

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		21-06-2022	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2021	Data do	31-12-2021
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 01-01-2021 data do 31-12-2021

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)

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. należności wykazane na dzień bilansowy wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących;
5. zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty;
6. inwestycje krótkoterminowe (lokaty) wycenia się na dzień bilansowy łącznie z naliczonymi odsetkami;
7. środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej,
8. fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem spółdzielni,
9. fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy spółdzielni składa się z dwóch części i obejmuje:

1. wynik z działalności gospodarczej i pozostałej spółdzielni, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata),
2. 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 31.12.2021 r.

2. Rachunek zysków i strat w wersji porównawczej sporządzony za okres od 01.01.2021r do 31.12.2021r, który wykazuje następujące wyniki finansowe:

a) nadwyżkę kosztów GZM roku 2021 w wysokości 586 930,44 zł.,

b) zysk netto roku 2021 w wysokości 2 172 485,27 zł.

3. Wprowadzenie i dodatkowe informacje i wyjaśnienia

Spółdzielnia za 2021 r. nie sporządziła sprawozdania zmian w funduszu własnym i rachunku przepływów środków pieniężnych z uwagi na brak obowiązku przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2021 r.

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 dzień31.12.2021.....

jednostka obliczeniowa: ..zł..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 31.12.2021	rok poprzedni 31.12.2020			rok bieżący 31.12.2021	rok poprzedni 31.12.2020
A	Aktywa trwałe	66 715 649,15	60 925 180,84	A	Fundusze własne	33 579 806,26	32 597 817,37
I	Wartości niematerialne i prawne	66 113,98	0,00	I	Fundusz podstawowy	13 987 845,23	14 926 187,65
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	66 113,98	0,00	3	Fundusz wkładów budowlanych	13 840 106,30	14 778 448,72
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	17 063 422,95	17 315 576,91
II	Rzeczowe aktywa trwałe	66 649 535,17	60 925 180,84	III	Fundusz z aktualizacji wyceny		
1	Środki trwałe	31 333 303,07	32 642 371,24	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	15 699 255,20	15 941 148,20	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	356 052,81	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	15 138 508,47	16 140 274,48	VI	Zysk (strata) netto	2 172 485,27	356 052,81
c)	urządzenia techniczne i maszyny	491 660,06	550 045,96	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe	3 879,34	10 902,60	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	42 832 609,93	38 837 668,20
2	Środki trwałe w budowie	35 316 232,10	28 282 809,60	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						
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00		– długoterminowe		
1	Nieruchomości				– krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	35 846 514,73	32 899 069,13
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	35 846 514,73	32 899 069,13
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki		
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe	32 869 389,62	30 840 826,55

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne	2 977 125,11	2 058 242,58
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	5 987 246,25	4 960 222,03
	– 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	5 942 833,67	4 909 219,29
B	Aktywa obrotowe	9 696 767,04	10 510 304,73	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:	3 238 344,22	1 966 425,40
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	3 238 344,22	1 966 425,40
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	2 538 714,72	1 627 030,44	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	655 173,03	596 452,25
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	2 049 316,42	2 346 341,64
	– 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:	44 412,58	51 002,74
b)	inne				– fundusz remontowy	41 718,41	46 631,55
3	Należności od pozostałych jednostek	2 538 714,72	1 627 030,44	IV	Rozliczenia międzyokresowe	998 848,95	978 377,04
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 758 570,73	1 041 104,49	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	1 758 570,73	1 041 104,49	2	Inne rozliczenia międzyokresowe – długoterminowe	998 848,95	978 377,04
	– powyżej 12 miesięcy						

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	170 033,00	27 984,50		– krótkoterminowe	998 848,95	978 377,04
c)	inne	415 932,73	456 348,26	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	194 178,26	101 593,19				
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	– lokale mieszkalne						
	– lokale użytkowe						
III	Inwestycje krótkoterminowe	295 272,94	2 692 298,43				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	295 272,94	2 692 298,43				
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	295 272,94	2 692 298,43				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	295 272,94	2 692 298,43				
	– inne środki pieniężne	0,00	0,00				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 862 779,38	6 190 975,86				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 450 288,71	5 273 693,45				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 412 490,67	917 282,41				
3.	Saldo winien funduszu remontowego nieruchomości	0,00	0,00				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	76 412 416,19	71 435 485,57		PASYWA razem (suma poz. A i B)	76 412 416,19	71 435 485,57

