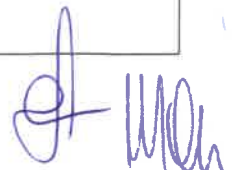


1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 5 2 5 0 0 0 7 1 0 6	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 0 0 6 0 2 2	
---	---	--

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		22-04-2021	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2020	Data do	31-12-2020
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 SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LAZUROWA			
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 (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2020 data do 31-12-2020

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

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 zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o Rachunkowości załącznik nr 1 i obejmuje:

1. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 r.
2. Rachunek zysków i strat w wersji porównawczej sporządzony za okres od 01.01.2020r do 31.12.2020r, który wykazuje następujące wyniki finansowe:
 - a) nadwyżkę kosztów GZM roku 2020 w wysokości 590 509,93 zł.,
 - b) zysk netto roku 2020 w wysokości 356 052,81 zł.
3. Wprowadzenie i dodatkowe informacje i wyjaśnienia
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym
5. Rachunek przepływów środków pieniężnych sporządzony metodą pośrednią



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 dzień31.12.2020.....

jednostka obliczeniowa: ..zł..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 31.12.2020	rok poprzedni 31.12.2019			rok bieżący 31.12.2020	rok poprzedni 31.12.2019
A	Aktywa trwałe	60 925 180,84	63 876 549,93	A	Fundusze własne	32 597 817,37	48 114 252,80
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	29 668,68	I	Fundusz podstawowy	14 926 187,65	15 726 339,04
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	147 738,93	147 738,93
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	29 668,68	3	Fundusz wkładów budowlanych	14 778 448,72	15 578 600,11
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	17 315 576,91	24 783 445,55
II	Rzeczowe aktywa trwałe	60 925 180,84	63 846 881,25	III	Fundusz z aktualizacji wyceny		
1	Środki trwałe	32 642 371,24	40 973 819,39	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	15 941 148,20	23 398 755,88	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	16 140 274,48	17 012 741,95	VI	Zysk (strata) netto	356 052,81	7 604 468,21
c)	urządzenia techniczne i maszyny	550 045,96	539 100,74	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe	10 902,60	23 220,82	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	38 837 668,20	30 294 792,77
2	Środki trwałe w budowie	28 282 809,60	22 873 061,86	I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	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		
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	32 899 069,13	25 186 013,57
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	32 899 069,13	25 186 013,57
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	30 840 826,55	24 446 772,49
	– 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	2 058 242,58	739 241,08
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	4 960 222,03	2 086 206,37
	– 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	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	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	4 909 219,29	2 080 994,00
B	Aktywa obrotowe	10 510 304,73	14 532 495,64	a)	kredyty i pożyczki		
I	Zapasy	0,00	0,00	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:	1 966 425,40	1 381 643,77
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	1 966 425,40	1 381 643,77
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	1 627 030,44	1 585 414,97	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	596 452,25	667 411,14
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	2 346 341,64	31 939,09
	– 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:	51 002,74	5 212,37
b)	inne				– fundusz remontowy	46 631,55	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	1 627 030,44	1 585 414,97	IV	Rozliczenia międzyokresowe	978 377,04	3 022 572,83
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 041 104,49	1 047 430,58	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	1 041 104,49	1 047 430,58	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	978 377,04	3 022 572,83
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	27 984,50	0,00		- krótkoterminowe	978 377,04	3 022 572,83
c)	inne	456 348,26	374 825,00	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	101 593,19	163 159,39				
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	- lokale mieszkalne						
	- lokale użytkowe						
III	Inwestycje krótkoterminowe	2 692 298,43	2 210 573,67				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 692 298,43	2 210 573,67				
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	2 692 298,43	2 210 573,67				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 692 298,43	2 170 573,67				
	- inne środki pieniężne	0,00	40 000,00				
	- inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 190 975,86	10 736 507,00				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 600 465,93	10 131 242,65				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	590 509,93	598 259,10				
3.	Saldo winien funduszu remontowego nieruchomości	0,00	7 005,25				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	71 435 485,57	78 409 045,57		PASYWA razem (suma poz. A i B)	71 435 485,57	78 409 045,57

