunki budżetowe i rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych z właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych na kwotę 2 080 994,00 zł oraz fundusze specjalne na kwotę 5 212,37 zł.

**Bierne rozliczenia międzyokresowe:**

Stan na dzień 31.12.2019r.

800 208,68 – rozliczenie mediów za 2019 rok

45 137,08 – rozliczenia roku 2019 Lazurowe Ogrody

186 590,64 – wynik GZM nieruchomości (nadwyżka przychodów nad kosztami) w ujęciu narastającym z uwzględnieniem art. 6 pkt 1(36) Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych

1 790 636,43 – zaliczki na poczet zwiększonych opłat z tytułu  
wieczystego użytkowania gruntu (nierozstrzygnięte  
odwołanie do SKO)

200 000,00 – dofinansowanie działalności inwestycyjnej spółdzielni

---

**3 022 572,83 – poz. B IV Pasywa bilansu**

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2019r. po stronie aktywów i pasywów  
wykazuje sumę **78 409 045,57 zł.**

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

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w roku  
obrotowym 2019 wynosiło:

Pracownicy ogółem	- 27,58 etatów
z tego	
Pracownicy umysłowi	- 18,58 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 2019.

Zarządzających - Zarząd Spółdzielni 275 000,00 zł brutto

Nadzorujących - Rada Nadzorcza Spółdzielni 80 074,55 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 2019 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 30.03.2020r.

POL-TAX Sp. z o.o.  
03-982 Warszawa,  
ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91  
+48 (22) 616 55 11, 616 55 12  
Fax +48 (22) 616 60 95  
[biuro@pol-tax.pl](mailto:biuro@pol-tax.pl)  
[www.pol-tax.pl](http://www.pol-tax.pl)



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

za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku jednostki:

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „LAZUROWA”**

z siedzibą w Warszawie (01-310), ul. Rozłogi 8

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania  
Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”**

**Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

**Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. („sprawozdanie finansowe”) **Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”** („Spółdzielnia”) z siedzibą w **Warszawie (01-310), ul. Rozłogi 8**, na które składa się:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę  
**78 409 045,57 zł**
- 3) Rachunek zysków i strat wykazujący za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. zysk netto w wysokości  
**7 604 468,21 zł**
- 4) Dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię Mieszkaniową przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

#### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1421 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodne z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielni przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- ✓ identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- ✓ uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;



- ✓ oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- ✓ wyciągamy wniosek na temat odpowiedzialności zastosowanych przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów z badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniem lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuować działalność;
- ✓ oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznych, które zidentyfikujemy podczas badania.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się z sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31.12.2019 r. („Sprawozdanie z działalności”).

#### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej**

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta**

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- ✓ zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- ✓ jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta jest Rozalia Klimowicz, działający w imieniu POL-TAX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 2695, w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Warszawa, dnia 14 kwietnia 2020 roku

**Rozalia  
Katarzyna  
Klimowicz** Elektronicznie  
podpisany przez  
Rozalia Katarzyna  
Klimowicz  
Data: 2020.04.14  
16:44:03 +02'00'

Rozalia Klimowicz  
Biegły Rewident nr ewid. w rej. KRBR 8810

Kluczowy Biegły Rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu POL - TAX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
firmy audytorskiej uprawnionej do badania  
sprawozdań finansowych nr 2695

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