

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

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		20-04-2023	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2022	Data do	31-12-2022
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
		Pocztowa	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 01-01-2022 data do 31-12-2022

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 31.12.2022 r.
2. Rachunek zysków i strat w wersji porównawczej sporządzony za okres od 01.01.2022r do 31.12.2022r, który wykazuje następujące wyniki finansowe:
 - a) nadwyżkę kosztów GZM roku 2022 w wysokości 1 446 489,78 zł.,
 - b) zysk netto roku 2022 w wysokości 372 640,60 zł.

3. Wprowadzenie i dodatkowe informacje i wyjaśnienia

Spółdzielnia za 2022 r. nie sporządziła sprawozdania zmian w funduszu własnym i rachunku przepływów środków pieniężnych z uwagi na brak obowiązku przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2022 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 i nowelizacji ogłoszonej w Dzienniku Ustaw z dnia 16 stycznia 2023 roku poz. 120 z uwzględnieniem przepisów zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. W zakresie w jakim ustawa pozostawia prawo wyboru, jednostka stosuje następujące zasady rachunkowości:

rachunek zysków i strat za rok obrotowy jednostka sporządza w wariantcie porównawczym, W rachunku zysków i strat spółdzielnia wykazuje według zasad ogólnych wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty dotyczące danego roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty zgodnie z zasadą memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości rozliczana jest bezwynikowo. Różnica między przychodami a kosztami za rok obrotowy wpływa odpowiednio na wysokość opłat w następnym roku(art. 6 ust 1 uosm). Uzyskany dochód z pożytków i przychodów z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni, po opodatkowaniu może być przeznaczony na cele określone w statucie.

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

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LAZUROWA**

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASywa	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 31.12.2022	rok poprzedni 31.12.2021			rok bieżący 31.12.2022	rok poprzedni 31.12.2021
A	Aktywa trwałe	43 888 093,66	66 715 649,15	A	Fundusze własne	30 536 708,42	33 579 806,26
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	66 113,98	I	Fundusz podstawowy	13 351 661,63	13 987 845,23
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	147 388,93	147 738,93
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	66 113,98	3	Fundusz wkładów budowlanych	13 204 272,70	13 840 106,30
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	16 812 406,19	17 063 422,95
II	Rzeczowe aktywa trwałe	43 888 093,66	66 649 535,17	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwałe	30 211 154,56	31 333 303,07		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	15 458 499,40	15 699 255,20	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	14 183 305,42	15 138 508,47	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	356 052,81
c)	urządzenia techniczne i maszyny	566 662,74	491 660,06	VI	Zysk (strata) netto	372 640,60	2 172 485,27
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	2 687,00	3 879,34				
2	Środki trwałe w budowie	13 676 939,10	35 316 232,10	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	23 418 354,38	42 832 609,93
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	14 044 027,59	35 846 514,73
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	14 044 027,59	35 846 514,73
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	11 007 353,12	32 869 389,62
	- udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	- inne papiery wartościowe			e)	inne	3 036 674,47	2 977 125,11
	- udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	8 212 279,16	5 987 246,25
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- udziały lub akcje				- do 12 miesięcy		
	- inne papiery wartościowe				- powyżej 12 miesięcy		
	- udzielone pożyczki			b)	inne		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		- do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				- powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	10 066 969,14	9 696 767,04	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	8 108 997,30	5 942 833,67
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 964 795,65	3 238 344,22
4	Towary				- do 12 miesięcy	4 964 795,65	3 238 344,22
5	Zaliczki na dostawy i usługi				- powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	1 292 824,28	2 538 714,72	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	689 380,81	655 173,03
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	- powyżej 12 miesięcy			i)	inne	2 454 820,84	2 049 316,42
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		- z tytułu lokali mieszkalnych		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		- z tytułu lokali użytkowych		
	- do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	- powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	103 281,86	44 412,58
3	Należności od pozostałych jednostek	1 292 824,28	2 538 714,72		- w tym fundusz remontowy	97 864,87	41 718,41
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	802 096,35	1 758 570,73	IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 162 047,63	998 848,95
	- do 12 miesięcy	802 096,35	1 758 570,73	1	Ujemna wartość firmy		
	- powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 162 047,63	998 848,95
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	170 033,00		- długoterminowe		

c)	inne	53 908,77	415 932,73		– krótkoterminowe	1 162 047,63	998 848,95
d)	dochodzone na drodze sądowej	436 819,16	194 178,26	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	– z tytułu lokali mieszkalnych						
	– z tytułu lokali użytkowych						
III	Inwestycje krótkoterminowe	246 103,57	295 272,94				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	246 103,57	295 272,94				
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	246 103,57	295 272,94				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	246 103,57	295 272,94				
	– inne środki pieniężne	0,00	0,00				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 528 041,29	6 862 779,38				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 081 551,51	5 450 288,71				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 446 489,78	1 412 490,67				
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)	53 955 062,80	76 412 416,19		PASYWA razem (suma poz. A i B)	53 955 062,80	76 412 416,19

