

| | | |
|---|---|--|
| 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 | | 28-02-2024 | |
| Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie | | | |
| Data od | 01-01-2023 | Data do | 31-12-2023 |
| 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 **01-01-2023** data do **31-12-2023**

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 31.12.2023 r.
2. Rachunek zysków i strat w wersji porównawczej sporządzony za okres od 01.01.2023r do 31.12.2023r, który wykazuje następujące wyniki finansowe:
 - a) nadwyżkę kosztów GZM roku 2023 w wysokości 1 152 221,05 zł.,
 - b) zysk netto roku 2023 w wysokości 483 126,57 zł.

3. Wprowadzenie i dodatkowe informacje i wyjaśnienia

Spółdzielnia za 2023 r. nie sporządziła sprawozdania zmian w funduszu własnym i rachunku przepływów środków pieniężnych z uwagi na brak obowiązku przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2023 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 31.12.2023

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

| | AKTYWA | Stan na dzień kończący | | | PASywa | Stan na dzień kończący | |
|------------|--|---------------------------|-----------------------------|------------|---|---------------------------|-----------------------------|
| | | rok bieżący 31.12.2023 | rok poprzedni 31.12.2022 | | | rok bieżący 31.12.2023 | rok poprzedni 31.12.2022 |
| A | Aktywa trwałe | 47 494 884,58 | 43 888 093,66 | A | Fundusze własne | 29 596 026,61 | 30 536 708,42 |
| I | Wartości niematerialne i prawne | 246 000,00 | 0,00 | I | Fundusz podstawowy | 12 552 253,99 | 13 351 661,63 |
| 1 | Koszty zakończonych prac rozwojowych | | | 1 | Fundusz udziałowy | 147 388,93 | 147 388,93 |
| 2 | Wartość firmy | | | 2 | Fundusz wkładów mieszkaniowych | | |
| 3 | Inne wartości niematerialne i prawne | 246 000,00 | 0,00 | 3 | Fundusz wkładów budowlanych | 12 404 865,06 | 13 204 272,70 |
| 4 | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | | | II | Fundusz zasobowy | 16 560 646,05 | 16 812 406,19 |
| II | Rzeczowe aktywa trwałe | 47 248 884,58 | 43 888 093,66 | III | Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym: | | |
| 1 | Środki trwałe | 28 652 324,52 | 30 211 154,56 | | – z tytułu aktualizacji wartości godziwej | | |
| a) | grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | 15 216 951,01 | 15 458 499,40 | IV | Pozostałe fundusze rezerwowe | | |
| b) | budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 12 973 979,17 | 14 183 305,42 | V | Zysk (strata) z lat ubiegłych | 0,00 | 0,00 |
| c) | urządzenia techniczne i maszyny | 459 649,82 | 566 662,74 | VI | Zysk (strata) netto | 483 126,57 | 372 640,60 |
| d) | środki transportu | | | VII | Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | | |
| e) | inne środki trwałe | 1 744,52 | 2 687,00 | | | | |
| 2 | Środki trwałe w budowie | 18 596 560,06 | 13 676 939,10 | B | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 33 182 861,79 | 23 418 354,38 |
| 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 | 20 984 138,43 | 14 044 027,59 |
| 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 | 20 984 138,43 | 14 044 027,59 |
| | – 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 | 17 520 656,72 | 11 007 353,12 |
| | – udziały lub akcje | | | d) | zobowiązania wekslowe | | |
| | – inne papiery wartościowe | | | e) | inne | 3 463 481,71 | 3 036 674,47 |
| | – udzielone pożyczki | | | III | Zobowiązania krótkoterminowe | 10 318 299,43 | 8 212 279,16 |
| | – 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 | 15 284 003,82 | 10 066 969,14 | 3 | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek | 10 316 443,03 | 8 108 997,30 |
| 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: | 7 262 649,64 | 4 964 795,65 |
| 4 | Towary | | | | – do 12 miesięcy | 7 262 649,64 | 4 964 795,65 |
| 5 | Zaliczki na dostawy i usługi | | | | – powyżej 12 miesięcy | | |
| II | Należności krótkoterminowe | 3 045 333,49 | 1 292 824,28 | 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 | 436 944,94 | 689 380,81 |
| | – do 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 | h) | z tytułu wynagrodzeń | | |
| | – powyżej 12 miesięcy | | | i) | inne | 2 616 848,45 | 2 454 820,84 |
| 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: | 1 856,40 | 103 281,86 |
| 3 | Należności od pozostałych jednostek | 3 045 333,49 | 1 292 824,28 | | – w tym fundusz remontowy | 0,00 | 97 864,87 |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 919 593,15 | 802 096,35 | IV | Rozliczenia międzyokresowe | 1 880 423,93 | 1 162 047,63 |
| | – do 12 miesięcy | 919 593,15 | 802 096,35 | 1 | Ujemna wartość firmy | | |
| | – powyżej 12 miesięcy | | | 2 | Inne rozliczenia międzyokresowe | 1 880 423,93 | 1 162 047,63 |
| b) | z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 71 926,93 | 0,00 | | – długoterminowe | | |

