

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CZUBY" W LUBLINIE
(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2024

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023			rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A	Aktywa trwałe	136 212 576,46	142 525 140,82	A	Fundusze własne	159 666 733,84	165 176 950,66
I	Wartości niematerialne i prawne	425 462,26	164 712,06	I	Fundusz podstawowy	124 942 602,47	116 981 875,49
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	583 523,50	583 523,50
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 679 307,10	3 430 471,09
3	Inne wartości niematerialne i prawne	425 462,26	164 712,06	3	Fundusz wkładów budowlanych	122 679 771,87	112 967 880,90
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	32 223 549,02	44 993 091,14
II	Rzeczowe aktywa trwałe	135 668 589,60	142 243 158,76	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwałe	135 668 589,60	142 243 158,76		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 336 328,25	3 410 220,77	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	132 046 923,97	138 477 227,90	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-514 941,15	1 429 594,18
c)	urządzenia techniczne i maszyny	80 889,84	75 720,27	VI	Zysk (strata) netto	3 015 523,50	1 772 389,85
d)	środki transportu	150 538,73	219 874,13	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	53 908,81	60 115,69				
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	51 862 867,73	44 162 998,51
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	3 102 632,00	3 043 117,00
III	Należności długoterminowe	1 254,60	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	3 102 632,00	3 043 117,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa	2 187 373,00	2 287 331,00
3	Od pozostałych jednostek	1 254,60	0,00		– krótkoterminowa	915 259,00	755 786,00
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	798 815,69	439 735,72
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	798 815,69	439 735,72
	– 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	798 815,69	439 735,72
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	41 153 543,47	37 080 551,57
	– 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			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	75 317 025,11	66 814 808,35	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	20 728 399,35	19 455 460,93
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:	14 604 146,55	14 178 818,81
4	Towary				– do 12 miesięcy	14 604 146,55	14 178 818,81
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	9 136 726,05	8 345 696,53	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	1 568 271,44	1 580 589,50
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń	126 473,49	0,00
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	34 812,97	379 756,02
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	4 394 694,90	3 316 296,60
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	4 357 596,17	3 277 102,60
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	37 098,73	39 194,00
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	20 425 144,12	17 625 090,64
3	Należności od pozostałych jednostek	9 136 726,05	8 345 696,53		– w tym fundusz remontowy	20 246 153,59	17 584 533,73
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	339 655,90	132 166,98	IV	Rozliczenia międzyokresowe	6 807 876,57	3 599 594,22
	– do 12 miesięcy	339 655,90	132 166,98	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	4 859 292,80	2 381 691,79
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	35 330,65	0,00		– długoterminowe	546 691,52	528 154,90

c)	inne	250 893,64	183 503,38		– krótkoterminowe	4 312 601,28	1 853 536,89
d)	dochodzone na drodze sądowej	184 691,11	116 027,45	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 948 583,77	1 217 902,43
e)	należności od osób uprawnionych:	8 326 154,75	7 913 998,72				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	7 482 461,08	7 178 388,81				
	– z tytułu lokali użytkowych	843 693,67	735 609,91				
III	Inwestycje krótkoterminowe	66 138 778,80	57 722 059,96				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	66 138 778,80	57 722 059,96				
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	66 138 778,80	57 722 059,96				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 476 286,07	5 688 266,71				
	– inne środki pieniężne	56 662 492,73	52 033 793,25				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	41 520,26	747 051,86				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 486,36	14 959,78				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 957,17	20 128,45				
3	Fundusz remontowy (saldo ujemne)	30 076,73	711 963,63				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)		211 529 601,57	209 339 949,17		PASYWA razem (suma poz. A i B)	211 529 601,57	209 339 949,17