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
LAZUROWA

(dane jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2020 - 31.12.2020
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący	rok poprzedni
		2020	2019
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	13 721 717,97	11 057 826,97
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	13 721 717,97	11 057 826,97
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	11 961 423,51	9 471 115,73
	b) z działalności własnej	1 760 294,46	1 586 711,24
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	14 122 728,55	11 289 903,05
I	Amortyzacja	276 879,58	242 879,37
II	Zużycie materiałów i energii	6 054 268,51	4 686 350,85
III	Usługi obce	986 916,72	832 893,66
IV	Podatki i opłaty, w tym:	722 990,27	541 010,30
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	1 874 799,40	1 638 432,75
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	446 781,48	400 204,29
	- emerytalne	370 866,57	329 059,65
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	3 760 092,59	2 948 131,83
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	14 122 728,55	11 289 903,05
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	12 551 933,44	10 069 374,83
	b) z działalności własnej	1 570 794,11	1 220 528,22
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-401 010,58	-232 076,08
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-590 509,93	-598 259,10
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	189 499,35	366 183,02
D	Pozostałe przychody operacyjne	357 271,21	7 778 406,02
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	189 747,15	7 616 402,88
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	167 524,06	162 003,14
E	Pozostałe koszty operacyjne	163 833,11	136 096,50
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	163 833,11	136 096,50
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	-207 572,48	7 410 233,44
G	Przychody finansowe	18 626,97	21 297,98
I	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
II	Odsetki, w tym:	18 626,97	21 297,98
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V	Inne	0,00	0,00
H	Koszty finansowe	199,61	100,31
I	Odsetki, w tym:	199,61	100,31
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV	Inne	0,00	0,00

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	-189 145,12	7 431 431,11
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)	-189 145,12	7 431 431,11
J	Podatek dochodowy	45 312,00	425 222,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	-234 457,12	7 006 209,11
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	590 509,93	598 259,10
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	356 052,81	7 604 468,21

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LAZUROWA

(dane jednostki)

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2020 - 31.12.2020

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	48 114 252,80	44 106 705,30
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
I.a.	Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	48 114 252,80	44 106 705,30
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	15 726 339,04	16 260 359,12
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu		
	a) zwiększenie (z tytułu)	147 738,93	147 738,93
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	147 738,93	147 738,93
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu		
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	0,00	0,00
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu		
	a) zwiększenie (z tytułu)	15 578 600,11	16 112 620,19
	- umorzenie wkładów budowlanych-odrębna własność lokalu	299 971,82	0,00
	-	299 971,82	0,00
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 100 123,21	534 020,08
	- umorzenie wkładów budowlanych	531 867,05	534 020,08
	- wartość brutto wkładów budowlanych -odrębna własność	568 256,16	0,00
	-		
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	14 778 448,72	15 578 600,11
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	14 926 187,65	15 726 339,04
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	24 783 445,55	27 525 604,66
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)	-7 467 868,64	-2 742 159,11
	- wykągowanie umorzenia wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości -własność gruntu	2 775 136,33	1 303 946,85
	- umorzenie wieczystego użytkowania- odrębna własność	2 678 368,18	1 303 946,85
	- własność gruntu nieruchomości	21 860,16	0,00
	-	74 907,99	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	10 243 004,97	4 046 105,96
	- wykągowanie wartości brutto wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości w związku z wykreśleniem od dn. 1 stycznia 2019 roku własności gruntu	9 785 056,12	3 646 702,39
	- umorzenie roczne wieczystego użytkowania gruntu	348 753,91	389 142,61
	- umorzenie roczne budowli	10 260,96	10 260,96
	- wartość brutto wieczyste użytkowanie gruntu - odrębna własność	98 933,98	0,00
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	17 315 576,91	24 783 445,55

3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	7 604 468,21	320 661,52
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	7 604 468,21	320 661,52
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	7 604 468,21	320 661,52
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	7 604 468,21	320 661,52
	- Uchwała nr 3/2020 WZ z dnia 11,12,18,19 września 2020r. - dofinansowanie funduszu remontowego	7 269 706,85	0,00
	- Uchwała nr 3/2020 WZ z dnia 11,12,18,19 września 2020r. - dofinansowanie GZM poszczególnych nieruchomości	334 761,36	0,00
	- Uchwała nr 3/2019 WZ z dnia 24 maj 2019r. - dofinansowanie GZM poszczególnych nieruchomości	0,00	320 661,52
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Wynik netto	356 052,81	7 604 468,21
	a) zysk netto	356 052,81	7 604 468,21
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	32 597 817,37	48 114 252,80
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	32 241 764,56	40 509 784,59

