MATERIAŁY SPRAWOZDAWCZE

na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu za 2024 rok

Toruń, czerwiec 2025r.

SPIS TREŚCI

I.Decyzja Zarządu w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia.

II.Porządek obrad Walnego Zgromadzenia.

III.Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2024 rok.

IV.Informacja o planie finansowo-gospodarczym na 2025 rok.

V.Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2024 rok.

VI.Wniosek o podjęcie uchwał.

VII.Projekty uchwał.

I. DECYZJA ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GEOFIZYKA” Z DNIA 24.03.2025R. (PROTOKÓŁ NR 8/2025)

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka”

w Toruniu na podstawie § 35 ust. 1 oraz § 51 ust. 1 pkt 8

Statutu Spółdzielni zwołuje **WALNE ZGROMADZENIE**

na dzień **28 CZERWCA 2025 roku o godzinie 10^{oo}**

w Szkole Podstawowej nr 10 ul. Bażyńskich 30/36 w Toruniu.

II. PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GEOFIZYKA”.

Z A W I A D O M I E N I E

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu na podstawie § 35 ust 1 oraz § 51 ust 1 pkt. 8 Statutu zwołuje Walne Zgromadzenie na dzień 28 czerwca 2025 roku o godzinie 10^{00} w Szkole Podstawowej nr 10 w Toruniu przy ulicy Bażyńskich 30/36.

Porządek obrad:

1. Otwarcie Zebrania.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Wybór Prezydium Zebrania.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Wybór Komisji:
   a) mandatowo-skrutacyjnej;
   b) wnioskowej;
6. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2024 rok.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2024 rok oraz informacja o 30-leciu Spółdzielni.
8. Informacja o planie gospodarczym Spółdzielni na 2025 rok.
9. Dyskusja w sprawie pkt. 7.
10. Podjęcie uchwał w sprawie:
    a) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 rok;
    b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2024 rok;
    c) przyjęcia sprawozdania finansowego za 2024 rok;
11. Wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
12. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości.
13. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej – podjęcie uchwały.
14. Zakończenie Zebrania.

Materiały sprawozdawcze oraz projekty uchwał zostaną wyłożone do wglądu dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w siedzibie Spółdzielni od dnia 6 czerwca 2025 roku w godzinach pracy administracji od poniedziałku do piątku oraz umieszczone na stronie internetowej www.smgeofizyka.pl. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA”

Marian Jędrzejewski

III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 ROK

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

MIESZKANIOWEJ „GEOFIZYKA” W TORUNIU

UL. WOJSKA POLSKIEGO 32

ZA 2024r.

REGON	**870305390**
NIP	**879-16-77-162**
KRS	**0000087285**
TEL.	**56 660 71 91 (do 94)**
E-MAIL	**smgeofizyka@wp.pl**
WWW	**www.smgeofizyka.pl**

1. **ZARZĄD SPÓŁDZIELNI JEDNOOSOBOWY** –

   Marian Jędrzejewski

2. **RADA NADZORCZA** od 1 października 2022 roku

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ	– Zbigniew Wiza
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ	– Wiesław Konieczka
PRZEWODNICZĄCA KOMISJI REWIZYJNEJ RADY NADZORCZEJ	– Barbara Radziewicz
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ	– Jadwiga Frelichowska
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ	– Kazimierz Filar

3. **MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI** – zasoby mieszkaniowe

Ilość budynków mieszkalnych	18
Ilość lokali mieszkalnych	991
Lokal na potrzeby własne Spółdzielni	137,02 m^2
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	41 980,04 m^2
Garaże	14 szt. pow.239,28 m^2
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu własnościowego	629
Odrębna własność lokali mieszkalnych członków i innych	353
Umowy najmu, w tym 4 lokale bez tytułu prawnego	9 lokali
Odrębna własność lokali użytkowych	(4) 135,06 m^2
Powierzchnia nieruchomości gruntowych	4 9861 ha
Ilość członków Spółdzielni na dzień 31.12.2024r.	1 164
Ilość osób zgłoszonych do zamieszkiwania na dzień 31.12.2024r.	1 566

4. **WALNE ZGROMADZENIE**

W roku sprawozdawczym Walne Zgromadzenie członków odbyło się w dniu 25 maja 2024r. Podjęte w ten sposób zostały następujące uchwały:

- nr 1/2024 z dnia 25 maja 2024r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023r.;

- nr 2/2024 z dnia 25 maja 2024r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka" za 2023r. oraz udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni ;
- nr 3/2024 z dnia 25 maja 2024r. w sprawie zatwierdzenia E-sprawozdania finansowego z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka" za 2023 rok.

5. BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ

Kluczowymi czynnościami w naszej Spółdzielni jest bezpośrednia obsługa mieszkańców. Pracowników zajmujących się obsługą cechuje profesjonalizm i wysoka kultura osobista. Są dobrze wykształceni, a nadzór nad nimi sprawuje Główny Księgowy w zakresie finansowo-księgowym. Komunikacja między pracownikami Spółdzielni a mieszkańcami jest istotnym elementem naszej codziennej pracy. Strona internetowa, e-kartoteka, mailing, powiadomienia telefoniczne oraz niewerbalne metody komunikowania się z mieszkańcami. Pozwala to znakomicie na przyśpieszenie przekazu informacji i sprawniejsze załatwienie spraw.

Zasoby Spółdzielni ubezpieczone są od możliwego ryzyka wystąpienia szkód, a wartość nieruchomości będąca podstawą naliczenia składki i wielkości potencjalnego odszkodowania liczona jest na podstawie wartości odtworzeniowej budynków. System ubezpieczeń i likwidacji szkód wypracowany z brokerem ubezpieczeniowym i towarzystwem ubezpieczeniowym działa sprawnie i bez zarzutu.

Bieżącą obsługą techniczno-eksploatacyjną całych zasobów zajmuje się Kierownik Techniczny, z czego wywiązuje się wzorowo. Wynajęte są do tego celu firmy zewnętrzne w poszczególnych branżach budowlanych i elektrycznych. Przeglądy techniczne wykonują także firmy zewnętrzne posiadające stosowne uprawnienia w tym zakresie. W systemie rejestracji zgłoszeń w skali roku odnotowano 1.129 zgłoszeń awaryjnych i usterek. Usuwaniem ich sprawnie zajmowały się podmioty zewnętrzne, głównie wypełniające funkcję pogotowia technicznego. Kierownik Techniczny sprawuje

nadzór i kontrolę jakości prac firm świadczących usługi oraz dba o rzetelne i dobre jakościowo wykonywanie czynności przez współpracujące firmy. Nadzoruje także prace podległych pracowników gospodarczych wykonujących czynności utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości (klatki schodowe, części piwniczne, pralnie i suszarnie), pielęgnacji i utrzymania czystości terenów zielonych, usuwania skutków zimy, doręczanie korespondencji. Wymienionym zakresem zajmuje się 12 pracowników.

a. ZADŁUŻENIA I WINDYKACJE

Znakomita większość właścicieli lokali regularnie wnosi opłaty za użytkowanie lokali dzięki czemu Spółdzielnia utrzymuje płynność finansową.

W zakresie zalegania z opłatami obowiązują w naszej Spółdzielni „Zasady windykacji należności" wprowadzone uchwałą Zarządu Spółdzielni. Obejmują one monitoring działań egzekucyjnych oraz procedury związane z windykacją należności w celu odzyskania należności wymagalnych. Dzięki tym zabiegom zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali oscylują w granicach 4% przychodów. Saldo zadłużeń na dzień 1 stycznia 2024r. było ujemne i wynosiło z odsetkami 271 995,70 zł, a na koniec grudnia 2024r. także z odsetkami 285 390,59 zł (w tym niedopłaty z tytułu rozliczenia zużycia wody, które będzie rozliczone w pierwszym kwartale 2025r.). Jak z powyższego wynika zadłużenie utrzymuje się mniej więcej na tym samym poziomie.

Ciągły monitoring przynosi spodziewane efekty, bo jeszcze w 2019 roku nieliczna grupa właścicieli lokali generowała zadłużenie w wysokości ponad 429.000,- złotych. Indywidualne zadłużenia przedłożone były Radzie Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 24 października 2024r

b. LUSTRACJA

Zgodnie z art. 91 § 1 ustawy z 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze w okresie od 03.04.2023r. do 25.05.2023r. została przeprowadzona obligatoryjna lustracja. Badaniem objęty był całokształt działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w okresie od 01.01.2020r. do 31.12.2022r.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji przedstawione zostały sugestie o charakterze porządkowym co do dalszego funkcjonowania Spółdzielni. Wszystkie wnioski polustracyjne przyjęte zostały Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 1 z dnia 10 czerwca 2023r. i przekazane do realizacji odpowiednim organom statutowym.

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOMETRYKA”

Marian Jędrzejewski

6. SYTUACJA FINANSOWA
REALIZACJA PLANU GOSPODARCZEGO ZA 2024r.

PRZYCHODY I KOSZTY - ROK 2024

L.p.	Pozycja	KOSZTY			PRZYCHODY		
		Wykonanie 2023r.	Plan 2024r.	Wykonanie 01.01.24-31.12.24	Wykonanie 2023r.	Plan 2024r.	Wykonanie 01.01.24-31.12.24
I.	**Utrzymanie nieruchomości, w tym:**	**3 064 761,31**	**3 388 755**	**3 347 687,30**	**2 845 643,66**	**3 178 755**	**3 178 221,40**
1.	**Eksploatacja:**	**1 987 375,80**	**2 181 669**	**2 198 328,27**	1 602 533,13	1 778 791	1 778 746,32
					144 906,00	165 552	164 472,00
					5 487,40	5 796	5 778,50
1)	Ubezpieczenie budynków	61 326,00	70 427	70 427,00			
2)	Podatek od nieruchomości	52 954,00	60 879	60 720,00			
3)	Wieczyste użytkowanie	40 808,49	14 574	16 126,32			
4)	Prowizje i opłaty bankowe	3 970,46	4 000	3 526,71			
5)	Obsługa hydroforni	2 611,75	3 000	2 601,10			
6)	Gaz - pralnie	286,11	300	342,16			
7)	Materiały GZM	80 619,91	81 000	72 579,06			
8)	Przegląd kominiarski	22 793,00	23 000	26 261,50			
9)	Przegląd instalacji gazowej	10 000,00	10 000	13 530,00			
10)	Deratyzacja, dezynsekcja	26 849,51	27 000	28 535,93			
11)	Przegląd ogólnobudowlany	8 222,82	8 223	8 222,82			
12)	Usuwanie skutków zimy	25 938,80	10 000	26 243,62			
13)	Wynagrodzenia z narzutami GZM	648 680,40	777 732	777 629,40			
14)	Wynagrodzenia administracji z narzutami	718 342,41	790 176	756 749,00			
15)	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	76 658,46	92 358	92 357,70			
16)	Wynagrodzenia umowy zlecenia	54 429,79	50 000	76 591,73			
17)	Narzuty na wynagrodzenia	-	-	-			
18)	Świadczenia pracownicze GZM	54 672,71	55 000	54 079,90			
19)	Świadczenia pracownicze						
20)	Materiały biurowe, prenumeraty	18 355,81	18 000	21 455,05			
21)	Usługi telekomunikacyjne, ksero	35 250,93	36 000	39 772,56			
22)	Pozostałe koszty ogólnego zarządu	44 604,44	50 000	50 576,71			
2.	**Konserwacja i naprawy bieżące**	**420 548,90**	**471 493**	**405 275,10**	**422 976,07**	**472 628**	**473 236,94**
3.	**Legalizacja wodomierzy**	**42 850,79**	**42 725**	**43 637,99**	**55 230,00**	**63 120**	**63 120,00**
4.	**Konserwacja wind**	**25 501,02**	**27 540**	**36 378,30**	**24 766,26**	**27 540**	**27 540,00**
5.	**Konserwacja domofonów**	**34 344,00**	**35 604**	**34 344,00**	**35 604,00**	**35 604**	**35 604,00**
6.	**Fundusz remontowy**	**554 140,80**	**629 724**	**629 723,64**	**554 140,80**	**629 724**	**629 723,64**
II.	**Usługi komunalne**	**4 240 619,25**	**4 417 529**	**4 552 979,94**	**4 240 619,25**	**4 417 529**	**4 552 979,94**
1	Centralne ogrzewanie - zmienna						
2.	Centralne ogrzewanie - stała						
3	Centralne ogrzewanie - rozliczenia	3 259 846,69	3 300 000	3 443 399,28	3 259 846,69	3 300 000	3 443 399,28
4	Podgrzew wody - zmienna						
5.	Podgrzew wody - stała						
6.	Rozliczenie roczne C.O./C.W.	-	-	-	-	-	-
7.	Zimna woda i ścieki	597 097,67	663 461	647 293,53	597 097,67	663 461	647 293,53
8	Energia elektryczna	59 894,89	77 508	86 647,13	59 894,89	77 508	86 647,13
9	Gospodarka odpadami komunalnymi	323 780,00	376 560	375 640,00	323 780,00	376 560	375 640,00
III.	**Pozostała działalność gospodarcza i finansowa**	**29 293,34**	**30 000**	**23 338,37**	**214 908,50**	**240 000**	**224 412,99**
1.	**Pożytki**				**156 425,33**	**170 000**	**162 245,89**
1)	Pozytki z dzierzaw				156 425,33	170 000	162 245,89
2.	**Pozostałe koszty i przychody operacyjne**	**29 293,34**	**30 000**	**23 338,37**	**32 930,37**	**40 000**	**39 873,78**
1)	Koszty własne sprzedaży	22 554,21	23 000	20 129,30			19 093,20
2)	Dotacje						
3)	Przychody ze sprzedaży i likwidacji majątku trwałego						
4)	Pozostałe przychody operacyjne				32 930,37	40 000	20 780,58
5)	Pozostałe koszty operacyjne	6 739,13	7 000	3 209,07			
3.	**Koszty i przychody finansowe**	-	-		**25 552,80**	**30 000**	**22 293,32**
	RAZEM:	**7 334 673,90**	**7 836 284**	**7 924 005,61**	**7 301 171,41**	**7 836 284**	**7 955 614,33**

