

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2021

jednostka obliczeniowa: ..zł...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020			rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	Aktywa trwałe	154 853 508,90	161 861 521,60	A	Fundusze własne	175 815 065,55	181 525 226,20
I	Wartości niematerialne i prawne	51 257,01	68 342,61	I	Fundusz podstawowy	128 631 308,47	134 251 228,95
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1	Fundusz udziałowy	636 169,55	686 597,05
2	Wartość firmy	0,00	0,00	2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	4 442 518,07	5 233 711,55
3	Inne wartości niematerialne i prawne	51 257,01	68 342,61	3	Fundusz wkładów budowlanych	123 552 620,85	128 330 920,35
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	II	Fundusz zasobowy	45 242 803,70	46 176 650,56
II	Rzeczowe aktywa trwałe	154 684 981,89	161 675 908,99	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
1	Środki trwałe	154 670 948,72	161 675 908,99	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 599 062,89	3 670 699,84	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 097 346,69	639 767,51
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	150 812 135,29	157 625 382,71	VI	Zysk (strata) netto	843 606,69	457 579,18
c)	urządzenia techniczne i maszyny	36 398,53	52 000,45	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
d)	środki transportu	160 392,19	236 644,60				
e)	inne środki trwałe	62 959,82	91 181,39	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	29 779 041,29	30 327 541,81
2	Środki trwałe w budowie	14 033,17	0,00	I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00		– długoterminowa	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– krótkoterminowa	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	117 270,00	117 270,00		– długoterminowe	0,00	0,00
1	Nieruchomości	0,00	0,00		– krótkoterminowe	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	463 327,46	594 348,72
3	Długoterminowe aktywa finansowe	117 270,00	117 270,00	1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00		Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	463 327,46	594 348,72
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	56 487,21
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	e)	inne	463 327,46	537 861,51
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe	26 419 987,89	26 651 177,59
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	117 270,00	117 270,00		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	117 270,00	117 270,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	9 290 929,12	10 647 386,28
B	Aktywa obrotowe	50 740 597,94	49 991 246,41	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
I	Zapasy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
1	Materiały	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	8 005 556,35	9 662 044,78
3	Produkty gotowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	8 005 556,35	9 662 044,78
4	Towary	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	6 383 369,53	5 548 890,68	f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	753 059,52	565 351,52
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	i)	inne	532 313,25	419 989,98
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	4	Fundusze specjalne, w tym:	17 129 058,77	16 003 791,31
b)	inne	0,00	0,00		– fundusz remontowy	16 091 809,38	14 946 218,24
3	Należności od pozostałych jednostek	6 383 369,53	5 548 890,68	IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 895 725,94	3 082 015,50
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 195 491,51	275 198,26	1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	1 195 491,51	275 198,26	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	405 233,78	514 476,76
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00		– długoterminowe	405 233,78	447 176,76

b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	32 877,00	25 977,08		– krótkoterminowe	0,00	67 300,00
c)	inne	304 807,91	223 344,29	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 490 492,16	2 567 538,74
d)	dochodzone na drodze sądowej	179 111,90	145 888,47				
e)	należności od osób uprawnionych:	4 671 081,21	4 878 482,58				
	– lokale mieszkalne	4 278 687,76	4 441 173,24				
	– lokale użytkowe	392 393,45	437 309,34				
III	Inwestycje krótkoterminowe	43 944 260,67	44 032 256,03				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	43 944 260,67	44 032 256,03				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje	0,00	0,00				
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00				
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00				
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje	0,00	0,00				
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00				
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00				
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	43 944 260,67	44 032 256,03				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	28 184 217,35	30 511 838,18				
	– inne środki pieniężne	15 760 043,32	13 520 417,85				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00				
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	412 967,74	410 099,70				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20 491,55	22 146,84				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	278 792,73	261 393,34				
	Fundusz remontowy nieruchomości	113 683,46	126 559,52				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	0,00	0,00				
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00				
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	205 594 106,84	211 852 768,01		PASYWA razem (suma poz. A i B)	205 594 106,84	211 852 768,01

Sporządził:

mgr inż. Bogusław Zieliński
Kierownik Działu
Śledztwa Finansowego

Z-ca Prezesa
ds. Finansowych
Z-ca Prezesa
d/s Eksploatacyjnych
mgr inż. Bogusław Zieliński
mgr Adam Ziółek
mgr Ryszard Bursi
GŁÓWNY KSIĘGOWY ZARZĄD