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
LAZUROWA

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	16 999 290,99	15 087 853,84
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	16 999 290,99	15 087 853,84
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	14 819 736,41	13 248 209,28
	b) w tym z działalności własnej	2 179 554,58	1 839 644,56
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	18 186 169,15	15 459 094,94
I	Amortyzacja	365 679,49	226 040,79
II	Zużycie materiałów i energii	7 893 854,81	6 935 800,51
III	Usługi obce	1 081 349,23	919 836,84
IV	Podatki i opłaty, w tym:	685 857,19	944 548,23
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	2 224 671,70	2 000 767,87
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	540 450,83	491 333,49
	– emerytalne	301 426,24	408 799,05
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	5 394 305,90	3 940 767,21
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	18 186 169,15	15 459 094,94
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	16 266 226,19	13 835 139,72
	b) z działalności własnej	1 919 942,96	1 623 955,22
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-1 186 878,16	-371 241,10
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-1 446 489,78	-586 930,44
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	259 611,62	215 689,34
D	Pozostałe przychody operacyjne	351 146,29	3 017 607,07
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	187 964,63	2 112 574,30
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	163 181,66	905 032,77
E	Pozostałe koszty operacyjne	192 065,72	898 674,38
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	192 065,72	898 674,38
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	-1 027 797,59	1 747 691,59
G	Przychody finansowe	44 480,27	30 716,86
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:	44 480,27	30 716,86
	– 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	930,86	865,62
I	Odsetki, w tym:	930,86	865,62
	– 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)	-984 248,18	1 777 542,83
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)	-984 248,18	1 777 542,83
J	Podatek dochodowy	89 601,00	191 988,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	-1 073 849,18	1 585 554,83
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	1 446 489,78	586 930,44
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	372 640,60	2 172 485,27

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	-984 248,18			1 777 542,83		
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	51 303,58			42 038,02		
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	1 404 528,37			-809 119,22		
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	471 583,77			1 010 461,63		
K.	Podatek dochodowy	89 601,00			191 988,00		

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

informacjadodatkowa2022

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Szczegółowy zakres zmian wartości majątku trwałego

MAJĄTEK TRWAŁY WG WARTOŚCI NETTO NA DZIEŃ 31.12.2022R.

Lp.	Nazwa	Wartość inwentarzowa na 31.12.2022r.	Umorzenie Środków Trwałych na 31.12.2022r	Wartość netto Środków Trwałych na 31.12.2022r.
1.	Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów	21 918 777,15	6 460 277,75	15 458 499,40
2.	Grupa I – budynki mieszkalne	33 742 215,42	20 788 091,28	12 954 124,14
3.	Grupa II – pawilony	2 833 589,88	1 795 237,02	1 038 352,86
4.	Grupa III-budowle	498 036,33	307 207,91	190 828,42
5.	Grupa IV-sprzęt komputerowy	229 971,87	227 278,82	2 693,05
6.	Grupa IV-urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	1 277,97	1 277,97	0,00
7.	Grupa V-maszyny i urządzenia	98 016,60	98 016,60	0,00
8.	Grupa VI-dźwigi	963 396,05	963 396,05	0,00
9.	Grupa VI-urządzenia techniczne	1 061 630,87	497 661,18	563 969,69
10.	Grupa VIII-narzędzia, przyrządy	295 891,41	293 204,41	2 687,00
	Razem:	61 642 803,55	31 431 648,99	30 211 154,56

	Wartości niematerialne i prawne	452 600,80	452 600,80	0,00
--	---------------------------------	------------	------------	------

	Wartość inwentarzowa	Umorzenie	Wartość netto
Razem:	62 095 404,35	31 884 249,79	30 211 154,56