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2020 - 31.12.2020

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: .. zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019
A.	Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	356 052,81	7 604 468,21
II.	Korekty razem	4 606 412,76	-9 046 231,70
1.	Amortyzacja	276 879,58	242 879,37
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-18 427,36	-21 197,67
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-189 747,15	-7 642 309,52
5.	Zmiana stanu rezerw		
6.	Zmiana stanu zapasów		
7.	Zmiana stanu należności	-41 615,47	767 565,42
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 077 987,81	382 772,82
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 501 335,35	-2 775 942,12
10.	Inne korekty		
III.	Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	4 962 465,57	-1 441 763,49
B.	Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	17 265 275,50	4 235 835,93
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	189 747,15	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	zbycie aktywów finansowych		
-	dywidendy i udziały w zyskach		
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsetki		
-	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	17 075 528,35	4 235 835,93
II.	Wydatki	15 422 061,82	3 204 061,04
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	160 342,94	752 281,30
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	74 907,99	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych		
-	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne	15 186 810,89	2 451 799,74
III.	Przeplýwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 843 213,68	1 031 774,89
C.	Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	985 951,97	21 297,98
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	967 325,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	18 626,97	21 297,98
II.	Wydatki	7 269 906,46	100,31
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	7 269 706,85	0,00
4.	Splata kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki	199,61	100,31
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przeplýwy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-6 283 954,49	21 197,67
D.	Przeplýwy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	521 724,76	-388 790,93
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	521 724,76	-388 790,93
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	2 170 573,67	2 559 364,60
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	2 692 298,43	2 170 573,67
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	40 000,00

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

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	-189 145,12					
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	0,00					
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	41 535,21					
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	386 095,67					
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	238 485,76					
K. Podatek dochodowy	45 312,00					

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

informacjadodatkowa2020



**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Szczegółowy zakres zmian wartości majątku trwałego

Majątek trwały wg wartości netto na dzień 31.12.2020r.

Lp.	Nazwa	Wartość inwentarzowa na 31.12.2020r.	Umorzenie Środków Trwałych na 31.12.2020r	Wartość netto Środków Trwałych na 31.12.2020r.
1.	Grunty w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów	21 920 815,97	5 979 667,77	15 941 148,20
2.	Grupa I – budynki mieszkalne	35 802 312,01	20 299 967,13	15 502 344,88
3.	Grupa II – pawilony	2 081 328,58	1 668 602,54	412 726,04
4.	Grupa III-budowle	498 036,33	272 832,77	225 203,56
5.	Grupa IV-sprzęt komputerowy	186 235,08	164 491,93	21 743,15
6.	Grupa IV-urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	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	992 566,23	992 566,23	0,00
9.	Grupa VI-Urządzenia techniczne	828 764,48	300 461,67	528 302,81
10.	Grupa VIII-narzędzia, przyrządy	295 891,41	284 988,81	10 902,60
	Razem:	62 716 744,66	30 074 373,42	32 642 371,24
	Wartości niematerialne i prawne	303 554,07	303 554,07	0,00
		Wartość inwentarzowa	Umorzenie	Wartość netto
	Razem:	63 020 298,73	30 377 927,49	32 642 371,24
	Środki trwale w budowie	28 282 809,60		28 282 809,60
	Ogółem aktywa trwale:	91 303 108,33	30 377 927,49	60 925 180,84

Tabela inwentaryzacyjna środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych za 2020r.

Lp.	Nazwa	WARTOŚĆ INWENTARZOWA				UMORZENIE			
		Bilans otwarcia 01.01.2020r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2020r.	Bilans otwarcia 01.01.2020r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2020r.
1.	Grunty (w tym wieczyste użytkowanie gruntów)	31 729 898,08	74 907,99	9 883 990,10	21 920 815,97	8 331 142,20	348 753,91	2 700 228,34	5 979 667,77
2.	GRUPA I –budynki mieszkalne	36 371 490,25		569 178,24	35 802 312,01	20 040 897,16	543 329,85	284 259,88	20 299 967,13
3.	GRUPA II –pawilony	2 081 328,58			2 081 328,58	1 616 569,22	52 033,32		1 668 602,54
4.	GRUPA III –budowle	474 111,33	23 925,00		498 036,33	256 721,83	16 110,94		272 832,77
5.	GRUPA IV – sprzęt komputerowy	157 516,04	38 248,04	9 529,00	186 235,08	124 351,28	49 669,65	9 529,00	164 491,93
6.	GRUPA IV-urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	1 277,97			1 277,97	1 277,97			1 277,97
7.	GRUPA V – maszyny i urządzenia	109 516,60			109 516,60	109 516,60			109 516,60
8.	GRUPA VI- dźwigi	1 009 530,33		16 964,10	992 566,23	1 009 530,33		16 964,10	992 566,23
9.	GRUPA VI – Urządzenia techniczne	722 904,91	120 929,57	15 070,00	828 764,48	216 968,93	98 562,74	15 070,00	300 461,67
10.	GRUPA VIII – narzędzia, przyrządy	295 891,41			295 891,41	272 670,59	12 318,22		284 988,81
11.	Wartości niematerialne i prawne	284 750,44	18 803,63		303 554,07	255 081,76	48 472,31		303 554,07
	Razem:	73 238 215,94	276 814,23	10 494 731,44	63 020 298,73	32 234 727,87	1 169 250,94	3 026 051,32	30 377 927,49

