



G R U P A
KPW

Audyt i doradztwo

Grupa KPW – siedziba Zarządu
ul. Tymienieckiego 25c/410
90-350 Łódź, tel.: 42 611 10 57
e-mail: biuro@kpw.pl; www.kpw.pl

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

za okres od 01 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku jednostki:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „GOCLAW-LOTNISKO”

z siedzibą w Warszawie (03-982), przy ulicy Orlego Lotu 6

KPW Audytor Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych

NIP 727 276 70 73
KRS 0000363162

KPW Audyt Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych jzp

NIP 727 281 50 04
KRS 0000683344

KPW Księgowość Sp z o.o.

prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płace

NIP 5 160 38 78
KRS 0000415787

KPW Finanse Sp z o.o.

doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
należności

NIP 725 205 96 60
KRS 0000423407



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JEDNOSTKI

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „GOCLAW-LOTNISKO”

z siedzibą w Warszawie (03-982), przy ulicy Orlego Lotu 6

dla Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego jednostki **SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „GOCLAW-LOTNISKO”** („Spółdzielnia”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2023 roku poz. 120) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnie 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. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2022 r., poz. 1302 ze 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 Etycznych 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.

KPW Audytor Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych

NIP 727 276 70 73
KRS 0000455163

KPW Audyt Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych jzp

NIP 728 081 80 19
KRS 0000453241

KPW Księgowość Sp z o.o.

prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płace

NIP 635 160 82 28
KRS 0000415767

KPW Finanse Sp z o.o.

doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
należności

NIP 725 200 96 60
KRS 0000472597



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 Spółki.

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 zмовy, 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 2022 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 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.



G R U P A
KPW

Audyt i doradztwo

Grupa KPW – siedziba Zarządu
ul. Tymienieckiego 25c/410
90-350 Łódź, tel.: 42 611 10 57
e-mail: biuro@kpw.pl; www.kpw.pl

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jarosław Wijatkowski działający w imieniu KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-350), przy ulicy Tymienieckiego 25C/410 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3640 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

KPW Audytor Sp. z o.o.

ul. Tymienieckiego 25C/410; 90-350 Łódź

Jarosław
Jerzy
Wijatkowski

Elektronicznie podpisany
przez Jarosław Jerzy
Wijatkowski
Data: 2023.03.30
12:23:45 +02'00'

.....
Jarosław Wijatkowski

Kluczowy Biegły Rewident nr rej. 13 294



G R U P A
KPW

Audytor

KPW Audytor Sp. z o.o. jest wpisana na listę firm
audytorskich prowadzoną przez
Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3640

Warszawa, dnia 30 marca 2023 roku

KPW Audytor Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych

NIP 727 276 70 73
KRS 0000363162

KPW Audyt Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych jzp

NIP 728 281 39 24
KRS 0000655244

KPW Księgowość Sp z o.o.

prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płace

NIP 835 160 38 28
KRS 0000415757

KPW Finanse Sp z o.o.

doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
należności

NIP 725 200 96 30
KRS 0000472397

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI

Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2022-01-01

Okres do: 2022-12-31

Data sporządzenia: 2023-03-23

Kod sprawozdania: SFJINZ (1) 1-2

Wariant sprawozdania: 1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "GOŚLAW-LOTNISKO"

Siedziba

Województwo: Mazowieckie

Powiat: Warszawa

Gmina: Warszawa

Miejscowość: Warszawa

Adres

Kod kraju: PL

Województwo: Mazowieckie

Powiat: Warszawa

Gmina: Warszawa

Ulica: Orlego Lotu

Nr domu: 6

Miejscowość: Warszawa

Kod pocztowy: 03-982

Poczta: Warszawa

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6832Z

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000021152

NIP: 5250010060

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2022-01-01

Data do: 2022-12-31

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości

tak

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności

tak

Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

Przyjętą politykę rachunkowości stosuje się w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrachunkowych jednakowe grupowanie operacji gospodarczych, jednakowej wyceny aktywów i pasywów, sporządza się sprawozdanie finansowe tak aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.