| | | | | | | | |
|------------|--|----------------------|----------------------|----|--|----------------------|----------------------|
| c) | inne | 1 613 321,91 | 53 908,77 | | – krótkoterminowe | 1 880 423,93 | 1 162 047,63 |
| d) | dochodzone na drodze sądowej | 440 491,50 | 436 819,16 | 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 | 2 080 292,72 | 246 103,57 | | | | |
| 1 | Krótkoterminowe aktywa finansowe | 2 080 292,72 | 246 103,57 | | | | |
| a) | w jednostkach powiązanych | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | – udziały lub akcje | | | | | | |
| | – inne papiery wartościowe | | | | | | |
| | – udzielone pożyczki | | | | | | |
| | – inne krótkoterminowe aktywa finansowe | | | | | | |
| b) | w pozostałych jednostkach | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | – udziały lub akcje | | | | | | |
| | – inne papiery wartościowe | | | | | | |
| | – udzielone pożyczki | | | | | | |
| | – inne krótkoterminowe aktywa finansowe | | | | | | |
| c) | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 2 080 292,72 | 246 103,57 | | | | |
| | – środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 2 080 292,72 | 246 103,57 | | | | |
| | – inne środki pieniężne | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | – inne aktywa pieniężne | | | | | | |
| 2 | Inne inwestycje krótkoterminowe | | | | | | |
| IV | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 10 158 377,61 | 8 528 041,29 | | | | |
| 1. | Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 7 406 089,79 | 7 081 551,51 | | | | |
| 2. | Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 2 237 164,10 | 1 446 489,78 | | | | |
| 3. | Saldo winien funduszu remontowego nieruchomości | 515 123,72 | 0,00 | | | | |
| C | Należne wpłaty na fundusz podstawowy | | | | | | |
| D | Udziały (akcje) własne | | | | | | |
| | AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D) | 62 778 888,40 | 53 955 062,80 | | PASYWA razem (suma poz. A i B) | 62 778 888,40 | 53 955 062,80 |

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
LAZUROWA

sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

| Wiersz | Wyszczególnienie | Dane za | |
|----------|--|---------------------|-----------------------|
| | | rok bieżący 2023 | rok poprzedni 2022 |
| A | Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | 20 389 788,74 | 16 999 290,99 |
| | – od jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| I | Przychody netto ze sprzedaży produktów | 20 389 788,74 | 16 999 290,99 |
| | a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości | 17 910 337,24 | 14 819 736,41 |
| | b) w tym z działalności własnej | 2 479 451,50 | 2 179 554,58 |
| 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 | 21 201 569,78 | 18 186 169,15 |
| I | Amortyzacja | 349 076,19 | 365 679,49 |
| II | Zużycie materiałów i energii | 9 769 294,29 | 7 893 854,81 |
| III | Usługi obce | 1 474 165,02 | 1 081 349,23 |
| IV | Podatki i opłaty, w tym: | 725 460,11 | 685 857,19 |
| | – podatek akcyzowy | 0,00 | 0,00 |
| V | Wynagrodzenia | 2 520 022,83 | 2 224 671,70 |
| VI | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym: | 573 195,26 | 540 450,83 |
| | – emerytalne | 491 912,29 | 301 426,24 |
| VII | Pozostałe koszty rodzajowe | 5 790 356,08 | 5 394 305,90 |
| VIII | Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 0,00 | 0,00 |
| IX | Razem koszty rodzajowe, w tym: | 21 201 569,78 | 18 186 169,15 |
| | a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 19 062 558,29 | 16 266 226,19 |
| | b) z działalności własnej | 2 139 011,49 | 1 919 942,96 |
| C | Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B) | -811 781,04 | -1 186 878,16 |
| I | Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a) | -1 152 221,05 | -1 446 489,78 |
| II | Wynik z działalności własnej (C – C.I) | 340 440,01 | 259 611,62 |
| D | Pozostałe przychody operacyjne | 387 536,81 | 351 146,29 |
| I | Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 262 565,62 | 187 964,63 |
| II | Dotacje | 0,00 | 0,00 |
| III | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 0,00 | 0,00 |
| IV | Inne przychody operacyjne | 124 971,19 | 163 181,66 |
| E | Pozostałe koszty operacyjne | 203 017,11 | 192 065,72 |
| 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 | 203 017,11 | 192 065,72 |
| F | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E) | -627 261,34 | -1 027 797,59 |
| G | Przychody finansowe | 69 013,17 | 44 480,27 |
| 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: | 69 013,17 | 44 480,27 |
| | – 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 | 4 342,31 | 930,86 |
| I | Odsetki, w tym: | 4 342,31 | 930,86 |
| | – 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) | -562 590,48 | -984 248,18 |
| 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) | -562 590,48 | -984 248,18 |
| J | Podatek dochodowy | 106 504,00 | 89 601,00 |
| K | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | 0,00 | 0,00 |
| L | Zysk (strata) netto (I – J – K) | -669 094,48 | -1 073 849,18 |
| I | Nadwyżka przychodów roku bieżącego | 0,00 | 0,00 |
| II | Nadwyżka kosztów roku bieżącego | 1 152 221,05 | 1 446 489,78 |
| III | Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II) | 483 126,57 | 372 640,60 |

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 | -562 590,48 | | | -984 248,18 | | |
| 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 | 16 378,32 | | | 51 303,58 | | |
| 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 | 1 106 760,64 | | | 1 404 528,37 | | |
| J. | Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym | 560 548,48 | | | 471 583,77 | | |
| K. | Podatek dochodowy | 106 504,00 | | | 89 601,00 | | |

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

informacjadodatkowa2023

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**Szczegółowy zakres zmian wartości majątku trwałego
MAJĄTEK TRWAŁY WG WARTOŚCI NETTO NA DZIEŃ 31.12.2023 r.**

| Lp. | Nazwa | Wartość inwentarzowa na 31.12.2023r. | Umorzenie Środków Trwałych na 31.12.2023r | Wartość netto Środków Trwałych na 31.12.2023r. |
|-----|---|--------------------------------------|---|--|
| 1. | Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów | 21 917 533,75 | 6 700 582,74 | 15 216 951,01 |
| 2. | Grupa I – budynki mieszkalne | 32 775 702,13 | 20 961 732,56 | 11 813 969,57 |
| 3. | Grupa II – pawilony | 2 833 589,88 | 1 847 270,34 | 986 319,54 |
| 4. | Grupa III-budowle | 498 036,33 | 324 346,27 | 173 690,06 |
| 5. | Grupa IV-sprzęt komputerowy | 240 960,12 | 240 960,12 | 0,00 |
| 6. | Grupa IV-urządzenia i aparaty ogólnego zast. | 1 277,97 | 1 277,97 | 0,00 |
| 7. | Grupa V-maszyny i urządzenia | 20 838,60 | 20 838,60 | 0,00 |
| 8. | Grupa VI-dźwigi | 950 545,54 | 950 545,54 | 0,00 |
| 9. | Grupa VI-urządzenia techniczne | 1 035 221,79 | 575 571,97 | 459 649,82 |
| 10. | Grupa VIII-narzędzia, przyrządy | 295 891,41 | 294 146,89 | 1 744,52 |
| | Razem | 60 569 597,52 | 31 917 273,00 | 28 652 324,52 |

| | | | | |
|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Wartości niematerialne i prawne | 877 753,99 | 631 753,99 | 246 000,00 |
|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|

| | Wartość inwentarzowa | Umorzenie | Wartość netto |
|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Razem: | 61 447 351,51 | 32 549 026,99 | 28 898 324,52 |

| | | | | |
|--|-----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Środki trwałe w budowie | 18 596 560,06 | | 18 596 560,06 |
| | Ogółem aktywa trwałe | 80 043 911,57 | 32 549 026,99 | 47 494 884,58 |