Wartość rzeczowego majątku trwałego na koniec 2020 roku wyniosła 32 642 371,24 zł, natomiast wartości niematerialnych i prawnych 0,00 zł.

Zwiększenie rzeczowego majątku trwałego wyniosło 276 814,23 zł i dotyczyło opłaty przekształceniowej z tytułu wykupu gruntów pod budynkami, zakupu nowego sprzętu komputerowego oraz modernizacji serwerowni, modernizacji urządzeń do oczyszczania wody, modernizacji bramy parkingu oraz aktualizacja programu PROBIT.

Zmniejszenie rzeczowego majątku trwałego wyniosło 10 494 731,44 zł, w tym zmniejszenie wartości gruntów w użytkowaniu wieczystym w związku z wykupem gruntów pod budynkami na własność. Wartość zmniejszenia wyniosła 9 785 056,12 zł. Zmniejszenia wartości budynków mieszkalnych, dźwigów oraz gruntów w użytkowaniu wieczystym związanych z przekształceniami zasobów spółdzielni w odrębną własność wyniosły 685 076,32 zł. Pozostałe zmniejszenia dotyczyły likwidacji przestarzałego i całkowicie zużytego majątku spółdzielni (w tym sprzętu komputerowego).

Na dzień 31 grudnia 2020r. wartości nakładów realizacji inwestycji wynosiła odpowiednio:

1. Lazurowe Ogrody – 10 192 589,25 zł,
2. Lazurowa Przystań – 17 456 238,43 zł,
3. Inwestycje w przygotowaniu – 633 981,92 zł.

Na dzień 31 grudnia 2020r. Spółdzielnia posiada 103 475 m² gruntów użytkowanych wieczyście.

W 2020 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 01.01.2020r.	Stan na dzień 31.12.2020r.
1.	Należności zasądzone (lok. użytkowe, mieszkalne)	307 117,28	253 486,19
2.	Z tytułu opłat lokali mieszkaniowych	603 335,13	669 119,59

3.	Z tytułu opłat lokali użytkowych	97 397,58	89 857,45
4.	Z tytułu opłat miejsc postojowych	20 760,03	25 168,29
5.	Z tytułu dostaw i usług	49 583,56	34 235,97
6.	Z tytułu rozlicz. z Urzędem Dzielnicy, Urzędem Skarbowym, ZUS		27 984,50
7.	Inne	374 825,00	456 348,26
8.	Należności dochodzone na drodze sądowej (lok. użytkowe, mieszkalne)	163 159,39	101 593,19
	Razem:	1 616 177,97	1 657 793,44

Na należności lokali użytkowych dochodzonych na drodze postępowania sądowego, tworzony jest odpis aktualizujący w wysokości 100% ich wartości w ciężar kosztów operacyjnych. W 2020 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 2020r. wynosi **1 627 030,44 zł - poz. B II Aktywa bilansu.**

Struktura środków pieniężnych

Środki pieniężne

Lp.	Środki pieniężne	Stan na dzień 01.01.2020r.	Stan na dzień 31.12.2020r.
1.	Środki pieniężne w kasie	33 590,32	41 298,53
2.	Środki pieniężne w banku	2 125 973,95	2 648 378,85
3.	Środki pieniężne w drodze	40 000,00	
4.	ZFŚS	11 009,40	2 621,05
	Razem:	2 210 573,67	2 692 298,43

Wartość inwestycji krótkoterminowych ujętych w bilansie na dzień 31 grudnia 2020r. wynosi **2 692 298,43 zł - poz. B III Aktywa bilansu.**

Czynne rozliczenia międzyokresowe:

Stan na dzień 31.12.2020r.

