

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA CZUBY

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021			rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A	Aktywa trwałe	148 911 716,30	154 853 508,90	A	Fundusze własne	171 839 668,32	175 815 065,55
I	Wartości niematerialne i prawne	49 549,44	51 257,01	I	Fundusz podstawowy	122 512 590,69	128 631 308,47
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1	Fundusz udziałowy	590 940,50	636 169,55
2	Wartość firmy	0,00	0,00	2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	4 047 709,92	4 442 518,07
3	Inne wartości niematerialne i prawne	49 549,44	51 257,01	3	Fundusz wkładów budowlanych	117 873 940,27	123 552 620,85
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	II	Fundusz zasobowy	45 610 152,45	45 242 803,70
II	Rzeczowe aktywa trwałe	148 744 896,86	154 684 981,89	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
1	Środki trwałe	148 744 896,86	154 670 948,72		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 527 749,39	3 599 062,89	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	144 854 069,65	150 812 135,29	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 940 953,38	1 097 346,69
c)	urządzenia techniczne i maszyny	21 290,30	36 398,53	VI	Zysk (strata) netto	1 775 971,80	843 606,69
d)	środki transportu	298 501,38	160 392,19	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	43 286,14	62 959,82			0,00	0,00
2	Środki trwałe w budowie	0,00	14 033,17	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	35 826 927,12	29 779 041,29
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– długoterminowa	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00		– krótkoterminowa	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	117 270,00	117 270,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości	0,00	0,00		– długoterminowe	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00		– krótkoterminowe	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	117 270,00	117 270,00	II	Zobowiązania długoterminowe	441 533,01	463 327,46
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	441 533,01	463 327,46
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	e)	inne	441 533,01	463 327,46
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe	32 778 296,76	26 419 987,89
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	117 270,00	117 270,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	117 270,00	117 270,00		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	58 754 879,14	50 740 597,94	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	16 213 387,69	9 290 929,12
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
1	Materiały	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	14 781 878,68	8 005 556,35
4	Towary	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	14 781 878,68	8 005 556,35
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	7 020 309,94	6 383 369,53	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
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	1 000 803,32	753 059,52
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	i)	inne	430 705,69	532 313,25
b)	inne	0,00	0,00	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	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	4	Fundusze specjalne:	16 564 909,07	17 129 058,77
3	Należności od pozostałych jednostek	7 020 309,94	6 383 369,53		– w tym fundusz remontowy	16 510 845,34	16 091 809,38
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	113 720,63	1 195 491,51	IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 607 097,35	2 895 725,94
	– do 12 miesięcy	113 720,63	1 195 491,51	1	Ujemna wartość firmy		0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	388 476,65	405 233,78
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	60 567,47	32 877,00		– długoterminowe	388 476,65	405 233,78

c)	inne	248 540,51	304 807,91		– krótkoterminowe	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	145 154,58	179 111,90	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 218 620,70	2 490 492,16
e)	należności od osób uprawnionych:	6 452 326,75	4 671 081,21				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	5 792 081,25	4 278 687,76				
	– z tytułu lokali użytkowych	660 245,50	392 393,45				
III	Inwestycje krótkoterminowe	49 953 789,91	43 944 260,67				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	49 953 789,91	43 944 260,67				
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	0,00	0,00				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00				
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	49 953 789,91	43 944 260,67				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	36 494 396,91	28 184 217,35				
	– inne środki pieniężne	13 459 393,00	15 760 043,32				
	– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00				
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 780 779,29	412 967,74				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 919,67	20 491,55				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	449 370,35	278 792,73				
	Fundusz remontowy nieruchomości	1 313 489,27	113 683,46				
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)		207 666 595,44	205 594 106,84		PASYWA razem (suma poz. A i B)	207 666 595,44	205 594 106,84

Anna Kozuszek
Główny Księgowy
Księgowość Finansową

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

Z-ca Prezesa ds. Eksploatacyjnych
mgr Anna Zielińska

PREZES ZARZĄDU
mgr Ryszard Burski

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA CZUBY

(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:	78 537 857,15	74 209 795,38
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	78 537 857,15	74 209 795,38
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	73 323 524,47	69 301 364,47
	b) w tym z działalności własnej	5 214 332,68	4 908 430,91
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	78 252 103,26	73 400 566,75
I	Amortyzacja	132 035,38	139 441,02
II	Zużycie materiałów i energii	39 293 787,76	37 295 746,66
III	Usługi obce	5 186 340,51	4 376 995,63
IV	Podatki i opłaty, w tym:	7 487 054,65	6 916 525,49
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	15 512 748,77	14 762 001,30
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	3 169 182,21	3 070 158,89
	– emerytalne	1 388 972,74	1 319 557,95
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	7 470 953,98	6 839 697,76
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	78 252 103,26	73 400 566,75
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	73 767 232,99	69 395 810,44
	b) z działalności własnej	4 484 870,27	4 004 756,31
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	285 753,89	809 228,63
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-443 708,52	-94 445,97
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	729 462,41	903 674,60
D	Pozostałe przychody operacyjne	202 553,95	228 813,46
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	202 553,95	228 813,46
E	Pozostałe koszty operacyjne	194 953,56	256 999,23
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	194 953,56	256 999,23
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	293 354,28	781 042,86
G	Przychody finansowe	1 423 372,46	155 513,58
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:	1 423 372,46	155 513,58
	– 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	111,46	191,72
I	Odsetki, w tym:	111,46	191,72
	– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV	Inne	0,00	0,00