	Środki trwale w budowie	13 676 939,10		13 676 939,10
	Ogółem aktywa trwale:	75 772 343,45	31 884 249,79	43 888 093,66

**TABELA INWENTARYZACYJNA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH
I PRAWNYCH ZA 2022r.**

Lp.	Nazwa	WARTOŚĆ INWENTARZOWA						UMORZENIE			
		Bilans otwarcia 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2022r.	Bilans otwarcia 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2022r.		
1.	Grunty, Wieczyste Użytkowanie Gruntów	21 919 227,96		450,81	21 918 777,15	6 219 972,76	240 304,99		6 460 277,75		
2.	GRUPA I –budynki mieszkalne	34 241 626,31		249 290,85	33 992 335,46	20 401 520,01	511 767,01	125 195,74	20 788 091,28		
3.	GRUPA II –pawilony	2 833 589,88		250 120,04	2 583 469,84	1 743 203,70	63 288,72	11 255,40	1 795 237,02		
4.	GRUPA III –budowle	498 036,33			498 036,33	290 020,34	17 187,57		307 207,91		
5.	GRUPA IV – sprzęt komputerowy	221 593,47	8 378,40		229 971,87	202 754,12	24 524,70		227 278,82		
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		11 500,00	98 016,60	109 516,60	11 500,00		98 016,60		
8.	GRUPA VI- dźwigi	970 898,94		7 502,89	963 396,05	970 898,94	7 502,89		963 396,05		
9.	GRUPA VI – urządzenia techniczne	854 311,88	252 464,85	45 145,86	1 061 630,87	381 491,17	161 315,87	45 145,86	497 661,18		
10.	GRUPA VIII – narzędzia, przyrządy	295 891,41			295 891,41	292 012,07	1 192,34		293 204,41		
11.	Wartości niematerialne i prawne	402 564,40	50 036,40		452 600,80	336 450,42	116 150,38		452 600,80		
	Razem:	62 348 535,15	310 879,65	564 010,45	62 095 404,35	30 949 118,10	1 135 731,58	200 599,89	31 884 249,79		

Wartość netto rzeczowego majątku trwałego na koniec 2022 roku wyniosła 30 211 154,56 zł, natomiast wartości niematerialnych i prawnych 0,00 zł.

Zwiększenie rzeczowego majątku trwałego brutto wyniosło 310 879,65 zł i dotyczyło zakupu nowego sprzętu komputerowego, modernizacji urządzeń do oczyszczania wody oraz aktualizacja programu PROBIT.

Zmniejszenie rzeczowego majątku trwałego wyniosło 564 010,45 zł, w tym zmniejszenia wartości budynków mieszkalnych, dźwigów oraz gruntów w użytkowaniu wieczystym związanych z przekształceniami zasobów spółdzielni w odrębną własność wyniosły 257 244,55 zł. Został sprzedany lokal usługowy o wartości 250 120,04 zł brutto. Pozostałe zmniejszenia dotyczyły likwidacji przestarzałego i całkowicie zużytego majątku spółdzielni.

Na dzień 31 grudnia 2022r. wartości nakładów realizacji inwestycji wynosiła odpowiednio:

1. Lazurowe Ogrody – 1 094 743,15 zł,
2. Lazurowa Przystań – 8 164 685,45 zł,
3. Lazurowe Apartamenty – 2 550 853,06 zł,
4. Inwestycje w przygotowaniu – 1 866 657,44 zł.

Na dzień 31 grudnia 2022r. Spółdzielnia posiada 87 177 m² gruntów użytkowanych wieczyście.

W 2022 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 01.01.2022r.	Stan na dzień 31.12.2022r.
1.	Należności zasądzone (lok. użytkowe, mieszkalne)	229 188,86	209 422,20
2.	Z tytułu opłat lokali mieszkaniowych	534 797,34	484 291,29
3.	Z tytułu opłat lokali użytkowych	73 026,34	92 495,95

4.	Z tytułu opłat miejsc postojowych	11 794,85	16 788,52
5.	Z tytułu dostaw i usług	940 471,88	30 371,65
6.	Z tytułu rozlicz. z Urzędem Dzielnicy, Urzędem Skarbowym, ZUS	170 033,00	
7.	Inne	415 932,73	53 908,77
8.	Należności dochodzone na drodze sądowej (lok. użytkowe, mieszkalne)	194 178,26	436 819,16
	Razem:	2 569 423,26	1 324 097,54

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 2022 roku odpis aktualizacyjny wynosi 31 273,26 zł.