917 282,41	– wynik GZM nieruchomości (nadwyżka kosztów nad przychodami) w ujęciu narastającym z uwzględnieniem art. 6 pkt 1 ⁽³⁶⁾ Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych
4 383,42	– VAT naliczony do odliczenia w następnym miesiącu
187 756,99	– nakładki radiowe
256 665,76	– montaż instalacji elektrycznej oświetlenie LED
97 773,65	– przeglądy techniczne pięcioletnie
472 796,83	– rozliczenia mediów za 2020 rok
331 310,59	– rozliczenia roku 2020 Szeligowska 6, 6A, 8, 10
1 175 430,95	– umowa wymiany 8 dźwigów
245 275,30	– remont piwnic
232 012,67	– remonty po przeglądach konstrukcji budynków
340 872,00	– remonty balkonów
569 450,22	– wymiana poziomów kanalizacyjnych
206 420,52	– malowanie elewacji
50 840,87	– remont dźwigu osobowego
23 638,24	– montaż podzielników kosztów co
182 605,05	– płukanie instalacji z.w. i c.w.
15 538,67	– zamknięcie zsypów
70 946,00	– naprawy dachów
809 975,72	– pozostałe niezbędne prace remontowe
6 190 975,86	– poz. B IV Aktywa bilansu

**Rozliczenie funduszu remontowego
za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.**

Zwiększenia do 31.12.2020 r.	
Odpis z lokali mieszkalnych	1 231 090,84
Odpis na remonty dźwigów	215 931,89
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 912,00
Odpis Szeligowska	65 134,07
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2020r.	-7 005,25
Dofinansowanie z zysku z inwestycji Lazurowe Ogrody	7 269 706,85
RAZEM:	8 871 770,40
Zmniejszenia do 31.12.2020 r.	
REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH	
Remont dźwigów	215 857,00
PRACE WYNIKAJĄCE Z KONIECZNOŚCI DOSTOSOWANIA SUCHYCH PIONÓW P.POŻ DO OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW	
Wykonanie przyłącza wodociągowego R-9 i L-12	82 455,25
Remont pionów p.poż. R-9 i L-12	220 686,86
PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO	
Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	14 326,00
Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	136 082,72
INNE PRACE : BRUKARSKIE, DEKARSKIE ELEKTRYCZNE WODNO-KANALIZACYJNE	
Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	24 447,48
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	156 936,23
Usuwanie awarii	94 451,68
Prace wg decyzji Rad Budynków	21 441,72
Remont balustrad balkonowych R-5	54 448,00
Mycie i malowanie elewacji St. 129, 131	218 859,27
Remont balustrad balkonowych w trybie awaryjnym	144 333,94
PRACE ZWIĄZANE Z POPRAWĄ JAKOŚCI WODY: PŁUKANIE INSTALACJI ITP.	
Płukanie instalacji c.w. i z.w. L-2A, 4, 6	128 473,20
Wymiana legalizacyjna wodomierzy	33 599,43
Wydatki Szeligowska 6, 6A, 8 i 10	30 765,00
RAZEM:	1 577 163,78

Prace remontowe finansowane z zysku inwestycji Lazurowe Ogrody	7 247 975,07
Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2020 r.	46 631,55

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 2020 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 nieruchomościach oraz działalności gospodarczej Spółdzielni

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK			
				Nadpłata	Niedopłata	Dochód z pożytków	
1	Lazurowa 2	89 943,68	106 976,65		17 032,97	141,69	16 891,28
2	Lazurowa 2A	113 107,84	132 373,84		19 266,00	40,45	19 225,55
3	Lazurowa 4	268 428,42	333 491,91		65 063,49	4 241,40	60 822,09
4	Lazurowa 6	267 716,23	332 710,96		64 994,73	185,37	64 809,36
5	Lazurowa 12	141 419,63	171 186,07		29 766,44	7 739,35	22 027,09
6	Rozłogi 2	157 287,70	191 604,57		34 316,87	6 669,64	27 647,23
7	Rozłogi 3	74 457,49	92 310,74		17 853,25	169,96	17 683,29
8	Rozłogi 4	102 887,54	137 056,65		34 169,11	622,69	33 546,42
9	Rozłogi 5	44 334,93	69 832,43		25 497,50	185,73	25 311,77
10	Rozłogi 6	156 905,48	195 522,89		38 617,41	7 683,44	30 933,97
11	Rozłogi 7	74 143,27	107 467,47		33 324,20	1 095,04	32 229,16
12	Rozłogi 9	144 110,63	186 692,81		42 582,18	53,02	42 529,16
13	Stermicza 129	99 630,69	143 116,30		43 485,61	3 091,54	40 394,07
14	Stermicza 131	98 224,75	139 285,68		41 060,93	1 161,88	39 899,05
15	Siemiątka 1	141 997,65	178 253,22		36 255,57	8 153,91	28 101,66
16	Szelągowska 6A, 6, 8, 10	1 281 671,02	1 328 894,69		47 223,67	2 534,45	44 689,22
	Razem:						
	Razem wynik na GZM:	3 256 266,95	3 846 776,88		590 509,93	0,00	546 740,37