**TABELA INWENTARYZACYJNA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH
I PRAWNYCH ZA 2023r.**

| Lp. | Nazwa | WARTOŚĆ INWENTARZOWA | | | | UMORZENIE | | | |
|-----|--|------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------------|
| | | Bilans otwarcia 01.01.2023r. | Zwiększenia | Zmniejszenia | Bilans zamknięcia 31.12.2023r. | Bilans otwarcia 01.01.2023r. | Zwiększenia | Zmniejszenia | Bilans zamknięcia 31.12.2023r. |
| 1. | Grunty, Wieczyste Użytkowanie Gruntów | 21 918 777,15 | | 1 243,40 | 21 917 533,75 | 6 460 277,75 | 240 304,99 | | 6 700 582,74 |
| 2. | GRUPA I –budynki mieszkalne | 33 742 215,42 | | 966 513,29 | 32 775 702,13 | 20 788 091,28 | 509 238,58 | 335 597,30 | 20 961 732,56 |
| 3. | GRUPA II –pawilony | 2 833 589,88 | | | 2 833 589,88 | 1 795 237,02 | 54 248,18 | 2 214,86 | 1 847 270,34 |
| 4. | GRUPA III –budowle | 498 036,33 | | | 498 036,33 | 307 207,91 | 17 138,36 | | 324 346,27 |
| 5. | GRUPA IV – sprzęt komputerowy | 229 971,87 | 18 985,87 | 7 997,62 | 240 960,12 | 227 278,82 | 21 678,92 | 7 997,62 | 240 960,12 |
| 6. | GRUPA IV-urządzenia i aparaty ogólnego zast. | 1 277,97 | | | 1 277,97 | 1 277,97 | | | 1 277,97 |
| 7. | GRUPA V – maszyny i urządzenia | 98 016,60 | | 77 178,00 | 20 838,60 | 98 016,60 | | 77 178,00 | 20 838,60 |
| 8. | GRUPA VI- dźwigi | 963 396,05 | | 12 850,51 | 950 545,54 | 963 396,05 | | 12 850,51 | 950 545,54 |
| 9. | GRUPA VI – urządzenia techniczne | 1 061 630,87 | 76 892,92 | 103 302,00 | 1 035 221,79 | 497 661,18 | 95 988,64 | 18 077,85 | 575 571,97 |
| 10. | GRUPA VIII – narzędzia, przyrządy | 295 891,41 | | | 295 891,41 | 293 204,41 | 942,48 | | 294 146,89 |
| 11. | Wartości niematerialne i prawne | 452 600,80 | 425 153,19 | | 877 753,99 | 452 600,80 | 179 153,19 | | 631 753,99 |
| | Razem: | 62 095 404,35 | 521 031,98 | 1 169 084,82 | 61 447 351,51 | 31 884 249,79 | 1 118 693,34 | 453 916,14 | 32 549 026,99 |

Wartość rzeczowego majątku trwałego na koniec 2023 roku wyniosła 28 652 324,52 zł, natomiast wartości niematerialnych i prawnych 246 000,00 zł. Zwiększenie rzeczowego majątku trwałego i wartości niematerialnych i prawnych wyniosło 521 031,98 zł i dotyczyło zakupu nowego sprzętu komputerowego, monitoringu CCTV, aplikacji SM Lazurowa oraz aktualizacja programu PROBIT.

Zmniejszenie rzeczowego majątku trwałego wyniosło 1 169 084,82 zł, w tym zmniejszenia wartości budynków mieszkalnych, dźwigów oraz gruntów związanych z przekształceniami zasobów spółdzielni w odrębną własność wyniosły 626 123,35 zł. Został sprzedany lokal usługowy o wartości 354 483,85 zł brutto. Zostały sprzedane bardzo zużyte, wyeksploatowane i całkowicie amortyzowane sprzęty – kosiarka i mały ciągnik o wartości początkowej 77 178,00 zł. Urządzenia do oczyszczania wody zamontowane w budynkach przy ul. Szeligowskiej o wartości początkowej 103 302,00 zł zostały przekazane do nowopowstałej Wspólnoty Mieszkaniowej dla Nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8, 10. Pozostałe zmniejszenia dotyczyły likwidacji i sprzedaży przestarzałego i całkowicie zużytego majątku spółdzielni.

Na dzień 31 grudnia 2023r. Spółdzielnia posiada 86 997 m² gruntów użytkowanych wieczysto.

Na dzień 31 grudnia 2023r. wartości nakładów realizacji inwestycji wynosiła odpowiednio:

1. Rozliczenia zakończonych budów nieruchomości – 2 163 400,89 zł,
2. Inwestycja Lazurowe Apartamenty – 14 244 206,30 zł,
3. Inwestycja w przygotowaniu – 2 188 952,87 zł.

W dniu 11 października 2023 roku na podstawie Aktu Notarialnego A Nr 7324/2023, została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży gruntu przy ulicy Okrętowej 20 w Warszawie na przyszłą inwestycje mieszkaniową.

Tytułem zawarcia wyżej wymienionej umowy, właściciele gruntu otrzymali część ceny sprzedaży w wysokości 1 500 000,00 zł.

Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży planowane jest najpóźniej do 30 września 2024 r., w której nastąpi ostateczne rozliczenie ceny sprzedaży gruntu.