Stan odpisów na dzień 01.01.2022r.	30 708,54
Zwiększenia w roku	564,72
Zmniejszenia w roku	0,00
Saldo odpisów na dzień 31.12.2022r.	31 273,26

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 2022r. wynosi **1 292 824,28 zł - poz. B II Aktywa bilansu.**

Struktura środków pieniężnych

Środki pieniężne:

Lp.	Środki pieniężne	Stan na dzień 01.01.2022r.	Stan na dzień 31.12.2022r.
1.	Środki pieniężne w kasie	23 903,23	43 046,54
2.	Środki pieniężne w banku	268 675,54	202 314,65
3.	Środki pieniężne w drodze		
4.	ZFŚS	2 694,17	742,38
	Razem:	295 272,94	246 103,57

Wartość inwestycji krótkoterminowych ujętych w bilansie na dzień 31 grudnia 2022r. wynosi **246 103,57 zł - poz. B III Aktywa bilansu.**

Czynne rozliczenia międzyokresowe:

Stan na dzień 31.12.2022r.

- 1 446 489,78 – bieżący wynik GZM nieruchomości
- 2 895,25 – VAT naliczony do odliczenia w następnym miesiącu
- 105 269,79 – nakładki radiowe
- 168 918,36 – montaż instalacji elektrycznej oświetlenie LED
- 207 195,23 – rozliczenia mediów za 2022 rok
- 179 495,32 – rozliczenia roku 2022 Szeligowska 6, 6A, 8, 10
- 27 085,63 – rozliczenia roku 2022 Sternicza 127
- 1 781 486,51 – umowa wymiany 8 dźwigów
- 1 257 023,55 – umowa wymiany dźwigów z maszynownią
- 262 489,23 – remont piwnic
- 305 948,09 – remonty po przeglądach konstrukcji budynków
- 281 061,00 – remonty balkonów
- 766 655,88 – wymiana poziomów kanalizacyjnych
- 83 359,80 – wymiana pionów kanalizacyjnych
- 100 527,58 – malowanie elewacji i klatek schodowych
- 16 511,96 – montaż podzielników kosztów co
- 182 605,05 – płukanie instalacji z.w. i c.w.
- 610 440,82 – zamknięcie zsypów
- 154 167,98 – naprawy dachów
- 588 414,48 – pozostałe niezbędne prace remontowe

8 528 041,29 – poz. B IV Aktywa bilansu

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO
ZA OKRES OD 01.01.2022r. DO 31.12.2022r.**

Zwiększenia do 31.12.2022 r.	
Odpis z lokali mieszkalnych	1 326 306,59
Odpis na remonty dźwigów	246 368,70
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 912,00
Odpis Szeligowska	80 182,66
Odszkodowania Szeligowska	7 776,15
Odpis Sternicza 127	8 556,76
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2022r.	41 718,41
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2021r.	18 652,56
RAZEM:	1 826 473,83

Zmniejszenia do 31.12.2022 r.	
REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH	
Remont dźwigów	246 368,70
REGULACJA INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA	
Regulacja instalacji centralnego ogrzewania	383 400,00
PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO	
Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	27 600,00
Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	150 975,70
INNE PRACE : BRUKARSKIE, DEKARSKIE ELEKTRYCZNE WODNO-KANALIZACYJNE	
Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	15 154,14
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	42 498,73
Usuwanie awarii	122 785,09
Prace wg decyzji Rad Budynków	14 200,67
Miejsca postojowe	52 326,98
Remont balustrad balkonowych	61 219,80
Wymiana poziomów kanalizacyjnych	333 801,45
Remont pokrycia dachowego	87 695,14
Remont klatek - gres na korytarzach	144 260,95
Koszty Szeligowska 6,6A,8,10	32 361,06
Koszty Sternicza 127	13 960,55
RAZEM:	1 728 608,96
Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2022 r.	97 864,87

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 2022 r. wchodziło 17 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 31.12.2022r.