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Geofizyka"

GŁÓWNA KSIĘGOWA
SM „GEOFIZYKA"
mgr Hanna Linda-Kostyło

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA"
Marian Jędrzejewski

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości na dzień

L.p.	Budynek	P.U.	WYNIK ZA LATA 2007-2020	2021 r.			WYNIK ZA LATA 2007-2021	2022 r.			WYNIK ZA LATA 2007-2022	2023 r.			WYNIK ZA LATA 2007-2023	2024r.			WYNIK ZA LATA 2007-2024
				Przychody	Wykonanie	Różnica		Przychody	Wykonanie	Różnica		Przychody	Wykonanie	Różnica		Przychody	Wykonanie	Różnica	
1	Bat 13/15 A, B	1 412,60	**5 730,77**	**18 645,60**	**12 003,30**	**6 642,30**	**12 373,07**	**18 645,60**	**15 004,36**	**3 641,24**	**16 014,31**	**18 645,60**	**11 037,55**	**7 608,05**	**23 622,36**	**21 189,60**	**13 495,98**	**7 693,62**	**31 315,98**
2	Bat 35 A-H	4 322,16	148 940,82	57 054,12	49 023,73	**8 030,39**	156 971,21	57 054,12	62 384,47	**-5 330,35**	151 640,86	57 054,12	25 123,52	**31 930,60**	183 571,46	64 836,00	66 249,71	**-1 413,71**	182 157,75
	Swietopelka 4-18	4 321,30	5 630,78	57 043,32	64 186,02	**-7 142,70**	-1 511,92	57 043,32	27 370,61	**29 672,71**	28 160,79	57 043,32	17 856,37	**39 186,95**	67 347,74	64 823,88	77 151,78	**-12 327,90**	55 019,84
			154 571,60	**114 097,44**	**113 209,75**	**887,69**	**155 459,29**	**114 097,44**	**89 755,08**	**24 342,36**	**179 801,65**	**114 097,44**	**42 979,89**	**71 117,55**	**250 919,20**	**129 659,88**	**143 401,49**	**-13 741,61**	**237 177,59**
3	Batorego 35 i-j Kosciuszki 53 d	1 033,76	**17 800,28**	**13 645,80**	**0,00**	**13 645,80**	**31 446,08**	**13 645,80**	**1 192,57**	**12 453,23**	**43 899,31**	**13 645,80**	**5 257,82**	**8 387,98**	**52 287,29**	**15 506,52**	**1 455,02**	**14 051,50**	**66 338,79**
4	Baż. 25-27A	1 666,23	-13 300,43	21 993,84	4 404,46	**17 589,38**	4 288,95	21 993,84	10 369,98	**11 623,86**	15 912,81	21 993,84	19 765,50	**2 228,34**	18 141,15	24 993,12	3 647,63	**21 345,49**	39 486,64
	Baż. 29-31 A	1 666,36	-559,95	21 995,52	8 453,11	**13 542,41**	12 982,46	21 995,52	18 440,10	**3 555,42**	16 537,88	21 995,52	17 794,85	**4 200,67**	20 738,55	24 995,04	10 008,99	**14 986,05**	35 724,60
	Kosciuszki 40-40c	2 949,40	106 563,54	38 934,00	6 788,51	**32 145,49**	138 709,03	38 934,00	21 903,03	**17 030,97**	155 740,00	38 934,00	11 140,32	**27 793,68**	183 533,68	44 241,60	34 873,04	**9 368,56**	192 902,24
	Woj. Polskiego 26-30a	1 864,85	74 476,60	24 616,20	26 578,02	**-1 961,82**	72 514,78	24 616,20	130 229,56	**-105 613,36**	-33 098,58	24 616,20	21 989,90	**2 626,30**	-30 472,28	27 971,40	8 157,91	**19 813,49**	-10 658,79
	Woj. Polskiego 32	922,87	-94 892,50	12 182,52	26 049,59	**-13 867,07**	-108 759,57	12 182,52	54 741,75	**-42 559,23**	-151 318,80	12 182,52	9 030,81	**3 151,71**	-148 167,09	13 843,32	59 272,02	**-45 428,70**	-193 595,79
	Woj. Polskiego 34-38a	1 864,85	70 357,90	24 616,20	28 062,42	**-3 446,22**	66 911,68	24 616,20	167 332,33	**-142 716,13**	-75 804,45	24 616,20	6 811,34	**17 804,86**	-57 999,59	27 971,40	8 195,31	**19 776,09**	-38 223,50
	Woj. Polskiego 40	761,47	-51 411,56	10 051,92	17 190,32	**-7 138,40**	-58 549,96	10 051,92	6 514,90	**3 537,02**	-55 012,94	10 051,92	56 845,20	**-46 793,28**	-101 806,22	11 422,32	12 766,07	**-1 343,75**	-103 149,97
			91 233,60	**154 390,20**	**117 526,43**	**36 863,77**	**128 097,37**	**154 390,20**	**409 531,65**	**-255 141,45**	**-127 044,08**	**154 390,20**	**143 377,92**	**11 012,28**	**-116 031,80**	**175 438,20**	**136 920,97**	**38 517,23**	**-77 514,57**
5	Bazyńskich 38	3 274,12	-51 550,69	43 217,28	26 851,59	**16 365,69**	-35 185,00	43 217,28	18 428,95	**24 788,33**	-10 396,67	43 217,28	221 099,83	**-177 882,55**	-188 279,22	49 115,76	15 953,01	**33 162,75**	-155 116,47
	Bazyńskich 42	3 273,75	-39 068,95	43 212,48	37 572,96	**5 639,52**	-33 429,43	43 212,48	17 914,95	**25 297,53**	-8 131,90	43 212,48	31 409,16	**11 803,32**	3 671,42	49 110,24	225 165,04	**-176 054,80**	-172 383,38
			-90 619,64	**86 429,76**	**64 424,55**	**22 005,21**	**-68 614,43**	**86 429,76**	**36 343,90**	**50 085,86**	**-18 528,57**	**86 429,76**	**252 508,99**	**-166 079,23**	**-184 607,80**	**98 226,00**	**241 118,05**	**-142 892,05**	**-327 499,85**
6	Bazyńskich 44-44c	2 825,20	**139 373,65**	**37 291,20**	**13 323,11**	**23 968,09**	**163 341,74**	**37 291,20**	**17 796,05**	**19 495,15**	**182 836,89**	**37 291,20**	**17 521,12**	**19 770,08**	**202 606,97**	**42 379,20**	**38 706,75**	**3 672,45**	**206 279,42**
7	Gagarina 88-102	4 320,80	**123 223,19**	**57 036,00**	**68 718,60**	**-11 682,60**	**111 540,59**	**57 036,00**	**73 234,42**	**-16 198,42**	**95 342,17**	**57 036,00**	**64 296,36**	**-7 260,36**	**88 081,81**	**64 814,40**	**26 835,17**	**37 979,23**	**126 061,04**
8	Lubicka 50	744,29	**-50 799,68**	**9 825,12**	**1 440,00**	**8 385,12**	**-42 414,56**	**9 825,12**	**3 111,04**	**6 714,08**	**-35 700,48**	**9 825,12**	**1 440,00**	**8 385,12**	**-27 315,36**	**11 164,44**	**1 785,00**	**9 379,44**	**-17 935,92**
9	Woj. Pol. 20-20a	1 474,70	**78 521,61**	**19 467,00**	**6 692,02**	**12 774,98**	**91 296,59**	**19 467,00**	**8 601,41**	**10 865,59**	**102 162,18**	**19 467,00**	**93 702,86**	**-74 235,86**	**27 926,32**	**22 120,80**	**2 735,90**	**19 384,90**	**47 311,22**
10	Woj. Pol. 46	3 281,33	**-356 809,51**	**43 312,68**	**12 861,39**	**30 451,29**	**-326 358,22**	**43 312,68**	**37 014,28**	**6 298,40**	**-320 059,82**	**43 312,68**	**36 545,48**	**6 767,20**	**-313 292,62**	**49 224,60**	**29 057,36**	**20 167,24**	**-293 125,38**
X	**RAZEM:**	**41 980,04**	**112 225,87**	**554 140,80**	**410 199,15**	**143 941,65**	**256 167,52**	**554 140,80**	**691 584,76**	**-137 443,96**	**118 723,56**	**554 140,80**	**668 667,99**	**-114 527,19**	**4 196,37**	**629 723,64**	**635 511,69**	**-5 788,05**	**-1 591,68**

02 12 2024

GŁÓWNA KSIĘGOWA
SM „GEOFIZYKA"
mgr Hanna Linda-Kostyło

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA"
Marian Jędrzejewski

7. WYNIK CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚĆI OPERACYJNEJ

Projekt planu gospodarczego na 2024 rok przewidywał równoważne przychody i wydatki. Został opracowany w oparciu o rozliczenie kosztów z poprzedniego roku z uwzględnieniem regulacji stawek opłat. Decydujący wpływ na konstrukcję planu gospodarczego miały wyłącznie czynniki zewnętrzne, takie jak wysoka inflacja.

Na przestrzeni 2024 roku w prawie wszystkich pozycjach notujemy radykalny wzrost kosztów. Realia gospodarcze w 2024 rok były mało obiecujące, a zatem koniecznym stało się dostosowanie stawek opłat do zmieniających się warunków rynkowych. Decydującymi czynnikami w kosztach funkcjonowania Spółdzielni w 2024 roku były między innymi następujące zdarzenia gospodarcze:

- wysoka inflacja od początku bieżącego roku;
- wzrost minimalnego wynagrodzenia za prace oraz pozostałych świadczeń płac;
- wzrost ceny usług zewnętrznych świadczonych w zakresie przeglądów i kontroli okresowych instalacji gazowych, wentylacyjnych;
- sukcesywnie malejąca ilość osób zamieszkałych, co powoduje mniejsze wpływy z tytułu opłat pobieranych od ilości osób zgłoszonych do zamieszkiwania;
- wzrost kosztów zakupu środków czystości;
- wzrost cen energii elektrycznej i pozostałych mediów;
- wzrost kosztów serwisowania dźwigów osobowych (koszty resursów, udt.);
- spadek wpływów z dzierżaw;
- wzrost kosztów usuwania skutków zimy (odśnieżanie, uszorstnianie).

Szczególnie dokuczliwy i kosztowny dla mieszkańców był wzrost cen i stawek opłat taryfowych za energię cieplną na potrzeby c.o. i c.w.u. Wpłynęły one znacząco na pogorszenie sytuacji materialnej naszej społeczności spółdzielczej. Mimo starannego prowadzenia racjonalnej gospodarki administracji w ostatecznym rozrachunku wynik działalności w zakresie gospodarki zasobami stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 90 380,94 zł. Natomiast w pozostałej działalności operacyjnej opodatkowanej uzyskaliśmy nadwyżkę

przychodów nad kosztami w kwocie 111 010,66 zł, od czego należy odliczyć odprowadzony podatek dochodowy w wysokości 10 979,07 zł. Ostateczne rozliczenie wyniku działalności przedstawimy do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu w następujący sposób.

Na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 90 380,94 zł proponuję przeznaczyć nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 111 010,66 zł z pozostałej działalności operacyjnej opodatkowanej. W ten sposób pozostanie nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 20 629,72 zł, którą zaproponujemy Walnemu Zgromadzeniu przeznaczyć na zwiększenie wyniku lat ubiegłych . Takie rozliczenie wyników działalności pozwoli na dalsze bezpieczne funkcjonowanie Spółdzielni. Z końcem roku na koncie funduszy są następujące środki:

- fundusz udziałowy – 185 520,70 zł;
- wynik z lat ubiegłych – 143 767,72 zł.

8. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

Przewidywane przychody z opłat na fundusz remontowy w 2024 roku określone zostały do wysokości 633 919 zł (629 724 zł z opłat w 2024r. oraz 4 195 zł z rozliczeń z lat ubiegłych).