W 2023 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:

| Lp. | Należności | Stan na dzień 01.01.2023r. | Stan na dzień 31.12.2023r. |
|-----|---|-------------------------------|----------------------------------|
| 1. | Należności zasądzone (lok. użytkowe, mieszkalne) | 209 422,20 | 211 751,37 |
| 2. | Z tytułu opłat lokali mieszkaniowych | 484 291,29 | 472 373,41 |
| 3. | Z tytułu opłat lokali użytkowych | 92 495,95 | 109 156,39 |
| 4. | Z tytułu opłat miejsc postojowych | 16 788,52 | 15 986,95 |
| 5. | Z tytułu dostaw i usług | 30 371,65 | 141 598,29 |
| 6. | Z tytułu rozlicz. z Urzędem Dzielnicy, Urzędem Skarbowym, ZUS | | 71 926,93 |
| 7. | Inne | 53 908,77 | 1 613 321,91 |
| 8. | Należności dochodzone na drodze sądowej (lok. użytkowe, mieszkalne) | 436 819,16 | 440 491,50 |
| | Razem: | 1 324 097,54 | 3 076 606,75 |

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 2023 roku odpis aktualizacyjny wynosi 31 273,26 zł.

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

Wartość netto należności krótkoterminowych ujętych w bilansie na dzień 31 grudnia 2023r. wynosi **3 045 333,49 zł - poz. B II Aktywa bilansu.**

Struktura środków pieniężnych:

| Lp. | Środki pieniężne | Stan na dzień 01.01.2023r. | Stan na dzień 31.12.2023r. |
|-----|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. | Środki pieniężne w kasie | 43 046,54 | 32 172,40 |
| 2. | Środki pieniężne w banku | 202 314,65 | 2 047 767,37 |
| 3. | Środki pieniężne w drodze | 0,00 | 0,00 |
| 4. | ZFŚS | 742,38 | 352,95 |
| | Razem: | 246 103,57 | 2 080 292,72 |

Wartość inwestycji krótkoterminowych ujętych w bilansie na dzień 31 grudnia 2023r. wynosi **2 080 292,72 zł - poz. B III Aktywa bilansu.**

Czynne rozliczenia międzyokresowe:

Stan na dzień 31.12.2023r.

| | |
|--------------|---|
| | – wynik GZM nieruchomości (nadwyżka kosztów nad |
| 2 237 164,10 | przychodami) w ujęciu narastającym z uwzględnieniem art. 6 pkt 1 ⁽³⁶⁾ Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych |
| 15 518,74 | – VAT naliczony do odliczenia w następnym miesiącu |
| 91 632,02 | – nakładki radiowe |
| 86 113,01 | – montaż instalacji elektrycznej oświetlenie LED |
| 69 528,42 | – rozliczenia mediów za 2023 rok |
| 93 100,68 | – rozliczenia roku 2023 Szeligowska 6, 6A, 8, 10 |
| 27 085,63 | – rozliczenia roku 2023 Sternicza 127 |
| 1 601 629,66 | – umowa wymiany 8 dźwigów |
| 1 845 467,26 | – umowa wymiany dźwigów z maszynownią |
| 142 625,81 | – wymiana zespołów napędowych dźwigów |
| 262 489,23 | – remont piwnic |
| 490 525,90 | – remonty po przeglądach konstrukcji budynków |
| 281 061,00 | – remonty balkonów |
| 766 655,88 | – wymiana poziomów kanalizacyjnych |
| 83 359,80 | – wymiana pionów kanalizacyjnych |
| 370 571,94 | – malowanie elewacji i klatek schodowych |
| 13 696,07 | – montaż podzielników kosztów co |
| 182 605,05 | – płukanie instalacji z.w. i c.w. |
| 476 407,27 | – zamknięcie zsyków |
| 154 167,98 | – naprawy dachów |
| 351 848,44 | – pozostałe niezbędne prace remontowe |

9 643 253,89 – poz. B IV Aktywa bilansu

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 2023 r. wchodziło 16 nieruchomości mieszkalnych, dla których zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych jednostka prowadzi odrębną ewidencję przychodów i kosztów i ich rozliczenie.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w dniach 26 i 27 maja 2023 roku przyjęło Uchwałą Nr 10/2023 Wieloletni Plan Termomodernizacji Osiedla. W związku z tą Uchwałą zostały utworzone

Fundusze Celowe na termomodernizację i fotowoltaikę, dla których jest prowadzona ewidencja wpływów i wydatków na poszczególne nieruchomości. Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) wykazuje się i rozlicza jako rozliczenia międzyokresowe.

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO
ZA OKRES OD 01.01.2023r. DO 31.12.2023r.**

| | |
|--|---------------------|
| Zwiększenia do 31.12.2023 r. | |
| Odpis z lokali mieszkalnych | 1 326 017,08 |
| Odpis na remonty dźwigów | 277 041,05 |
| Odpis na ciągi komunikacyjne | 96 906,00 |
| Odpis Sternicza 127 | 9 223,68 |
| Bilans otwarcia na dzień 01.01.2023r. | -18 103,85 |
| Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2022r. | 18 103,85 |
| RAZEM: | 1 709 187,81 |
| Zmniejszenia do 31.12.2023 r. | |
| REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH | |
| Remont dźwigów | 277 041,05 |
| WYMIANA POZIOMÓW KANALIZACYJNYCH | |
| Wymiana poziomów kanalizacyjnych | 292 723,52 |
| PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO | |
| Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych | 14 034,00 |
| Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków | 195 740,32 |
| INNE PRACE : BRUKARSKIE, DEKARSKIE ELEKTRYCZNE WODNO-KANALIZACYJNE | |
| Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg | 25 018,20 |
| Naprawa obróbek i pokryć dachowych | 65 881,53 |
| Usuwanie awarii | 279 802,29 |
| Prace wg decyzji Rad Budynków | 30 453,69 |
| Remont balustrad balkonowych | 174 853,28 |
| Remont pokrycia dachowego | 246 489,22 |
| Remont klatek - gres na korytarzach | 278 578,63 |
| Termomodernizacja | 112 528,84 |
| Instalacja fotowoltaiki | 231 166,96 |
| RAZEM: | 2 224 311,53 |
| Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2023 r. | -515 123,72 |