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
LAZUROWA

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

(dane jednostki)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	15 087 853,84	13 721 717,97
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	15 087 853,84	13 721 717,97
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	13 248 209,28	11 961 423,51
	b) z działalności własnej	1 839 644,56	1 760 294,46
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	15 459 094,94	14 122 728,55
I	Amortyzacja	226 040,79	276 879,58
II	Zużycie materiałów i energii	6 935 800,51	6 054 268,51
III	Usługi obce	919 836,84	986 916,72
IV	Podatki i opłaty, w tym:	944 548,23	722 990,27
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	2 000 767,87	1 874 799,40
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	491 333,49	446 781,48
	– emerytalne	408 799,05	370 866,57
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	3 940 767,21	3 760 092,59
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	15 459 094,94	14 122 728,55
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	13 835 139,72	12 551 933,44
	b) z działalności własnej	1 623 955,22	1 570 794,11
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-371 241,10	-401 010,58
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-586 930,44	-590 509,93
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	215 689,34	189 499,35
D	Pozostałe przychody operacyjne	3 017 607,07	357 271,21
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	2 112 574,30	189 747,15
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	905 032,77	167 524,06
E	Pozostałe koszty operacyjne	898 674,38	163 833,11
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	898 674,38	163 833,11
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	1 747 691,59	-207 572,48
G	Przychody finansowe	30 716,86	18 626,97
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:	30 716,86	18 626,97
	– 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	865,62	199,61
I	Odsetki, w tym:	865,62	199,61
	– 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)	1 777 542,83	-189 145,12
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)	1 777 542,83	-189 145,12
J	Podatek dochodowy	191 988,00	45 312,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	1 585 554,83	-234 457,12
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	586 930,44	590 509,93
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	2 172 485,27	356 052,81

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 <i>(opcjonalnie)</i>		
	Wartość			Wartość		
	łącznie	z zysków kapitałowych <i>(opcjonalnie)</i>	z innych źródeł przychodów <i>(opcjonalnie)</i>	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	1 777 542,83			-189 145,12		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00			0,00		
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00			0,00		
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00			0,00		
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00			0,00		
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	42 038,02			41 535,21		
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00			0,00		
H. Strata z lat ubiegłych	0,00			0,00		
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania	-809 119,22			386 095,67		
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 010 461,63			238 485,76		
K. Podatek dochodowy	191 988,00			45 312,00		

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Informacjadodatkowa2021

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Szczegółowy zakres zmian wartości majątku trwałego

MAJĄTEK TRWAŁY WG WARTOŚCI NETTO NA DZIEŃ 31.12.2021R.

Lp.	Nazwa	Wartość inwentarzowa na 31.12.2021r.	Umorzenie Środków Trwałych na 31.12.2021r	Wartość netto Środków Trwałych na 31.12.2021r.
1.	Grunty w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów	21 919 227,96	6 219 972,76	15 699 255,20
2.	Grupa I – budynki mieszkalne	34 993 887,61	20 424 087,85	14 569 799,76
3.	Grupa II – pawilony	2 081 328,58	1 720 635,86	360 692,72
4.	Grupa III-budowle	498 036,33	290 020,34	208 015,99
5.	Grupa IV-sprzęt komputerowy	221 593,47	202 754,12	18 839,35
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	970 898,94	970 898,94	0,00
9.	Grupa VI-Urządzenia techniczne	854 311,88	381 491,17	472 820,71
10.	Grupa VIII-narzędzia, przyrządy	295 891,41	292 012,07	3 879,34
	Razem:	61 945 970,75	30 612 667,68	31 333 303,07
	Wartości niematerialne i prawne	402 564,40	336 450,42	66 113,98
		Wartość inwentarzowa	Umorzenie	Wartość netto
	Razem:	62 348 535,15	30 949 118,10	31 399 417,05
	Środki trwałe w budowie	35 316 232,10		35 316 232,10
	Ogółem aktywa trwałe:	97 664 767,25	30 949 118,10	66 715 649,15

TABELA INWENTARYZACYJNA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH ZA 2021r.