Na pokrycie wydatków związanych z realizacją planu rzeczowego remontów zarezerwowana została kwota 633 895 zł zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2024 roku z dnia 18 stycznia 2024r. Ostatecznie po zakończeniu realizacji planowanych zamierzeń wydatki zamknęły się kwotą 635 511,69 złotych. Do największych przedsięwzięć remontowych zrealizowanych w 2024 roku należy zaliczyć:

- remont małego dźwigu osobowego w budynku przy ulicy Bażyńskich 42 za kwotę 197 880 zł;
- Szczegółowe sprawozdanie z realizacji planu remontowego (rzeczowo-finansowego) Zarząd Spółdzielni przedstawia Radzie Nadzorczej w formie tabelarycznej, które stanowi załącznik do sprawozdania Zarządu.

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Nadzorczej
Nr 2/ 2024/ VIII z dnia 18.01.2024r

REALIZACJA PLANU RZECZOWEGO I FINANSOWEGO

REMONTÓW W 2024 ROK

l.p	Adres budynku	Rodzaj robót do wykonania	Planowana wartość robót	Poniesione nakłady
1	Batorego 13/15 A - B	1. Remont pokrycia dachowego ok. 21 m²	3.900,00	3.829,89
		2. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 2	5.700,00	5.516,74
		3. Remont podestów wejściowych (nie zrealiz. W 2023r)	2.900,00	-
		4. Wymiana niesprawnych grzejników	-	3.151,67
		5. Remont izolacji termicznej rur co i c.w.u mb 26	1.040,00	997,68
		RAZEM:	13.540,00	*13.495,98*

2	Batorego 35 A - H	1. Remont pokrycia dachowego ok. 42 m².	7.800,00	7.642,67
		2. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 5	14.300,00	13.792,25
		3. Remont izolacji termicznej rur co i c.w.u w poziomie piwnic ok. 86 m	3.440,00	3.300,03
		4. Remont nawierzchni ulicy przed budynkiem	40.000,00	39.852,00
		5. Remonty niesprawnych kominów wentylacyjnych i spalinowych	-	750,00
		6. Doszczelnienie instalacji gazowej	-	664,76
		7. Wymiana niesprawnych grzejników i zaworów grzejnikowych		248,00
		8. Remont ściany szczytowej (zachodniej)	13.500,00	-
		RAZEM:	79.040,00	*66.249,71*

3	Batorego 35 I , J	1. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 8 m².	1.500,00	1.455,02
		RAZEM:	1.500,00	1.455,0
4	Bażyńskich 25 – 27a	1. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 10 m	1.800,00	1.756,48
		2. Doszczelnienie instalacji gazowej		841,15
		3. Remont niesprawnych kominów		1.050,00
		4. Remont podestów wejściowych szt. 3	9.000,00	-
		RAZEM:	10.800,00	*3.647,63*
5	Bażyńskich 29 – 31a	1. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 28 m²	5.300,00	5.159,85
		2. Remont podestów wejściowych	9.000,00	-
		3. Wymiana niesprawnych zaworów pod pionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 1	2.850,00	2.758,44
		4. Remont kominów wentylacyjnych	-	1.400,00
		5. Remont izolacji termicznej rur co i c.w.u w poziomie piwnic ok. 18	720,00	690,70
		RAZEM:	17.870,00	*10.008,99*

6	Bażyńskich 38	1. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 14 m²	2.600,00	2.517,94
		2. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 1	2.850,00	2.758,60
		3. Remont dźwigów osobowych	6.000,00	442,80
		4. Remont izolacji termicznej rur co i c.w.u w poziomie piwnic ok. 24 mb	960,00	920,94
		5. Doszczelnienie instalacji gazowej	-	352,73
		6. Remont kominów wentylacyjnych	-	1.770,00
		7. Wymiana niesprawnych grzejników	-	1.898,00
		8. Remont hydroforni	5.000,00	5,292,00
		RAZEM:	17.410,00	*15.953,01*

7	Bażyńskich 42	1. Remont pokrycia dachowego ok. 18 m²	3.400,00	3.345,72
		2. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 1	2.850,00	2.758,60
		3. Wymiana dźwigu osobowego (mały)	200.000,00	UDT 348,00 197.532,00 razem 197.880,00
		4. Wymiana niesprawnych grzejników	-	1.782,00
		5. Doszczelnienie instalacji gazowej	-	3.107,60
		6. Remont kominów wentylacyjnych z udrożnieniem	-	2.100,00
		7. Remont izolacji termicznej rur co i c.w.u w poziomie piwnic ok. 26 mb	1.040,00	997,68
		8. Roboty remontowe hydroforni	5.000,00	Wym. pompy 5.451,33
		9. Roboty remontowe dźwigu osobowego	5.000,00	820,16 1.360,28 5.561,67 507,75 razem 8.249,58
		RAZEM:	217.290,00	*225.165,04*

8	Bażyńskich 44 – 44c	1. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 2	5.700,00	5.516,75
		2. Remont izolacji termicznej rur co i c.w.u w poziomie piwnic ok. 56 mb	2.240,00	2.148,85
		3. Remont podestów wejściowych	5.000,00	-
		4. Remont instalacji gazowej	-	16.336,24
		5. Wymiana niesprawnych grzejników		3.266,84 3.366,00 zaw. grzej. 248,00 razem 6.880,84
		6. Remont dachu papowego 42 m²	7.900,00	7.824,07
		RAZEM:	20.840,00	*38.706,75*
9	Kościuszki 40 – 40c	1. Remont pokrycia dachowego ok. 26 m²	4.800,00	4.741,63
		2. Remont pomieszczenia garażowego	1.000,00	-
		3. Remont i czyszczenie kanalizacji	28.000,00	28.000,00
		4. Remont kominów wentylacyjnych	-	750,00
		5. Remont izolacji termicznej rur co i c.w.u w poziomie piwnic ok. 36 mb	1.440,00	1.381,41
		RAZEM:	35.240,00	*34.873,04*

10.	Lubicka 50	1. Remont oświetlenia klatki schodowej	5.600,00	-
		2. Remont podestu wejściowego	2.500,00	-
		3. Remont kominów wentylacyjnych	-	1.785,00
		4. Remont pokrycia dachowego ok. 10 m²	1.800,00	-
		RAZEM:	9.900,00	*1.785,00*
11	Świętopełka 4 - 18	1. Remont izolacji termicznej rur co i cwu w poziomie piwnic ok. 59 m	2.360,00	2.263,97
		2. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 4	11.400,00	11.289,89
		3. Remont ściany szczytowej (wschodniej)	13.500,00	Ściana Zach 49.371,49
		4. Remont instalacji gazowej	-	2.209,43
		5. Remont kominów wentylacyjnych	-	750,00
		6. Wymiana niesprawnych grzejników	-	5.710,00 496,00 1.620,00
				razem 7.826,00
		7. Remont dachów 19 m²	3.500,00	3.441,00
		RAZEM:	30.760,00	*77.151,78*

12	Gagarina 88 - 102	1. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 39 m²	7.200,00	7.120,71
		2. Remont izolacji termicznej rur co i cwu w poziomie piwnic ok. 42 mb	1.680,00	1.611,64
		3. Doszczelnienie instalacji gazowej	-	1.434,21
		4. Remont kominów wentylacyjnych	-	1.500,00
		5. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 4	11.400,00	11.546,26
		6. Remont instalacji c.o – rozdział po stronie odbiorcy	-	3.622,33
		RAZEM:	20.280,00	*26.835,17*
13	Wojska Polskiego 20 - 20a	1. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 12 m²	2.200,00	2.128,71
		2. Doszczelnienie instalacji gazowej	-	376,96
		3. Remont izolacji termicznej rur co i cwu w poziomie piwnic ok. 6 mb	240,00	230,23
		RAZEM:	2.440,00	*2.735,90*

14	Wojska Polskiego 26 – 30 a	1. Remont dachu papowego 28m²	5.200,00	5.160,47
		2. Remont pomieszczenia węzła cieplnego i podwęzła	6.500,00	-
		3. Doszczelnienie instalacji gazowej	-	508,74
		4. Wymiana niesprawnych grzejników	-	1.798,00
		5. Remont izolacji termicznej rur co i cwu w poziomie piwnic ok. 18 mb	720,00	690,70
		RAZEM:	12.420,00	*8.157,91*
15	Wojska Polskiego 34 – 38 a	1. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 26 m²	4.900,00	4.858,93
		2. Doszczelnienie instalacji gazowej	-	2.722,43
		3. Remont izolacji termicznej rur co i cwu w poziomie piwnic ok. 16 mb	640,00	613,95
		RAZEM:	5.540,00	*8.195,31*

16	Wojska Polskiego 32	1. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 14 m²	2.600,00	2.557,35
		2. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 1	2.850,00	2.758,44
		3. Doszczelnienie instalacji gazowej	-	53.956,23
		RAZEM:	5.450,00	*59.272,02*
17	Wojska Polskiego 40	1. Remont pokrycia dachowego ok. 14 m²	2.600,00	2.558,28
		2. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 1	2.850,00	2.742,30 5.044,00 1.568,00 razem 9.354,30
		3. Remont kominów wentylacyjnych	-	700,00
		4. Remont izolacji termicznej rur co i cwu w poziomie piwnic ok. 4	160,00	153,49
		RAZEM:	5.450,00	*12.766,07*

18	Wojska Polskiego 46	1. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 3	8.550,00	8.804,56
		2. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 21 m²	3.900,00	3.832,88
		3. Remont dźwigów osobowych	8.000,00	30,21zł/ 02, 60,59zł / 04, 760,41 / 05 2.297,16 –bramki GSM/ 06 4.040,28 –moduły łączności/ 06 326,59 – 31.07 1.297,62 – 08 249,76 – 11, 507,75-11, 336,10- 11.2024 razem 9.906,47
		4. Remont hydroforni	5.000,00	-
		5. Remont kominów wentylacyjnych	-	1.550,00
		6. Doszczelnienie instalacji gazowej	-	1.597,63
		7. Skucie lużnych – poderwanych tynków		2.560,00
		8. Remont izolacji termicznej rur co i cwu w poziomie piwnic ok. 21 (nie było w planie remontów)	-	805,82
		RAZEM:	25.450,00	*29.057,36*
19	Biura Spółdzielni Mieszkaniowej Geofizyka	1. Wymiana wykładzin PCV w pomieszczeniach biurowych	10.000,00	-
		RAZEM:	10.000,00	-

20		**Wymiana niesprawnych grzejników i instalacji grzejnikowej**	**23.480,00**	**Bat 13/15b/2 3.151,67** **Baż 44 b / 13 3.266,84** **Baż 42/19 1.782,00** **Baż 44b/6 3.366,00** **Baż 44 248,00** **WP 40 /15 5.044,00** **+ 1.568,00** **Bat 35 h 248,00** **Święt 16,18 496,00** **Baż 38/31 1.898,00** **WP 30A/37 1.797,99** **razem 22.866,50** ***(NIE LICZYĆ - Rozliczone przy budynkach)***
		RAZEM:	**23.480,00**	

21		**Remont instalacji gazowych**	50.000,00	Baż 44- 44c 16.336,24 wP 46 1.597,63 Baż42 3.107,60 WP 20 376,96 Baż 38 352,73 Świętop. 4 -18 2.209,43 Bat 35 a – h 664,76 WP 26 – 30a 508,74 WP 34 – 38a 2.722,43 Baż 25 – 27a 841,15 Gag 88 – 102 1.434,21 WP 32 53.957,23 razem *84.109,11* ***NIE LICZYĆ*** ***Rozliczone przy budynkach***
		RAZEM:	50.000,00	
22		**Remonty niesprawnych kominów wentylacyjnych i spalinowych**	15.000,00	Gag – 1.500,00 Lubicka 50 - 1.785,00 Baż 42 - 2.100,00 Baż 38 - 1.770,00 Kość 40 – 40c 750,00 Święt. 4 – 18 750,00 Bat 35 750,00 WP 46 1.550,00 Woj.Pol. 40 700,00 Baż 25 – 27a 1.050,00 Baż 29 – 31a 1.400,00 razem *14.105,00* ***NIE LICZYĆ*** ***Rozliczone przy budynkach***
		RAZEM:	15.000,00	

OGÓŁEM:	**629.700,00** **+4.195,00 z 2023r** **=** **633.895,00**	***635.511,69***

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA GEOFIZYKA
KRS: 0000087285

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego (Jednostka Inna)

Okres objęty sprawozdaniem: 01.01.2024 - 31.12.2024

Dane identyfikujące jednostkę:
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania:
Nazwa firmy: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Geofizyka" w Toruniu
Siedziba:
Województwo: Kujawsko-Pomorskie
Powiat: Toruń
Gmina: Toruń
Miejscowość: Toruń
Adres:
Adres:
Kod kraju: PL
Województwo: Kujawsko-Pomorskie
Powiat: Toruń
Gmina: Toruń
Ulica: Wojska Polskiego
Numer domu: 32
Numer lokalu:
Miejscowość: Toruń
Kod pocztowy: 87-100
Poczta: Toruń
Siedziba i adres przedsiębiorcy zagranicznego - wypełnia oddział (zakład) przedsiębiorcy zagranicznego:
Kod kraju [Country Code]:
Kod pocztowy [Postal code]:
Nazwa miejscowości [City]:
Nazwa ulicy [Street]:
Numer budynku [Building number]:
Numer lokalu [Flat number]:
Podstawowy przedmiot działalności jednostki:
Kody PKD: 4120Z
Identyfikator podatkowy NIP: 8791677162
Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego: 0000087285
Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony:
Data od:
Data do:
Data do (w postaci opisowej):
Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym:
Data początku okresu: 01.01.2024
Data końca okresu: 31.12.2024
Sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne spr. fin.: Nie
Założenie kontynuacji działalności:
Założenie kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości: Tak
Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności: Nie
Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności: NIE
Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek:
Sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek: Nie
Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów): NIE
Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym::
metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji): Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych.
ustalenia wyniku finansowego: Wynik z całokształtu działalności obejmuje: - przychody i koszty operacyjne - pozostałe przychody i koszty operacyjne - przychody i koszty finansowe

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego: Sprawozdanie finansowe obejmuje: - bilans - rachunek zysków i strat - wersja porównawcza - wprowadzenie do sprawozdania oraz dodatkowe informacje i objaśnienia
pozostałe: przychody i koszty operacyjne przychody i koszty finansowe

.....
podpis osoby sporządzającej

GŁÓWNA KSIĘGOWA
SM „GEOFIZYKA"
mgr Hanna Linda-Kostyło

.....
podpis kierownika jednostki

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA"
Marian Jędrzejewski

12.03.2025
data

INFORMACJA DODATKOWA

do sprawozdania finansowego za rok 2024 Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka" w Toruniu, NIP: 879-16-77-162 – zgodnie z art. 45 ust. 2 ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023r. poz. 1598).