Adres	Wpływy 2022 r.										Wydatki 2022r.	saldo BZ nieruchomości na 31.12.2022 r.
	metraż	saldo z BO z 2022r.	dofinansowanie z nadwyżki bilansowej	naliczenia fundusz remontowy	naliczenia fundusz remontowy - ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego dźwignów	razem					
L2	3 520,40	-337 978,47	839,90	60 014,64	5 184,00	12 970,86	-258 969,07	15 848,93	-274 818,00			
L2A	4 498,35	-52 571,11	1 073,24	76 127,64	6 624,00	15 951,39	47 205,16	15 128,21	32 076,95			
L4	10 632,97	-475 662,13	2 536,86	182 118,00	12 744,00	39 631,14	-238 632,13	74 394,31	-313 026,44			
L6	10 638,81	-411 480,62	2 538,25	180 049,20	12 744,00	39 588,90	-176 560,27	270 988,42	-447 548,69			
L12	5 634,70	-291 865,97	1 344,35	94 711,90	5 544,00	21 392,67	-168 873,05	91 164,77	-260 037,82			
R2	6 210,99	-943 089,45	1 481,84	105 674,52	9 648,00	22 622,58	-803 662,51	452 120,04	-1 255 782,55			
R3	2 952,00	-634 580,34	704,30	49 593,60	3 456,00	0,00	-580 826,44	15 781,50	-596 607,94			
R4	4 015,50	-558 628,19	958,04	68 670,49	4 608,00	0,00	-484 391,66	123 555,17	-607 946,83			
R5	1 728,30	-446 911,62	412,35	29 035,44	1 728,00	0,00	-415 735,83	145 228,54	-560 964,37			
R6	6 193,50	-1 092	1 477,67	104 654,52	9 792,00	22 541,40	-954 187,77	118 431,85	-1 072 619,62			
R7	2 944,11	-516 019,94	702,42	49 461,00	3 456,00	0,00	-462 400,52	226 633,08	-689 033,60			
R9	5 756,70	-177 915,75	1 373,46	97 673,88	5 688,00	21 296,16	-51 884,25	32 957,02	-84 841,27			
St129	3 929,46	-508 719,54	937,51	67 427,52	5 472,00	14 326,14	-420 556,37	49 275,50	-469 831,87			
St131	3 909,99	-483 574,16	932,86	66 022,68	4 680,00	14 587,68	-397 350,94	23 307,45	-420 658,39			
S1	5 614,40	-636 357,54	1 339,51	95 071,56	5 544,00	21 459,78	-512 942,69	27 472,56	-540 415,25			
Razem	78 180,18	-18 652,56	18 652,56	1 326 306,59	96 912,00	246 368,70	1 669 587,29	1 682 287,35	-12 700,06			
Sz6,6A,8,10		60 370,97		87 958,81			148 329,78	32 361,06	115 968,72			
St127				8 556,76			8 556,76	13 960,55	-5 403,79			
Ogółem FR		41 718,41	18 652,56	1 414 265,40	96 912,00	246 368,70	1 826 473,83	1 728 608,96	97 864,87			

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	104 604,24	158 671,17		54 066,93	2 943,14		51 123,79
2	Lazurowa 2A	132 412,46	196 286,03		63 873,57	3 994,51		59 879,06
3	Lazurowa 4	314 834,33	476 771,61		161 937,28	9 810,92		152 126,36
4	Lazurowa 6	312 495,60	494 323,94		181 828,34	12 233,99		169 594,35
5	Lazurowa 12	165 332,99	233 478,25		68 145,26	14 187,22		53 958,04
6	Rozłogi 2	183 095,93	278 283,02		95 187,09	14 652,48		80 534,61
7	Rozłogi 3	86 907,87	130 080,50		43 172,63	147,36		43 025,27
8	Rozłogi 4	118 844,29	186 624,44		67 780,15	239,14		67 541,01
9	Rozłogi 5	50 931,00	80 712,30		29 781,30	145,74		29 635,56
10	Rozłogi 6	182 808,69	270 710,16		87 901,47	14 568,18		73 333,29
11	Rozłogi 7	86 482,08	137 207,55		50 725,47	22,96		50 702,51
12	Rozłogi 9	168 949,83	266 953,45		98 003,62	10 430,16		87 573,46
13	Stermicza 129	116 537,12	209 058,09		92 520,97	8 056,14		84 464,83
14	Stermicza 131	114 662,28	170 731,84		56 069,56	12 272,96		43 796,60
15	Siemiątycka 1	164 812,68	262 134,56		97 321,88	14 996,86		82 325,02
16	Szeligowska 6A, 6, 8, 10	1 310 764,70	1 364 235,37		53 470,67	0,00		53 470,67
17	Stermicza 127	417 987,69	562 691,28		144 703,59			144 703,59
	Razem:				1 446 489,78			
	Razem wynik na GZM:	4 032 463,78	5 478 953,56		1 446 489,78	118 701,76	0,00	1 327 788,02