Lp.	Nazwa	WARTOŚĆ INWENTARZOWA				UMORZENIE			
		Bilans otwarcia 01.01.2021r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2021r.	Bilans otwarcia 01.01.2021r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2021r.
1.	Grunty własne	74 907,99		1 588,01	73 319,98				
2.	Wieczyste Użytkowanie Gruntów	21 845 907,98			21 845 907,98	240 304,99			6 219 972,76
3.	GRUPA I –budynki mieszkalne	35 802 312,01		808 424,40	34 993 887,61	532 075,56	407 954,84		20 424 087,85
4.	GRUPA II –pawilony	2 081 328,58			2 081 328,58	52 033,32			1 720 635,86
5.	GRUPA III –budowle	498 036,33			498 036,33	17 187,57			290 020,34
6.	GRUPA IV – sprzęt komputerowy	186 235,08	37 576,38	2 217,99	221 593,47	40 480,18	2 217,99		202 754,12
7.	GRUPA IV-urządzenia i aparaty ogólnego zast.	1 277,97			1 277,97				1 277,97
8.	GRUPA V – maszyny i urządzenia	109 516,60			109 516,60				109 516,60
9.	GRUPA VI- dźwigi	992 566,23		21 667,29	970 898,94		21 667,29		970 898,94
10.	GRUPA VI – urządzenia techniczne	828 764,48	25 547,40		854 311,88	81 029,50			381 491,17
11.	GRUPA VIII – narzędzia, przyrządy	295 891,41			295 891,41	7 023,26			292 012,07
12.	Wartości niematerialne i prawne	303 554,07	99 010,33		402 564,40	32 896,35			336 450,42
	Razem:	63 020 298,73	162 134,11	833 897,69	62 348 535,15	1 003 030,73	431 840,12	30 377 927,49	30 949 118,10

Wartość rzeczowego majątku trwałego na koniec 2021 roku wyniosła 31 333 303,07 zł, natomiast wartości niematerialnych i prawnych 66 113,98 zł. Zwiększenie rzeczowego majątku trwałego wyniosło 162 134,11 zł i dotyczyło zakupu nowego sprzętu komputerowego oraz modernizacji serwerowni, modernizacji urządzeń do oczyszczania wody oraz aktualizacja programu PROBIT.

Zmniejszenie rzeczowego majątku trwałego wyniosło 833 897,69 zł, w tym zmniejszenia wartości budynków mieszkalnych, dźwigów oraz gruntów w użytkowaniu wieczystym związanych z przekształceniami zasobów spółdzielni w odrębną własność wyniosły 831 679,70 zł. Pozostałe zmniejszenia dotyczyły likwidacji przestarzałego i całkowicie zużytego majątku spółdzielni (w tym sprzętu komputerowego).

Na dzień 31 grudnia 2021r. wartości nakładów realizacji inwestycji wynosiła odpowiednio:

1. Lazurowe Ogrody – 3 470 837,89 zł,
2. Lazurowa Przystań – 29 874 153,76 zł,
3. Inwestycje w przygotowaniu – 1 971 240,45 zł.

Na dzień 31 grudnia 2021r. Spółdzielnia posiada 103 475 m² gruntów użytkowanych wieczyście.

W 2021 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 01.01.2021r.	Stan na dzień 31.12.2021r.
1.	Należności zasądzone (lok. użytkowe, mieszkalne)	253 486,19	229 188,86
2.	Z tytułu opłat lokali mieszkaniowych	669 119,59	534 797,34
3.	Z tytułu opłat lokali użytkowych	89 857,45	73 026,34
4.	Z tytułu opłat miejsc postojowych	25 168,29	11 794,85
5.	Z tytułu dostaw i usług	34 235,97	940 471,88

6.	Z tytułu rozlicz. z Urzędem Dzielnicy, Urzędem Skarbowym, ZUS	27 984,50	170 033,00
7.	Inne	456 348,26	415 932,73
8.	Należności dochodzone na drodze sądowej (lok. użytkowe, mieszkalne)	101 593,19	194 178,26
	Razem:	1 657 793,44	2 569 423,26

Na należności lokali użytkowych dochodzonych na drodze postępowania sądowego, tworzony jest odpis aktualizujący w wysokości 100% ich wartości w ciężar kosztów operacyjnych. Na dzień 31 grudnia 2021 roku odpis aktualizacyjny wynosi 30 708,54 zł.

Stan odpisów na dzień 01.01.2021r.	30 763,00
Zwiększenia w roku	0,00
Zmniejszenia w roku	54,46
Saldo odpisów na dzień 31.12.2021r.	30 708,54

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 2021r. wynosi **2 538 714,72 zł - poz. B II Aktywa bilansu.**

Struktura środków pieniężnych

Środki pieniężne:

Lp.	Środki pieniężne	Stan na dzień 01.01.2021r.	Stan na dzień 31.12.2021r.
1.	Środki pieniężne w kasie	41 298,53	23 903,23
2.	Środki pieniężne w banku	2 648 378,85	268 675,54
3.	Środki pieniężne w drodze	0,00	
4.	ZFŚS	2 621,05	2 694,17
	Razem:	2 692 298,43	295 272,94

Wartość inwestycji krótkoterminowych ujętych w bilansie na dzień 31 grudnia 2021r. wynosi **295 272,94 zł - poz. B III Aktywa bilansu.**

Czynne rozliczenia międzyokresowe:

Stan na dzień 31.12.2021r.