Główny Księgowy

Ewa Szaruga
mgr Ewa Szaruga

30.04.25

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Finansowych

Anna Wójcik
mgr Anna Wójcik

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacyjnych

Dariusz Michałowski
mgr inż. Dariusz Michałowski

PREZES ZARZĄDU

Tomasz Kozinski
mgr inż. Tomasz Kozinski

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA "CZUBY"
W LUBLINIE.....
(dane jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2024 - 31.12.2024
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	100 711 843,72	97 953 261,17
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	100 711 843,72	97 953 261,17
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	93 006 386,49	91 719 123,46
	b) w tym z działalności własnej	7 705 457,23	6 234 137,71
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B	Koszty działalności operacyjnej	97 319 163,38	95 931 464,07
I	Amortyzacja	267 815,70	177 239,00
II	Zużycie materiałów i energii	54 864 131,71	54 263 509,21
III	Usługi obce	5 832 566,49	5 385 399,10
IV	Podatki i opłaty, w tym:	8 692 414,74	8 123 497,67
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	14 991 767,91	16 148 560,50
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	3 377 140,75	3 316 478,91
	– emerytalne	1 328 394,51	1 468 709,28
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	9 293 326,08	8 516 779,68
VIII	Wartość sprzedanych towarów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	97 319 163,38	95 931 464,07
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	91 059 759,89	90 521 349,48
	b) z działalności własnej	6 259 403,49	5 410 114,59
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	3 392 680,34	2 021 797,10
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	1 946 626,60	1 197 773,98
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	1 446 053,74	824 023,12
D	Pozostałe przychody operacyjne	984 474,99	180 722,36
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje	2 792,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	981 682,99	180 722,36
E	Pozostałe koszty operacyjne	865 223,23	941 923,29
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	865 223,23	941 923,29
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	3 511 932,10	1 260 596,17
G	Przychody finansowe	2 151 738,63	2 266 881,53
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	51 954,12	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	51 954,12	0,00
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	51 954,12	0,00
II	Odsetki, w tym:	2 067 176,36	2 266 881,53
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	32 608,15	0,00
H	Koszty finansowe	35 294,63	576,87
I	Odsetki, w tym:	2 587,67	576,87
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	32 706,96	0,00
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	5 628 376,10	3 526 900,83
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)	5 628 376,10	3 526 900,83
J	Podatek dochodowy	666 226,00	556 737,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	4 962 150,10	2 970 163,83
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	1 946 626,60	1 197 773,98
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	3 015 523,50	1 772 389,85

Główny Księgowy

mgr Ewa Szaruga

30.04.25

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Finansowych

mgr Anna Wiejak

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacyjnych

mgr inż. Dariusz Michałowski

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Tomasz Kozirski

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres

01.01.2024 - 31.12.2024

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	3 015 523,50	1 772 389,85
II.	Korekty razem	3 777 119,69	4 429 216,50
1.	Amortyzacja	267 815,70	177 239,00
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-2 083 835,85	-2 266 304,66
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	33 898,23	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	59 515,00	755 786,00
6.	Zmiana stanu zapasów		
7.	Zmiana stanu należności	-792 284,12	-1 325 386,59
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3 550 794,48	4 300 457,52
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 970 260,58	2 026 224,30
10.	Inne korekty	-229 044,33	761 200,93
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	6 792 643,19	6 201 606,35
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	2 119 130,48	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:	2 119 130,48	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	2 119 130,48	0,00
-	zbycie aktywów finansowych		
-	dywidendy i udziały w zyskach	51 954,12	0,00
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsetki	2 067 176,36	0,00
-	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	462 552,20	244 390,57
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	428 653,97	244 390,57
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	33 898,23	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 656 578,28	-244 390,57
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	2 792,00	2 582 336,96
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	316 032,30
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	2 792,00	2 266 304,66
II.	Wydatki	35 294,63	771 282,69
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Splaty kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	10 081,76
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki	35 294,63	0,00
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	761 200,93
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-32 502,63	1 811 054,27
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	8 416 718,84	7 768 270,05
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	8 416 718,84	7 768 270,05
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	57 722 059,96	49 953 789,91
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	66 138 778,80	57 722 059,96
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	286 958,40	0,00