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie zasobami mieszkaniowymi na zlecenie.
Spółdzielnia rozpoczęła swoją działalność 12.05.1995r.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania sprawozdania z przepływu środków pieniężnych.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta (art. 64 ustawy o rachunkowości).

Aktywa i pasywa wyceniono zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1598) w sposób następujący:

1. Środki trwałe – wykazano w wartości pomniejszonej o wartość umorzenia;
2. Należności i zobowiązania – w kwotach wymagających zapłaty;
3. Środki pieniężne, fundusze oraz pozostałe aktywa i pasywa – według wartości nominalnej.

W rachunku zysków i strat wykazano:

1. Koszty – w wielkości faktycznie poniesionej;
2. Przychody ze sprzedaży usług na rzecz członków Spółdzielni:

- Z tytułu eksploatacji – według cen ustalonych w opłatach za mieszkania;
- Z tytułu centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz pozostałych mediów - według cen nabycia

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową a różnicę między przychodami i kosztami poprzez konto rozliczenia międzyokresowe przenosi na rok następny.

Rozliczenia z tytułu mediów komunalnych poprzez konto rozliczeń międzyokresowych Spółdzielnia przenosi do rozliczenia na rok następny.

Zmiany w zakresie grup rodzajowych:

1. Wartości niematerialne i prawne:

Określenie	WniP
stan na 31.12.2023r.	21 933,30
umorzenie	21 933,30
wartość netto	-

Określenie	WniP
stan na 31.12.2024r.	21 933,30
umorzenie	21 933,30
wartość netto	-

2. Rzeczowe aktywa trwałe:

Określenie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	RAZEM
stan na 31.12.2023r.	1 796 001,32	19 826 831,57	490 630,83	22 113 463,72
umorzenie	329 424,97	17 343 162,63	371 769,59	18 044 357,19
wartość netto	1 466 576,35	2 483 668,94	118 861,24	4 069 106,53

stan na 31.12.2024r.	1 796 001,32	20 001 523,85	516 981,68	22 314 506,85
umorzenie	352 915,93	17 437 441,74	433 529,50	18 223 887,14
wartość netto	1 443 085,39	2 564 082,11	83 452,18	4 090 619,71

3. Należności krótkoterminowe:

	stan na 31.12.2023r	stan na 31.12.2024r.
należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne	271 995,70	285 390,59
należności od dostawców	5 632,00	5 730,00
należności od odbiorców / dzierżawców	11 023,27	13 677,26
należności z tytułu pozostałych rozrachunków	3 149,94	557,74
należności z tytułu odpisu aktualizującego	34 524,83	25 554,84
należności z tytułu rozrachunków – media	439 855,98	635 447,88
należności z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	148,46	0,00
należności z tytułu rozrachunków z wynagrodzeń	0,00	0,00
	766 330,18	**966 358,31**

4. Zobowiązania krótkoterminowe:

	stan na 31.12.2023r.	stan na 31.12.2024r.
zobowiązania z tytułu opłat za lokale	285 398,23	304 733,03
zobowiązania wobec odbiorców / dzierżawców	781,99	781,99
zobowiązania wobec dostawców	542 014,08	597 137,58
zobowiązania z tytułu pozostałych rozrachunków	115,93	0,00
zobowiązania z tytułu rozrachunków – media	845 022,50	569 387,93
zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	4 750,15	5 018,00
zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	427,06	700,24
	1 678 509,94	**1 477 758,77**

5. Fundusze podstawowe:

	stan na 31.12.2023r.	stan na 31.12.2024r.
fundusz udziałowy	192 621,75	185 520,70
fundusz zasobowy	2 363 035,78	2 374 442,79
fundusz wkładów budowlanych	1 664 734,41	1 664 734,41

6. Fundusze specjalne – fundusz remontowy mienia Spółdzielni:

	stan na 31.12.2023r.	stan na 31.12.2024r.
stan funduszu na początek roku	118 723,56	4 196,37
zwiększenia z tytułu odpisów obciążających koszty	554 140,80	629 723,64
zwiększenia z tytułu nadwyżki bilansowej		
zwiększenia z tytułu odszkodowania		
koszty wykonania prac remontowych	668 667,99	635 511,69
stan funduszu na koniec roku	4 196,37	-1 591,68

7. Dane o kosztach i przychodach:

Pozycja	31.12.2024r.
amortyzacja	4 416,93
materiały i energia	4 305 121,93
usługi obce	1 030 619,88
wynagrodzenia	1 456 072,79
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	309 377,98
odpis na fundusz remontowy	629 723,64
podatki i opłaty	149 863,32
pozostałe koszty rodzajowe	15 470,77
koszty finansowe	
pozostałe koszty operacyjne	23 338,37
KOSZTY OGÓŁEM (rodzajowe + operacyjne)	**7 924 005,61**
przychody ze sprzedaży (działalność nieopodatkowana)	7 750 294,54
przychody ze sprzedaży (działalność opodatkowana)	162 245,89
przychody finansowe – odsetki od lokat (działalność opodatkowana)	22 293,32
pozostałe przychody operacyjne (działalność nieopodatkowana)	20 780,58
PRZYCHODY OGÓŁEM	**7 955 614,33**

8. Rozliczenie działalności Spółdzielni:

	31.12.2024r.
na GZM	-90 380,94
na działalności operacyjnej i finansowej	121 989,66
podatek dochodowy od działalności operacyjnej i finansowej	10 979,00
WYNIK DO DECYZJI WALNEGO ZGROMADZENIA	111 010,66

9. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych oraz przychodów Przyszłych okresów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM):

stan na 01.01.2024 (nadwyżka)	188 100,21
niedobór na GZM za 2023	-153 837,33
nadwyżka za 2023	109 504,84
stan na 31.12.2024r.	143 767,72

12.03.2025

GŁÓWNA KSIĘGOWA
SM „GEOFIZYKA"

mgr Hanna Linda-Kostyło

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA"

Marian Jędrzejewski

SPÓ ZIELNIA MIESZKANIOWA GEOFIZYKA
KRS 000087285

Porównawczy Rachunek Zysków i Strat - zgodnie z zał. nr 1 do ust. o rach. (Jednostka Inna)

Okres objęty sprawozdaniem: 01.01.2024 - 31.12.2024

Pozycja	Symbol	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Dane porównawcze	Stan na koniec ubiegłego roku obrotowego
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	A	**8 002 921,37**		7 396 525,57
- od jednostek powiązanych	A_J			
- od pozostałych jednostek (pozycja robocza dla sum)	POZ_ROBOCZA_A	**8 002 921,37**		7 396 525,57
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	A_I	**7 912 540,43**		7 242 688,24
a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	PU	**7 750 294,54**		7 086 262,91
b) z działalności własnej	PU	**162 245,89**		156 425,33
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	A_II	**90 380,94**		153 837,33
a) wynik GZM	PU	**90 380,94**		153 837,33
b) wynik na mediach	PU	**0,00**		0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	A_III			
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	A_IV			
B. Koszty działalności operacyjnej	B	**7 900 667,24**		7 305 380,56
I. Amortyzacja	B_I	**4 416,93**		0,00
II. Zużycie materiałów i energii	B_II	**4 305 121,93**		4 006 882,77
III. Usługi obce	B_III	**1 030 619,88**		1 012 519,64
IV. Podatki i opłaty, w tym:	B_IV	**149 863,32**		155 250,52
- podatek akcyzowy	B_IV_1			
- inne podatki	B_IV_INNE	**149 863,32**		155 250,52
V. Wynagrodzenia	B_V	**1 456 072,79**		1 281 533,26
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	B_VI	**309 377,98**		279 293,55
- emerytalne	B_VI_1			
- pozostałe składki	B_VI_INNE	**309 377,98**		279 293,55
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	B_VII	**645 194,41**		569 900,82
- w tym: odpis na fundusz remontowy	PU	**629 723,64**		554 140,80
- pozostałe	PU	**15 470,77**		15 760,02
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	B_VIII			
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	C	**102 254,13**		91 145,01
I. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	PU	**-107 952,45**		-180 028,57
II. Wynik na działalności pozostałej	PU	**119 825,64**		117 336,25
D. Pozostałe przychody operacyjne	D	**20 780,58**		32 930,37
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	D_I			
II. Dotacje	D_II	**0,00**		0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	D_III			
IV. Inne przychody operacyjne	D_IV	**20 780,58**		32 930,37
E. Pozostałe koszty operacyjne	E	**23 338,37**		29 293,34
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	E_I			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	E_II			
III. Inne koszty operacyjne	E_III	**23 338,37**		29 293,34
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	F	**99 696,34**		94 782,04
G. Przychody finansowe	G	**22 293,32**		25 552,80
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	G_I			
a) od jednostek powiązanych, w tym:	G_I_A			
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	G_I_A_1			
- innych	G_I_A_INNE			
b) od jednostek pozostałych, w tym:	G_I_B			
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	G_I_B_1			
- innych	G_I_B_INNE			
II. Odsetki, w tym:	G_II	**22 293,32**		25 552,80

Unikalny identyfikator danych zestawu: CB95458E91767D1

Pozycja	Symbol	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Dane porównawcze	Stan na koniec ubiegłego roku obrotowego
- od jednostek powiązanych	G_II_J			
- od innych jednostek	G_II_INNE	**22 293,32**		25 552,80
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	G_III			
- w jednostkach powiązanych	G_III_J			
- w innych jednostkach	G_III_INNE			
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	G_IV			
V. Inne	G_V			
H. Koszty finansowe	H	**0,00**		0,00
I. Odsetki, w tym:	H_I	**0,00**		0,00
- dla jednostek powiązanych	H_I_J			
- dla innych jednostek	H_I_INNE	**0,00**		0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	H_II			
- w jednostkach powiązanych	H_II_J			
- w innych jednostkach	H_II_INNE			
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	H_III			
IV. Inne	H_IV			
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	I	**121 989,66**		120 334,84
J. Podatek dochodowy	J	**10 979,00**		10 830,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	K	**0,00**		0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	L	**111 010,66**		109 504,84

.....
podpis osoby sporządzającej

GŁÓWNA KSIĘGOWA
SM „GEOFIZYKA”
mgr Hanna Linda-Kostyło

.....
podpis kierownika jednostki

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA”
Marian Jędrzejewski

12.03.2025
.....
data

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA GEOFIZYKA
KRS: 0000087285

Bilans - zgodnie z zał. nr 1 do ust. o rach. (Jednostka Inna)