825 560,23	– wynik GZM nieruchomości na dzień 31-12-2020 r. (nadwyżka kosztów nad przychodami) w ujęciu narastającym z uwzględnieniem art. 6 pkt 1 ⁽³⁶⁾ Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Wynik nie uwzględnia podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2020 rok z uwagi na brak uchwały Walnego Zgromadzenia Członków w tym zakresie.
586 930,44	– bieżący wynik GZM nieruchomości
4 807,88	– VAT naliczony do odliczenia w następnym miesiącu
145 996,23	– nakładki radiowe
283 082,56	– montaż instalacji elektrycznej oświetlenie LED
101 972,99	– przeglądy techniczne pięcioletnie
206 205,43	– rozliczenia mediów za 2021 rok
310 773,94	– rozliczenia roku 2021 Szeligowska 6, 6A, 8, 10
1 164 189,40	– umowa wymiany 8 dźwigów
262 489,23	– remont piwnic
259 323,59	– remonty po przeglądach konstrukcji budynków
281 061,00	– remonty balkonów
1 042 115,48	– wymiana poziomów kanalizacyjnych
64 846,82	– malowanie elewacji
58 676,12	– remont dźwigu osobowego
21 103,91	– montaż podzielników kosztów co
182 605,05	– płukanie instalacji z.w. i c.w.
367 674,33	– zamknięcie zsyków
154 167,98	– naprawy dachów
539 196,77	– pozostałe niezbędne prace remontowe
6 862 779,38	– poz. B IV Aktywa bilansu

W bilansie Spółdzielni zmieniono sposób prezentacji wyników finansowych nieruchomości. W pozycji B IV 2 Aktywa – wynik GZM nieruchomości wykazano w kwotach narastających uwzględniającym wynik finansowy nieruchomości na dzień 01.01.2021 r. Zmiana ta dotyczy również sposobu prezentacji wyników finansowych nieruchomości roku 2020.

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO
ZA OKRES OD 01.01.2021r. DO 31.12.2021r.**

Zwiększenia do 31.12.2021 r.	
Odpis z lokali mieszkalnych	1 285 935,78
Odpis na remonty dźwigów	215 933,64
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 906,00
Odpis Szeligowska	122 125,42
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2021r.	-2 464,05
Dofinansowanie do likwidacji kanałów zsypanych - azbest	684 720,00
RAZEM:	2 403 156,79
Zmniejszenia do 31.12.2021 r.	
REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH	
Remont dźwigów	215 933,64
PRACE WYNIKAJĄCE Z KONIECZNOŚCI DOSTOSOWANIA SUCHYCH PIONÓW P.POŻ DO OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW	
Przystosowanie instalacji p.poż. do obowiązujących przepisów prawa Lazurowa 6	266 200,00
Wykonanie przyłącza wodociągowego w związku z przystosowaniem instalacji p.poż. do obowiązujących przepisów prawa Lazurowa 6	85 446,86
PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO	
Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	19 650,00
Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	79 654,96
INNE PRACE : BRUKARSKIE, DEKARSKIE ELEKTRYCZNE WODNO- KANALIZACYJNE	
Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	9 080,61
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	24 057,59
Usuwanie awarii	43 762,07
Prace wg decyzji Rad Budynków	4 854,43
Remont balustrad balkonowych R-6	478 874,00

Mycie i malowanie elewacji R-2	193 024,90
Wykonanie prac związanych z obowiązującymi przepisami prawa dotyczących segregowania odpadów	61 658,10
Remont pokrycia dachowego Lazurowa 2	70 946,00
Remont pokrycia dachowego Lazurowa 2a	61 820,77
Likwidacja kanałów zsykowych - azbest Lazurowa 2,2A,4,6,12, Rozłogi 2,6,9, Sternicza 129,131, Siemiatycka 1	684 720,00
Wydatki Szeligowska 6, 6A, 8 i 10	61 754,45
RAZEM:	2 361 438,38
Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2021 r.	41 718,41

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 2021 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.

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 31.12.2021r.