Główny Księgowy

mgr Ewa Szaruga

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Finansowych

mgr Anna Wiejak

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacyjnych

mgr inż. Dariusz Michałowski

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Tomasz Kozłowski

30.01.25

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2024 - 31.12.2024

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	165 176 950,66	171 839 668,32
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	165 176 950,66	171 839 668,32
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	116 981 875,49	122 512 590,69
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	583 523,50	590 940,50
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	7 417,00
	- wypłata	0,00	7 417,00
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	583 523,50	583 523,50
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	3 430 471,09	4 047 709,92
	a) zwiększenie (z tytułu)	174 756,31	0,00
	- wyodrębnienie prawa do lokali - umorzenie	174 756,31	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 925 920,30	617 238,83
	- wyodrębnienie prawa do lokali - wkład, zakup gruntu	373 211,25	617 238,83
	- finansowanie środka trwałego	1 500 359,19	0,00
	- umorzenia mieszkań lokatorskich	52 349,86	0,00
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	1 679 307,10	3 430 471,09
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	112 967 880,90	117 873 940,27
	a) zwiększenie (z tytułu)	37 366 289,26	2 498 116,22
	- uzgod.finansow.środków trwałych, wyodrębnienia - umorzenia	37 366 289,26	2 498 116,22
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	27 654 398,29	7 404 175,59
	- umorzenia mieszkań własnościowych, garaży i lok. użytkowych	3 686 459,17	7 404 175,59
	- finansowanie środka trwałego lok.mieszkalne	20 823 244,28	0,00
	- wyodrębnienia -wkład, zakup gruntu	3 144 694,84	0,00
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	122 679 771,87	112 967 880,90
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	124 942 602,47	116 981 875,49
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	44 993 091,14	45 610 152,45
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	-12 769 542,12	-617 061,31
	a) zwiększenie (z tytułu)	7 183 523,57	4 371 572,90
	- umorzenia	7 183 523,57	4 371 572,90
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	19 953 065,69	4 988 634,21
	- uzgad.finans.środków trwałych	19 769 529,01	4 988 634,21
	- spłata kredytów	183 536,68	0,00
	-		
	-		
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	32 220 549,02	44 993 091,14

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	3 201 984,03	3 716 925,18
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	3 201 984,03	3 716 925,18
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	3 201 984,03	3 716 925,18
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	2 287 331,00
	- korekta wyniku-rezerwa na świadczenia pracownicze	0,00	2 287 331,00
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	3 201 984,03	1 429 594,18
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)	3 716 925,18	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	- podział zysku z lat ubiegłych(2019-2022)	3 716 925,18	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	3 716 925,18	0,00
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-514 941,15	1 429 594,18
6.	Wynik netto	3 015 523,50	1 772 389,85
	a) zysk netto	3 015 523,50	1 772 389,85
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	159 666 733,84	165 176 950,66
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	159 666 733,84	165 176 950,66

Główny Księgowy

mgr Elwa Szaruga

30.04.20

Z-ca Prezesa Zarządu

ds. Finansowych

mgr Anna Wiejak

Z-ca Prezesa Zarządu

ds. Eksploatacyjnych

mgr inż. Dariusz Michałowski

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Tomasz Koziński

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

Wersja programu: 3.17.161.0, druku: 1248.4976.4.0



POL-TAX 2 sp. z o.o.
ul. Marii Rodziewiczówny 1 lok. U5,
04-187 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 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku jednostki:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „CZUBY” W LUBLINIE

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

L. Dz. 5-M/07/V/25

Warszawa, dnia 07.05.2025 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

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 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 31.12.2024 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **211 529 601,57 zł**
- 3) Rachunek zysków i strat wykazujący za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. zysk netto w wysokości **3 015 523,50 zł**
- 4) Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę **5 510 216,82 zł**
- 5) Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **8 416 718,84 zł**
- 6) Dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024 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

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 2023 r. poz. 1015 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów 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 Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

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

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności 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 ryzyko 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 zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej 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 2024 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie

się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności, w zakresie niedotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, 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.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Do dnia zakończenia badania Spółdzielnia nie zatwierdziła sprawozdania finansowego za rok obrotowy trwający od 01 stycznia do 31 grudnia 2023 r.

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 7 maja 2025 roku

Jerzy
Więch
Elektronicznie
podpisany przez
Jerzy Więch
Data: 2025.05.07
17:14:13 +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. Marii Rodziewiczówny 1 lok. U5,
04-187 Warszawa