Środki trwale wycenione zostały według cen nabycia, z uwzględnieniem amortyzacji oraz umorzenia. Środki trwale oraz wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową, z zastrzeżeniem, że środki trwale o wartości od 1000 z do 10.000,- złotych umarżane jednorazowo i ewidencjuje pozabilansowo. Amortyzacji nie podlegają budynki i lokale mieszkalne.

Stawkę umorzeniową ustalono w wysokości 1,5% rocznie, tj. stosownie do umorzenia zasobów położonych na tych gruntach. Wartość prawa wieczystego użytkowania gruntów ujęta została w pasywach bilansu w pozycji fundusz zasobowy, stawkę umorzeniową ustalono w wysokości 1,5% rocznie, tj. stosownie do umorzenia zasobów położonych na tych gruntach.

Wartości niematerialne i prawne obejmują oprogramowanie komputerów wartość początkowa w cenie nabycia z uwzględnieniem amortyzacji.

Wycena przychodu i rozchodu materiałów według cen zakupu.

Należności wyceniono w kwocie wymagalnej zapłaty z zachowaniem ostrożności, co przejawia się ich pomniejszeniem w razie potrzeby o odpisy aktualizujące. Odpisy aktualizujące należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale dokonywane są w przypadku gdy kwota zadłużenia nie znajduje zabezpieczenia w posiadanych wkładach budowlanych i mieszkaniowych. W przypadku lokali wyodrębnionych odpisów aktualizacyjnych dokonuje się w przypadku prawdopodobieństwa nieściągalności.

Inwestycje krótkoterminowe wycenia się: aktywa pieniężne obejmujące środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych a'vista i lokatach terminowych według wartości nominalnej, papiery wartościowe wycenia się na dzień bilansowy w wartościach ceny zakupu.

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagalnej zapłaty.

Fundusze własne wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wartości nominalnej, ujmując je w księgach rachunkowych według ich rodzajów i zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie Spółdzielni.

Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych wyceniony został według wartości nominalnej.

Koszty remontów obniżają środki wyodrębnionego funduszu remontowego tworzonego zgodnie z regulaminem ustalonym przez Radę Nadzorczą. Środki nie wydatkowane w okresie obrachunkowym (lub ich niedobór) przechodzą do rozliczenia w roku następnym. Koszty remontów o wysokiej kapitałochłonności, sfinansowane zgodnie z regulaminem ustalonym przez Radę Nadzorczą rozliczane są w systemie rozliczeń międzyokresowych i podlegają rozliczeniu w ciężar funduszu remontowego Spółdzielni w kolejnych okresach sprawozdawczych zgodnie z ustalonym harmonogramem.

W okresie od 01 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku dla przyporządkowania VAT'u od zakupów służących sprzedaży opodatkowanej i zwolnionej na podstawie danych roku 2021 postępowano się wskaźnikiem 63 %. Zgodnie z obowiązkiem nałożonym w tym względzie przez ustawodawcę współczynnik ten zostanie skorygowany w deklaracji za styczeń roku 2023 za rok podatkowy 2022.

ustalenia wyniku finansowego

Ustalenie wyniku finansowego następuje w rachunku porównawczym za rok obrotowy łącznie z rozliczeniem, w rachunku ciągłym nadwyżki / niedoboru za rok ubiegły.

Spółdzielnia prowadzi działalność związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałą działalność gospodarczą.

Wynik finansowy brutto ustalono w wysokości + 4 688 310,20 zł z tego:

- podatek dochodowy w wysokości - 1 967 216,00 zł
- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM w wysokości - 1 188 053,39 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM w wysokości + 4 646 187,89 zł
- netto wyniósł + 6 179 228,70 zł.

