

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CZUBY"**

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2023

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	142 525 140,82	148 911 716,30	A	Fundusze własne	165 176 950,66	171 839 668,32
I	Wartości niematerialne i prawne	164 712,06	49 549,44	I	Fundusz podstawowy	116 981 875,49	122 512 590,69
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	583 523,50	590 940,50
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 430 471,09	4 047 709,92
3	Inne wartości niematerialne i prawne	164 712,06	49 549,44	3	Fundusz wkładów budowlanych	112 967 880,90	117 873 940,27
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	44 993 091,14	45 610 152,45
II	Rzeczowe aktywa trwałe	142 243 158,76	148 744 896,86	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
1	Środki trwałe	142 243 158,76	148 744 896,86		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 410 220,77	3 527 749,39	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	138 477 227,90	144 854 069,65	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 429 594,18	1 940 953,38
c)	urządzenia techniczne i maszyny	75 720,27	21 290,30	VI	Zysk (strata) netto	1 772 389,85	1 775 971,80
d)	środki transportu	219 874,13	298 501,38	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	60 115,69	43 286,14				
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	44 162 998,51	35 826 927,12
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	3 043 117,00	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	3 043 117,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa	2 287 331,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa	755 786,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	117 270,00	117 270,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	117 270,00	117 270,00	II	Zobowiązania długoterminowe	439 735,72	441 533,01
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	439 735,72	441 533,01
	– 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		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne	439 735,72	441 533,01
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	37 080 551,57	32 778 296,76
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			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		
	– 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	0,00	0,00	b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	66 814 808,35	58 754 879,14	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	19 455 460,93	16 213 387,69
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:	14 178 818,81	14 781 878,68
4	Towary				– do 12 miesięcy	14 178 818,81	14 781 878,68
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	8 345 696,53	7 020 309,94	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	1 580 589,50	1 000 803,32
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	379 756,02	430 705,69
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	3 316 296,60	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	3 277 102,60	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	39 194,00	0,00
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	17 625 090,64	16 564 909,07
3	Należności od pozostałych jednostek	8 345 696,53	7 020 309,94		– w tym fundusz remontowy	17 584 533,73	16 510 845,34
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	132 166,98	113 720,63	IV	Rozliczenia międzyokresowe	3 599 594,22	2 607 097,35
	– do 12 miesięcy	132 166,98	113 720,63	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 381 691,79	388 476,65
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	60 567,47		– długoterminowe	528 154,90	388 476,65

c)	inne	183 503,38	248 540,51		– krótkoterminowe	1 853 536,89	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	116 027,45	145 154,58	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 217 902,43	2 218 620,70
e)	należności od osób uprawnionych:	7 913 998,72	6 452 326,75				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	7 178 388,81	5 792 081,25				
	– z tytułu lokali użytkowych	735 609,91	660 245,50				
III	Inwestycje krótkoterminowe	57 722 059,96	49 953 789,91				
I	Krótkoterminowe aktywa finansowe	57 722 059,96	49 953 789,91				
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	57 722 059,96	49 953 789,91				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 688 266,71	36 494 396,91				
	– inne środki pieniężne	52 033 793,25	13 459 393,00				
	– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	747 051,86	1 780 779,29				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 959,78	17 919,67				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	20 128,45	449 370,35				
	Fundusz remontowy(saldo ujemne)	711 963,63	1 313 489,27				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	209 339 949,17	207 666 595,44		PASYWA razem (suma poz. A i B)	209 339 949,17	207 666 595,44

Główny Księgowy

mgr Ewa Szaruga

PREZES ZARZĄDU

mgr Marta Brożyna

Z-ca Prezesa Zarządu ds. Finansowych

mgr Jarosław Jagiłka

Z-ca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjnych

mgr inż. Tomasz Buda

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
"CZUBY"

sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

(dane jednostki)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	97 953 261,17	78 537 857,15
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	97 953 261,17	78 537 857,15
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	91 719 123,46	73 323 524,47
	b) w tym z działalności własnej	6 234 137,71	5 214 332,68
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	95 931 464,07	78 252 103,26
I	Amortyzacja	177 239,00	132 035,38
II	Zużycie materiałów i energii	54 263 509,21	39 293 787,76
III	Usługi obce	5 385 399,10	5 186 340,51
IV	Podatki i opłaty, w tym:	8 123 497,67	7 487 054,65
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	16 148 560,50	15 512 748,77
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	3 316 478,91	3 169 182,21
	– emerytalne	1 468 709,28	1 388 972,74
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	8 516 779,68	7 470 953,98
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	95 931 464,07	78 252 103,26
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	90 521 349,48	73 767 232,99
	b) z działalności własnej	5 410 114,59	4 484 870,27
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	2 021 797,10	285 753,89
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	1 197 773,98	-443 708,52
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	824 023,12	729 462,41
D	Pozostałe przychody operacyjne	180 722,36	202 553,95
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	180 722,36	202 553,95
E	Pozostałe koszty operacyjne	941 923,29	194 953,56
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	941 923,29	194 953,56
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	1 260 596,17	293 354,28
G	Przychody finansowe	2 266 881,53	1 423 372,46
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	2 266 881,53	1 423 372,46
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	576,87	111,46
I	Odsetki, w tym:	576,87	111,46
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	3 526 900,83	1 716 615,28
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	3 526 900,83	1 716 615,28
J	Podatek dochodowy	556 737,00	384 352,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	2 970 163,83	1 332 263,28
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	1 197 773,98	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	0,00	443 708,52
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	1 772 389,85	1 775 971,80

Główny Księgowy

mgr Ewa Szaruga

PREZES ZARZADU

mgr Marta Brożyna

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Finansowych

mgr Jarosław Jaglika

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacyjnych

mgr inż. Tomasz Buda

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
"CZUBY"

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(dane jednostki)

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: ...zł...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	1 772 389,85	1 775 971,80
II.	Korekty razem	4 429 216,50	5 479 930,96
1.	Amortyzacja	177 239,00	132 035,38
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-2 266 304,66	-1 423 261,00
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5.	Zmiana stanu rezerw	755 786,00	0,00
6.	Zmiana stanu zapasów		
7.	Zmiana stanu należności	-1 325 386,59	-636 940,41
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 300 457,52	6 336 514,42
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 026 224,30	1 079 182,96
10.	Inne korekty	761 200,93	-7 600,39
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	6 201 606,35	7 255 902,76
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	0,00	0,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	zbycie aktywów finansowych		
-	dywidendy i udziały w zyskach		
-	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsetki	0,00	0,00
-	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	244 390,57	1 128 168,97
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	244 390,57	1 095 754,38
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych		
-	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	32 414,59
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-244 390,57	-1 128 168,97
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	2 582 336,96	1 449 633,87
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	316 032,30	18 772,48
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	2 266 304,66	1 430 861,39
II.	Wydatki	771 282,69	1 567 838,42
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	10 081,76	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki		
9.	Inne wydatki finansowe	761 200,93	1 567 838,42
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 811 054,27	-118 204,55
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	7 768 270,05	6 009 529,24
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	7 768 270,05	6 009 529,24
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	49 953 789,91	43 944 260,67
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	57 722 059,96	49 953 789,91
-	o ograniczonej możliwości dysponowania		

Główny Księgowy

mgr Ewa Szaruga

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacyjnych

mgr inż. Tomasz Buda

PREZES ZARZĄDU

mgr Marta Brożyna

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Finansowych

mgr Jacek Jagitka

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres01.01.2023 - 31.12.2023.....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	171 839 668,32	175 815 065,55
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	171 839 668,32	175 815 065,55
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	122 512 590,69	128 631 308,47
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	590 940,50	636 169,55
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	4 910,10
	- przebieganie	0,00	4 910,10
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	7 417,00	50 139,15
	- wypłata przebiegowań	7 417,00	50 139,15
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	583 523,50	590 940,50
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	4 047 709,92	4 442 518,07
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	58 672,01
	- fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	58 672,01
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	617 238,83	453 480,16
	- wykonywanie wkładów wyodrębnienia i inne	617 238,83	453 480,16
	-		
	-		
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	3 430 471,09	4 047 709,92
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	117 873 940,27	123 552 620,85
	a) zwiększenie (z tytułu)	2 498 116,22	2 435 995,67
	- wkłady budowlane spłata kredytów	2 498 116,22	2 435 995,67
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	7 404 175,59	8 114 676,25
	- wkłady budowlane wyodrębnienia, umorzenia	7 404 175,59	8 114 676,25
	-		
	-		
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	112 967 880,90	117 873 940,27
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	116 981 875,49	122 512 590,69
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	45 610 152,45	45 242 803,70
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	-617 061,31	367 348,75
	a) zwiększenie (z tytułu)	4 371 572,90	5 333 819,99
	- zwiększenie kapitału z tyt.wpisów nadwyżki bilansowej	4 371 572,90	5 333 819,99
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	4 988 634,21	4 966 471,24
	- z tytułu umorzeń	4 988 634,21	4 966 471,24
	-		
	-		
	-		
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	44 993 091,14	45 610 152,45