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

Wynik na działalności gospodarczej:	1 164 992,18	1 055 367,63	109 624,55
--------------------------------------------	---------------------	---------------------	-------------------

Wyjaśnienia do Rachunku Zysków i Strat

Rachunek zysków i start za rok obrotowy od 01.01.2022r. do 31.12.2022r. został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami według wariantu porównawczego i prezentuje :

- a) wynik uzyskany na GZM nieruchomości **-1 446 489,78 zł**
 - nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM suma nieruchomości **0,00 zł**
 - nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM suma nieruchomości **-1 446 489,78 zł**
- b) wynik uzyskany z pozostałej działalności spółdzielni w wysokości **netto 372 640,60 zł.**

Przekształcenie wyniku bilansowego w wynik podatkowy za 2022r.

Wyszczególnienie	Cała Spółdzielnia	GZM	Działalność gospodarcza
Przychody	16 999 290,99	14 819 736,41	2 179 554,58
Przychody operacyjne	351 146,29	0,00	351 146,29
Przychody finansowe	44 480,27	0,00	44 480,27
Przychody ze sprzedaży lokali Lazurowa Przyszań	0,00	0,00	0,00
Przychody bilansowe	17 394 917,55	14 819 736,41	2 575 181,14
Koszty dział. Oper	18 186 169,15	16 266 226,19	1 919 942,96
Koszty operacyjne	192 065,72	0,00	192 065,72
Koszty finansowe	930,86	0,00	930,86
Koszty bilansowe	18 379 165,73	16 266 226,19	2 112 939,54
Dochód bilansowy	-984 248,18	-1 446 489,78	462 241,60
Przychody nkup	0,00		
Przychody podatkowe	17 394 917,55	14 819 736,41	2 575 181,14
Koszty nkup	51 303,58		51 303,58
Koszty podatkowe	18 327 862,15	16 266 226,19	2 061 635,96
Wynik podatkowy	-932 944,60	-1 446 489,78	513 545,18
Dochody zwolnione na podstawie art. 17 ust 1 pkt 44 Ustawy o PDOP	-1 404 528,37	-1 446 489,78	41 961,41
Podstawa podatku			471 583,77
Podatek 19%			89 601,00
Zysk netto			372 640,60

Struktura rzeczowa przychodów netto**Przychody z prowadzonej działalności za 2022r.**

Lp.	Treść	Ogółem	Lokale Mieszkalne	Lokale Użytkowe
1.	Przychody z eksploatacji podstawowej	9 386 453,52	7 422 007,06	1 964 446,46
2.	Przychody c.o.	3 382 675,20	3 261 361,42	121 313,78
3.	Przychody c.w.	1 515 281,62	1 490 798,77	24 482,85
4.	Przychody gaz	140 395,10	140 139,98	255,12
5.	Przychody wywozu nieczystości	1 391 398,56	1 346 740,00	44 658,56
6.	Przychody zimnej wody	1 183 086,99	1 158 689,18	24 397,81
	Razem:	16 999 290,99	14 819 736,41	2 179 554,58

Pozostałe przychody operacyjne

Treść	Stan na 31.12.2022r.
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	187 964,63
Inne przychody operacyjne	163 181,66
- zwrot kosztów komorniczych, sądowych i innych	24 096,56
- przychody z tytułu Zarządzania WM Sternicza 96, 98, 100	110 863,10
- inne	28 222,00
Razem	351 146,29

Przychody finansowe

Treść	Stan na 31.12.2022r.
Odsetki za zwłokę lokale mieszkalne - otrzymane	41 961,41
Odsetki za zwłokę lokale użytkowe - otrzymane	2 493,06
Odsetki od lokat i rachunków bankowych - otrzymane	25,80
Razem	44 480,27

Struktura rzeczowa kosztów**Koszty prowadzonej działalności za rok 2022r.**

Lp.	Treść	Ogółem	Lokale Mieszkalne	Lokale Użytkowe
1.	Koszty działalności podstawowej	10 623 844,58	8 912 756,46	1 711 088,12
2.	Koszty co	3 505 767,04	3 387 472,69	118 294,35
3.	Koszty cw	1 431 579,08	1 409 152,93	22 426,15
4.	Koszty gazu	172 602,30	172 347,18	255,12
5.	Wywóz nieczystości	1 391 398,56	1 346 740,00	44 658,56
6.	Koszty zimnej wody	1 060 977,59	1 037 756,93	23 220,66
	Razem:	18 186 169,15	16 266 226,19	1 919 942,96