Adres	metraż	saldo BO nieruchomości na 01.01.2021 r.	Wpływy 2021 r.					Wydatki 2021 r.	saldo BZ nieruchomości na 31.12.2021 r.
			dofinansowanie do likwidacji kanałów zsypanych - azbest	naliczenia fundusz remontowy	naliczenia fundusz remontowy - ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego dźwignów	razem		
L2	3 520,40	-324 554,46	19 440,00	58 254,44	5 184,00	11 445,12	-230 230,90	107 747,57	-337 978,47
L2A	4 498,35	-79 416,93	22 680,00	73 404,52	6 624,00	13 734,60	37 026,19	89 597,30	-52 571,11
L4	10 632,97	-663 482,99	77 760,00	175 750,18	12 744,00	34 968,96	-362 259,85	113 402,28	-475 662,13
L6	10 638,81	-261 902,57	77 760,00	174 340,19	12 744,00	34 931,88	37 873,50	449 354,12	-411 480,62
L12	5 634,70	-382 875,14	68 040,00	91 845,61	5 544,00	18 462,60	-198 982,93	92 883,04	-291 865,97
R2	6 210,99	-852 566,01	86 400,00	102 815,98	9 648,00	19 960,92	-633 741,11	309 348,34	-943 089,45
R3	2 952,00	-683 510,23	0,00	48 117,60	3 456,00	0,00	-631 936,63	2 643,71	-634 580,34
R4	4 015,50	-613 281,40	0,00	67 737,57	4 608,00	0,00	-540 935,83	17 692,36	-558 628,19
R5	1 728,30	-473 142,49	0,00	28 171,29	1 728,00	0,00	-443 243,20	3 668,42	-446 911,62
R6	6 193,50	-542 470,93	86 400,00	101 682,60	9 786,00	19 889,64	-324 712,69	767 940,67	-1 092 653,36
R7	2 944,11	-554 639,12	0,00	47 988,95	3 456,00	0,00	-503 194,17	12 825,77	-516 019,94
R9	5 756,70	-272 382,73	68 040,00	94 252,23	5 688,00	18 084,60	-86 317,90	91 597,85	-177 915,75
St129	3 929,46	-566 417,31	51 840,00	65 252,53	5 472,00	12 640,56	-431 212,22	77 507,32	-508 719,54
St131	3 909,99	-534 956,87	58 320,00	64 057,73	4 680,00	12 879,84	-395 019,30	88 554,86	-483 574,16
S1	5 614,40	-746 220,50	68 040,00	92 264,36	5 544,00	18 934,92	-561 437,22	74 920,32	-636 357,54
Razem	78 180,18	-2 464,05	684 720,00	1 285 935,78	96 906,00	215 933,64	2 281 031,37	2 299 683,93	-18 652,56
Sz6.6A.8.10		49 095,60		73 029,82			122 125,42	61 754,45	60 370,97
Ogółem FR		46 631,55	684 720,00	1 358 965,60	96 906,00	215 933,64	2 403 156,79	2 361 438,38	41 718,41

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	96 863,92	114 585,88		17 721,96	356,02	17 365,94
2	Lazurowa 2A	122 091,93	145 023,13		22 931,20	394,70	22 536,50
3	Lazurowa 4	289 783,81	346 843,73		57 059,92	10 783,90	46 276,02
4	Lazurowa 6	288 734,01	350 389,42		61 655,41	9 272,04	52 383,37
5	Lazurowa 12	152 632,91	178 028,85		25 395,94	6 042,76	19 353,18
6	Rozłogi 2	169 564,67	207 680,24		38 115,57	8 190,75	29 924,82
7	Rozłogi 3	80 291,52	91 463,56		11 172,04	0,00	11 172,04
8	Rozłogi 4	111 071,01	134 985,89		23 914,88	336,68	23 578,20
9	Rozłogi 5	47 128,74	66 917,11		19 788,37	0,00	19 788,37
10	Rozłogi 6	169 231,79	198 706,97		29 475,18	6 472,97	23 002,21
11	Rozłogi 7	79 953,14	112 308,74		32 355,60	591,90	31 763,70
12	Rozłogi 9	155 881,48	201 620,40		45 738,92	0,00	45 738,92
13	Sternicza 129	107 744,91	155 851,76		48 106,85	1 834,96	46 271,89
14	Sternicza 131	106 200,08	150 104,67		43 904,59	1 757,76	42 146,83
15	Siemiatycka 1	152 461,00	194 237,16		41 776,16	4 798,21	36 977,95
16	Szeligowska 6A, 6, 8, 10	1 279 493,06	1 347 310,91		67 817,85	790,60	67 027,25
	Razem:				586 930,44		
	Razem wynik na GZM:	3 409 127,98	3 996 058,42		586 930,44	51 623,25	535 307,19