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA CZUBY

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	74 209 795,38	69 078 523,96
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	74 209 795,38	69 078 523,96
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	69 301 364,47	64 332 119,32
	b) z działalności własnej	4 908 430,91	4 746 404,64
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	73 400 566,75	68 928 601,13
I	Amortyzacja	139 441,02	210 012,63
II	Zużycie materiałów i energii	37 295 746,66	33 502 386,73
III	Usługi obce	4 376 995,63	4 704 302,22
IV	Podatki i opłaty, w tym:	6 916 525,49	6 349 229,21
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	14 762 001,30	14 128 046,71
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	3 070 158,89	2 815 414,95
	– emerytalne	1 319 557,95	1 230 793,57
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	6 839 697,76	7 219 208,68
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	73 400 566,75	68 928 601,13
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	69 395 810,44	64 494 745,76
	b) z działalności własnej	4 004 756,31	4 433 855,37
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	809 228,63	149 922,83
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-94 445,97	-162 626,44
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	903 674,60	312 549,27
D	Pozostałe przychody operacyjne	228 813,46	168 599,83
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	228 813,46	168 599,83
E	Pozostałe koszty operacyjne	256 999,23	240 835,51
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	256 999,23	240 835,51
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	781 042,86	77 687,15
G	Przychody finansowe	155 513,58	322 216,47
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:	155 513,58	322 216,47
	– 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	191,72	2,88
I	Odsetki, w tym:	191,72	2,88
	– 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)	936 364,72	399 900,74
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)	936 364,72	399 900,74
J	Podatek dochodowy	187 204,00	104 948,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	749 160,72	294 952,74
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	94 445,97	162 626,44
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	843 606,69	457 579,18

Zożądził
Z-ca Oddziału Przegowego
Kierownik Działu
Księgowości Finansowej

Anna Nożuszek

Z-ca Prezesa
ds. Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Adam Ziółek

Z-ca Prezesa
ds. Eksploatacyjnych
mgr inż. Grażena Zielińska

PREZES ZARZĄDU
mgr Ryszard Burski

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

(dane jednostki)

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: ..zł..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	843 606,69	457 579,18
II.	Korekty razem	-1 311 319,19	1 096 355,67
1.	Amortyzacja	139 441,02	210 012,63
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-155 321,86	-322 213,59
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7.	Zmiana stanu należności	-834 478,85	112 679,12
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-305 723,75	1 032 873,87
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-183 421,52	-9 232,04
10.	Inne korekty	28 185,77	72 235,68
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-467 712,50	1 553 934,85
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	0,00	0,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
-	odsetki	0,00	0,00
-	inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	Wydatki	43 213,63	44 357,43
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	40 522,43
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	43 213,63	3 835,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-43 213,63	-44 357,43
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	487 242,67	779 696,21
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	360 106,58	457 482,62
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	127 136,09	322 213,59
II.	Wydatki	64 311,90	161 933,92
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Splata kredytów i pożyczek	56 487,21	83 778,19
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8.	Odsetki	0,00	0,00
9.	Inne wydatki finansowe	7 824,69	78 155,73
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	422 930,77	617 762,29
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-87 995,36	2 127 339,71
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-87 995,36	2 127 339,71
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	44 032 256,03	41 904 916,32
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	43 944 260,67	44 032 256,03
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Sporządził:

Z-ca Głównego Księgowego
Kierownik Działu
Księgowości Finansowej

Anna Kożuszek

Z-ca Prezesa
ds. Finansowych

GLÓWNY KSIĘGOWY

mgr Adam Ziółek

Z-ca Prezesa
ds. Eksploatacyjnych

mgr inż. Joanna Zielińska

PREZES ZARZĄDU

mgr Ryszard Burski

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	181 525 226,20	187 537 747,27
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
I.a.	Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	181 525 226,20	187 537 747,27
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	134 251 228,95	138 937 814,77
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	686 597,05	697 475,65
	a) zwiększenie (z tytułu)	720,00	0,00
	- funduszu udziałowego (przebiegowania)	720,00	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	51 147,50	10 878,60
	- zmniejszenie z tytułu wypłat przebiegowców	51 147,50	10 878,60
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	636 169,55	686 597,05
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	5 233 711,55	6 193 754,59
	a) zwiększenie (z tytułu)	207 952,33	605 536,13
	- fundusz wkładów mieszkaniowych i innych tyt.	207 952,33	605 536,13
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	999 145,81	1 565 579,17
	- wykługow.wkługów wyodrębnienia i inne tyt.	999 145,81	1 565 579,17
	-		
	-		
1.4.	Fundusz wkługów mieszkaniowych na koniec okresu	4 442 518,07	5 233 711,55
1.5.	Fundusz wkługów budowlanych na początek okresu	128 330 920,35	132 046 584,53
	a) zwiększenie (z tytułu)	2 660 619,61	9 676 505,52
	- wkługów budowlanych spłata kredytów i inne tyt.	2 660 619,61	9 676 505,52
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	7 438 919,11	13 392 169,70
	- wkłady bud. wyodrębnienia, umorzenia i inne tyt.	7 438 919,11	13 392 169,70
	-		
	-		
1.6.	Fundusz wkługów budowlanych na koniec okresu	123 552 620,85	128 330 920,35
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	128 631 308,47	134 251 228,95
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	46 176 650,56	47 960 164,99
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	-933 846,86	-1 783 514,43
	a) zwiększenie (z tytułu)	5 183 544,23	5 637 257,25
	- zwiększenie kapitału z tyt.wpisów nadwylki bilans.i inne	5 183 544,23	5 637 257,25
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	6 117 391,09	7 420 771,68
	- z tytułu umorzeń i innych tyt.	6 117 391,09	7 420 771,68
	-		
	-		
	-		
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	45 242 803,70	46 176 650,56

3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 097 346,69	639 767,51
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 097 346,69	639 767,51
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 097 346,69	639 767,51
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 097 346,69	639 767,51
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1 097 346,69	639 767,51
6.	Wynik netto	843 606,69	457 579,18
	a) zysk netto	843 606,69	457 579,18
	b) strata netto	0,00	0,00
	c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II.	Fundusz własny na koniec okresu	175 815 065,55	181 525 226,20
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	175 815 065,55	181 525 226,20

Sporządził

Z-ca Głównego Księgowego
Kierownik Działu
Księgowości Finansowej

Anna Kożuszek

Z-ca Prezesa
ds. Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Adam Ziółek

Z-ca Prezesa
ds. Eksploatacyjnych

mgr inż. Joanna Zielińska

PREZES ZARZĄDU

mgr Ryszard Burcki

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

*Dla Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej CZUBY w Lublinie*

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Przeprowadziłem badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej CZUBY z siedzibą w Lublinie ul. Watykańska 6 na które składają się:
bilans sporządzony na dzień **31.12.2021** r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **205.594.106,84 zł** ;
rachunek zysków i strat za rok obrotowy od **01.01.2021** do **31.12.2021** wykazujący zysk netto **843.606,69 zł**;
zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące spadek funduszu własnego o **5.710.160,65 zł**;
rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o **87.995,36 zł**;
oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia.

Odpowiedzialność Zarządu Spółdzielni i osób sprawujących nadzór za sprawozdanie finansowe.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dziennik Ustaw z 2021 r. poz.2106) , wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także statutem jednostki. Zarząd Spółdzielni jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Moim zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętą polityką rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziłem stosownie do postanowień:

- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2021 roku poz. 2106) ,
- 2) Krajowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r. z późniejszymi zmianami.
- 3) Ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętej polityki rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółdzielni wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez kierownika jednostki obecnie lub w przyszłości.

Wyrażam przekonanie, że uzyskane przeze mnie dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przeze mnie opinii z badania.

Opinia

Moim zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień **31.12.2021** r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od **01.01.2021** do **31.12.2021** zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętą polityką rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności.

Moja opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

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

Moim obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Moim obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle mojej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziłem w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Moim zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczam, iż w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziłem w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

BIEGŁY REWIDENT

mgr Jan Jacek Oster
Nr ewidencyjny 2918

„Baster Audytor”

Jan Jacek Oster
20-615 Lublin, ul. Nowomiejska 22/16
tel. 603 685 049
NIP 712-006-46-67, REGON 430127845
Wpis PIR nr 313

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

Baster Audytor Jan Jacek Oster nr 313

Lublin, dnia 15 marca 2022 r.