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	3 716 925,18	1 940 953,38
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	3 716 925,18	1 940 953,38
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów	0,00	0,00
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	3 716 925,18	1 940 953,38
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	2 287 331,00	0,00
	- rezerwa na świadczenia pracownicze	2 287 331,00	0,00
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 429 594,18	1 940 953,38
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1 429 594,18	1 940 953,38
6.	Wynik netto	1 772 389,85	1 775 971,80
	a) zysk netto	1 772 389,85	1 775 971,80
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	165 176 950,66	171 839 668,32
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	165 176 950,66	171 839 668,32

Główny Księgowy

mgr Ewa Szaruga

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacyjnych

mgr inż. Tomasz Buda

PREZES ZARZĄDU

mgr Marta Brożyna

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Finansowych

mgr Jarosław Jagiłka



POL-TAX 2 Sp. z o.o.
ul. Bora Komorowskiego 56C lok.91
03-982 Warszawa

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

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku jednostki:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „CZUBY” W LUBLINIE

z siedzibą w Lublinie (20-538), ul. Watykańska 6



POL-TAX 2 Sp. z o.o.
ul. Bora Komorowskiego 56C lok.91
03-982 Warszawa

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

L. Dz. 2-M/23/VIII/24

Warszawa, dnia 23.08.2024 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania Dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZUBY” W LUBLINIE

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia z zastrzeżeniem

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. („sprawozdanie finansowe”) **Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie („Spółdzielnia”) z siedzibą w Lublinie (20-538), ul. Watykańska 6**, na które składa się:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **209 339 949,17 zł**
- 3) Rachunek zysków i strat wykazujący za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. zysk netto w wysokości **1 772 389,85 zł**
- 4) Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **6 662 717,66 zł**
- 5) Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **7 768 270,05 zł**
- 6) Dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, za wyjątkiem skutków sprawy opisanej w sekcji *Podstawa opinii z zastrzeżeniem*, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii z zastrzeżeniem.

Spółdzielnia wykazuje stan majątku trwałego zasobów Spółdzielni w wysokości 136 535 499,88 zł. oraz wartość funduszy wkładów mieszkaniowych, budowlanych w wysokości 116 398 351,99 zł. Różnica w wysokości 20 137 147,89 zł. stanowi niezgodność źródła finansowania poszczególnych nieruchomości. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych wykazany jest łącznie co jest nie zgodne z wytycznymi Komitetu Standardów Rachunkowości (Dz. Urz. Ministra Finansów z dnia 01 grudnia 2015 r.), gdzie wartość prezentowanych w pasywach bilansu *Funduszu wkładów mieszkaniowych* i *Funduszu wkładów budowlanych*, ustalona na każdy dzień bilansowy winna być równa wartości netto sfinansowanych nimi *Środków trwałych*, prezentowanych w aktywach bilansu. Do *Funduszu wkładów mieszkaniowych* i *Funduszu wkładów budowlanych* wymagane jest prowadzenie kont pomocniczych (ewidencji analitycznej) według poszczególnych osób: członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie, własnościowe) oraz posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędących członkami spółdzielni z dalszym uszczegółowieniem według źródeł sfinansowania zasobów mieszkaniowych (środki własne, kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię, pomoc ze środków publicznych). Spółdzielnia do 2023 roku nie uzgodniła źródła finansowania majątku trwałego. Wartość Funduszu Wydzielonego, który wchodzi w skład funduszu zapasowego w wysokości 6 116 682,30 zł. winna być zinwentaryzowana i zaksięgowana zgodnie z przeznaczeniem tego funduszu.

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1035). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii z zastrzeżeniem.

Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Jednostki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu innej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 17 marca 2023 roku.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnie przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni i spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta jest **Jerzy Więch**, działający w imieniu POL – TAX 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4090 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Warszawa, dnia 23 sierpnia 2024 roku

**Jerzy
Więch** Elektronicznie
podpisany przez
Jerzy Więch
Data: 2024.08.23
16:15:49 +02'00'

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

Kluczowy Biegły Rewident przeprowadzający badanie
w imieniu POL – TAX 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
firmy audytorskiej uprawnionej do badania
sprawozdań finansowych nr 4090

ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91
03-982 Warszawa