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

Wynik na działalności gospodarczej:	1 089 658,86	949 909,18	139 749,68
-------------------------------------	--------------	------------	------------

Wyjaśnienia do Rachunku Zysków i Strat

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami według wariantu porównawczego i prezentuje :

- a) wynik uzyskany na GZM nieruchomości **-590 509,93 zł**
- nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM suma nieruchomości **0,00 zł**
 - nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM suma nieruchomości **-590 509,93 zł**
- b) wynik uzyskany z pozostałej działalności spółdzielni w wysokości **brutto 401 364,81 zł**, w tym:
- z działalności gospodarczej spółdzielni w wysokości 211 617,66 zł
 - z nadwyżki przychodów ze zrealizowanej inwestycji Lazurowe Ogrody wynikającej z rozliczenia wartości rynkowej wieczystego użytkowania gruntu w wysokości 189 747,15 zł

Przekształcenie wyniku bilansowego w wynik podatkowy za 2020r.

Wyszczególnienie	Cała Spółdzielnia	GZM	Działalność gospodarcza
Przychody	13 721 717,97	11 961 423,51	1 760 294,46
Przychody operacyjne	167 524,06	0,00	167 524,06
Przychody finansowe	18 626,97	0,00	18 626,97
Przychody ze sprzedaży lokali Lazurowe Ogrody	189 747,15	0,00	189 747,15
Przychody bilansowe	14 097 616,15	11 961 423,51	2 136 192,64
Koszty dział. Oper	14 122 728,55	12 551 933,44	1 570 795,11
Koszty operacyjne	163 833,11	0,00	163 833,11
Koszty finansowe	199,61	0,00	199,61
Koszty bilansowe	14 286 761,27	12 551 933,44	1 734 827,83
Dochód bilansowy	-189 145,12	-590 509,93	401 364,81
Przychody nkup	0,00		
Przychody podatkowe	14 097 616,15	11 961 423,51	2 136 192,64
Koszty nkup	41 535,21		41 535,21
Koszty podatkowe	14 245 226,06	12 551 933,44	1 693 292,62
Wynik podatkowy	-147 609,91	-590 509,93	442 900,02
Dochody zwolnione na podstawie art. 17 ust 1 pkt 44 Ustawy o PDOP	-386 095,67	-590 509,93	204 414,26
Podstawa podatku			238 485,76
Podatek 19%			45 312,00
Zysk netto			356 052,81

Struktura rzeczowa przychodów netto

Przychody z prowadzonej działalności za 2020r.

Lp.	Treść	Ogółem	Lokale Mieszkalne	Lokale Użytkowe
1.	Przychody z eksploatacji podstawowej	7 977 878,25	6 362 467,93	1 615 410,32
2.	Przychody c.o.	2 355 998,08	2 276 935,60	79 062,48
3.	Przychody c.w.	1 043 632,81	1 026 096,34	17 536,47
4.	Przychody gaz	192 995,01	192 739,89	255,12
5.	Przychody wywozu nieczystości	942 317,96	916 335,00	25 982,96
6.	Przychody zimnej wody	1 208 895,86	1 186 848,75	22 047,11
	Razem:	13 721 717,97	11 961 423,51	1 760 294,46

Pozostałe przychody operacyjne

Treść	Stan na 31.12.2020r.
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	189 747,15
Inne przychody operacyjne	167 524,06
- zwrot kosztów komorniczych, sądowych i innych	1 829,39
- przychody z tytułu Zarządzania WM Sternicza 96, 98, 100	100 927,44
- inne	64 767,23
Razem	357 271,21

Przychody finansowe

Treść	Stan na 31.12.2020r.
Odsetki za zwłokę lokale mieszkalne - otrzymane	14 667,11
Odsetki za zwłokę lokale użytkowe - otrzymane	1 226,82
Odsetki od lokat i rachunków bankowych - otrzymane	2 733,04
Razem	18 626,97

Struktura rzeczowa kosztów

Koszty prowadzonej działalności za rok 2020r.