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	1 716 615,28	936 364,72
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	0,00	0,00
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	1 716 615,28	936 364,72
J	Podatek dochodowy	384 352,00	187 204,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	1 332 263,28	749 160,72
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	443 708,52	94 445,97
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	1 775 971,80	843 606,69

S. Jozaszkiewicz
Z-ca Głównego Księgowego
Kierownik Działu
Księgowości Finansowej

Anna Kozuszek

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

PREZES ZARZĄDU

mgr Ryszard Burski

Z-ca Prezesa
d/s Ekspluatacyjnych
mgr inż. Beata Ziółteńska

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(dane jednostki)

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	1 775 971,80	843 606,69
II.	Korekty razem	5 479 930,96	-1 311 319,19
1.	Amortyzacja	132 035,38	139 441,02
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-1 423 261,00	-155 321,86
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	-636 940,41	-834 478,85
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	6 336 514,42	-305 723,75
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 079 182,96	-183 421,52
10.	Inne korekty	-7 600,39	28 185,77
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	7 255 902,76	-467 712,50
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	1 128 168,97	43 213,63
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 095 754,38	0,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
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	32 414,59	43 213,63
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-1 128 168,97	-43 213,63
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	1 449 633,87	487 242,67
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	18 772,48	360 106,58
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	1 430 861,39	127 136,09
II.	Wydatki	1 567 838,42	64 311,90
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	0,00	56 487,21
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	1 567 838,42	7 824,69
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-118 204,55	422 930,77
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	6 009 529,24	-87 995,36
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	6 009 529,24	87 995,36
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	43 944 260,67	44 032 256,03
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	49 953 789,91	43 944 260,67
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

za Głównego Kierownika Działu
Księgowości Finansowej

Anna Kożuszek

Przewodniczący Zarządu
Główny Księgowy

mgr Adam Ziółek

Przewodniczący Zarządu
Przewodniczący Zarządu

PREZES ZARZĄDU

mgr Ryszard Burski

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	175 815 065,55	181 525 226,20
	- 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	175 815 065,55	181 525 226,20
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	128 631 308,47	134 251 228,95
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	636 169,55	686 597,05
	a) zwiększenie (z tytułu)	4 910,10	720,00
	- funduszu udziałowego(przebiegowania)	4 910,10	720,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	50 139,15	51 147,50
	- zmniejszenie z tytułu wypłat przebiegowców	50 139,15	51 147,50
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	590 940,50	636 169,55
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	4 442 518,07	5 233 711,55
	a) zwiększenie (z tytułu)	58 672,01	207 952,33
	- fundusz wkładów mieszkaniowych i innych tyt.	58 672,01	207 952,33
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	453 480,16	999 145,81
	- wykupów wkładów wyodrębnienia i inne tyt.	453 480,16	999 145,81
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	4 047 709,92	4 442 518,07
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	123 552 620,85	128 330 920,35
	a) zwiększenie (z tytułu)	2 435 995,67	2 660 619,61
	- wkładów budowlanych spłata kredytów i inne tyt.	2 435 995,67	2 660 619,61
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	8 114 676,25	7 438 919,11
	- wkłady bud.wyodrębnienia, umorzenia i inne tyt.	8 114 676,25	7 438 919,11
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	117 873 940,27	123 552 620,85
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	122 512 590,69	128 631 308,47
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	45 242 803,70	46 176 650,56
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	367 348,75	-933 846,86
	a) zwiększenie (z tytułu)	5 333 819,99	5 183 544,23
	- zwiększenie kapitału z tyt. wpisów nadwyżki bilans.i inne	5 333 819,99	5 183 544,23
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	4 966 471,24	6 117 391,09
	- z tyt. umorzeń i innych tyt.	4 966 471,24	6 117 391,09
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	45 610 152,45	45 242 803,70

3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
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	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 940 953,38	1 097 346,69
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 940 953,38	1 097 346,69
	- 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	1 940 953,38	1 097 346,69
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 940 953,38	1 097 346,69
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
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
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
	-		
	-	0,00	0,00
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1 940 953,38	1 097 346,69
6.	Wynik netto	1 775 971,80	843 606,69
	a) zysk netto	1 775 971,80	843 606,69
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	171 839 668,32	175 815 065,55
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	171 839 668,32	175 815 065,55

Z-ca Głównego Księgowego
Kierownik Działu
Księgowości Finansowej
Anna Kożuszek

Z-ca Prezesa
d/s Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Adam Ziółek

Z-ca Prezesa
d/s Eksploatacyjnych
mgr inż. Bożena Zielińska

PREZES Zarządu
mgr Ryszard Burski

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 31.12.2022 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 207.666.595,44 zł; rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2022 do 31.12.2022 wykazujący zysk netto 1.775.971,80 zł; zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące spadek funduszu własnego o 3.975.397,23 zł; rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o 6.009.529,24 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 **31.12.2022 r.**, oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od **01.01.2022** do **31.12.2022** 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
Jan Jacek Oster
mgr Jan Jacek Oster
nr 313

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

Baster Audytor Jan Jacek Oster nr 313

Lublin, dnia 17 marca 2023 r.