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 31.12.2023r.

| Wpływy 2023 r. | | | | | | | | Wydatki 2023r. | saldo BZ nieruchomości na 31.12.2023 r. |
|----------------|-----------|------------------------|--|------------------------------------|--|--|---------------|-------------------|---|
| Adres | metraż | saldo z BO z 2023r. | dofinansowanie z nadwyżki bilansowej | naliczenia fundusz remontowy | naliczenia fundusz remontowy - ciągi komunikacyjne | naliczenie funduszu remontowego dźwigów | razem | | |
| L2 | 3 520,40 | -274 818,00 | 571,88 | 60 294,96 | 5 184,00 | 14 496,60 | -194 270,56 | 17 542,63 | -211 813,19 |
| L2A | 4 498,35 | 32 076,95 | 730,74 | 75 983,76 | 6 624,00 | 18 941,19 | 134 356,64 | 30 837,75 | 103 518,89 |
| L4 | 10 632,97 | -313 026,44 | 1 727,28 | 182 601,12 | 12 744,00 | 44 293,32 | -71 660,72 | 92 123,38 | -163 784,10 |
| L6 | 10 638,81 | -447 548,69 | 1 728,23 | 180 194,48 | 12 744,00 | 44 245,92 | -208 636,06 | 344 369,84 | -553 005,90 |
| L12 | 5 634,70 | -260 037,82 | 915,33 | 94 662,96 | 5 544,00 | 24 057,60 | -134 857,93 | 249 690,89 | -384 548,82 |
| R2 | 6 210,99 | -1 255 782,55 | 1 008,95 | 106 144,62 | 9 648,00 | 25 284,24 | -1 113 696,74 | 408 384,18 | -1 522 080,92 |
| R3 | 2 952,00 | -596 607,94 | 479,54 | 49 593,60 | 3 456,00 | 0,00 | -543 078,80 | 214 691,53 | -757 770,33 |
| R4 | 4 015,50 | -607 946,83 | 652,30 | 67 460,40 | 4 608,00 | 0,00 | -535 226,13 | 73 795,73 | -609 021,86 |
| R5 | 1 728,30 | -560 964,37 | 280,76 | 29 095,56 | 1 728,00 | 0,00 | -529 860,05 | 13 946,78 | -543 806,83 |
| R6 | 6 193,50 | -1 072 619,62 | 1 006,11 | 104 733,56 | 9 792,00 | 25 193,16 | -931 894,79 | 116 911,87 | -1 048 806,66 |
| R7 | 2 944,11 | -689 033,60 | 478,26 | 49 461,00 | 3 456,00 | 0,00 | -635 638,34 | 75 041,83 | -710 680,17 |
| R9 | 5 756,70 | -84 841,27 | 935,15 | 97 297,20 | 5 688,00 | 24 243,12 | 43 322,20 | 45 374,91 | -2 052,71 |
| St129 | 3 929,46 | -469 831,87 | 638,33 | 67 427,52 | 5 472,00 | 16 011,72 | -380 282,30 | 64 054,24 | -444 336,54 |
| St131 | 3 909,99 | -420 658,39 | 635,16 | 65 994,78 | 4 674,00 | 16 289,54 | -333 064,91 | 62 364,51 | -395 429,42 |
| S1 | 5 614,40 | -540 415,25 | 912,04 | 95 071,56 | 5 544,00 | 23 984,64 | -414 903,01 | 71 485,66 | -486 388,67 |
| Razem | 78 180,18 | -12 700,06 | 12 700,06 | 1 326 017,08 | 96 906,00 | 277 041,05 | 1 699 964,13 | 1 880 615,73 | -180 651,60 |
| St127 | 3 465,13 | -5 403,79 | 5 403,79 | 9 223,68 | | | 9 223,68 | 0,00 | 9 223,68 |
| Ogółem FR | | -18 103,85 | 18 103,85 | 1 335 240,76 | 96 906,00 | 277 041,05 | 1 709 187,81 | 1 880 615,73 | -171 427,92 |

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusze Celowe na 31.12.2023r.

| Adres | Wpływy | | | | Wydatki | | | różnica |
|-------|-----------|--|---|-------|-------------------|-------------------------|------------|-------------|
| | metraż | naliczenia funduszu celowego termomodernizacja | naliczenia funduszu celowego fotowoltaiki | razem | termomodernizacja | instalacja fotowoltaiki | razem | |
| L2 | 3 520,40 | | | 0,00 | 3 169,00 | 2 471,07 | 5 640,07 | -5 640,07 |
| L2A | 4 498,35 | | | 0,00 | 4 049,58 | 3 067,08 | 7 116,66 | -7 116,66 |
| L4 | 10 632,97 | | | 0,00 | 12 954,08 | 24 333,79 | 37 287,87 | -37 287,87 |
| L6 | 10 638,81 | | | 0,00 | 9 576,83 | 19 349,23 | 28 926,06 | -28 926,06 |
| L12 | 5 634,70 | | | 0,00 | 5 072,25 | 4 705,58 | 9 777,83 | -9 777,83 |
| R2 | 6 210,99 | | | 0,00 | 13 755,86 | 125 791,22 | 139 547,08 | -139 547,08 |
| R3 | 2 952,00 | | | 0,00 | 6 467,17 | 3 448,60 | 9 915,77 | -9 915,77 |
| R4 | 4 015,50 | | | 0,00 | 3 614,67 | 3 017,88 | 6 632,55 | -6 632,55 |
| R5 | 1 728,30 | | | 0,00 | 3 786,31 | 1 178,31 | 4 964,62 | -4 964,62 |
| R6 | 6 193,50 | | | 0,00 | 5 575,27 | 15 886,77 | 21 462,04 | -21 462,04 |
| R7 | 2 944,11 | | | 0,00 | 6 449,87 | 2 007,20 | 8 457,07 | -8 457,07 |
| R9 | 5 756,70 | | | 0,00 | 5 182,07 | 3 924,76 | 9 106,83 | -9 106,83 |
| St129 | 3 929,46 | | | 0,00 | 13 937,12 | 9 517,51 | 23 454,63 | -23 454,63 |
| St131 | 3 909,99 | | | 0,00 | 13 884,80 | 8 640,22 | 22 525,02 | -22 525,02 |
| S1 | 5 614,40 | | | 0,00 | 5 053,96 | 3 827,74 | 8 881,70 | -8 881,70 |
| Razem | 78 180,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 112 528,84 | 231 166,96 | 343 695,80 | -343 695,80 |