Lp.	Treść	Ogółem	Lokale Mieszkalne	Lokale Użytkowe
1.	Koszty działalności podstawowej	8 373 140,22	6 943 882,31	1 429 257,91
2.	Koszty co	2 541 409,74	2 458 472,88	82 936,86
3.	Koszty cw	986 353,17	975 036,25	11 316,92
4.	Koszty gazu	133 681,72	133 426,60	255,12
5.	Wywóz nieczystości	942 317,96	916 335,00	25 982,96
6.	Koszty zimnej wody	1 145 825,74	1 124 780,40	21 045,34
	Razem:	14 122 728,55	12 551 933,44	1 570 795,11

Pozostałe koszty operacyjne

Treść	Stan na 31.12.2020r.
Inne koszty operacyjne	163 833,11
- koszty spraw sądowych , odszkodowania	23 485,08
- koszty z tytułu RODO	44 280,00
- koszty z tytułu Zarządzania WM Sternicza 96, 98, 100	96 068,03
Razem	163 833,11

Koszty finansowe

Treść	Stan na 31.12.2020r.
Koszty finansowe- zapłacone odsetki budżetowe	199,61

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 2020 rok zostanie przeznaczony na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości.

**Propozycja podziału nadwyżki bilansowej
(zysk na działalności gospodarczej) za 2020r.**

Wyszczególnienie	Kwota w zł
1. Wynik finansowy netto na działalności gospodarczej:	356 052,81
2. Proponowany podział :	
a) sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczącej GZM poszczególnych nieruchomości za 2020 r.	356 052,81
b) Zwiększenie Funduszu Remontowego dla członków Spółdzielni,	0,00
Razem	356 052,81

Struktura kapitału podstawowego

Wyszczególnienie Kapitałów - FUNDUSZY	Stan na dzień 01.01.2020r	Zwiększenia w roku 2020	Zmniejszenia w roku 2020	Stan na dzień 31.12.2020r.
Fundusz Udziałowy	147 738,93	0,00	0,00	147 738,93
Fundusz wkładów Budowlanych	15 578 600,11	299 971,82	1 100 123,21	14 778 448,72
Fundusz Podstawowy	15 726 339,04	299 971,82	1 100 123,21	14 926 187,65
Fundusz Zasobowy:	24 783 445,55	2 775 136,33	10 243 004,97	17 315 576,91
w tym wpisowe	806 161,61	0,00	0,00	806 161,61
Zysk netto roku obrotowego	7 604 468,21	356 052,81	7 604 468,21	356 052,81
Razem:	48 114 252,80	3 431 160,96	18 947 596,39	32 597 817,37

Struktura zobowiązań długoterminowych

Zobowiązania długoterminowe

Lp.	Zobowiązania	Stan na dzień 01.01.2020r.	Stan na dzień 31.12.2020r.
1.	Rozrachunki z tytułu gwarancji	447 380,36	1 601 621,56
2.	Rozrachunki z tytułu kaucji rezerwacyjnych i wpłaconych zaliczek na budowę lokali w Lazurowych Ogrodach	19 989 430,59	9 687 035,59
3.	Rozrachunki z tytułu kaucji rezerwacyjnych i wpłaconych zaliczek na budowę lokali w Lazurowej Przystani	4 457 341,90	21 153 790,96
4.	Rozrachunki z tytułu kaucji lokali użytkowych	223 517,45	220 688,35
5.	Rozrachunki z tytułu parkingów	68 343,27	64 635,52
6.	Subwencja finansowa PFR		171 297,15
	Razem:	25 186 013,57	32 899 069,13

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 **32 899 069,13 zł** i obejmują:

- zaliczki na wkłady budowlane w kwocie 30 840 826,55 zł
- gwarancje z tytułu należytego wykonania prac remontowych w kwocie 1 601 621,56 zł
- kaucje lokali użytkowych w kwocie 220 688,35 zł
- kaucje na budowę miejsc postojowych przy budynkach mieszkalnych w kwocie 64 635,52 zł
- subwencja finansowa PFR w kwocie 171 297,15 zł.