Pozostałe koszty operacyjne

Treść	Stan na 31.12.2022r.
Inne koszty operacyjne ogółem	192 065,72
- koszty spraw sądowych , odszkodowania	38 822,84
- koszty z tytułu RODO	50 430,00
- koszty z tytułu Zarządzania WM Sternicza 96, 98, 100	102 812,88

Koszty finansowe

Treść	Stan na 31.12.2022r.
Koszty finansowe ogółem	930,86
Zapłacone odsetki budżetowe	930,86

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 2022rok zostanie przeznaczony na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości.

Propozycja podziału nadwyżki bilansowej (zysk na działalności gospodarczej) za 2022r.

Wyszczególnienie	Kwota w zł
1. Wynik finansowy netto na działalności gospodarczej:	372 640,60
2. Proponowany podział :	
a) sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczącej GZM poszczególnych nieruchomości za 2022 r.	354 536,76
b) sfinansowanie kosztów remontów	18 103,84
Razem	372 640,60

Struktura kapitału podstawowego

Wyszczególnienie Kapitałów - FUNDUSZY	Stan na dzień 01.01.2022r	Zwiększenia w roku 2022	Zmniejszenia w roku 2022	Stan na dzień 31.12.2022r.
Fundusz Udziałowy	147 738,93	0,00	350,00	147 388,93
Fundusz wkładów Budowlanych	13 840 106,30	132 698,63	768 532,23	13 204 272,70
Fundusz Podstawowy	13 987 845,23	132 698,63	768 882,23	13 351 661,63
Fundusz Zasobowy:	16 990 102,97	0,00	250 565,95	16 739 537,02
w tym wpisowe	819 765,52	0,00	0,00	819 765,52
Wartość gruntu	73 319,98	0,00	450,81	72 869,17
Zysk netto z lat poprzednich	2 528 538,08	0,00	2 528 538,08	0,00
Zysk netto roku obrotowego	0,00	372 640,60	0,00	372 640,60
Razem:	33 579 806,26	505 339,23	3 548 437,07	30 536 708,42

Struktura zobowiązań długoterminowych

Zobowiązania długoterminowe

Lp.	Zobowiązania	Stan na dzień 01.01.2022r.	Stan na dzień 31.12.2022r.
1.	Rozrachunki z tytułu gwarancji	2 502 782,03	2 685 513,89
2.	Rozrachunki z tytułu wpłaconych zaliczek na budowę lokali w Lazurowych Ogrodach i Lazurowej Przystani	32 869 389,62	11 007 353,12
3.	Rozrachunki z tytułu kaucji lokali użytkowych	224 628,35	218 653,70
4.	Rozrachunki z tytułu parkingów	68 343,27	72 051,02
5.	Subwencja finansowa PFR	181 371,46	60 455,86
	Razem:	35 846 514,73	14 044 027,59

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 **14 044 027,59 zł** i obejmują:

- zaliczki na wkłady budowlane w kwocie 11 007 353,12 zł
- gwarancje z tytułu należytego wykonania prac remontowych w kwocie 2 685 513,89 zł
- kaucje lokali użytkowych w kwocie 218 653,70 zł
- kaucje na budowę miejsc postojowych przy budynkach mieszkalnych w kwocie 72 051,02 zł
- subwencja finansowa PFR w kwocie 60 455,86 zł.

Struktura zobowiązań krótkoterminowych

Zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych:

Lp.	Zobowiązania	Stan na dzień 01.01.2022r.	Stan na dzień 31.12.2022r.
1.	Rozrachunki z dostawcami	2 976 861,53	4 647 406,79
2.	Rozrachunki z tytułu lok. mieszkalnych	239 920,36	293 514,57
3.	Rozrachunki z tytułu lok. użytkowych	14 331,04	14 409,27
4.	Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	7 204,87	9 465,02
5.	Rozrachunki z tytułu podatku VAT, PIT-4, PFRON, ZUS	655 173,03	689 380,81
6.	Pozostałe rozrachunki	2 049 342,84	2 454 820,84
	Razem:	5 942 833,67	8 108 997,30

Zakładowy Fundusz Świadczeń Specjalnych (fundusz specjalny)

Stan funduszu na dzień 01.01.2022r.	2 694,17
Zwiększenia w roku	53 215,02
Zmniejszenia w roku	50 492,20
Saldo funduszu na dzień 31.12.2022r.	5 416,99

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę **8 212 279,16 zł** i obejmują: bieżące rozrachunki z dostawcami, rozrachunki budżetowe i rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych z właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych na kwotę 8 108 997,30 zł oraz fundusze specjalne na kwotę 103 281,86 zł, w tym fundusz remontowy na kwotę 97 864,87 zł. Pozostałe rozrachunki w wysokości 2 454 820,84 zł obejmują w szczególności wyrównanie opłat wieczystego użytkowania zgodnie z prawomocnymi wyrokami Sądu Rejonowego na kwotę 2 412 884,11 zł.

Bierne rozliczenia międzyokresowe:

Stan na dzień 31.12.2022r.

229 659,96 – rozliczenie mediów za 2022 rok

732 387,67 – zaliczki na poczet zwiększonych opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu (nierozstrzygnięte odwołanie do SKO)

200 000,00 – dofinansowanie działalności inwestycyjnej spółdzielni
Uchwała nr 3/2016 Walnego Zgromadzenia

1 162 047,63 – poz. B IV Pasywa bilansu

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **53 955 062,80 zł.**

Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w roku obrotowym 2022 wynosiło:

Pracownicy ogółem	- 27,75 etatów
z tego	
Pracownicy umysłowi	- 20,75 etatów
Pracownicy fizyczni	- 7,00 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 2022.

Zarządzających - Zarząd Spółdzielni 336 000,00 zł brutto

Nadzorujących - Rada Nadzorcza Spółdzielni 139 557,25 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 2022 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

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2022 r w Polsce nadal obowiązuje stan zagrożenia epidemicznego związany z pandemią korona wirusa COVID-19. Z uwagi na charakter działalności Spółdzielni, zaistniała sytuacja miała ujemny wpływ na otoczenie i bieżący tryb działania Spółdzielni.

Z powodu wprowadzonych obostrzeń sanitarnych powodujących znaczne utrudnienia wynajmu sali, nie odbyło się w ustawowym terminie sprawozdawcze Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni za 2020 rok, co spowodowało brak zatwierdzania sprawozdania finansowego za 2020 r oraz nie została podjęta uchwała w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2020 w kwocie 356 052,81 zł. Obowiązki te zostały wykonane. W 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, na którym zatwierdzono zaległe sprawozdanie finansowe za 2020 r. i bieżące sprawozdanie finansowe za 2021 r. oraz uchwalono przedmiotowe uchwały.

Zarząd Spółdzielni w obowiązującym terminie przekazał drogą elektroniczną do KRS zatwierdzone zaległe uchwały.

Jednocześnie informujemy, że agresja Rosji na Ukrainę oraz nałożone przez Unię Europejską sankcje na Rosję i Białoruś ma negatywny wpływ na sytuację gospodarczą i ekonomiczną Spółdzielni. Dotyczy to głównie wzrostu cen na rynku paliw i energii oraz dużej inflacji, która miała miejsce w 2022 r co bezpośrednio przełożyło się na zwiększenie kosztów utrzymania i remontów budynków mieszkalnych. Skutki tej sytuacji ekonomicznej kraju ponoszą członkowie Spółdzielni, w postaci wzrostu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz wzrostu opłat za media w tym ogrzewanie lokali, podgrzanie wody, energię elektryczną i gaz.

Warszawa, dnia 20.04.2023 r.

Informacja o podpisach złożonych na pliku XML sprawozdania finansowego

data podpisu	osoba podpisująca
2023-04-26 15:36:35	Dorota Agnieszka Dolota
2023-04-26 15:37:08	Zbigniew Lucjan Gaca-Richter



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 2022 roku do 31 grudnia 2022 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. 1-M/27/27/23

Warszawa, dnia 27.04.2023 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 01.01.2022 r. do 31.12.2022 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 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **53 955 062,80 zł**
- 3) Rachunek zysków i strat wykazujący za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. zysk netto w wysokości **372 640,60 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 2022 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 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę 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 2022 r. poz. 1302 z póź. 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 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 zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat 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 2022 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 27 kwietnia 2023 roku



Signed by /
Podpisano przez:

Jerzy Więch

Date / Data:
2023-04-27
14:31

.....
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