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

| Lp. | Wyszczególnienie | Przychody | Koszty | WYNIK | | | | |
|-----|--------------------------|--------------|--------------|----------|--------------|----------------------|----------|--------------|
| | | | | Nadpłata | Niedopłata | Dochód z pożytków | Nadpłata | Niedopłata |
| 1 | Lazurowa 2 | 124 132,39 | 163 565,22 | | 39 432,83 | 4 686,65 | | 34 746,18 |
| 2 | Lazurowa 2A | 156 657,42 | 208 265,63 | | 51 608,21 | 24 919,85 | | 26 688,36 |
| 3 | Lazurowa 4 | 378 405,77 | 511 135,18 | | 132 729,41 | 4 272,32 | | 128 457,09 |
| 4 | Lazurowa 6 | 371 814,10 | 508 173,86 | | 136 359,76 | 4 651,25 | | 131 708,51 |
| 5 | Lazurowa 12 | 191 967,24 | 275 815,14 | | 83 847,90 | 15 843,68 | | 68 004,22 |
| 6 | Rozłogi 2 | 223 692,72 | 287 137,37 | | 63 444,65 | 25 596,31 | | 37 848,34 |
| 7 | Rozłogi 3 | 103 190,26 | 145 039,23 | | 41 848,97 | 326,33 | | 41 522,64 |
| 8 | Rozłogi 4 | 139 835,37 | 195 343,87 | | 55 508,50 | 785,34 | | 54 723,16 |
| 9 | Rozłogi 5 | 60 413,08 | 96 997,07 | | 36 583,99 | 300,56 | | 36 283,43 |
| 10 | Rozłogi 6 | 215 953,51 | 334 293,45 | | 118 339,94 | 17 668,54 | | 100 671,40 |
| 11 | Rozłogi 7 | 101 931,48 | 165 677,23 | | 63 745,75 | 337,20 | | 63 408,55 |
| 12 | Rozłogi 9 | 201 231,15 | 276 308,67 | | 75 077,52 | 0,00 | | 75 077,52 |
| 13 | Sternicza 129 | 139 404,32 | 190 785,90 | | 51 381,58 | 6 843,94 | | 44 537,64 |
| 14 | Sternicza 131 | 138 179,83 | 190 652,98 | | 52 473,15 | 9 067,51 | | 43 405,64 |
| 15 | Siemiatycka 1 | 192 753,49 | 275 045,85 | | 82 292,36 | 15 020,93 | | 67 271,43 |
| 16 | Szeligowska 6A, 6, 8, 10 | 2 413 545,42 | 2 413 545,42 | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| 17 | Sternicza 127 | 708 422,92 | 775 969,45 | | 67 546,53 | | | 67 546,53 |
| | Razem: | | | 0,00 | 1 152 221,05 | | 0,00 | 1 021 900,64 |
| | Razem wynik na GZM: | 5 861 530,47 | 7 013 751,52 | | 1 152 221,05 | 130 320,41 | | 1 021 900,64 |

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

| | | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| Wynik na działalności gospodarczej | 1 287 112,68 | 1 107 963,28 | 179 149,40 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|------------|

Wyjaśnienia do Rachunku Zysków i Strat

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami według wariantu porównawczego i prezentuje :

- a) wynik uzyskany na GZM nieruchomości **-1 152 221,05 zł**
- nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM suma nieruchomości **0,00 zł**
 - nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM suma nieruchomości **-1 152 221,05 zł**
- b) wynik uzyskany z pozostałej działalności spółdzielni w wysokości **netto 483 126,57 zł.**

Przekształcenie wyniku bilansowego w wynik podatkowy za 2023r.

| Wyszczególnienie | Cała Spółdzielnia | GZM | Działalność gospodarcza |
|--|----------------------|----------------------|-------------------------|
| Przychody | 20 389 788,74 | 17 910 337,24 | 2 479 451,50 |
| Przychody operacyjne | 124 971,19 | 0,00 | 124 971,19 |
| Przychody finansowe | 69 013,17 | 0,00 | 69 013,17 |
| Przychody ze sprzedaży lokali Lazurowa Przystań | 262 565,62 | 0,00 | 262 565,62 |
| Przychody bilansowe | 20 846 338,72 | 17 910 337,24 | 2 936 001,48 |
| Koszty dział. Oper | 21 201 569,78 | 19 062 558,29 | 2 139 011,49 |
| Koszty operacyjne | 203 017,11 | 0,00 | 203 017,11 |
| Koszty finansowe | 4 342,31 | 0,00 | 4 342,31 |
| Koszty bilansowe | 21 408 929,20 | 19 062 558,29 | 2 346 370,91 |
| Dochód bilansowy | -562 590,48 | -1 152 221,05 | 589 630,57 |
| Przychody nkup | 0,00 | | |
| Przychody podatkowe | 20 846 338,72 | 17 910 337,24 | 2 936 001,48 |
| Koszty nkup | 16 378,32 | | 16 378,32 |
| Koszty podatkowe | 21 392 550,88 | 19 062 558,29 | 2 329 992,59 |
| Wynik podatkowy | -546 212,16 | -1 152 221,05 | 606 008,89 |
| Dochody zwolnione na podstawie art. 17 ust 1 pkt 44 Ustawy o PDOP | -1 106 760,64 | -1 152 221,05 | 45 460,41 |
| Podstawa podatku | | | 560 548,48 |
| Podatek 19% | | | 106 504,00 |
| Zysk netto | | | 483 126,57 |