Struktura zobowiązań krótkoterminowych



Zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych

Lp.	Zobowiązania	Stan na dzień 01.01.2020r.	Stan na dzień 31.12.2020r.
1.	Rozrachunki z dostawcami	1 171 203,86	1 698 706,73
2.	Rozrachunki z tytułu podatku VAT, PIT-4, PFRON, ZUS	667 411,14	596 452,25
3.	Rozrachunki z tytułu lok. mieszkalnych	193 587,26	247 274,34
4.	Rozrachunki z tytułu lok. użytkowych	12 686,62	14 397,06
5.	Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	4 166,03	6 047,27
6.	Pozostałe rozrachunki	31 939,09	2 346 341,64
	Razem:	2 080 994,00	4 909 219,29

Zakładowy Fundusz Świadczeń Specjalnych (fundusz specjalny)

Stan funduszu na dzień 01.01.2020r.	5 212,37
Zwiększenia w roku	46 766,22
Zmniejszenia w roku	47 607,40
Saldo funduszu na dzień 31.12.2020r.	4 371,19

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę **4 960 222,03 zł** i obejmują: bieżące rozrachunki z dostawcami, rozrachunki budżetowe i rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych z właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych na kwotę 4 909 219,29 zł oraz fundusze specjalne na kwotę 51 002,74 zł, w tym fundusz remontowy na kwotę 46 631,55 zł. Pozostałe rozrachunki w wysokości 2 346 341,64 obejmują w szczególności otrzymaną do rozliczenia subwencję PFR w wysokości 796 027,85 zł oraz wyrównanie opłat wieczystego użytkowania zgodnie z prawomocnymi wyrokami Sądu Rejonowego na kwotę 1 510 097,15 zł.

Bierne rozliczenia międzyokresowe:

Stan na dzień 31.12.2020r.

196 853,07 – rozliczenie mediów za 2020 rok

106 067,77	– wynik GZM nieruchomości (nadwyżka przychodów nad kosztami) w ujęciu narastającym z uwzględnieniem art. 6 pkt 1(36) Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych
475 456,20	– zaliczki na poczet zwiększonych opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu (nierozstrzygnięte odwołanie do SKO)
200 000,00	– dofinansowanie działalności inwestycyjnej spółdzielni
978 377,04	– poz. B IV Pasywa bilansu

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2020r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **71 435 485,57 zł.**

Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w roku obrotowym 2020 wynosiło:

Pracownicy ogółem	- 28,50 etatów
z tego	
Pracownicy umysłowi	- 19,50 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 2020.

Zarządzających - Zarząd Spółdzielni	284 700,00 zł brutto
Nadzorujących - Rada Nadzorcza Spółdzielni	114 240,00 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 2020 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. Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 r w Polsce nadal obowiązuje, wprowadzony w marcu 2019 stan epidemii związany z pandemią koronawirusa COVID - 19. Z uwagi na charakter działalności spółdzielni, zaistniała sytuacja miała ujemny wpływ na terminowe wnoszenie opłat eksploatacyjnych przez członków spółdzielni co w konsekwencji wpłynęło na płynność finansową spółdzielni. Poza tym wzrost cen usług podstawowych oraz zmiana taryfy (wzrost cen) ciepła dla Veolia SA spowodował znaczące obciążenie finansowe właścicieli lokali - wzrost opłat eksploatacyjnych o 15 %. Wybuch epidemii i nałożone restrykcje gospodarcze (przymusowy lock down) dla podmiotów gospodarczych, spowodował dla spółdzielni spadek przychodów z najmu lokali usługowych w tym gastronomia, fitness, fryzjerstwo. Spółdzielnia uzyskała dofinansowanie z wprowadzonej w kwietniu 2020 roku Tarczy Antykryzysowej 2.0 w formie subwencji finansowej w wysokości 967 325,00 zł. W ramach tych środków spółdzielnia wykonała kilkakrotne ozonowanie wszystkich budynków mieszkalnych, zamontowała dozowniki do dezynfekcji rąk oraz stosowała profesjonalne środki antybakteryjne do mycia wszystkich powierzchni klatek schodowych. Dzięki temu zachowano rygorystyczny reżim sanitarny we wszystkich nieruchomościach mieszkalnych zarządzanych przez spółdzielnię. Według umowy, zawartej z Polskim Funduszem Rozwoju SA. spółdzielnia spełniła warunki do uzyskania umorzenia w wysokości 75% uzyskanej subwencji tj. kwoty 725 493,79 zł.

Warszawa, dnia 22.04.2021r.