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

Wynik na działalności gospodarczej:	1 103 064,00	972 466,17	130 597,83
--	---------------------	-------------------	-------------------

Wyjaśnienia do Rachunku Zysków i Strat

Rachunek zysków i start za rok obrotowy od 01.01.2021r. do 31.12.2021r. został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami według wariantu porównawczego i prezentuje :

- a) wynik uzyskany na GZM nieruchomości **-586 930,44 zł**
- nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM suma nieruchomości **0,00 zł**
 - nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM suma nieruchomości **-586 930,44 zł**
- b) wynik uzyskany z pozostałej działalności spółdzielni w wysokości **brutto 2 364 473,27 zł**, w tym:
- z działalności gospodarczej spółdzielni w wysokości 251 898,97 zł
 - z nadwyżki przychodów ze zrealizowanej inwestycji Lazurowa Przystań wynikającej z rozliczenia wartości rynkowej wieczystego użytkowania gruntu w wysokości 2 112 574,30 zł.

Przekształcenie wyniku bilansowego w wynik podatkowy za 2021r.

Wyszczególnienie	Cała Spółdzielnia	GZM	Działalność gospodarcza
Przychody	15 087 853,84	13 248 209,28	1 839 644,56
Przychody operacyjne	905 032,77	0,00	905 032,77
Przychody finansowe	30 716,86	0,00	30 716,86
Przychody ze sprzedaży lokali Lazurowa Przystań	2 112 574,30	0,00	2 112 574,30
Przychody bilansowe	18 136 177,77	13 248 209,28	4 887 968,49
Koszty dział. Oper	15 459 094,94	13 835 139,72	1 623 955,22
Koszty operacyjne	898 674,38	0,00	898 674,38
Koszty finansowe	865,62	0,00	865,62
Koszty bilansowe	16 358 634,94	13 835 139,72	2 523 495,22
Dochód bilansowy	1 777 542,83	-586 930,44	2 364 473,27
Przychody nkup	0,00		
Przychody podatkowe	18 136 177,77	13 248 209,28	4 887 968,49
Koszty nkup	42 038,02		42 038,02
Koszty podatkowe	16 316 596,92	13 835 139,72	2 481 457,20
Wynik podatkowy	1 819 580,85	-586 930,44	2 406 511,29
Dochody zwolnione na podstawie art. 17 ust 1 pkt 44 Ustawy o PDOP	809 119,22	-586 930,44	1 396 049,66
Podstawa podatku			1 010 461,63
Podatek 19%			191 988,00
Zysk netto			2 172 485,27

Struktura rzeczowa przychodów netto

Przychody z prowadzonej działalności za 2021r.

Lp.	Treść	Ogółem	Lokale Mieszkalne	Lokale Użytkowe
1.	Przychody z eksploatacji podstawowej	8 365 964,86	6 709 777,95	1 656 186,91
2.	Przychody c.o.	2 855 388,50	2 753 839,68	101 548,82
3.	Przychody c.w.	1 238 077,12	1 217 187,89	20 889,23
4.	Przychody gaz	176 347,62	176 092,50	255,12
5.	Przychody wywozu nieczystości	1 265 999,83	1 227 158,55	38 841,28
6.	Przychody zimnej wody	1 186 075,91	1 164 152,71	21 923,20
	Razem:	15 087 853,84	13 248 209,28	1 839 644,56

Pozostałe przychody operacyjne

Treść	Stan na 31.12.2021r.
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 112 574,30
Inne przychody operacyjne	905 032,77
- zwrot kosztów komorniczych, sądowych i innych	4 191,22
- przychody z tytułu Zarządzania WM Sternicza 96, 98, 100	100 927,44
- umorzenie subwencji finansowej COVID 19	725 493,75
- inne	74 420,36
Razem	3 017 607,07

Przychody finansowe

Treść	Stan na 31.12.2021r.
Odsetki za zwłokę lokale mieszkalne - otrzymane	29 137,84
Odsetki za zwłokę lokale użytkowe - otrzymane	940,63
Odsetki od lokat i rachunków bankowych - otrzymane	638,39
Razem	30 716,86

Struktura rzeczowa kosztów

Koszty prowadzonej działalności za rok 2021r.