Struktura rzeczowa przychodów netto

Przychody z prowadzonej działalności za 2023r.

| Lp. | Treść | Ogółem | Lokale Mieszkalne | Lokale Użytkowe |
|-----|--------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 1. | Przychody z eksploatacji podstawowej | 10 616 507,45 | 8 428 870,97 | 2 187 636,48 |
| 2. | Przychody c.o. | 5 197 371,15 | 5 006 213,86 | 191 157,29 |
| 3. | Przychody c.w. | 1 874 289,77 | 1 847 675,36 | 26 614,41 |
| 4. | Przychody gaz | 180 426,05 | 180 113,23 | 312,82 |
| 5. | Przychody wywozu nieczystości | 1 376 760,47 | 1 331 780,00 | 44 980,47 |
| 6. | Przychody zimnej wody | 1 144 433,85 | 1 115 683,82 | 28 750,03 |
| | Razem | 20 389 788,74 | 17 910 337,24 | 2 479 451,50 |

Pozostałe przychody operacyjne

| Treść | Stan na 31.12.2023r. |
|---|----------------------|
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 262 565,62 |
| Inne przychody operacyjne | 124 971,19 |
| - zwrot kosztów komorniczych, sądowych i innych | 7 011,19 |
| - przychody z tytułu Zarządzania WM Sternicza 96, 98, 100 | 117 960,00 |
| Razem | 387 536,81 |

Przychody finansowe

| Treść | Stan na 31.12.2023r. |
|---|----------------------|
| Odsetki za zwłokę lokale mieszkalne - otrzymane | 45 460,41 |
| Odsetki za zwłokę lokale użytkowe - otrzymane | 1 639,86 |
| Odsetki od lokat i rachunków bankowych - otrzymane | 21 912,90 |
| Razem | 69 013,17 |

Struktura rzeczowa kosztów

Koszty prowadzonej działalności za rok 2023r.

| Lp. | Treść | Ogółem | Lokale Mieszkalne | Lokale Użytkowe |
|-----|---------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 1. | Koszty działalności podstawowej | 11 759 221,80 | 9 895 727,52 | 1 863 494,28 |
| 2. | Koszty co | 5 060 241,36 | 4 885 161,78 | 175 079,58 |
| 3. | Koszty cw | 1 641 242,82 | 1 616 111,64 | 25 131,18 |
| 4. | Koszty gazu | 218 244,17 | 218 093,53 | 150,64 |
| 5. | Wywóz nieczystości | 1 376 760,47 | 1 331 780,00 | 44 980,47 |
| 6. | Koszty zimnej wody | 1 145 859,16 | 1 115 683,82 | 30 175,34 |
| | Razem | 21 201 569,78 | 19 062 558,29 | 2 139 011,49 |

Pozostałe koszty operacyjne

| Treść | Stan na 31.12.2023r. |
|--|----------------------|
| Inne koszty operacyjne ogółem | 203 017,11 |
| - koszty spraw sądowych , odszkodowania | 34 766,20 |
| - koszty z tytułu RODO | 59 040,00 |
| - koszty z tytułu Zarządzania WM Sternicza 96, 98, 100 | 109 210,91 |

Koszty finansowe

| Treść | Stan na 31.12.2023r. |
|--------------------------------|----------------------|
| Koszty finansowe ogółem | 4 342,31 |
| Zapłacone odsetki ustawowe | 1,99 |
| Zapłacone odsetki budżetowe | 4 340,32 |

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 2023 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 2023r.

| Wyszczególnienie | Kwota w zł |
|--|-------------------|
| 1. Wynik finansowy netto na działalności gospodarczej: | 483 126,57 |
| 2. Proponowany podział : | |
| a) sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczącej GZM poszczególnych nieruchomości za 2023 r. | 483 126,57 |

Struktura kapitału podstawowego

| Wyszczególnienie Kapitałów - Funduszy | Stan na dzień 01.01.2023r | Zwiększenia w roku 2023 | Zmniejszenia w roku 2023 | Stan na dzień 31.12.2023r. |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Fundusz Udziałowy | 147 388,93 | 0,00 | 0,00 | 147 388,93 |
| Fundusz wkładów Budowlanych | 13 204 272,70 | 331 609,12 | 1 131 016,76 | 12 404 865,06 |
| Fundusz Podstawowy | 13 351 661,63 | 331 609,12 | 1 131 016,76 | 12 552 253,99 |
| Fundusz Zasobowy: | 16 739 537,02 | 0,00 | 250 516,74 | 16 489 020,28 |
| w tym wpisowe | 819 765,52 | 0,00 | 0,00 | 819 765,52 |
| Wartość gruntu | 72 869,17 | 0,00 | 1 243,40 | 71 625,77 |
| Zysk netto z lat poprzednich | 372 640,60 | 0,00 | 372 640,60 | 0,00 |
| Zysk netto roku obrotowego | 0,00 | 483 126,57 | 0,00 | 483 126,57 |
| Razem | 30 536 708,42 | 814 735,69 | 1 755 417,50 | 29 596 026,61 |

Struktura zobowiązań długoterminowych:

| Lp. | Zobowiązania | Stan na dzień 01.01.2023r. | Stan na dzień 31.12.2023r. |
|-----|--|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. | Rozrachunki z tytułu gwarancji | 2 685 513,89 | 3 172 386,43 |
| 2. | Rozrachunki z tytułu wpłaconych zaliczek na budowę lokali w Lazurowych Apartamentach i Lazurowej Przystani | 11 007 353,12 | 17 520 656,72 |
| 3. | Rozrachunki z tytułu kaucji lokali użytkowych | 218 653,70 | 219 044,26 |
| 4. | Rozrachunki z tytułu parkingów | 72 051,02 | 72 051,02 |
| 5. | Subwencja finansowa PFR | 60 455,86 | |
| | Razem: | 14 044 027,59 | 20 984 138,43 |

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 **20 984 138,43 zł** i obejmują:

- zaliczki na wkłady budowlane w kwocie 17 520 656,72 zł
- gwarancje z tytułu należytego wykonania prac remontowych w kwocie 3 172 386,43 zł
- kaucje lokali użytkowych w kwocie 219 044,26 zł
- kaucje na budowę miejsc postojowych przy budynkach mieszkalnych w kwocie 72 051,02 zł

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

| Lp. | Zobowiązania | Stan na dzień 01.01.2023r. | Stan na dzień 31.12.2023r. |
|-----|--|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. | Rozrachunki z dostawcami | 4 647 406,79 | 6 840 772,91 |
| 2. | Rozrachunki z tytułu lok. mieszkalnych | 293 514,57 | 397 718,96 |
| 3. | Rozrachunki z tytułu lok. użytkowych | 14 409,27 | 10 605,36 |

| | | | |
|----|---|---------------------|----------------------|
| 4. | Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych | 9 465,02 | 13 552,41 |
| 5. | Rozrachunki z tytułu podatku VAT, PIT-4, PFRON, ZUS | 689 380,81 | 689 380,81 |
| 6. | Pozostałe rozrachunki | 2 454 820,84 | 2 616 848,45 |
| | Razem: | 8 108 997,30 | 10 568 878,90 |

Zakładowy Fundusz Świadczeń Specjalnych (fundusz specjalny)

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Stan funduszu na dzień 01.01.2023r. | 5 416,99 |
| Zwiększenia w roku | 47 393,41 |
| Zmniejszenia w roku | 50 954,00 |
| Saldo funduszu na dzień 31.12.2023r. | 1 856,40 |

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę **10 318 299,43 zł** i obejmują: bieżące rozrachunki z dostawcami, rozrachunki budżetowe i rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych z właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych na kwotę 10 568 878,90 zł oraz fundusze specjalne na kwotę 1 856,40 zł.

Pozostałe rozrachunki w wysokości 2 616 848,45 zł obejmują w szczególności wyrównanie opłat wieczystego użytkowania zgodnie z prawomocnymi wyrokami Sądu Rejonowego na kwotę 2 567 266,67 zł.

W odniesieniu do wysokości kwoty wyrównania opłat za wieczyste użytkowanie gruntu za lata 2014 – 2018, w dniu 26.01.2023r. i 16.02.2023r. Zarząd spółdzielni wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty w całości, w którym zarzucono:

- błędne obliczenie kwoty roszczenia, bez uwzględnienia dokonywanych przez Pozwaną spłat, a także wyłączenia części nieruchomości spod użytkowania wieczystego w wyniku uwłaszczenia;
- błędne wskazanie powierzchni nieruchomości jaką uwzględniono do obliczenia wysokości opłaty za lata 2019 do 2022 r. tj. oparcie obliczeń o powierzchnię 8 502 m² zamiast 7 328 m²;
- podniesiono, że Powód nie wykazał w poddającej się kontroli czy to sądu czy biegłego podstawy do ustalenia wysokości roszczenia oraz konkretnych nieruchomości jakich dotyczy opłata;
- podniesiono zarzut przedawnienia roszczeń Powoda w zakresie opłat za użytkowanie wieczyste za okres od 2014 do 2018 r.;
- wniesiono o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z pisemnej opinii biegłego z zakresu rachunkowości celem ustalenia wysokości zaległości Pozwanej na rzecz Powoda z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste z uwzględnieniem spłat dokonanych przez Pozwaną oraz z uwzględnieniem

prawidłowej powierzchni nieruchomości objętych użytkowaniem wieczystym oraz z uwzględnieniem przekształcenia po 1 stycznia 2019 r. prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla części nieruchomości pozostających w zasobach Pozwanej za lata 2014 do 2022.

Pierwszy termin rozprawy planowany jest na IV kwartał 2025 roku.

Bierne rozliczenia międzyokresowe:

Stan na dzień 31.12.2023r.

| | |
|------------|--|
| 532 877,42 | – rozliczenie mediów za 2023 rok |
| 963 200,43 | – zaliczki na poczet zwiększonych opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu (nierozstrzygnięte odwołanie do SKO) |
| 13 109,72 | – rozliczenie mediów Sternicza 127 za 2023 rok |
| 160 126,80 | – rozliczenie przychodów i kosztów Szeligowska za 2023 rok |
| 11 109,56 | – wymiana ciepłomierzy - przychody do rozliczenia Szeligowska |
| 200 000,00 | – dofinansowanie działalności inwestycyjnej spółdzielni |

1 880 423,93 – poz. B IV Pasywa bilansu

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **62 778 888,40 zł.**

Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w roku obrotowym 2023 wynosiło:

| | |
|---------------------|----------------|
| Pracownicy ogółem | - 23,33 etatów |
| z tego | |
| Pracownicy umysłowi | - 17,25 etatów |
| Pracownicy fizyczni | - 6,08 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 2023.

| | |
|--|----------------------|
| Zarządzających - Zarząd Spółdzielni | 444 000,00 zł brutto |
| Nadzorujących - Rada Nadzorcza Spółdzielni | 179 680,49 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 2023 wynosi 18 000,00 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

Informujemy, że agresja Rosji na Ukrainę, która trwa już przeszło dwa lata oraz nałożone przez Unię Europejską sankcje na Rosję i Białoruś mają negatywny wpływ na sytuację gospodarczą i ekonomiczną Spółdzielni. Dotyczy to głównie wzrostu cen na rynku paliw i energii, dwukrotne zmiany minimalnego wynagrodzenia oraz inflacji, która za 2023 rok wyniosła 11,7 %. Bezpośrednio przełożyło się to na zwiększenie kosztów utrzymania i remontów budynków mieszkalnych. Pomimo wdrożenia rządowych tarcz energetycznych, taryfy opłat za energię ciepłą wzrosły dwukrotnie w maju i sierpniu 2023r. 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 28 marca 2024 r.

Informacja o podpisach złożonych na pliku XML sprawozdania finansowego

| data podpisu | osoba podpisująca |
|---------------------|------------------------------|
| 2024-03-28 13:54:14 | Zbigniew Lucjan Gaca-Richter |
| 2024-03-28 13:55:07 | Dorota Agnieszka Dolota |