Podział wyniku netto za 2022 r. w wysokości 6 179 228,70 zł z własnej działalności Spółdzielni i pożytków nastąpi zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 2 ust. 10 regulaminem zasad rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz przyjętym przez Radę Nadzorczą planem na 2022r.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nadwyżka przychodów netto za rok 2022 w wysokości 1 188 053,39 zł oraz nadwyżka kosztów nad przychodami za rok 2022 w wysokości 4 646 187,89 zł przechodzi do

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie sporządzono za okres od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.,

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w niezmienionym istotnie zakresie prawnym. Obejmuje dane całokształtu działalności Spółdzielni, łącznie Biura Zarządu, Administracji „Wilga-Iskra” i Administracji „Mewa”

Sprawozdanie finansowe (w tym rachunek przepływów pieniężnych) sporządzone zostało w zł i gr, pełną szczegółowością rzeczową określoną w zał nr 1 UoR i zawiera dane porównawcze wg art. 46, 47 i 48 UoR.

Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyka oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami księgi głównej.

Dowody księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

Bilans łączny zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 406 259 269,67 zł.

pozostałe

Bazy danych podlegają ochronie: fizycznej, zabezpieczającej przed dostępem osób nieupoważnionych oraz systemowej, realizowanej poprzez ustalenie praw dostępu oraz zmiennych haseł weryfikujących prawa użytkowników.

Kopie przyrostowe baz danych sporządzane są po każdym dniu operacyjnym, a co tydzień sporządzana jest kopia zawartości serwera.

Lista złożonych podpisów:

2023-03-30 08:26 Bogumiła Piotrowska - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
2023-03-30 09:19 Krzysztof Henryk Sieczyński - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
2023-03-30 09:28 Janusz Sienkiewicz - COPE SZAFIR - Kwalifikowany

Bilans

Sporządzony na dzień: 2022-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	406 259 269,67	483 334 105,88
Aktywa trwałe	240 328 306,88	250 384 858,03
Wartości niematerialne i prawne	20 755,48	137 423,30
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	20 755,48	137 423,30
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	234 501 176,23	244 486 552,86
Środki trwałe	234 501 176,23	244 486 552,86
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	14 304 205,24	14 602 044,81
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	219 727 910,78	229 512 038,34
urządzenia techniczne i maszyny	380 172,98	326 472,91
środki transportu	0,00	0,00
inne środki trwałe	88 887,23	45 996,80
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	3 498 767,47	3 580 062,19
Nieruchomości	3 498 767,47	3 580 062,19
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
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 długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	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 długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
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 długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 307 607,70	2 180 819,68
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	2 307 607,70	2 180 819,68
Aktywa obrotowe	165 814 038,01	232 828 346,04
Zapasy	121 477 495,69	184 320 106,55
Materiały	68 744,16	63 872,66
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	121 408 751,53	184 256 233,89
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	6 896 145,63	9 441 931,36
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	6 896 145,63	9 441 931,36
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 094 088,45	7 429 561,65
– do 12 miesięcy	5 094 088,45	7 429 561,65
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	365 662,81	934 008,44
Inne	829 081,90	574 126,64
dochodzone na drodze sądowej	607 312,47	504 234,63
Inwestycje krótkoterminowe	33 543 756,63	25 079 037,24
Krótkoterminowe aktywa finansowe	33 543 756,63	25 079 037,24
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
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
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	33 543 756,63	25 079 037,24