Okres objęty sprawozdaniem: 01.01.2024 - 31.12.2024

Pozycja	Symbol	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Dane porównawcze	Stan na koniec ubiegłego roku obrotowego
AKTYWA RAZEM	AKTYWA	**6 024 773,36**		6 238 347,89
A. Aktywa trwałe	AKTYWA_A	**4 090 619,71**		4 069 106,53
I. Wartości niematerialne i prawne	AKTYWA_A_I			
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	AKTYWA_A_I_1			
2. Wartość firmy	AKTYWA_A_I_2			
3. Inne wartości niematerialne i prawne	AKTYWA_A_I_3			
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	AKTYWA_A_I_4			
II. Rzeczowe aktywa trwałe	AKTYWA_A_II	**4 090 619,71**		4 069 106,53
1. Środki trwałe	AKTYWA_A_II_1	**4 090 619,71**		4 069 106,53
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	AKTYWA_A_II_1_A	**1 443 085,39**		1 466 576,35
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	AKTYWA_A_II_1_B	**2 564 082,14**		2 483 668,94
c) urządzenia techniczne i maszyny	AKTYWA_A_II_1_C	**73 146,01**		118 861,24
d) środki transportu	AKTYWA_A_II_1_D			
e) inne środki trwałe	AKTYWA_A_II_1_E	**10 306,17**		0,00
2. Środki trwałe w budowie	AKTYWA_A_II_2	**0,00**		0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	AKTYWA_A_II_3			
III. Należności długoterminowe	AKTYWA_A_III			
1. Od jednostek powiązanych	AKTYWA_A_III_1			
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	AKTYWA_A_III_2			
3. Od pozostałych jednostek	AKTYWA_A_III_3			
IV. Inwestycje długoterminowe	AKTYWA_A_IV			
1. Nieruchomości	AKTYWA_A_IV_1			
2. Wartości niematerialne i prawne	AKTYWA_A_IV_2			
3. Długoterminowe aktywa finansowe	AKTYWA_A_IV_3			
a) w jednostkach powiązanych	AKTYWA_A_IV_3_A			
- udziały lub akcje	AKTYWA_A_IV_3_A_1			
- inne papiery wartościowe	AKTYWA_A_IV_3_A_2			
- udzielone pożyczki	AKTYWA_A_IV_3_A_3			
- inne długoterminowe aktywa finansowe	AKTYWA_A_IV_3_A_4			
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	AKTYWA_A_IV_3_B			
- udziały lub akcje	AKTYWA_A_IV_3_B_1			
- inne papiery wartościowe	AKTYWA_A_IV_3_B_2			
- udzielone pożyczki	AKTYWA_A_IV_3_B_3			
- inne długoterminowe aktywa finansowe	AKTYWA_A_IV_3_B_4			
c) w pozostałych jednostkach	AKTYWA_A_IV_3_C			
- udziały lub akcje	AKTYWA_A_IV_3_C_1			
- inne papiery wartościowe	AKTYWA_A_IV_3_C_2			
- udzielone pożyczki	AKTYWA_A_IV_3_C_3			
- inne długoterminowe aktywa finansowe	AKTYWA_A_IV_3_C_4			
4. Inne inwestycje długoterminowe	AKTYWA_A_IV_4			
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	AKTYWA_A_V			
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	AKTYWA_A_V_1			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	AKTYWA_A_V_2			
B. Aktywa obrotowe	AKTYWA_B	**1 934 153,65**		2 169 241,36
I. Zapasy	AKTYWA_B_I			
1. Materiały	AKTYWA_B_I_1			
2. Półprodukty i produkty w toku	AKTYWA_B_I_2			
3. Produkty gotowe	AKTYWA_B_I_3			

Pozycja	Symbol	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Dane porównawcze	Stan na koniec ubiegłego roku obrotowego
4. Towary	AKTYWA_B_I_4			
5. Zaliczki na dostawy i usługi	AKTYWA_B_I_5			
II. Należności krótkoterminowe	AKTYWA_B_II	**966 358,31**		766 330,18
1. Należności od jednostek powiązanych	AKTYWA_B_II_1			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	AKTYWA_B_II_1_A			
- do 12 miesięcy	AKTYWA_B_II_1_A_1			
- powyżej 12 miesięcy	AKTYWA_B_II_1_A_2			
b) inne	AKTYWA_B_II_1_B			
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	AKTYWA_B_II_2			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	AKTYWA_B_II_2_A			
- do 12 miesięcy	AKTYWA_B_II_2_A_1			
- powyżej 12 miesięcy	AKTYWA_B_II_2_A_2			
b) inne	AKTYWA_B_II_2_B			
3. Należności od pozostałych jednostek	AKTYWA_B_II_3	**966 358,31**		766 330,18
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	AKTYWA_B_II_3_A	**39 789,84**		51 180,10
- do 12 miesięcy	AKTYWA_B_II_3_A_1	**14 235,00**		16 655,27
- powyżej 12 miesięcy	AKTYWA_B_II_3_A_2	**25 554,84**		34 524,83
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	AKTYWA_B_II_3_B	**0,00**		148,46
c) inne	AKTYWA_B_II_3_C	**0,00**		0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	AKTYWA_B_II_3_D			
e) należności od osób uprawnionych		**926 568,47**		715 001,62
- lokale mieszkalne	PP	**926 568,47**		711 851,68
- lokale użytkowe	PP	**0,00**		3 149,94
III. Inwestycje krótkoterminowe	AKTYWA_B_III	**835 654,65**		1 152 826,04
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	AKTYWA_B_III_1	**835 654,65**		1 152 826,04
a) w jednostkach powiązanych	AKTYWA_B_III_1_A			
- udziały lub akcje	AKTYWA_B_III_1_A_1			
- inne papiery wartościowe	AKTYWA_B_III_1_A_2			
- udzielone pożyczki	AKTYWA_B_III_1_A_3			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	AKTYWA_B_III_1_A_4			
b) w pozostałych jednostkach	AKTYWA_B_III_1_B			
- udziały lub akcje	AKTYWA_B_III_1_B_1			
- inne papiery wartościowe	AKTYWA_B_III_1_B_2			
- udzielone pożyczki	AKTYWA_B_III_1_B_3			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	AKTYWA_B_III_1_B_4			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	AKTYWA_B_III_1_C	**835 654,65**		1 152 826,04
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	AKTYWA_B_III_1_C_1	**835 654,65**		1 152 826,04
- inne środki pieniężne	AKTYWA_B_III_1_C_2			
- inne aktywa pieniężne	AKTYWA_B_III_1_C_3			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	AKTYWA_B_III_2			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	AKTYWA_B_IV	**132 140,69**		250 085,14
1. Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	PU	**41 759,75**		96 247,81
2. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	PU	**90 380,94**		153 837,33
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	AKTYWA_C			
D. Udziały (akcje) własne	AKTYWA_D			
PASYWA RAZEM	PASYWA	**6 024 773,36**		6 238 347,89
A. Kapitał (fundusz) własny	PASYWA_A	**4 479 476,28**		4 517 996,99
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	PASYWA_A_I	**1 850 255,11**		1 857 356,16
1. Fundusz udziałowy	PU	**185 520,70**		192 621,75
2. Fundusz wkładów budowlanych	PU	**1 664 734,41**		1 664 734,41
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	PASYWA_A_II	**2 374 442,79**		2 363 035,78

Pozycja	Symbol	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Dane porównawcze	Stan na koniec ubiegłego roku obrotowego
1. Fundusz zasobowy		**2 374 442,79**		2 363 035,78
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	PASYWA_A_II_1			
- pozostałe kapitały (np. zysk zatrzymany)	PASYWA_A_II_INNE	**0,00**		0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	PASYWA_A_III			
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	PASYWA_A_III_1			
- pozostały	PASYWA_A_III_INNE			
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	PASYWA_A_IV	**0,00**		0,00
Pozostałe fundusze rezerwowe		**0,00**		0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	PASYWA_A_IV_1			
- na udziały (akcje) własne	PASYWA_A_IV_2			
- pozostały	PASYWA_A_IV_INNE			
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	PASYWA_A_V	**143 767,72**		188 100,21
VI. Zysk (strata) netto	PASYWA_A_VI	**111 010,66**		109 504,84
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	PASYWA_A_VII			
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	PASYWA_B	**1 545 297,08**		1 720 350,90
I. Rezerwy na zobowiązania	PASYWA_B_I			
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	PASYWA_B_I_1			
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	PASYWA_B_I_2			
- długoterminowa	PASYWA_B_I_2_1			
- krótkoterminowa	PASYWA_B_I_2_2			
3. Pozostałe rezerwy	PASYWA_B_I_3			
- długoterminowe	PASYWA_B_I_3_1			
- krótkoterminowe	PASYWA_B_I_3_2			
II. Zobowiązania długoterminowe	PASYWA_B_II			
1. Wobec jednostek powiązanych	PASYWA_B_II_1			
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	PASYWA_B_II_2			
3. Wobec pozostałych jednostek	PASYWA_B_II_3			
a) kredyty i pożyczki	PASYWA_B_II_3_A			
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	PASYWA_B_II_3_B			
c) inne zobowiązania finansowe	PASYWA_B_II_3_C			
d) zobowiązania wekslowe	PASYWA_B_II_3_D			
e) inne	PASYWA_B_II_3_E			
III. Zobowiazania krótkoterminowe	PASYWA_B_III	**1 476 167,09**		1 682 706,31
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	PASYWA_B_III_1			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	PASYWA_B_III_1_A			
- do 12 miesięcy	PASYWA_B_III_1_A_1			
- powyżej 12 miesięcy	PASYWA_B_III_1_A_2			
b) inne	PASYWA_B_III_1_B			
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	PASYWA_B_III_2			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	PASYWA_B_III_2_A			
- do 12 miesięcy	PASYWA_B_III_2_A_1			
- powyżej 12 miesięcy	PASYWA_B_III_2_A_2			
b) inne	PASYWA_B_III_2_B			
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	PASYWA_B_III_3	**1 477 758,77**		1 678 509,94
a) kredyty i pożyczki	PASYWA_B_III_3_A			
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	PASYWA_B_III_3_B			
c) inne zobowiązania finansowe	PASYWA_B_III_3_C			
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	PASYWA_B_III_3_D	**0,00**		542 014,08
- do 12 miesięcy	PASYWA_B_III_3_D_1	**0,00**		542 014,08
- powyżej 12 miesięcy	PASYWA_B_III_3_D_2			
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	PASYWA_B_III_3_E			
f) zobowiązania wekslowe	PASYWA_B_III_3_F			

Pozycja	Symbol	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Dane porównawcze	Stan na koniec ubiegłego roku obrotowego
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	PASYWA_B_III_3_G	**5 018,00**		4 750,15
h) z tytułu wynagrodzeń	PASYWA_B_III_3_H	**700,24**		427,06
i) inne	PASYWA_B_III_3_I	**0,00**		897,92
j. zobowiązania wobec osób uprawnionych		**1 472 040,53**		1 130 420,73
- zobowiązania wobec osób uprawnionych - GZM	PP	**1 472 040,53**		1 130 420,73
4. Fundusze specjalne	PASYWA_B_III_4	**-1 591,68**		4 196,37
- fundusz remontowy	PU	**-1 591,68**		4 196,37
IV. Rozliczenia międzyokresowe	PASYWA_B_IV	**69 129,99**		37 644,59
1. Ujemna wartość firmy	PASYWA_B_IV_1			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	PASYWA_B_IV_2	**69 129,99**		37 644,59
- długoterminowe	PASYWA_B_IV_2_1			
- krótkoterminowe	PASYWA_B_IV_2_2	**69 129,99**		37 644,59

.....
podpis osoby sporządzającej

.....
podpis kierownika jednostki

12.03.2025
data

GŁÓWNA KSIĘGOWA
SM „GEOFIZYKA"
mgr Hanna Linda-Kostyło

Koszty, przychody, wynik i podatek za 01-12'2024

SM Geofizyka	Koszty			Przychody			WYNIK		
	GZM	Działalność pozostała	Razem	GZM	Działalność pozostała	Razem	Mieszkania	Działalność opodatkowana	Razem
eksploatacja	3 305 267,05	42 420,25	3 347 687,30	3 197 314,60	162 245,89	3 359 560,49	- 107 952,45	119 825,64	11 873,19
C.O. + C.W.	3 443 399,28	-	3 443 399,28	3 443 399,28	-	3 443 399,28	-	-	-
Zimna woda i ścieki	647 293,53	-	647 293,53	647 293,53	-	647 293,53	-	-	-
Energia elektryczna	86 647,13	-	86 647,13	86 647,13	-	86 647,13	-	-	-
Gospodarka odpadami komunalnymi	375 640,00	-	375 640,00	375 640,00	-	375 640,00	-	-	-
RAZEM:	**7 858 246,99**	**42 420,25**	**7 900 667,24**	**7 750 294,54**	**162 245,89**	**7 912 540,43**	**- 107 952,45**	**119 825,64**	**11 873,19**
Koszty i przychody finansowe	-	-	-	-	22 293,32	22 293,32	-	22 293,32	22 293,32
Pozostałe koszty i przychody operacyjne	3 209,07	20 129,30	23 338,37	20 780,58	-	20 780,58	17 571,51	- 20 129,30	- 2 557,79
RAZEM:	**3 209,07**	**20 129,30**	**23 338,37**	**20 780,58**	**22 293,32**	**43 073,90**	**17 571,51**	**2 164,02**	**19 735,53**
OGÓŁEM:	**7 861 456,06**	**62 549,55**	**7 924 005,61**	**7 771 075,12**	**184 539,21**	**7 955 614,33**	**- 90 380,94**	**121 989,66**	**31 608,72**

podatek	9%	10 979,07 zł
podatek dochodowy po zaokrągleniu		10 979 zł
dokonane wpłaty na PDOP		8 779 zł
do zapłaty		2 200 zł
pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		- zł

WYNIK NETTO za 2024r. zgodny z RZiS	**- 90 380,94**	**111 010,66**	**20 629,72**

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA"
Marian Jędrzejewski

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Geofizyka"
Toruń, dn. 12.02.2025

9. KOMPLEKSOWA KONTROLA DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU DOKONANA PRZEZ KOMISJĘ REWIZYJNĄ

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przeprowadziła kontrolę funkcjonowania Spółdzielni za rok 2024. Kontrolą została objęta kompleksowa analiza i ocena działalności, w tym między innymi:

- badanie i ocena sprawozdania finansowego zarówno w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak i w zakresie gospodarki funduszem remontowym;
- badanie i ocena wykonania przez Spółdzielnię założeń gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.

Po wnikliwej analizie Komisja Rewizyjna ustaliła, że działalność finansowa prowadzona jest w sposób prawidłowy i staranny z zachowaniem przepisów ogólnych i wewnątrz spółdzielczych. Komisja nie ma zastrzeżeń do jej rzetelności. Gospodarka funduszem remontowym została oceniona przez Komisję Rewizyjną pozytywnie, a na tę ocenę szczególnie zasługuje prawidłowe prowadzenie cyklu remontowego począwszy od zawarcia umowy z wykonawcą poprzez nadzór inwestorski, odbiór techniczny i prawidłowe rozliczanie zadania remontowego. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 20 marca 2025 roku przyjęła sprawozdanie Komisji Rewizyjnej z kontroli stosownie do projektu uchwały Rady Nadzorczej nr 6/2025/VIII z dnia 20 marca 2025r.

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA"

Marian Jędrzejewski

Protokół
Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „GEOFIZYKA" w Toruniu
z kontroli działalności Zarządu za okres 01.01.2024-31.12.2024

Komisja w składzie:

1. Barbara Radziewicz – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
2. Kazimierz Filar- Członek Komisji Rewizyjnej

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka" w Toruniu z dnia 23 stycznia 2025r. nr 1/2025/VIII w sprawie ustalenia tematyki dla Komisji Rewizyjnej do kontroli funkcjonowania Spółdzielni w 2024 roku, Komisja Rewizyjna na posiedzeniu w dniu 23 stycznia 2025 roku ustaliła, że w składzie dwuosobowym przeprowadzą następujący zakres kontroli:

- badanie i ocena sprawozdania finansowego za rok 2024;
- badanie i ocena wykonania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
- przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków członków Spółdzielni (analiza zgłoszeń awaryjnych, wystawionych zleceń na naprawę, potwierdzenia wykonania usługi, wystawiania faktur obciążających Spółdzielnię za usługi oraz skargi i wnioski kierowane do Zarządu, dziennik podawczy + skargi).

Prace Komisji Rewizyjnej trwały od 13 lutego 2025r. do 20 lutego 2025r. Komisja dokonała sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych oraz wysłuchała wyjaśnień Pełnomocnika Zarządu - Kierownika Technicznego Pana Wiesława Grabowskiego, Pełnomocnika Zarządu - Głównej Księgowej Pani Hanny Linda-Kostyło i Prezesa Zarządu- Mariana Jędrzejewskiego.

I. Ustalenia porządkowe

1) E-Sprawozdanie finansowe za rok 2023 zatwierdzone uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia z dnia 25 maja 2024r. złożone zostało w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 03 czerwca 2024.
2) Zeznanie o wysokości dochodu i należnego podatku dochodowego od osób prawnych CIT-8 za rok 2023 złożone zostało elektroniczne w Ministerstwie Finansów – II Urząd Skarbowy w Toruniu w dniu 20 marca 2024.

II. Badanie i ocena sprawozdania finansowego, w tym przychody, wydatki i bilans

Na sprawozdanie finansowe Spółdzielni składają się następujące dokumenty:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2024 rok;
- Bilans za 2024 rok;
- Rachunek zysków i strat za 2024 rok;

– Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2024.

Komisja dokonała sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych (bilans ujęty w układzie tabelarycznym stanowi załącznik do niniejszego protokołu).
Badała też szczegółowo tabelaryczne zestawienie przychodów i kosztów za 2024r. (załączonych do protokołu).
Komisji udostępniono wszystkie żądane dokumenty i wydruki niezbędne do prawidłowego przeprowadzenia kontroli ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego. Badając wybiórczo dokumenty podstawowe Komisja stwierdziła, że w kosztach zależnych od Spółdzielni oraz wynagrodzeniach nie nastąpiło przekroczenie zaplanowanych wydatków.
Zanotowany został wzrost wydatków w zakresie materiałów do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a także kosztów funkcjonowania Spółdzielni.
Wzrost ten spowodowany był wzrostem cen materiałów (inflacja za 12/24 to 4,7%), wzrostem najniższego wynagrodzenia średniorocznie o 8,5%.

Ogólny wynik na działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka" za okres 01.01.2024-31.12.2024 (poza gospodarką funduszem remontowym) to:
- przychody = 7.955.614,33
- wydatki = 7.924.005,61
wynik = 31.608,72
PDOP = 10.979,-
co nie stanowi zagrożenia dla kontynuowania działalności w najbliższej przyszłości, gdyż gwarancją są:

a) konto „Rozliczenia wyniku finansowego lat ubiegłych"- po przeksięgowaniu zgodnie z Uchwałą nr 3/2023 Walnego Zgromadzenia wynosi + 143.767,72
b) fundusz udziałowy + 185.520,70
(razem 329.288,42)

oba te konta mają swoje zabezpieczenia w środkach pieniężnych na dzień 31.12.2024.

	BO	BZ
– kasa	1.707,09	3.349,89
– rachunek bieżący	151.082,29	332.246,32
– rachunek lokacyjny	1.000.036,66	500.000,00
– rachunek VAT	-	58,44
razem	1.152.826,04	835.654,65

Oceniając ogólną działalność finansową Spółdzielni należy stwierdzić, że jest prowadzona w sposób prawidłowy i staranny, z zachowaniem przepisów ogólnych jak i wewnątrzspółdzielczych.
Zarząd wykazuje się celowym jak i oszczędnym dysponowaniem środkami na zasadach rachunku ekonomicznego. Komisja Rewizyjna nie ma zastrzeżeń co do działalności Zarządu w 2024r.

III. Ocena realizacji planu remontowego za rok 2024

Plan remontowy na rok 2024 sporządzony został w oparciu o wyniki bieżącej inwentaryzacji potrzeb remontowych i okresowego pięcioletniego przeglądu stanu technicznego budynków. Rada Nadzorcza Uchwałą nr 2/2024/VIII z dnia 18.01.2024 zatwierdziła przedłożony projekt. Sumarycznie projekt przewidywał wydatkowanie na cele remontowe kwoty 633.895,00 zł, w czym znajduje się kwota 4.195 zł jako

oszczędność z roku ubiegłego. Łączny koszt wykonanych remontów wyniósł 635.511,69 zł.
Najdroższe wykonane przedsięwzięcia to:

- wymiana dźwigu osobowego w budynku przy ulicy Bażyńskich 42 za kwotę 197 880 zł, kończąca wymianę wszystkich czterech wind w budynkach przy ul. Bażyńskich 38 i 42;
- remont i doszczelnienie instalacji gazowych za kwotę 84 109 zł;
- remont nawierzchni ulicy przed budynkiem Batorego 35 za kwotę 39 852 zł;

Wewnętrzne przesunięcie środków w ramach funduszu remontowego wynikające z konieczności poawaryjnych napraw związanych z bezpieczeństwem mieszkańców wyniosło 67 300 zł.
Do Rady Nadzorczej dotarła informacja o trudnej sytuacji związanej z dostarczaniem energii cieplnej tak w zakresie podgrzewania wody jak i możliwej awarii systemu grzewczego w budynku przy ul. Lubickiej 50.
Komisja Rewizyjna chcąc poznać istotę problemu zwróciła się do Kierownika Działu Technicznego o zreferowanie istniejącego stanu. W odpowiedzi otrzymaliśmy dokładny opis stanu technicznego, wraz z wylistowaniem zagrożeń z niego wynikających. A to:
„W 2002 roku, po reorganizacji Zakładu Gazowniczego w Toruniu budynek przy ul. Lubickiej 50 został pozbawiony dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania.
W związku z powyższym zaistniała konieczność wybudowania własnej kotłowni. Postanowiono wybudować własną kotłownię gazową i dostosować wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania do potrzeb współpracy z kotłem gazowym. Zaprojektowano i wstawiono, w przygotowane wcześniej pomieszczenie, kocioł gazowy dwufunkcyjny VITOGAZ 1000 firmy Viessmann, który sprawdził się w ogrzaniu wszystkich mieszkań.
Mieszkańcy nie zgodzili się na uruchomienie funkcji ciepłej wody, gdyż uważali, że podniesione zostaną (ich zdaniem) koszty c.w.u. W związku z powyższym kocioł został uruchomiony tylko w funkcji ogrzewania mieszkań. Ponadto, by spełnić potrzeby pracy kotła wybudowano komin WADEX (konstrukcji stalowej z blachy kwasoodpornej).
Kocioł ten pracuje już 23 lata i w niedalekiej przyszłości zajdzie też konieczność jego wymiany. Narzucone dyrektywy UE przewidują w niedalekiej przyszłości zakaz stosowania pieców gazowych, co skłania nas do szukania źródeł ciepła z Miejskiej Sieci Ciepłowniczej lub ze źródeł odnawialnych. Powyższe przygotowuje podstawy do zmiany źródła ciepła dla potrzeb c.o. i c.w.u. Dodatkowym problemem istniejącym w tym budynku jest ciepła woda. Indywidualne piecyki gazowe są w różnym stanie technicznym i do tego dochodzą duże problemy z wentylacją pomieszczeń gdzie są posadowione. Należy pamiętać, że budynek został wybudowany systemem gospodarczym przez pracowników Zakładu Gazowniczego i oddany do użytku w 1963 roku. Murowane kominy z cegły mają coraz więcej rozszczelnień (wykruszona spoina), a zamontowane na wylotach turbowenty nie spełniają już wymogów wymiany powietrza w mieszkaniach. Ponadto zastosowanie szczelnej stolarki okiennej i drzwiowej dodatkowo nasila problem wentylacji. By zapobiec ewentualnym zatruciom, będących wynikiem zbyt dużego stężenia tlenku węgla w mieszkaniach- szczególnie w łazienkach podczas kąpieli- należy zdecydowanie podjąć kroki

zapewniające bezpieczne dla życia lokatorów rozwiązania, o których wspomniano powyżej, tj.:

- ciepo dla potrzeb c.o. i c.w.u. z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- ciepło dla potrzeb c.o. i c.w.u. ze źródeł odnawialnych;

Powyższe wymaga jednak dostosowania wewnętrznej instalacji dla potrzeb c.o. i c.w.u., a to wiąże się z wysokimi nakładami kosztów."

Jak wynika z powyższego, w tym również i innych źródeł, stan techniczny instalacji grzewczej w omawianym budynku jest wystarczająco dobrze rozpoznany, by zdiagnozować wysoki stopień zagrożenia dla zdrowia mieszkańców, jak również możliwości awarii pieca w czasie rwania sezonu grzewczego.

Jednakże decyzja o podjęciu działań projektowych i wykonawczych zmierzających do wymiany systemu dostarczania ciepła należy do właścicieli mieszkań. Wiązać się to będzie z wydatkowaniem znacznych nakładów finansowych, dlatego też decyzja musi być jednomyślna. Warto może zwrócić uwagę właścicieli na fakt, że modernizacja instalacji cieplnej nie tylko zwiększy bezpieczeństwo i komfort mieszkania, ale również zwiększy wartość mieszkań.

IV. Ocena realizacji wymogów Prawa Budowlanego i sposobów załatwiania wniosków i zgłoszeń awaryjnych

1. W zakresie okresowej kontroli budynków.

Na podstawie Art. 62 Prawa Budowlanego na Zarządzie Spółdzielni spoczywa obowiązek poddania budynków kontrolom okresowym. Spółdzielnia w swoim zarządzaniu posiada budynki ponad pięćdziesięcioletnie, a więc wymagające dokładnego sprawdzenia ich stanu technicznego.

Realizując powyższy wymóg wykonano:

1. Coroczny przegląd stanu technicznego budynków w miesiącu marcu 2024 rok.
2. Coroczny przegląd szczelności instalacji gazowej w miesiącu listopadzie 2024 roku.
3. Coroczny przegląd przewodów i połączeń kominowych w miesiącu grudniu 2024 roku.

Wpisy dokumentujące wszystkie przeglądy znajdują się w Dziale Technicznym Spółdzielni.

Wymóg Urzędu Miejskiego w sprawie dwukrotnego wykonania deratyzacji we wszystkich budynkach wykonany został w dniach 01 do 30.04.2024r. i 01 do 31.10.2024r. Dezynsekcje natomiast wykonywane są w miarę istniejących potrzeb lub zgłoszeń mieszkańców.

2. W zakresie sposobów załatwiania wniosków i zgłoszeń awaryjnych.

Wszystkie zgłoszenia awaryjne i wnioski dotyczące funkcjonowania obiektów lub ich estetyki odnotowywane są w czterech książkach prowadzonych tematycznie.

Mianowicie:

1. Awarie techniczne (kanalizacje, grzejniki, dach) - 561 zgłoszeń (spadek o 1,24%)
2. Usterki oświetlenia - 382 zgłoszeń (wzrost o 7,3 %)
3. Usterki dźwigów osobowych - 30 zgłoszeń (wzrost o 15,3 %)
4. Domofony, zamki, elektromagnesy - 156 zgłoszeń (spadek o 17,1 %)

Łącznie -1 129 zgłoszeń (spadek o 0,81 %)

W omawianym roku ilość zdarzeń awaryjnych jest prawie porównywalna z rokiem poprzednim. Na tej podstawie można przyjąć, iż nie następuje widoczna dekapitalizacja obiektów, a to świadczy o właściwym gospodarowaniu nimi.

W roku 2024 do Rady Nadzorczej, jak również do organów zewnętrznych, nie wpłynęły zażalenia lub uwagi dotyczące niesprawnego lub niewłaściwego załatwienia zgłoszonych usterek. Można zatem stwierdzić; że Dział Techniczny w omawianym roku w zakresie usuwania awarii i naprawiania usterek działał prawidłowo.

Wnioski:

Komisja stwierdza, że sprawozdanie finansowe składa się z wszystkich wymaganych ustawą o rachunkowości elementów, a dane w nim zawarte wynikają z ksiąg rachunkowych. Pod względem formalnym i rachunkowym zachowana jest ciągłość bilansowa.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń jej kontynuowania.

Oceniając ogólną działalność finansową Spółdzielni należy stwierdzić, że jest prowadzona w sposób prawidłowy i staranny, z zachowaniem przepisów ogólnych jak i wewnątrzspółdzielczych.

Zarząd wykazuje się celowym jak i oszczędnym dysponowaniem środkami na zasadach rachunku ekonomicznego. Komisja Rewizyjna nie ma zastrzeżeń co do działalności Zarządu w roku 2024.

Oceniając całość zagadnień zleconych przez Radę Nadzorczą (uchwała nr 1/2025/VIII) Komisja Rewizyjna nie wnosi uwag do pracy Zarządu i stwierdza, że działania Spółdzielni są prawidłowe i rzetelne, dążą do spełnienia oczekiwań jej członków oraz czuwa nad nie przekraczaniem zaplanowanych kosztów.

Wobec powyższego Komisja Rewizyjna rekomenduje załączone sprawozdanie finansowe za rok 2024 do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Komisja Rewizyjna wnioskuje do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka" o przyjęcie sprawozdania z kontroli i wystąpienie na Walnym Zgromadzeniu do członków Spółdzielni o udzielenie Zarządowi Spółdzielni absolutorium za 2024 rok.

Podpisy Komisji Rewizyjnej
Rady Nadzorczej

1. .....

2. .....

Wyjaśnień udzielili i zostali zapoznani z protokółem Komisji Rewizyjnej: Prezes Zarządu Spółdzielni – Pan Marian Jędrzejewski, Pełnomocnik Zarządu – Kierownik Techniczny Pan Wiesław Grabowski, Pełnomocnik Zarządu - Główna Księgowa – Pani Hanna Linda-Kostyło.

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA"
Marian Jędrzejewski

KIEROWNIK TECHNICZNY
SM „GEOFIZYKA"
Wiesław Grabowski
GP.I.7342/37/TO/94
KUP/15/0628/01

GŁÓWNA KSIĘGOWA
SM „GEOFIZYKA"
mgr Hanna Linda-Kostyło

IV. PROJEKT PLANU FINANSOWO-GOSPODARCZEGO NA 2025 ROK.

1. ZAŁOŻENIA DO KONSTRUKCJI PLANU
2. PLANOWANE PRZYCHODY I KOSZTY
3. PLANOWANY WYNIK FINANSOWY
   a) GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
   b) PLAN RZECZOWY (TECHNICZNO-EKONOMICZNY) REMONTOW NA 2025 ROK

1. ZAŁOŻENIA DO KONSTRUKCJI PLANU FINANSOWO-GOSPODARCZEGO NA 2025R.

Przy konstrukcji planu gospodarczego na 2025 rok uwzględniono przychody według składników opłat zależnych i niezależnych (media) od Spółdzielni za użytkowanie lokali mieszkalnych, garaży i dzierżaw gruntu. Wielkość zasobów mieszkaniowych przyjęta na niezmienionym poziomie w stosunku do roku ubiegłego.

MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI – zasoby mieszkaniowe

Ilość budynków mieszkalnych	18
Ilość lokali mieszkalnych	991
Lokal na potrzeby własne Spółdzielni	137,02 m^2
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	41 980,04 m^2
Garaże	14 szt. pow.239,28 m^2
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu własnościowego	629
Odrębna własność lokali mieszkalnych członków i innych	353
Umowy najmu, w tym 4 lokale bez tytułu prawnego	9 lokali
Odrębna własność lokali użytkowych	(4) 135,06 m^2
Powierzchnia nieruchomości gruntowych	4 9861 ha
Ilość członków Spółdzielni na dzień 31.12.2024r.	1 164
Ilość osób zgłoszonych do zamieszkiwania na dzień 31.12.2024r	1 566

PLANOWANE PRZYCHODY I KOSZTY - ROK 2025

L.p.	Pozycja	KOSZTY		PRZYCHODY	
		Wykonanie 2024r.	Plan 2025r.	Wykonanie 2024r.	Plan 2025r.
I.	**Utrzymanie nieruchomości, w tym:**	**3 347 687,30**	**3 966 003**	**3 178 221,40**	**3 755 003**
1.	**Eksploatacja:**	**2 198 328,27**	**2 399 094**	1 778 746,32	2 112 406
				164 472,00	176 220
				5 778,50	5 838
1)	Ubezpieczenie budynków	70 427,00	82 114		
2)	Podatek od nieruchomości	60 720,00	69 509		
3)	Wieczyste użytkowanie	16 126,32	16 126		
4)	Prowizje i opłaty bankowe	3 526,71	3 500		
5)	Obsługa hydroforni	2 601,10	3 000		
6)	Gaz - pralnie	342,16	500		
7)	Materiały GZM	72 579,06	80 000		
8)	Przegląd kominiarski	26 261,50	30 000		
9)	Przegląd instalacji gazowej	13 530,00	18 500		
10)	Deratyzacja, dezynsekcja	28 535,93	28 500		
11)	Przegląd ogólnobudowlany	8 222,82	8 223		
12)	Usuwanie skutków zimy	26 243,62	10 000		
13)	Wynagrodzenia z narzutami GZM	777 629,40	849 200		
14)	Wynagrodzenia administracji z narzutami	756 749,00	857 341		
15)	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	92 357,70	100 899		
16)	Wynagrodzenia umowy zlecenia	76 591,73	59 682		
17)	Narzuty na wynagrodzenia	-	-		
18)	Świadczenia pracownicze GZM	54 079,90	70 000		
19)	Świadczenia pracownicze				
20)	Materiały biurowe, prenumeraty	21 455,05	22 000		
21)	Usługi telekomunikacyjne, ksero	39 772,56	40 000		
22)	Pozostałe koszty ogólnego zarządu	50 576,71	50 000		
2.	**Konserwacja i naprawy bieżące**	**405 275,10**	**525 585**	**473 236,94**	**525 585**
3.	**Legalizacja wodomierzy**	**43 637,99**	**214 500**	**63 120,00**	**114 520**
4.	**Konserwacja wind**	**36 378,30**	**36 000**	**27 540,00**	**29 160**
5.	**Konserwacja domofonów**	**34 344,00**	**35 604**	**35 604,00**	**35 604**
6.	**Fundusz remontowy**	**629 723,64**	**755 220**	**629 723,64**	**755 670**
II.	**Usługi komunalne**	**4 552 979,94**	**4 625 544**	**4 552 979,94**	**4 625 544**
1.	Centralne ogrzewanie - zmienna	3 443 399,28	3 500 000	3 443 399,28	3 500 000
2.	Centralne ogrzewanie - stała				
3.	Centralne ogrzewanie - rozliczenia				
4.	Podgrzew wody - zmienna				
5.	Podgrzew wody - stała				
6.	Rozliczenie roczne C.O./C.W.	-	-	-	-
7.	Zimna woda i ścieki	647 293,53	650 000	647 293,53	650 000
8.	Energia elektryczna	86 647,13	95 544	86 647,13	95 544
9.	Gospodarka odpadami komunalnymi	375 640,00	380 000	375 640,00	380 000
III.	**Pozostała działalność gospodarcza i finansowa**	**23 338,37**	**23 000**	**224 412,99**	**234 000**
1.	**Pożytki**			**162 245,89**	**170 000**
1)	Pożytki z dzierżaw			162 245,89	170 000
2.	**Pozostałe koszty i przychody operacyjne**	**23 338,37**	**23 000**	**39 873,78**	**40 000**
1)	Koszty własne sprzedaży	20 129,30	20 000	19 093,20	18 000
2)	Dotacje				
3)	Przychody ze sprzedaży i likwidacji majątku trwałego				
4)	Pozostałe przychody operacyjne			20 780,58	22 000
5)	Pozostałe koszty operacyjne	3 209,07	3 000		
3.	**Koszty i przychody finansowe**		-	**22 293,32**	**24 000**
	RAZEM:	**7 924 005,61**	**8 614 547**	**7 955 614,33**	**8 614 547**

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Geofizyka"

Toruń, 04.03.2025r.

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA"
Marian Jędrzejewski

3. PLANOWANY WYNIK FINANSOWY

a) **gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

Projekt planu gospodarczego na 2025 rok przewiduje równoważne przychody i wydatki. Został opracowany w oparciu o rozliczenie kosztów z poprzedniego roku z uwzględnieniem regulacji stawek opłat (projekt uchwał nr 10). Decydujący wpływ na konstrukcję planu gospodarczego mają wyłącznie czynniki zewnętrzne, takie jak szalejąca inflacja. Na przestrzeni 2025 roku w prawie wszystkich pozycjach przewidujemy zróżnicowany wzrost kosztów.

Prognozy gospodarcze na 2025 rok wyglądają mało obiecująco, a zatem koniecznym będzie dostosowanie stawek opłat do zmieniających się warunków rynkowych.

W grupie opłat zależnych od Spółdzielni przewidujemy w miarę łagodny wzrost opłat. Od 1 maja wzrasta opłata eksploatacyjna, za sprzątanie klatek, oświetlenie części wspólnych, eksploatację dźwigów a ponadto proponujemy jedynie regulacje za dzierżawy gruntów. Opłaty od ilości osób zamienione zostały na opłaty za lokal miesięcznie.

Natomiast w grupie opłat niezależnych od Spółdzielni szczególnie wysoko kształtują się opłaty na pokrycie kosztów zużytej energii cieplnej. W 2025 roku miały miejsce już dwie regulacje cen energii cieplnej.

Zdarzenia gospodarcze, które będą stanowiły decydujący czynnik w planowanych kosztach funkcjonowania Spółdzielni w 2025r. należą:

- wysoka inflacja od początku bieżącego roku;
- wzrost kosztów osobowych w firmach obsługujących Spółdzielnię w zakresie pogotowia technicznego i konserwacji, instalacji c.o. i c.w.u. i kanalizacji, serwisowania dźwigów osobowych czy też usuwania skutków zimy;
- wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę;
- wzrost kosztów osobowych;
- wzrost cen usług zewnętrznych świadczonych w zakresie przeglądów i kontroli okresowych instalacji gazowych oraz wentylacyjnych;
- wzrost kosztów zakupu środków czystości oraz koszty dezynfekcji i deratyzacji.

b) **plan rzeczowy (techniczno-ekonomiczny) remontów na 2025 rok**

Przewidywane przychody z opłat na fundusz remontowy w 2025r roku będą wynosić 755.640 zł. Plan remontów (techniczno-ekonomiczny) na 2025 rok stanowi załącznik nr 1 do Uchwały Rady Nadzorczej 2/2025/VIII z 23.01.2025 roku. Wydatki na realizację powyższych przedsięwzięć ustalone są do wysokości 755.220,- zł. Jest to plan bardzo napięty i ambitny, a zależeć będzie od cen oferowanych przez wykonawców. Zabezpiecza on bieżące potrzeby. W pierwszej kolejności realizowane będą najważniejsze tematy, do których zaliczyć trzeba: remont instalacji gazowej, remont kominów wentylacyjnych, remont elewacji budynków oraz wymiana zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o.

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA”

Marian Jędrzejewski

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej
Nr 2 /2025 z dnia 23.01.2025

PLAN POTRZEB REMONTOWYCH NA 2025 ROK

Lp.	*Adres*	*Zadanie*	*Wartość robót brutto*	*Uwagi*
1.	Wojska Pol. 34 – 38a	Płotek metalowy od strony ulicy Wojska Polskiego 56 mb x	13.800,00	
		Remont dachu papowego 38 m²	6.700,00	
	Razem:		20.500,00	
2.	Batorego 13/15 a - b	Remont podestów wejściowych (z 2024r)	2.900,00	
	Razem:		2.900,00	
3.	Kościuszki 40 – 40 c	Wymiana drzwi wejściowych do budynku.	16.000,00	
		Wymiana drzwi wejściowych na klatki schodowe.	20.000,00	
		Wymiana drzwi wejściowych do ciągów piwnicznych	7.600,00	
		Wymiana grzejników na klatkach schodowych , w suszarniach i pralniach	8.500,00	
		Remont pomieszczenia garażowego (z 2024 r)	1.000,00	
		Malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni i ciągów piwnicznych	Ująć do realizacji w 2026r	
	Razem:		53.100,00	

4.	Świętopełka 4 – 18	Elewacja budynku od strony wejść	148.000,00	
		Remont dachu papowego 29 m²	5.100,00	
		Wymiana zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 4	11.700,00	
		Uzupełnienie brakującej otuliny termicznej rur co, cwu oraz cyrkulacji mb 43	2.400,00	
	Razem:		167.200,00	
5.	Batorego 35 a – h	Elewacja budynku od strony wejść	148.000,00	
		Remont dachu papowego 31 m²	5.500,00	
		Wymiana zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 4	11.700,00	
		Uzupełnienie brakującej otuliny termicznej rur co, cwu oraz cyrkulacji mb 43	2.400,00	
	Razem:		167.600,00	
6.	Bażyńskich 44 – 44c	Elewacja szczytowa płn. (od ulicy Bażyńskich)	30.000,00	
		Remont dachu papowego 23 m²	4.100,00	
		Remont podestów wejściowych (z 2024r)	5.000,00	
		Wymiana zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 3	8.800,00	
	Razem:		47.900,00	

7.	Wojska Polskiego 26 – 30 a	Rynny dachowe do wymiany	10.000,00	
		Płotek od strony wejść	12.300,00	
		Remont pomieszczenie węzła cieplnego (z 2024 r)	6.500,00	
	Razem:		28.800,00	
8.	Bażyńskich 38	Remont blacharki balkonów i konstrukcji metalowej balustrad	35.000,00	
		Wymiana zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień szt. 4	11.700,00	
		Remont dźwigów osobowych	9.000,00	
		Remont hydroforni	6.000,00	
	Razem:		61.700,00	
9.	Bażyńskich 42	Stojak na rowery	1.600,00	
		Remont dachu papowego 33 m²	5.800,00	
		Wymiana zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 2	5.800,00	
		Remont dźwigów osobowych	9.000,00	
		Remont hydroforni	6.000,00	
	Razem:		28.200,00	

10.	Wojska Pol. 46	Blacharka balkonów i konstrukcja metalowa balustrad	35.000,00	
		Wymiana zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 2	5.860,00	
		Remont dźwigów osobowych	39.000,00	
		Remont hydroforni	6.000,00	
	Razem:		85.860,00	
11	Gagarina 88 -102	Wymiana zaworów popionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 3	8.800,00	
	Razem:		8.800,00	
12	Bażyńskich 29 – 31a	Wymiana zaworów pod pionowych regulacji różnicy ciśnień szt. 2	5.860,00	
		Remont podestów schodowych wejściowych do budynk	12.000,00	
	Razem:		17.860,00	
13	Bażyńskich 25 – 27a	Remont podestów schodowych wejściowych do budynku	12.000,00	
	Razem:		12.000,00	

14	Lubicka 50	Remont podestu schodowego (z 2024r)	4.000,00	
		Remont pokrycia papowego (z 2024r)	1.800,00	
		Wymiana oświetlenia klatki schodowej	7.000,00	
	Razem:		12.800,00	
15	Batorego 35 i - j	Bez robót	-	
16	Wojska Polskiego 20 – 20a	Bez robót	-	
17	Wojska Polskiego 32	Bez robót	-	
18	Wojska Polskiego 40	Bez robót	-	
19	Remont instalacji c.o	Wymiana grzejników	15.000,00	
20	Remont instalacji wentylacyjnej	Remont kominów	15.000,00	
21	Biura SM Geofizyka	Wymiana wykładzin podłogowych	10.000,00	
	OGÓŁEM:		755.220,00	

V. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI ZA 2024 ROK.

Sprawozdanie
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka" w Toruniu
za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka" w okresie sprawozdawczym działała na podstawie niżej wymienionych aktów prawnych:

- Ustawa – Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zm.)
- Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity DZ.U. z 2018r. poz.845 z późn. zm.)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka".

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, zakres działania, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka" podjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 5/2019 w dniu 25.05.2019r.

W dniu 7 września 2022 roku weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2022 roku o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych.
Po wejściu w życie przedmiotowej ustawy stosownie do art. 42 tej ustawy oraz § 42 ust. 5 i § 1 pkt 8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka" w Toruniu odbyło się w dniu 1 października 2022 roku Walne Zgromadzenie wyborcze Spółdzielni.
Do Rady Nadzorczej wybranych zostało pięć osób z pośród których Rada Nadzorcza ukonstytuowała się następująco i funkcjonowała w 2024 roku w składzie pięcioosobowym:

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej – Zbigniew Wiza
2. Sekretarz Rady Nadzorczej – Wiesław Konieczka
3. Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej – Barbara Radziewicz
4. Członek Rady Nadzorczej – Jadwiga Frelichowska
5. Członek Rady Nadzorczej – Kazimierz Filar

Na przestrzeni 2024 roku Rada Nadzorcza odbyła dwanaście posiedzeń prezydium i plenarnych. W każdy pierwszy wtorek miesiąca jeden z członków Prezydium Rady Nadzorczej pełnił dyżur celem ewentualnego przyjmowania interesantów zgłaszających się do Rady Nadzorczej. W okresie sprawozdawczym podjęła dwadzieścia pięć uchwał w tym między innymi w sprawie przyjęcia protokołu Komisji Rewizyjnej, przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2023r., zatwierdzenia planu gospodarczego w tym planu remontowego na 2024r., urealnienia składników opłat oraz przyjmowania w poczet członków osoby zajmujące lokale na podstawie prawa odrębnej własności.

Komisja Rewizyjna przeprowadziła kompleksową kontrolę działalności Spółdzielni za 2024 rok, która stwierdziła, że działania Zarządu są prawidłowe i nie budzą wątpliwości co do prawidłowości prowadzonej gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przestrzegania kontroli nad wydatkami.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka" w Toruniu po wnikliwej analizie sprawozdania finansowego Zarządu za rok 2024, wniosła do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania finansowego zrealizowanego przez Zarząd Spółdzielni za rok 2024.

Rada Nadzorcza oceniając pozytywnie aktualną sytuację ekonomiczną i gospodarczą Spółdzielni, która jest wynikiem efektywnej i racjonalnej pracy Zarządu, w oparciu o Protokół z kontroli Komisji Rewizyjnej, który przyjęto Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2025/VIII z dnia 20.03.2025 r. wnosi do Walnego Zgromadzenia o udzielenie Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej absolutorium z tytułu działalności za 2024 rok.
Rada Nadzorcza prezentuje niniejsze sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu Członków w nadziei, iż zostanie ono przyjęte i podjęta zostanie w tej sprawie stosowna uchwała Walnego Zgromadzenia.
Podpisy członków Prezydium Rady Nadzorczej:

1. Zbigniew Wiza - .....
2. Wiesław Konieczka - .....
3. Barbara Radziewicz - .....

2025 -04- 17 PB/ 702/2025

VI. WNIOSEK O PODJĘCIE UCHWAŁ.

W oparciu o § 34 i § 36 pkt. 2 Statutu Rada Nadzorcza oraz Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka" w Toruniu wnoszą do Walnego Zgromadzenia o podjęcie Uchwał, których projekty załączone są do przedłożonego materiału sprawozdawczego.

Prezes Zarządu

Marian Jędrzejewski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Barbara Radziewicz

VII. PROJEKTY UCHWAŁ.

U C H W A Ł A N R 1 / 2 0 2 5

Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu
z dnia 28 czerwca 2025 roku.

w sprawie sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od dnia 01.01.2024r. do 31.12.2024r.

Na podstawie § 34 pkt 2 i 3 Statutu Spółdzielni i art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2024r. poz. 593) Walne Zgromadzenie

uchwala, co następuje:

1. Zatwierdza się sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2024 rok, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem Uchwały głosowało ..... członków Spółdzielni
Przeciw podjęciu Uchwały głosowało ..... członków Spółdzielni

V-ce Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....

U C H W A Ł A N R 2/2025

Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu
z dnia 28 czerwca 2025 roku.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” za 2024r. oraz udzielenia Zarządowi Spółdzielni absolutorium

Na podstawie § 34 pkt 2 Statutu Spółdzielni i art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2024r. poz. 593) , Walne Zgromadzenie

uchwala, co następuje:

1. Zatwierdza się sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 rok, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

2. Udziela się absolutorium Prezesowi Zarządu Marianowi Jędrzejewskiemu.

3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem Uchwały głosowało ..... członków Spółdzielni
Przeciw podjęciu Uchwały głosowało ..... członków Spółdzielni

V-ce Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....

U C H W A Ł A N R 3 / 2 0 2 5

Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu
z dnia 28 czerwca 2025 roku.

w sprawie zatwierdzenia E-sprawozdania finansowego z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” za 2024r.

Na podstawie § 34 pkt 2 Statutu Spółdzielni i art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2024r. poz. 593) po zapoznaniu się z E-sprawozdaniem finansowym Zarządu, Walne Zgromadzenie

uchwala, co następuje:

1. Zatwierdza się E-sprawozdanie finansowe obejmujące:
   - wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
   - bilans na dzień 31.12.2024r. z sumą bilansową po stronie aktywów i pasywów 6.024 773,36 zł;
   - rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 (wariant porównawczy) wykazujący:
     - nadwyżkę kosztów nad przychodami na działalności GZM w kwocie 90.380,94 zł;
     - nadwyżkę przychodów nad kosztami na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 111.010,66 zł;
   - informację dodatkową.

2. Nadwyżkę przychodów nad kosztami za rok 2024 na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 111.010,66 zł przeznacza się na pokrycie ujemnego wyniku rozliczenia kosztów GZM.

3. Nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 20.629,72 zł na działalności ogółem stanowi rozliczenie międzyokresowe do rozliczenia w roku następnym.

4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem Uchwały głosowało ..... członków Spółdzielni
Przeciw podjęciu Uchwały głosowało ..... członków Spółdzielni

V-ce Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....

U C H W A Ł A N R 4/2025

Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu
z dnia 28 czerwca 2025 roku.

w sprawie wyborów członków Rady Nadzorczej Spółdzielni

1. Na podstawie § 34 pkt 15 Statutu Spółdzielni, w wyniku tajnego głosowania na podstawie protokołu Komisji mandatowo-skrutacyjnej do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu zostali wybrani następujący członkowie Spółdzielni:

   1.1 .....oddanych głosów za

   1.2 .....oddanych głosów za

   1.3 .....oddanych głosów za

   1.4 .....oddanych głosów za

   1.5 .....oddanych głosów za

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 1 października 2025 roku.

V-ce Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....

U C H W A Ł A N R 5/2025

Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu
z dnia 28 czerwca 2025 roku.

w sprawie zbycia nieruchomości

Na podstawie § 34 pkt 5 Statutu Spółdzielni i art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593) Walne Zgromadzenie

uchwala co następuje:

1. Wyraża zgodę na zbycie w drodze przetargu nieograniczonego nieruchomości lokalowej położonej w budynku przy ul. Wojska Polskiego w Toruniu oznaczonej numerem 20a m 12 o powierzchni użytkowej 45,85 m² z pomieszczeniem przynależnym piwnicy o powierzchni 3,32 m².
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie:
Nieruchomość lokalowa wymieniona w uchwale wchodzi w skład nieruchomości obejmującej budynek przy ul. Wojska Polskiego 20-20a, dla której określony został przedmiot odrębnej własności lokali na podstawie uchwały nr 16 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu z dnia 2 lipca 2003 roku.
Powyższa nieruchomość jest niezamieszkana (lokal zwolniony po najemcy), co uzasadnia podjęcie niniejszej uchwały.

Za podjęciem Uchwały głosowało ..... członków Spółdzielni
Przeciw podjęciu Uchwały głosowało ..... członków Spółdzielni

V-ce Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....

U C H W A Ł A N R 6/2025

Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu
z dnia 28 czerwca 2025 roku.

w sprawie przyjęcia wniosków przedłożonych przez Komisję Wnioskową

Na podstawie § 34 pkt 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie

uchwala, co następuje:

1. Przyjmuje się wnioski zawarte w protokole Komisji Wnioskowej do realizacji przez Zarząd i Radę Nadzorczą według kompetencji.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem Uchwały głosowało ..... członków Spółdzielni
Przeciw podjęciu Uchwały głosowało ..... członków Spółdzielni

V-ce Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....