Lp.	Treść	Ogółem	Lokale Mieszkalne	Lokale Użytkowe
1.	Koszty działalności podstawowej	8 861 179,23	7 417 848,48	1 443 330,75
2.	Koszty co	2 982 805,86	2 882 183,98	100 621,88
3.	Koszty cw	1 102 403,07	1 082 760,71	19 642,36
4.	Koszty gazu	177 065,39	176 810,27	255,12
5.	Wywóz nieczystości	1 265 999,83	1 227 158,55	38 841,28
6.	Koszty zimnej wody	1 069 641,56	1 048 377,73	21 263,83
	Razem:	15 459 094,94	13 835 139,72	1 623 955,22

Pozostałe koszty operacyjne

Treść	Stan na 31.12.2021r.
Inne koszty operacyjne ogółem	898 674,38
- koszty spraw sądowych , odszkodowania	34 975,74
- koszty z tytułu RODO	43 665,00
- koszty subwencji finansowej COVID 19	725 493,75
- koszty z tytułu Zarządzania WM Sternicza 96, 98, 100	94 539,89

Koszty finansowe

Treść	Stan na 31.12.2021r.
Koszty finansowe ogółem	865,62
Zapłacone odsetki budżetowe	832,02
Zapłacone odsetki ustawowe	33,60

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 2021 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 2021r.

Wyszczególnienie	Kwota w zł
1. Wynik finansowy netto na działalności gospodarczej:	2 172 485,27
2. Proponowany podział :	
a) sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczącej GZM poszczególnych nieruchomości za 2021 r.	586 930,44
b) sfinansowanie kosztów eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych	1 585 554,83
Razem	2 172 485,27

Struktura kapitału podstawowego

Wyszczególnienie Kapitałów - FUNDUSZY	Stan na dzień 01.01.2021r	Zwiększenia w roku 2021	Zmniejszenia w roku 2021	Stan na dzień 31.12.2021r.
Fundusz Udziałowy	147 738,93	0,00	0,00	147 738,93
Fundusz wkładów Budowlanych	14 778 448,72	404 435,87	1 342 778,29	13 840 106,30
Fundusz wkładów zaliczkowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Fundusz Podstawowy	14 926 187,65	404 435,87	1 342 778,29	13 987 845,23
Fundusz Zasobowy:	17 313 988,90	0,00	250 565,95	17 063 422,95
w tym wpisowe	819 765,22	0,00	0,00	819 765,22
Zysk netto roku poprzedniego	356 052,81	0,00	0,00	356 052,81
Zysk netto roku obrotowego	0,00	2 172 485,27	0,00	2 172 485,27
Razem:	32 596 229,36	2 576 921,14	1 593 344,24	33 579 806,26

Struktura zobowiązań długoterminowych

Zobowiązania długoterminowe

Lp.	Zobowiązania	Stan na dzień 01.01.2021r.	Stan na dzień 31.12.2021r.
1.	Rozrachunki z tytułu gwarancji	1 601 621,56	2 502 782,03
2.	Rozrachunki z tytułu wpłaconych zaliczek na budowę lokali w Lazurowych Ogrodach i Lazurowej Przystani	30 840 826,55	32 869 389,62
3.	Rozrachunki z tytułu kaucji lokali użytkowych	220 688,35	224 628,35
4.	Rozrachunki z tytułu parkingów	64 635,52	68 343,27
5.	Subwencja finansowa PFR	171 297,15	181 371,46
	Razem:	32 899 069,13	35 846 514,73

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 **35 846 514,73 zł** i obejmują:

- zaliczki na wkłady budowlane w kwocie 32 869 389,62 zł
- gwarancje z tytułu należytego wykonania prac remontowych w kwocie 2 502 782,03 zł
- kaucje lokali użytkowych w kwocie 224 628,35 zł
- kaucje na budowę miejsc postojowych przy budynkach mieszkalnych w kwocie 68 343,27 zł
- subwencja finansowa PFR w kwocie 181 371,46 zł.

Struktura zobowiązań krótkoterminowych

Zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych

Lp	Zobowiązania	Stan na dzień 01.01.2021r.	Stan na dzień 31.12.2021r.
1.	Rozrachunki z dostawcami	1 698 706,73	2 976 861,53
2.	Rozrachunki z tytułu lok. mieszkalnych	247 274,34	239 920,36
3.	Rozrachunki z tytułu lok. użytkowych	14 397,06	14 331,04
4.	Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	6 047,27	7 204,87
5.	Rozrachunki z tytułu podatku VAT, PIT-4, PFRON, ZUS	596 452,25	655 173,03
6.	Pozostałe rozrachunki	2 346 341,64	2 049 342,84
	Razem:	4 909 219,29	5 942 833,67

Zakładowy Fundusz Świadczeń Specjalnych (fundusz specjalny)

Stan funduszu na dzień 01.01.2021r.	4 371,19
Zwiększenia w roku	47 282,98
Zmniejszenia w roku	48 960,00
Saldo funduszu na dzień 31.12.2021r.	2 694,17

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę **5 987 246,25 zł** i obejmują: bieżące rozrachunki z dostawcami, rozrachunki budżetowe i rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych z właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych na kwotę 5 942 833,67 zł oraz fundusze specjalne na kwotę 44 412,58 zł, w tym fundusz remontowy na kwotę 41 718,41 zł. Pozostałe rozrachunki w wysokości 2 049 342,84 zł obejmują w szczególności wyrównanie opłat wieczystego użytkowania zgodnie z prawomocnymi wyrokami Sądu Rejonowego na kwotę 2 011 939,32 zł.

Bierne rozliczenia międzyokresowe:

Stan na dzień 31.12.2021r.

256 485,37	– rozliczenie mediów za 2021 rok
1 986,91	– 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)
64 920,47	– rozliczenie dopłat dot. Lazurowej Przystani
200 000,00	– dofinansowanie działalności inwestycyjnej spółdzielni
998 848,95	– poz. B IV Pasywa bilansu

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2021r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **76 412 416,19 zł.**

Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w roku obrotowym 2021 wynosiło:

Pracownicy ogółem	- 28,21 etatów
z tego	
Pracownicy umysłowi	- 19,21 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 2021.

Zarządzających - Zarząd Spółdzielni	336 000,00 zł brutto
Nadzorujących - Rada Nadzorcza Spółdzielni	149 494,44 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 2021 wynosi 10 000,00 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.

Jednocześnie oświadczamy że agresja Rosji na Ukrainę i nałożone przez Unię Europejską sankcje na Rosję i Białoruś mają bezpośredni wpływ na sytuację gospodarczą i ekonomiczną Spółdzielni. Dotyczy to głównie zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości i remontów budynków mieszkalnych. Powoduje to również negatywny wpływ na członka Spółdzielni ponieważ ponoszą oni skutki tej sytuacji, w postaci wzrostu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz wzrostu opłat za media w tym ogrzewanie lokali, podgrzanie wody, energię elektryczną i gaz.

Poza tym na dzień sporządzania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 r. w Polsce nadal obowiązuje, wprowadzony w marcu 2020 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 w 2021 roku miały miejsce wzrosty cen usług podstawowych oraz trzykrotna zmiana taryfy (wzrost cen) ciepła dla Veolia SA, co spowodowało znaczące obciążenie finansowe właścicieli lokali - wzrost opłat eksploatacyjnych o ok. 20 %. Wybuch epidemii i nałożone restrykcje gospodarcze spowodowały również przesunięcie podstawowych terminów sprawozdawczych obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe. Ze względu na wprowadzone i utrzymujące się do dnia dzisiejszego obostrzenia COVID 19, nie odbyło się

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni za rok sprawozdawczy 2020 i tym samym nie zostały podjęte uchwały w zakresie:

1. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy 2020,
2. podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2020 rok.

Warszawa, dnia 21.06.2022 r.



POL-TAX Sp. z o.o.
ul. Bora Komorowskiego 56C lok.91
03-982 Warszawa

+48 (22) 616 55 11
+48 (22) 616 55 12
biuro@pol-tax.pl

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

za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku jednostki:

Spółdzielnia Mieszkaniowo „LAZUROWA”

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



POL-TAX Sp. z o.o.
ul. Bora Komorowskiego 56C lok.91
03-982 Warszawa

+48 (22) 616 55 11
+48 (22) 616 55 12
biuro@pol-tax.pl

L. Dz. 2-M/22/VI/22

Warszawa, dnia 22.06.2022 r.

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

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 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 31.12.2021 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **76 412 416,19 zł**
- 3) Rachunek zysków i strat wykazujący za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. zysk netto w wysokości **2 172 485,27 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 grudnia 2021 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 2021 r. poz. 217 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

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 oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1415 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 Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm.; oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. 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 Spółdzielnię 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 jednostki 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 zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, 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 dla 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 stosownej 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 odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami 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 kontynuacji działalności;
- 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 wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 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 Spółdzielni 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 **Jerzy Więch**, 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 22 czerwiec 2022 roku



Signed by /
Podpisano przez:

Jerzy Więch

Date / Data:
2022-06-22
15:01

.....
Jerzy Więch
Biegły Rewident nr ewid. w rej. KRBR 5440

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