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	30 855 756,63	22 391 037,24
– inne środki pieniężne	2 688 000,00	2 688 000,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 896 640,06	13 987 270,89
- 1. Rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM	3 343 440,12	12 601 573,14
- 2. Fundusz remontowy	551 921,94	665 511,12
- 3. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	1 278,00	720 186,63
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	116 924,78	120 901,81
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	406 259 269,67	483 334 105,88
Kapitał (fundusz) własny	251 757 505,02	268 782 484,57
Kapitał (fundusz) podstawowy	220 812 218,06	230 505 927,48
- 1. Fundusz udziałowy	1 739 557,50	1 772 056,20
- 2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 857 337,05	4 364 600,83
- 3. Fundusz wkładów budowlanych	215 215 323,51	224 369 270,45
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	21 072 191,84	21 456 288,76
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	3 693 866,42	3 693 866,42
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	7 810 509,82
Zysk (strata) netto	6 179 228,70	5 315 892,09
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	154 501 764,65	214 551 621,31
Rezerwy na zobowiązania	50 230,35	50 230,35
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
– długoterminowa	0,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	50 230,35	50 230,35
– długoterminowe	50 230,35	50 230,35
– krótkoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	2 307 607,70	2 180 819,68
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	2 307 607,70	2 180 819,68
kredyty i pożyczki	2 307 607,70	2 180 819,68
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	149 087 960,88	209 607 476,08
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	138 804 380,97	200 560 681,39
kredyty i pożyczki	551 921,94	665 511,12
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	11 872 088,47	10 612 963,52
- do 12 miesięcy	11 872 088,47	10 612 963,52
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 771 719,03	1 821 540,18
z tytułu wynagrodzeń	0,00	1 326,26
inne	124 608 651,53	187 459 340,31
Fundusze specjalne	10 283 579,91	9 046 794,69
- a) Zakładowy Fundusz Socjalny	113 182,55	122 942,86
- b) Fundusz remontowy	10 170 397,36	8 923 851,83
- c) Inne fundusze specjalne	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	3 055 965,72	2 713 095,20
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	3 055 965,72	2 713 095,20
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	993 744,44	1 015 429,75
Rozliczenia międzyokresowe przychodów GZM	2 062 221,28	1 697 665,45

Lista złożonych podpisów:

2023-03-30 08:26 Bogumiła Piotrowska - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
 2023-03-30 09:19 Krzysztof Henryk Sieczyński - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
 2023-03-30 09:28 Janusz Sienkiewicz - COPE SZAFIR - Kwalifikowany

Rachunek zysków i strat Sporządzony za okres: 2022-01-01 - 2022-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	80 996 587,36	76 994 222,58
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	80 996 587,36	76 994 222,58
– z opłat	66 504 836,68	62 978 807,96
– z działalności	14 491 750,68	14 015 414,62
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	76 540 242,30	73 554 859,01
Amortyzacja	291 361,95	278 639,90
Zużycie materiałów i energii	26 506 867,83	25 802 709,07
Usługi obce	19 083 830,59	17 523 789,95
Podatki i opłaty, w tym:	9 979 523,57	9 904 382,08
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	6 250 402,54	5 565 484,87
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 284 432,08	1 111 550,81
– emerytalne	0,00	0,00
Pozostałe koszty rodzajowe	13 143 823,74	13 368 302,33
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Razem koszty rodzajowe, z tego:	76 540 242,30	73 554 859,01
– z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	69 962 971,18	67 333 151,92
– z działalności własnej	6 577 271,12	6 221 707,09
Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	4 456 345,06	3 439 363,57
Pozostałe przychody operacyjne	623 492,61	617 054,29
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	50 908,67	42 509,98
Inne przychody operacyjne	572 583,94	574 544,31
Pozostałe koszty operacyjne	1 603 260,56	1 578 082,18
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	858 313,34	1 036 373,32
Inne koszty operacyjne	744 947,22	541 708,86
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	3 476 577,11	2 478 335,68
Przychody finansowe	1 211 988,35	160 714,99
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Odsetki, w tym:	1 211 988,35	160 714,99
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	255,26	638,06
Odsetki, w tym:	255,26	638,06
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (F+G-H)	4 688 310,20	2 638 412,61
Nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego (+)	14 778 488,80	1 103 265,12
Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego (-)	12 601 573,14	7 652 829,33
Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	2 062 221,28	1 697 665,45
Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	3 343 440,12	12 601 573,14
Podatek dochodowy	1 967 216,00	1 676 864,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	6 179 228,70	5 315 892,09

Lista złożonych podpisów:

2023-03-30 08:26 Bogumiła Piotrowska - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
2023-03-30 09:19 Krzysztof Henryk Sieczyński - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
2023-03-30 09:28 Janusz Sienkiewicz - COPE SZAFIR - Kwalifikowany

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym Sporządzony za okres: 2022-01-01 - 2022-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	268 782 484,57	267 702 431,12
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	268 782 484,57	267 702 431,12
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	230 505 927,48	238 628 051,69
Fundusz udziałowy na początek okresu	1 772 056,20	1 822 764,05
Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	4 364 600,83	4 662 596,44
Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	224 369 270,45	232 142 691,20
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-9 693 709,42	-8 122 124,21
Fundusz udziałowy	-32 498,70	-50 707,85
Fundusz wkładów mieszkaniowych	-507 263,78	-297 995,61
Fundusz wkładów budowlanych	-9 153 946,94	-7 773 420,75
zwiększenie (z tytułu)	3 018 627,27	2 093 110,41
– wydania udziałów, emisji akcji	0,00	0,00
– wpłaty udziałów	2 000,00	0,00
– wpłaty wkładów mieszkaniowych	553 213,28	159 501,23
– wpłaty wkładów budowlanych	2 463 413,99	1 933 609,18
zmniejszenie (z tytułu)	-12 712 336,69	-10 215 234,62
– umorzenia udziałów, akcji	0,00	0,00
– umorzenia wkładów mieszkaniowych	-107 925,15	-117 619,74
– umorzenia wkładów budowlanych	-3 080 674,90	-3 937 401,17
– wypłaty udziałów	-34 498,70	-50 707,85
– wypłaty wkładów mieszkaniowych, wyodrębnienia	-952 551,91	-339 877,10
– wypłaty wkładów budowlanych, wyodrębnienia	-8 536 686,03	-5 769 628,76
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	220 812 218,06	230 505 927,48
- Fundusz udziałowy na koniec okresu	1 739 557,50	1 722 056,20
- Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	3 857 337,05	4 364 600,83
- Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	215 215 323,51	224 369 270,45
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	21 456 288,76	21 887 297,79
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-384 096,92	-431 009,03
zwiększenie (z tytułu)	45 578,56	559,49
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
– wpłaty wpisowe	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	-429 675,48	-431 568,52
– pokrycia straty	0,00	0,00
– umorzenie	0,00	0,00
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	21 072 191,84	21 456 288,76

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	3 693 866,42	3 693 866,42
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	3 693 866,42	3 693 866,42
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
Zysk 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
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	7 810 509,82
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	7 810 509,82
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	7 810 509,82
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
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	7 810 509,82
Wynik netto	6 179 228,70	5 315 892,09
Zysk netto	6 179 228,70	5 315 892,09
Strata netto	0,00	0,00
Odpisy z zysku	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	251 757 505,02	268 782 484,57
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	245 578 276,32	255 656 082,66

Lista złożonych podpisów:

2023-03-30 08:26 Bogumiła Piotrowska - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
 2023-03-30 09:19 Krzysztof Henryk Sieczyński - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
 2023-03-30 09:28 Janusz Sienkiewicz - COPE SZAFIR - Kwalifikowany

Rachunek przepływów pieniężnych Sporządzony za okres: 2022-01-01 - 2022-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty
 Metoda pośrednia

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	6 179 228,70	5 315 892,09
Korekty razem	14 368 812,76	-5 113 877,44
Amortyzacja	291 361,95	278 639,90
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-1 211 733,09	-160 076,93
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów	62 842 610,86	-36 609 600,46
Zmiana stanu należności	2 545 785,73	-3 286 362,48
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-60 405 926,02	38 924 995,87
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	10 306 713,33	-4 261 473,34
Inne korekty	0,00	0,00
Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	20 548 041,46	202 014,65
Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	10 103 296,17	8 579 349,68
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	10 103 296,17	8 579 349,68
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	0,00	0,00
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Wydutki	211 318,95	1 118 947,33
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	211 318,95	1 118 947,33
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	9 891 977,22	7 460 402,35
Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej		