

**MATERIAŁY SPRAWOZDAWCZE**  
**na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„Geofizyka” w Toruniu za 2025 rok**

**Toruń, czerwiec 2026r.**

## **S P I S   T R E Ś C I**

- I. Decyzja Zarządu w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia.
- II. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia.
- III. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2025 rok.
- IV. Informacja o planie finansowo-gospodarczym na 2026 rok.
- V. Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2025 rok.
- VI. Wniosek o podjęcie uchwał.
- VII. Projekty uchwał.

**I. DECYZJA ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„GEOFIZYKA” Z DNIA 19.03.2026r.  
(PROTOKÓŁ NR 8/2026)**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka”

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

Statutu Spółdzielni zwołuje **WALNE ZGROMADZENIE**

na dzień **20 CZERWCA 2026 roku o godzinie 10<sup>00</sup>**

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

PREZES ZARZĄDU  
SM „GEOFIZYKA”

*Marian Jędrzejewski*

## 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 20 czerwca 2026 roku o godzinie 10<sup>00</sup> 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 2025 rok.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2025 rok .
8. Informacja o planie gospodarczym Spółdzielni na 2026 rok.
9. Dyskusja w sprawie pkt. 7.
10. Podjęcie uchwał w sprawie:
  - a) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2025 rok;
  - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2025 rok;
  - c) przyjęcia sprawozdania finansowego za 2025 rok;
11. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej – podjęcie uchwały.
12. Zakończenie Zebrania.

Materiały sprawozdawcze oraz projekty uchwał zostaną wyłożone do wglądu dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w siedzibie Spółdzielni od dnia 29 maja 2026 roku w godzinach pracy administracji od poniedziałku do piątku oraz umieszczone na stronie internetowej [www.smgeofizyka.pl](http://www.smgeofizyka.pl). Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:

- osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
- adwokat lub radca prawny;
- inny członek tej samej spółdzielni.

Do pełnomocnictwa udzielonego osobiście bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, że wypełnia wymóg osoby bliskiej członka. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”.

Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia jest nieważne.

Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku, gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka – również oświadczenia, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia.

Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.

PREZES ZARZĄDU  
SM „GEOFIZYKA”

*Marian Jędrzejewski*

### **III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2025ROK**

## **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GEOFIZYKA” W TORUNIU UL. WOJSKA POLSKIEGO 32 ZA 2025r.**

<b>REGON</b>	<b>870305390</b>
<b>NIP</b>	<b>879-16-77-162</b>
<b>KRS</b>	<b>0000087285</b>
<b>TEL.</b>	<b>56 660 71 91 (do 94)</b>
<b>E-MAIL</b>	<b><a href="mailto:smgeofizyka@wp.pl">smgeofizyka@wp.pl</a></b>
<b>WWW</b>	<b><a href="http://www.smgeofizyka.pl">www.smgeofizyka.pl</a></b>

## 1. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI JEDNOOSOBOWY –

Marian Jędrzejewski

## 2. RADA NADZORCZA od 1 października 2025 roku

PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ	– Barbara Radzewicz
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ	– Wiesław Konieczka
PRZEWODNICZĄCY KOMISJI REWIZYJNEJ RADY NADZORCZEJ	– Kazimierz Filar
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ	– Jadwiga Frelichowska
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ	– Waldemar Stachowski

## 3. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI – zasoby mieszkaniowe

Ilość budynków mieszkalnych	18
Ilość lokali mieszkalnych	991
Lokal na potrzeby własne Spółdzielni	137,02 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	41 980,04 m <sup>2</sup>
Garáže	14 szt. pow.239,28 m <sup>2</sup>
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu własnościowego	623
Odrębna własność lokali mieszkalnych członków i innych	360
Umowy najmu, w tym 4 lokale bez tytułu prawnego	8 lokali
Odrębna własność lokali użytkowych	(4) 135,06 m <sup>2</sup>
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.	1 539

## 4. WALNE ZGROMADZENIE

W roku sprawozdawczym Walne Zgromadzenie członków odbyło się w dniu 28 maja 2025r. Podjęte w ten sposób zostały następujące uchwały:

- nr 1/2025 z dnia 28 czerwca 2025r. w sprawie sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od dnia 01.01.2025 do 31.12.2025r.;
- nr 2/2025 z dnia 28 czerwca 2025r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” za 2024r. oraz udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni ;
- nr 3/2025 z dnia 28 czerwca 2025r. w sprawie zatwierdzenia E-sprawozdania finansowego z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” za 2024 rok.
- nr 4/2025 z dnia 28 czerwca 2025 wyborów Członków Rady Nadzorczej

## **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 przyspieszenie 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 1221 zgłoszeń awaryjnych i usterek, co oznacza, że w stosunku do 2024 roku nastąpił wzrost o 8,15%. Usuwaniem ich sprawnie zajmowały się podmioty zewnętrzne, głównie wypełniające funkcję pogotowania 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 2025r. było ujemne i wynosiło z odsetkami 285 453,85 zł, a na koniec grudnia 2025r. także z odsetkami 338.678,65 zł (w tym niedopłaty z tytułu rozliczenia zużycia wody, które będzie rozliczone w pierwszym kwartale 2026r.). Jak z powyższego wynika zadłużenie lekko wzrosło w stosunku do poprzedniego roku. W 2026 roku zadłużenie lokalu przy ulicy Wojska Polskiego 20a m12 w wysokości 22 340,50 zł zostanie spisana w straty firmy.

Toruń, 03.04.2026r.

Ldz.....*510*...../2026

**Związek Rewizyjny  
Spółdzielni Mieszkaniowych  
Z siedzibą w Toruniu  
ul. Kościuszki 41/47 lok.14  
87-100 Toruń**

Dotyczy listu polustracyjnego L.dz. 121/2023 z dnia 22.05.2023r.

Stosownie do listu polustracyjnego przywołanego w tytule Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu uprzejmie wyjaśnia:

1. Plany gospodarczo-finansowe w naszej Spółdzielni sporządzone są z podziałem na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni, natomiast wpływy i wydatki funduszu remontowego ewidencjonowane są osobno dla każdej nieruchomości.
2. Analizy ekonomiczne z wykonania planów gospodarczo-finansowych dla całej Spółdzielni sporządzane są w oparciu o wykonanie planów gospodarczo-finansowych poszczególnych nieruchomości.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU  
SM „GEOFIZYKA”  
  
Marian Jędrzejewski

Indywidualne zadłużenia przedłożone były Radzie Nadzorczej na jednym z posiedzeń w 2025r.

## **b. LUSTRACJA**

Zgodnie z art. 91 § 1 ustawy z 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze w okresie od 03.04.2026r. do 25.05.2026r. zostanie przeprowadzona obligatoryjna lustracja. Badaniem objęty będzie całokształt działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w okresie od 01.01.2023r. do 31.12.2025r.

PREZES ZARZĄDU  
SM „GEOFIZYKA”

*Marian Jędrzejewski*

# PRZYCHODY - ROK 2025

L.p.	Pozycja	KOSZTY		PRZYCHODY		Wykonanie 01.01.25-31.12.2025
		Wykonanie 2024r.	Plan 2025r.	Wykonanie 2024r.	Plan 2025r.	
I.	<b>Utrzymanie nieruchomości, w tym:</b>	3 347 687,30	3 966 003	3 178 221,40	3 755 003	3 799 844,84
1.	<b>Eksplotacja:</b>	2 198 328,27	2 399 094	1 778 746,32	2 112 406	2 055 700,31
	164 472,00			176 220		193 560,00
1a.	<b>Podzielniki</b>			5 778,50	5 838	6 197,82
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 hydrofoni	2 601,10	3 000			
6)	Gaz - pralnie	342,16	500			
7)	Materiały GZM	72 579,06	80 000			
8)	Przeład kominarski	26 261,50	30 000			
9)	Przeład instalacji gazowej	13 530,00	18 500			
10)	Deralizacja, dezynsekcja	28 535,93	28 500			
11)	Przeład ogólnobudowlany	8 222,82	8 223			
12)	Usuwanie skutków zimy	26 243,62	10 000			
13)	Wynagrodzenia z narzutami GZM	777 629,40	864 200			
14)	Wynagrodzenia administracji z narzutami	756 749,00	842 341			
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	39 772,66	40 000			
22)	Pozostałe koszty ogólnego zarządu	50 576,71	50 000			
2.	<b>Konserwacja i naprawy bieżące</b>	405 275,10	525 585	473 236,94	525 585	525 498,07
3.	Legalizacja wodomierzy	43 637,99	214 500	63 120,00	114 520	115 720,00
4.	Konserwacja wind	36 378,30	36 000	27 540,00	29 160	30 780,00
5.	Konserwacja domofonów	34 344,00	35 604	35 604,00	35 604	35 604,00
6.	Fundusz remontowy	629 723,64	755 220	629 723,64	755 670	755 669,64
II.	<b>Usługi komunalne</b>	4 552 979,94	4 625 544	4 552 979,94	4 625 544	5 169 790,70
1.	Centralne ogrzewanie - zmienna					
2.	Centralne ogrzewanie - stała					
3.	Centralne ogrzewanie - rozliczenia	3 443 399,28	3 500 000	3 443 399,28	3 500 000	3 987 087,08
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	657 465,29
8.	Energia elektryczna	86 647,13	95 544	86 647,13	95 544	131 238,33
9.	Gospodarka odpadami komunalnymi	375 640,00	380 000	375 640,00	380 000	394 000,00
III.	<b>Pozostała działalność gospodarcza i finansowa</b>	23 338,37	23 000	224 412,99	234 000	530 443,57
1.	<b>Pożytki</b>			162 245,89	170 000	192 863,94
1)	Pożytki z dzierżaw			162 245,89	170 000	192 863,94
2.	<b>Pozostałe koszty i przychody operacyjne</b>	23 338,37	23 000	39 873,78	40 000	315 770,41
1)	Koszty własne sprzedaży	20 129,30	20 000	19 093,20	18 000	
2)	Dotacje					288 711,00
3)	Przychody ze sprzedaży i likwidacji majątku trwałego			20 780,58	22 000	27 059,41
4)	Pozostałe przychody operacyjne					
5)	Pozostałe koszty operacyjne	3 209,07	3 000			
3.	<b>Koszty i przychody finansowe</b>			22 293,32	24 000	21 809,22
	<b>RAZEM:</b>	<b>7 924 005,61</b>	<b>8 614 547</b>	<b>7 955 614,33</b>	<b>8 614 547</b>	<b>9 500 079,11</b>

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Geofizyka"

25.02.2026  
GŁÓWNA KSIĘGOWA  
SM „GEOFIZYKA”

mgr Hanna Linda Kostyło

PREZES ZARZĄDU  
SM „GEOFIZYKA”

Marian Jędrzejewski

# KOSZTY - ROK 2025

L.p.	Pozycja	KOSZTY		
		Wykonanie 2024r.	Plan 2025r.	Wykonanie 01.01.25-31.12.25
I.	Utrzymanie nieruchomości, w tym:	3 347 687,30	3 966 003	3 962 058,75
1.	Eksploatacja:	2 198 328,27	2 399 094	2 468 879,29
1)	Ubezpieczenie budynków	70 427,00	82 114	82 114,00
2)	Podatek od nieruchomości	60 720,00	69 509	69 387,00
3)	Wieczyste użytkowanie	16 126,32	16 126	16 126,34
4)	Prowizje i opłaty bankowe	3 526,71	3 500	2 877,54
5)	Obsługa hydroforni	2 601,10	3 000	2 338,03
6)	Gaz - pralnie	342,16	500	430,31
7)	Materiały GZM	72 579,06	80 000	81 471,19
8)	Przeгляд kominiarski	26 261,50	30 000	29 730,00
9)	Przeгляд instalacji gazowej	13 530,00	18 500	24 361,81
10)	Deratyzacja, dezynsekcja	28 535,93	28 500	45 499,42
11)	Przeгляд ogólnobudowlany	8 222,82	8 223	8 222,82
12)	Usuwanie skutków zimy	26 243,62	10 000	29 873,83
13)	Wynagrodzenia z narzutami GZM	777 629,40	849 200	867 469,55
14)	Wynagrodzenia administracji z narzutami	756 749,00	842 341	838 275,55
15)	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	92 357,70	100 899	100 899,24
16)	Wynagrodzenia umowy zlecenia	76 591,73	59 682	57 991,60
17)	Narzuty na wynagrodzenia	-	-	-
18)	Świadczenia pracownicze GZM	54 079,90	70 000	70 459,48
19)	Świadczenia pracownicze	-	-	-
20)	Materiały biurowe, prenumeraty	21 455,05	22 000	30 455,87
21)	Usługi telekomunikacyjne, ksero	39 772,56	40 000	41 740,84
22)	Pozostałe koszty ogólnego zarządu	50 576,71	50 000	69 154,87
2.	Konserwacja i naprawy bieżące	405 275,10	525 585	503 536,02
3.	Legalizacja wodomierzy	43 637,99	214 500	167 885,70
4.	Konserwacja wind	36 378,30	36 000	31 744,10
5.	Konserwacja domofonów	34 344,00	35 604	34 344,00
6.	Fundusz remontowy	629 723,64	755 220	755 669,64
II.	Usługi komunalne	4 552 979,94	4 625 544	5 169 790,70
1.	Centralne ogrzewanie - zmienna			
2.	Centralne ogrzewanie - stała			
3.	Centralne ogrzewanie - rozliczenia	3 443 399,28	3 500 000	3 987 087,08
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	657 465,29
8.	Energia elektryczna	86 647,13	95 544	131 238,33
9.	Gospodarka odpadami komunalnymi	375 640,00	380 000	394 000,00
III.	Pozostała działalność gospodarcza i finansowa	23 338,37	23 000	66 866,33
1.	Pożytki			
1)	Pożytki z dzierżaw			
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne	23 338,37	23 000	66 866,33
1)	Koszty własne sprzedaży	20 129,30	20 000	23 730,59
2)	Dotacje			
3)	Przychody ze sprzedaży i likwidacji majątku trwałego			
4)	Pozostałe przychody operacyjne			
5)	Pozostałe koszty operacyjne	3 209,07	3 000	43 135,74
3.	Koszty i przychody finansowe			
	RAZEM:	7 924 005,61	8 614 547	9 198 715,78

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Geofizyka"

15.09.2025  
GŁÓWNA KSIĘGOWA  
SM „GEOFIZYKA”

mgr Hanna Linda-Kostyła

PREZES ZARZĄDU  
SM „GEOFIZYKA”

Marian Jędrzejewski

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości na dzień 31.12.2025

L.p.	Budynek	P.U.	2024r.			2025r.			WYNIK ZA LATA 2007-2025	
			Przychody	Wykonanie	Różnica	Przychody	Wykonanie	Różnica		
1.	Bat. 13/15 A, B	1 412,60	21 189,60	13 495,98	7 693,62	31 315,98	25 428,00	0,00	25 428,00	56 743,98
2.	Bat. 35 A-H	4 322,16	64 836,00	66 249,71	-1 413,71	182 157,75	77 801,28	116 267,16	-38 465,88	143 691,87
	Świątynka 4-18	4 321,30	64 823,88	77 151,78	-12 327,90	55 019,84	77 785,92	62 695,46	15 090,46	70 110,30
3.	Batorego 35 i-j Kościuszki 53 d	1 033,76	129 659,88	143 401,49	-13 741,61	237 177,59	155 587,20	178 962,62	-23 375,42	213 802,17
4.	Baz. 25-27A	1 666,23	24 993,12	3 647,63	21 345,49	39 486,64	29 994,24	1 600,00	28 394,24	67 880,88
	Baz. 29-31 A	1 666,36	24 995,04	10 008,99	14 986,05	35 724,60	29 996,64	7 200,34	22 796,30	58 520,90
	Kościuszki 40-40c	2 949,40	44 241,60	34 873,04	9 368,56	192 902,24	53 091,60	119 584,90	-66 493,30	126 408,94
	Woj. Polskiego 26-30a	1 864,85	27 971,40	8 157,91	19 813,49	-10 658,79	33 570,00	40 147,71	-6 577,71	-17 236,50
	Woj. Polskiego 32	922,87	13 843,32	59 272,02	-45 428,70	-193 595,79	16 612,32	0,00	16 612,32	-176 983,47
	Woj. Polskiego 34-38a	1 864,85	27 971,40	8 195,31	19 776,09	-38 223,50	33 570,00	25 132,66	8 437,34	-29 786,16
	Woj. Polskiego 40	761,47	11 422,32	12 766,07	-1 343,75	-103 149,97	13 707,00	0,00	13 707,00	-89 442,97
5.	Bazyńskich 38	3 274,12	175 438,20	136 920,97	38 517,23	-77 514,57	210 541,80	193 665,61	16 876,19	-60 638,38
	Bazyńskich 42	3 273,75	49 110,24	225 165,04	-176 054,80	-155 116,47	58 935,48	22 437,16	36 498,32	-118 618,15
	Bazyńskich 44-44c	2 825,20	42 379,20	38 706,75	3 672,45	206 279,42	50 856,00	22 068,16	28 787,84	235 067,26
6.	Gagarina 88-102	4 320,80	64 814,40	26 835,17	37 979,23	126 061,04	77 776,80	29 117,90	48 658,90	1 747 19,94
7.	Lubicka 50	744,29	11 164,44	1 785,00	9 379,44	-17 935,92	13 397,52	14 546,75	-1 149,23	-19 085,15
8.	Woj. Pol. 20-20a	1 474,70	22 120,80	2 735,90	19 384,90	47 311,22	26 545,80	0,00	26 545,80	73 857,02
9.	Woj. Pol. 46	3 281,33	49 224,60	29 057,36	20 167,24	-293 125,38	59 064,00	26 952,77	32 111,23	-261 014,15
X	RAZEM:	41 980,04	629 723,64	635 511,69	-5 788,05	-1 591,68	755 669,64	509 985,84	245 683,80	244 092,12

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

Okres objęty sprawozdaniem: 01.01.2025 - 31.12.2025

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	9 004 429,96		8 002 921,37
- od jednostek powiązanych	A_J			
- od pozostałych jednostek (pozycja robocza dla sum)	POZ_ROBOCZA_A	9 004 429,96		8 002 921,37
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	A_I	9 162 499,48		7 912 540,43
a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	PU	8 969 635,54		7 750 294,54
b) z działalności własnej	PU	192 863,94		162 245,89
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	A_II	-158 069,52		90 380,94
a) wynik GZM	PU	-158 069,52		90 380,94
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	A_IV			
B. Koszty działalności operacyjnej	B	9 131 849,45		7 900 667,24
I. Amortyzacja	B_I	4 416,93		4 416,93
II. Zużycie materiałów i energii	B_II	4 886 277,98		4 305 121,93
III. Usługi obce	B_III	1 368 012,94		1 030 619,88
IV. Podatki i opłaty, w tym:	B_IV	167 072,80		149 863,32
- podatek akcyzowy	B_IV_1			
- inne podatki	B_IV_INNE	167 072,80		149 863,32
V. Wynagrodzenia	B_V	1 584 040,66		1 456 072,79
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	B_VI	351 054,76		309 377,98
- emerytalne	B_VI_1			
- pozostałe składki	B_VI_INNE	351 054,76		309 377,98
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	B_VII	770 973,38		645 194,41
- w tym: odpis na fundusz remontowy	PU	755 669,64		629 723,64
- pozostałe	PU	15 303,74		15 470,77
VIII. Wartość sprzedanych towarów	B_VIII			
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	C	-127 419,49		102 254,13
I. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	PU	-114 565,15		-107 952,45
II. Wynik na działalności pozostałej	PU	145 215,18		119 825,64
D. Pozostałe przychody operacyjne	D	315 770,41		20 780,58
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	D_I	288 711,00		0,00
II. Dotacje	D_II	0,00		0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	D_III			
IV. Inne przychody operacyjne	D_IV	27 059,41		20 780,58
E. Pozostałe koszty operacyjne	E	66 866,33		23 338,37
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	E_I			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	E_II			
III. Inne koszty operacyjne	E_III	66 866,33		23 338,37
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	F	121 484,59		99 696,34
G. Przychody finansowe	G	21 809,22		22 293,32
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	21 809,22		22 293,32
- od jednostek powiązanych	G_II_J			

## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA GEOFIZYKA

KRS: 0000087285

Pozycja	Symbol	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Dane porównawcze	Stan na koniec ubiegłego roku obrotowego
- od innych jednostek	G_I_INNE	21 809,22		22 293,32
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	143 293,81		121 989,66
J. Podatek dochodowy	J	12 896,00		10 979,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	K	0,00		0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	L	130 397,81		111 010,66

.....  
podpis osoby sporządzającej.....  
podpis kierownika jednostki.....  
dataGŁÓWNA KSIĘGOWA  
SM „GEOFIZYKA”

mgr Hanna Linda-Kostyła

PREZES Zarządu  
SM „GEOFIZYKA”

Marian Jędrzejewski

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

Okres objęty sprawozdaniem: 01.01.2025 - 31.12.2025

Pozycja	Symbol	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Dane porównawcze	Stan na koniec ubiegłego roku obrotowego
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>AKTYWA</b>	<b>6 603 443,24</b>		<b>6 024 773,36</b>
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>AKTYWA_A</b>	<b>3 886 035,72</b>		<b>4 090 619,71</b>
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	3 886 035,72		4 090 619,71
1. Środki trwałe	AKTYWA_A_II_1	3 886 035,72		4 090 619,71
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	AKTYWA_A_II_1_A	1 419 594,39		1 443 085,39
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	AKTYWA_A_II_1_B	2 433 121,31		2 564 082,14
c) urządzenia techniczne i maszyny	AKTYWA_A_II_1_C	27 430,78		73 146,01
d) środki transportu	AKTYWA_A_II_1_D			
e) inne środki trwałe	AKTYWA_A_II_1_E	5 889,24		10 306,17
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>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>AKTYWA_B</b>	<b>2 717 407,52</b>		<b>1 934 153,65</b>
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			
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>AKTYWA_B_II</b>	<b>622 529,94</b>		<b>966 358,31</b>
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	<b>622 529,94</b>		<b>966 358,31</b>
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	AKTYWA_B_II_3_A	<b>16 763,86</b>		<b>39 789,84</b>
- do 12 miesięcy	AKTYWA_B_II_3_A_1	<b>16 763,86</b>		<b>14 235,00</b>
- powyżej 12 miesięcy	AKTYWA_B_II_3_A_2	<b>0,00</b>		<b>25 554,84</b>
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	AKTYWA_B_II_3_B	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
c) inne	AKTYWA_B_II_3_C	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
d) dochodzone na drodze sądowej	AKTYWA_B_II_3_D			
e) należności od osób uprawnionych		<b>605 766,08</b>		<b>926 568,47</b>
- lokale mieszkalne	PP	<b>605 766,08</b>		<b>926 568,47</b>
- lokale użytkowe	PP	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>AKTYWA_B_III</b>	<b>2 000 520,53</b>		<b>835 654,65</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	AKTYWA_B_III_1	<b>2 000 520,53</b>		<b>835 654,65</b>
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	<b>2 000 520,53</b>		<b>835 654,65</b>
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	AKTYWA_B_III_1_C_1	<b>2 000 520,53</b>		<b>835 654,65</b>
- 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			
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>AKTYWA_B_IV</b>	<b>94 357,05</b>		<b>132 140,69</b>
1. Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	PU	<b>252 426,57</b>		<b>41 759,75</b>
2. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	PU	<b>-158 069,52</b>		<b>90 380,94</b>
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	AKTYWA_C			
D. Udziały (akcje) własne	AKTYWA_D			
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>PASYWA</b>	<b>6 603 443,24</b>		<b>6 024 773,36</b>
A. Kapitał (fundusz) własny	PASYWA_A	<b>4 318 876,13</b>		<b>4 479 476,28</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	PASYWA_A_I	<b>1 849 805,11</b>		<b>1 850 255,11</b>
1. Fundusz udziałowy	PU	<b>185 070,70</b>		<b>185 520,70</b>
2. Fundusz wkładów budowlanych	PU	<b>1 664 734,41</b>		<b>1 664 734,41</b>
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	PASYWA_A_II	<b>2 174 275,77</b>		<b>2 374 442,79</b>

## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA GEOFIZYKA

KRS: 0000087285

Pozycja	Symbol	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Dane porównawcze	Stan na koniec ubiegłego roku obrotowego
1. Fundusz zasobowy		<b>2 174 275,77</b>		<b>2 374 442,79</b>
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	PASYWA_A_II_1			
- pozostałe kapitały (np. zysk zatrzymany)	PASYWA_A_II_INNE	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
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	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Pozostałe fundusze rezerwowe		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
- 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	<b>164 397,44</b>		<b>143 767,72</b>
VI. Zysk (strata) netto	PASYWA_A_VI	<b>130 397,81</b>		<b>111 010,66</b>
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	PASYWA_A_VII			
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	PASYWA_B	<b>2 284 567,11</b>		<b>1 545 297,08</b>
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. Zobowiązania krótkoterminowe	PASYWA_B_III	<b>2 168 921,80</b>		<b>1 476 167,09</b>
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	<b>1 924 829,68</b>		<b>1 477 758,77</b>
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	<b>1 084 648,17</b>		<b>0,00</b>
- do 12 miesięcy	PASYWA_B_III_3_D_1	<b>1 084 648,17</b>		<b>0,00</b>
- 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			

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA GEOFIZYKA

KRS: 0000087285

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	4 268,48		5 018,00
h) z tytułu wynagrodzeń	PASYWA_B_III_3_H	0,00		700,24
i) inne	PASYWA_B_III_3_1	0,00		0,00
j. zobowiązania wobec osób uprawnionych		835 913,03		1 472 040,53
- zobowiązania wobec osób uprawnionych - GZM	PP	835 913,03		1 472 040,53
4. Fundusze specjalne	PASYWA_B_III_4	244 092,12		-1 591,68
- fundusz remontowy	PU	244 092,12		-1 591,68
IV. Rozliczenia międzyokresowe	PASYWA_B_IV	115 645,31		69 129,99
1. Ujemna wartość firmy	PASYWA_B_IV_1			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	PASYWA_B_IV_2	115 645,31		69 129,99
- długoterminowe	PASYWA_B_IV_2_1			
- krótkoterminowe	PASYWA_B_IV_2_2	115 645,31		69 129,99

.....  
podpis osoby sporządzającej

.....  
podpis kierownika jednostki

.....  
data

GLÓWNA KSIĘGOWA  
SM „GEOFIZYKA”

mgr Hanna Linda Kostyła

PREZES Zarządu  
SM „GEOFIZYKA”

Marian Jędrzejewski

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego (Jednostka Inna)

Okres objęty sprawozdaniem: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 01.01.2025
Data końca okresu: 31.12.2025
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

WZIELNIA MIESZKANIOWA GEOFIZYKA

NIP: 0000087285

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

.....  
podpis kierownika jednostki

.....  
data

WYKONAWCA KSIĘGOWA  
"GEOFIZYKA"  
mgr Hanna Linda-Kostyło

WYKONAWCA KSIĘGOWA  
"GEOFIZYKA"  
Marian Jedziejewski

## INFORMACJA DODATKOWA

do sprawozdania finansowego za rok 2025 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. 120 ze zm.).

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. 120) 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 31.12.2024r.	21 933,30
umorzenie	21 933,30
wartość netto	-

Określenie	WniP
stan na 31.12.2025r.	21 933,30
umorzenie	21 933,30
wartość netto	-

**2. Rzeczowe aktywa trwałe:**

Określenie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	RAZEM
stan na 31.12.2024r.	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

stan na 31.12.2025r.	1 796 001,32	20 006 111,91	391 005,38	22 193 118,61
umorzenie	376 406,93	17 572 990,60	357 685,36	18 307 082,89
wartość netto	1 419 594,39	2 433 121,31	33 320,02	3 886 035,72

**3. Należności krótkoterminowe:**

	stan na 31.12.2024r	stan na 31.12.2025r.
należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne	285 390,59	338 678,65
należności od dostawców	5 730,00	5 791,00
należności od odbiorców / dzierżawców	13 677,26	10 972,86
należności z tytułu pozostałych rozrachunków	557,74	0,00
należności z tytułu odpisu aktualizującego	25 554,84	0,00
należności z tytułu rozrachunków – media	635 447,88	267 087,43
należności z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	0,00	0,00
należności z tytułu rozrachunków z wynagrodzeń	0,00	0,00
	<b>966 358,31</b>	<b>622 529,94</b>

**4. Zobowiązania krótkoterminowe:**

	stan na 31.12.2024r.	stan na 31.12.2025r.
zobowiązania z tytułu opłat za lokale	304 733,03	266 525,10
zobowiązania wobec odbiorców / dzierżawców	781,99	0,00
zobowiązania wobec dostawców	597 137,58	1 084 648,17
zobowiązania z tytułu pozostałych rozrachunków	0,00	0,00
zobowiązania z tytułu rozrachunków – media	569 387,93	569 387,93
zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	5 018,00	4 267,68
zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	700,24	0,00
	<b>1 477 758,77</b>	<b>1 924 828,88</b>

**5. Fundusze podstawowe:**

	stan na 31.12.2024r.	stan na 31.12.2025r.
fundusz udziałowy	185 520,70	185 070,70
fundusz zasobowy	2 374 442,79	2 174 275,77
fundusz wkładów budowlanych	1 664 734,41	1 664 734,41

**6. Fundusze specjalne – fundusz remontowy mienia Spółdzielni:**

	stan na 31.12.2024r.	stan na 31.12.2025r.
stan funduszu na początek roku	4 196,37	-1 591,68
zwiększenia z tytułu odpisów obciążających koszty	629 723,64	755 669,64
zwiększenia z tytułu nadwyżki bilansowej		
zwiększenia z tytułu odszkodowania		
koszty wykonania prac remontowych	635 511,69	509 985,84
stan funduszu na koniec roku	-1 591,68	244 092,12

**7. Dane o kosztach i przychodach:**

Pozycja	31.12.2025r.
amortyzacja	4 416,93
materiały i energia	4 886 277,98
usługi obce	1 368 012,94
wynagrodzenia	1 584 040,66
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	351 054,76
odpis na fundusz remontowy	755 669,64
podatki i opłaty	167 072,80
pozostałe koszty rodzajowe	15 303,74
koszty finansowe	
pozostałe koszty operacyjne	66 866,33
<b>KOSZTY OGÓŁEM (rodzajowe + operacyjne)</b>	<b>9 198 715,78</b>
przychody ze sprzedaży (działalność nieopodatkowana)	8 969 635,54
przychody ze sprzedaży (działalność opodatkowana)	192 863,94
przychody finansowe – odsetki od lokat (działalność opodatkowana)	21 809,22
pozostałe przychody operacyjne (działalność nieopodatkowana)	315 770,41
<b>PRZYCHODY OGÓŁEM</b>	<b>9 500 079,11</b>

**8. Rozliczenie działalności Spółdzielni:**

	31.12.2025r.
na GZM	158 069,52
na działalności operacyjnej i finansowej	143 293,81
podatek dochodowy od działalności operacyjnej i finansowej	12 896,00
<b>WYNIK DO DECYZJI WALNEGO ZGROMADZENIA</b>	<b>288 467,33</b>

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

stan na 01.01.2025 (nadwyżka)	164 397,44
wynik na GZM za 2024	158 069,52
Wynik 2025	130 397,81
stan na 31.12.2025r.	452 864,77

GLÓWNA KSIĘGOWA  
SM „GEOFIZYKA”  
*mgr Hanna Linda-Kostyło*

PRZESZARZĄDU  
SM „GEOFIZYKA”

*Marian Jędrzejewski*

## 7. WYNIK CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Projekt planu gospodarczego na 2025 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 2025 roku w prawie wszystkich pozycjach notujemy radykalny wzrost kosztów. Realia gospodarcze w 2025 rok były mało obiecujące, a zatem koniecznym stało się dostosowanie stawek opłat do zmieniających się warunków rynkowych. Decydującymi czynnikami w kosztach funkcjonowania Spółdzielni w 2025 roku były między innymi następujące zdarzenia gospodarcze:

- wzrost cen energii elektrycznej i pozostałych mediów;
- 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 kosztów serwisowania dźwigów osobowych (koszty resursów, udt.);
- wzrost kosztów usuwania skutków zimy (odsnieżanie, uszorstnianie).

Szczególnie dokuczliwe i kosztowne dla mieszkańców był wzrost cen i stawek opłat taryfowych za energię ciepłą na potrzeby c.o. i c.w.u. Wpłynęły one znacząco na pogorszenie sytuacji materialnej naszej społeczności spółdzielczej. Staranne prowadzenie racjonalnej gospodarki oraz sprzedaż lokalu w ostatecznym rozrachunku zdecydowało, że wynik działalności w zakresie gospodarki zasobami stanowi nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 158 069,52 zł. Natomiast w pozostałej działalności operacyjnej opodatkowanej

uzyskaliśmy nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 143.293,81zł , od czego należy odliczyć odprowadzony podatek dochodowy w wysokości 27,226,00 zł, co łącznie daje kwotę 274.137,33 zł. Ostateczne rozliczenie wyniku działalności wynosi 164.137,33 zł. Do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu przedstawimy rozliczenie wyniku w następujący sposób.

Na zwiększenie przychodów w 2026r. gospodarki zasobami mieszkaniowymi proponuję przeznaczyć nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 110 000,00 zł z pozostałej działalności operacyjnej opodatkowanej. W ten sposób pozostanie nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 164.137,33 zł, którą proponujemy 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 – 185 070,70 zł;
- wynik z lat ubiegłych – 164 397,44 zł.

## **8. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM**

Przewidywane przychody z opłat na fundusz remontowy w 2025 roku określone zostały do wysokości 755 640 zł .

Na pokrycie wydatków związanych z realizacją planu rzeczowego remontów zarezerwowana została kwota 755 220,00 zł zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2025 roku z dnia 23 stycznia 2025r. Ostatecznie po zakończeniu realizacji planowanych zamierzeń wydatki zamknęły się kwotą 509 985,84 złotych. Niewykorzystane środki w 2025 roku w wysokości 244 092,12 zł zostały przesunięte na 2026r.

- Szczegółowe sprawozdanie z realizacji planu remontowego (rzeczowo-finansowego) Zarząd Spółdzielni przedstawia Radzie Nadzorczej w formie tabelarycznej, które stanowi załącznik do sprawozdania Zarządu.

## Koszty, przychody, wynik i podatek za 01-12'2025

	Koszty				Przychody				WYNIK					
	GZM		Razem		GZM		Razem		Mieszkania		Działalność opodatkowana		Razem	
	Działalność pozostała	Razem	Działalność pozostała	Razem	Działalność pozostała	Razem	Działalność pozostała	Razem	Mieszkania	Działalność opodatkowana	Razem	Działalność opodatkowana	Razem	
SM Geofizyka														
eksploatacja	3 914 409,99	3 962 058,75	47 648,76	3 799 844,84	192 863,94	3 992 708,78	-114 565,15	145 215,18			30 650,03			
C.O. + C.W.	3 987 087,08	3 987 087,08	,00	3 987 087,08	,00	3 987 087,08	,00	,00			,00			
Zimna woda i ścieki	657 465,29	657 465,29	,00	657 465,29	,00	657 465,29	,00	,00			,00			
Energia elektryczna	131 238,33	131 238,33	,00	131 238,33	,00	131 238,33	,00	,00			,00			
Gospodarka odpadami komunalnymi	394 000,00	394 000,00	,00	394 000,00	,00	394 000,00	,00	,00			,00			
<b>RAZEM:</b>	<b>9 084 200,69</b>	<b>9 131 849,45</b>	<b>47 648,76</b>	<b>8 969 635,54</b>	<b>192 863,94</b>	<b>9 162 499,48</b>	<b>-114 565,15</b>	<b>145 215,18</b>			<b>30 650,03</b>			
Koszty i przychody finansowe	,00	,00	,00	,00	21 809,22	21 809,22	,00	21 809,22			21 809,22		21 809,22	
Przychody – sprzedaż majątku				288 711,00		288 711,00		288 711,00			288 711,00		288 711,00	
Pozostałe koszty i przychody operacyjne	43 135,74	66 866,33	23 730,59	27 059,41	,00	27 059,41	-16 076,33	-23 730,59			-39 806,92		-39 806,92	
<b>RAZEM:</b>	<b>43 135,74</b>	<b>66 866,33</b>	<b>23 730,59</b>	<b>315 770,41</b>	<b>21 809,22</b>	<b>337 579,63</b>	<b>272 634,67</b>	<b>-1 921,37</b>			<b>270 713,30</b>		<b>270 713,30</b>	
<b>OGÓŁEM:</b>	<b>9 127 336,43</b>	<b>9 198 715,78</b>	<b>71 379,35</b>	<b>9 285 405,95</b>	<b>214 673,16</b>	<b>9 500 079,11</b>	<b>158 069,52</b>	<b>143 293,81</b>			<b>301 363,33</b>		<b>301 363,33</b>	

19% 27 225,82 zł

podatek

podatek dochodowy po zaokrągleniu 27 226 zł

dokonane wpłaty na PDOP 13 441 zł

do zapłaty 13 785 zł

pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) - zł

**WYNIK NETTO za 2025r. zgodny z RZiS**

**158 069,52**

**116 067,81**

**274 137,33**

PREZES ZARZĄDU

SM „GEOFIZYKA”

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Geofizyka"  
Toruń, dn. 13.04.2026r.

GŁÓWNA KSIĘGOWA  
SM „GEOFIZYKA”

mgr Hanna Hinda-Koszyło

Marian Jędrzejewski

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

## **REALIZACJA PLANU REMONTÓW ZA 2025 ROK**

**STAN NA 31.12.2025r.**

Lp.	Adres	Zadanie	Wartość robót brutto	Uwagi	
1.	Wojska Pol. 34 – 38a	Płotek metalowy od strony ulicy Wojska Polskiego 56 mb	13.800,00	16.200,00	
		Montaż nasad kominowych		2.550,00	
		Remont dachu papowego 38 m <sup>2</sup>	6.700,00	6.382,66	
	<b>Razem:</b>		<b>20.500,00</b>	<b>25.132,66</b>	
2.	Batorego 13/15 a - b	Remont podestów wejściowych ( z 2024r )	2.900,00	-	
		<b>Razem:</b>	<b>2.900,00</b>	-	
3.	Kościuszki 40 – 40 c	Wymiana drzwi wejściowych do budynku.	16.000,00	3.499,10 574,85/12 klucze	
		Wymiana drzwi wejściowych na klatki schodowe.	20.000,00	44.672,90	
		Remont kominów		2.100,00	
		Wymiana drzwi wejściowych do ciągów piwnicznych	7.600,00		
		Wymiana grzejników na klatkach schodowych , w suszarniach i pralniach	8.500,00	6.858,57 kl. schod 3.293.17 dr+susz 10.151,74	
		Wymiana grzejników w mieszkaniach		1.761,27 /mieszk 4.825.04 / mieszk 6.586.31	
		Remont pomieszczenia garażowego ( z 2024 r )	1.000,00		
		Malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni i ciągów piwnicznych	Ujęć do realizacji w 2026r	52.000,00/ kl.40	
		<b>Razem:</b>		<b>53.100,00</b>	<b>119.584,90</b>

4.	Świętopelka 4 – 18	Elewacja budynku od strony wejść	148.000,00	39.208,32 czyszcz Front i szczyt wsch			
			Remont dachu papowego 29 m <sup>2</sup>	5.100,00	4.946,36		
			Wymiana zaworów pod pionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 4	11.700,00	11.081,20		
			Wymiana grzejników		1.781,50 3.298,17		
			Uzupełnienie brakującej otuliny termicznej rur co, cwu oraz cyrkulacji mb 43	2.400,00	5.079,67 2.379,91		
	<b>Razem:</b>		167.200,00	62.695,46			
5.	Batorego 35 a – h	Elewacja budynku od strony wejść.	148.000,00	39.208,32 czyszcz Front i szczyt zac			
			Zmiana zadania: Wymiana pochwyłów poręczy schodowych na drewniane. Decyzja RN -- Uchwała nr .....		13.190,04 ( a,b,c,d) 13.065,84 (e,f,g,h) 26.255,88		
			Remont dachu papowego 31 m <sup>2</sup>	5.500,00	5.280,08		
			Wymiana zaworów pod pionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 4	11.700,00	11.010,11		
			Wymiana grzejników		3.675,49		
			Remont instalacji c.o - rozdzielacz		6.448,72		
			Remont instalacji gazowej – doszczelnienie polimerem		22.008,65		
			Uzupełnienie brakującej otuliny termicznej rur co, cwu oraz cyrkulacji mb 43	2.400,00	2.379,91		
				<b>Razem:</b>		167.600,00	116.267,16

6.	Bażyńskich 44 – 44c	Elewacja szczytowa pñ. ( od ulicy Bażyńskich )	30.000,00	4.371,84
		Remont dachu papowego 23 m <sup>2</sup> ( wyk. 33 m <sup>2</sup> )	4.100,00	5.779,75
		Remont podestów wejściowych ( z 2024r )	5.000,00	
		Stojak na rowery	-	1.500,00
		Wymiana grzejników		1.646,58
		Wymiana zaworów pod pionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 3	8.800,00	8.769,99
		<b>Razem:</b>	<b>47.900,00</b>	<b>22.068,16</b>
		7.	Wojska Polskiego 26 – 30 a	Rynny dachowe do wymiany str. wsch Str. zach
		Płotek od strony wejść	12.300,00	13.800,00
		Wymiana grzejników		4.939,74
		Remont pomieszczenie węża ciepłego ( z 2024 r )	6.500,00	
<b>Razem:</b>			<b>28.800,00</b>	<b>40.147,71</b>
8.	Bażyńskich 38	Remont blacharki balkonów i konstrukcji metalowej balustrad	35.000,00	
		Wymiana zaworów pod pionowych regulacji różnicy ciśnień szt. 4 + 2 ( awaria )	11.700,00	11.267,85
		Remont dźwigów osobowych	9.000,00	5.633,93
		Remont hydroforni	6.000,00	5.535,38
		<b>Razem:</b>	<b>61.700,00</b>	<b>22.437,16</b>

9.	Bażyńskich 42	Stojak na rowery	1.600,00	1.500,00	
		Remont dachu papowego 33 m <sup>2</sup>	5.800,00	5.737,74 / 07	
		Remont kominów		1.500,00	
		Wymiana zaworów pod pionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 2	5.800,00	5.768,29	
		Remont dźwigów osobowych	9.000,00	403,38 + 85,32 + 352,67 + 232,20	
		Remont hydroforni	6.000,00	6.655,27 / 07	
		<b>Razem:</b>		<b>28.200,00</b>	<b>22.234,87</b>
10.	Wojska Pol. 46	Blacharka balkonów i konstrukcja metalowa balustrad	35.000,00		
		Wymiana zaworów pod pionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 2	5.860,00	5.633,93	
		Remont dźwigów osobowych	39.000,00	1.202,31zł/02 fotok 1.956,69/03 elem.po zalaniiu 12.960,00 hydroi. 03 85,32 ośw. kab. M03 1.620,00 D hydroiliz 78,12 z ośw 1.166,40 Mała 2.250,00	
		Wymiana nasad kominowych			
		Remont hydroforni	6.000,00		
		<b>Razem:</b>		<b>85.860,00</b>	<b>26.952,77</b>

11	Gagarina 88 - 102	Wymiana zaworów pod pionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 3	8.800,00	8.627,08
		Remont kominów	-	1.600,00
		Montaż siedziska półpietrach klatek schodowych w klatce nr 92 – 3 szt, 96 – 3 szt, 102 – 3 szt	-	18.890,82 / 07
	<b>Razem:</b>		<b>8.800,00</b>	<b>29.117,90</b>
12	Bażyńskich 29 – 31a	Wymiana zaworów pod pionowych regulacji różnicy ciśnień szt. 2	5.860,00	5.600,34
		Wymiana nasad kominowych	-	1.600,00
		Remont podestów schodowych wejściowych do budynku	12.000,00	
		<b>Razem:</b>	<b>17.860,00</b>	<b>7.200,34</b>
13	Bażyńskich 25 – 27a	Remont podestów schodowych wejściowych do budynku	12.000,00	
		Montaż nowych nasad kominowych	-	1.600,00
		<b>Razem:</b>	<b>12.000,00</b>	<b>1.600,00</b>

14	Lubicka 50	Remont podestu schodowego ( z 2024r )	4.000,00	7.037,30
		Remont pokrycia papowego ( z 2024r)	1.800,00	
		Remont kominów		1.785,00
		Wymiana oświetlenia klatki schodowej	7.000,00	Lampy i niezab. mater. 1.163,92 zł <u>4.560,53</u> <u>Silwa</u> 5.724,45
		<b>Razem:</b>	<b>12.800,00</b>	<b>14.546,75</b>
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	NIE LICZYĆ Rozliczone przy budynkach .	15.000,00 + 8.500,00 <u>Kościuszki 40 - 40C</u> 23.500,00	Kościuszki 40 -40C 16.738,05 Św.16/5 k. 1.781,50 07.2025 Kości 40/29 i 52 = 6.586,31 Baż 44/5 1.648,58 WP 26/4 4.939,74 Bat 35 e/5 i 10 3.675,49 zł Świętop. 16/15 3.298,17 zł

20	Remont instalacji wentylacyjnej	NIE LICZYĆ Rozliczone przy budynkach .	15.000,00	Lub 50 - 1.785,00 Gag - 1.600,00 Baż 42 - 1.500,00 Kos 40. - 2.100,00 WP 46 - 2.250,00 Baż 29 - 1.600,00 WP 34 - 1.750,00 Baż 25 - 1.600,00 WP 34-38a - 800,00 <b>NIE LICZYĆ ROZLICZONE PRZY BUDYNKACH</b>
21	Biura SM Geofizyka	Wymiana wykładzin podłogowych	10.000,00	-
	<b>OGÓLEM:</b>		WG PLANU 755.220,00 - 509.985,84 + <u>245.234,16</u> WG danych księgowych 691.105,49 + 62.972,47 <u>754.077,96</u> - <u>509.985,84</u> + <b>244.092,17</b> <b>przechodzi do planu na 2026r</b>	509.985,84

KIEROWNICZKA TECHNICZNY  
SM „GEOFIZYKA”  
Władysław Gręboski  
ul. Żelazna 10/94  
07-011 Siedliszów, S.01

PREZES Zarządu  
SM „GEOFIZYKA”  
Marian Jędrzejewski

07.01.2026.

**Protokół**  
**Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „GEOFIZYKA” w Toruniu**  
**z kontroli działalności Zarządu za okres 01.01.2025-31.12.2025**

**Komisja w składzie:**

1. Barbara Radziewicz – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Kazimierz Filar- Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu z dnia 22 stycznia 2026r. nr 1/2026/IX w sprawie ustalenia tematyki dla Komisji Rewizyjnej do kontroli funkcjonowania Spółdzielni w 2025 roku, Komisja Rewizyjna na posiedzeniu w dniu 22 stycznia 2026 roku ustaliła, że w składzie dwuosobowym przeprowadzą następujący zakres kontroli:

- badanie i ocena sprawozdania finansowego za rok 2025;
- 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 26 lutego 2026r. do 04 marca 2026r. 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 2024 zatwierdzone uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2025r. złożone zostało w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 10 lipca 2025r.
- 2) Zeznanie o wysokości dochodu i należnego podatku dochodowego od osób prawnych CIT-8 za rok 2024 złożone zostało elektronicznie w Ministerstwie Finansów – II Urząd Skarbowy w Toruniu w dniu 19 marca 2025.

**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 2025 rok;
- Bilans za 2025 rok;
- Rachunek zysków i strat za 2025 rok;

– Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2025.

Komisja dokonała sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych (bilans ujęty w układzie tabelarycznym stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

Badala też szczegółowo tabelaryczne zestawienie przychodów i kosztów za 2025r. (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 01.01.2025-31.12.2025 (poza gospodarką funduszem remontowym) to:

- przychody = 9.500.079,11

- wydatki = 9.198.715,78

wynik = 301.363,33

PDOP = 12.896,-

co nie stanowi zagrożenia dla kontynuowania działalności w najbliższej przyszłości, gdyż dodatkową gwarancją stanowią:

a) konto „Rozliczenia wyniku finansowego lat ubiegłych”- po przebiegowaniu zgodnie z Uchwałą nr 3/2024 Walnego Zgromadzenia wynosi + 164.397,44

b) fundusz udziałowy + 185.070,70

(razem 349.467,64)

oba te konta mają swoje zabezpieczenia w środkach pieniężnych na dzień 31.12.2025.

	BO	BZ
- kasa	3.349,89	3.008,89
- rachunek bieżący	332.246,32	197.511,64
- rachunek lokacyjny	500.000,00	1.800.000,00
- rachunek VAT	-	-
razem	<u>835.654,65</u>	<u>2.000.520,53</u>

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 2025r.

### **III. Ocena realizacji planu remontowego za rok 2025**

Plan remontowy na rok 2025 sporządzony został w oparciu o wyniki bieżącej inwentaryzacji potrzeb remontowych i okresowego pięcioletniego przeglądu stanu technicznego budynków. Rada Nadzorcza Uchwałą nr 2/2025/VIII z dnia 23.01.2025 zatwierdziła przedłożony projekt. Sumarycznie projekt przewidywał wydatkowanie na cele remontowe kwoty 755.220,00 zł, w czym znajduje się kwota 4.195 zł jako

oszczędność z roku ubiegłego. Łączny koszt wykonanych remontów wyniósł 509.985,84 zł.

Najdroższe wykonane przedsięwzięcia to:

- remont i doszczelnienie instalacji gazowych za kwotę 24 361,81 zł;

#### **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 wrześniu 2025 rok.
2. Coroczny przegląd szczelności instalacji gazowej w miesiącu listopad/grudzień 2025 roku.
3. Coroczny przegląd przewodów i połączeń kominowych w miesiącu grudniu 2025 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 30.04.2025r. i 01 do 31.10.2025r. 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 ksiązkach prowadzonych tematycznie.

Mianowicie:

- |   |   |
|---|---|
| 1. Awarie techniczne (kanalizacje, grzejniki, dach) - 604 zgłoszenia (wzrost o 7,66%) |   |
| 2. Usterki oświetlenia  | - 442 zgłoszenia (wzrost o 15,71 %)       |
| 3. Usterki dźwigów osobowych  | - 28 zgłoszeń (spadek o 9,33 %)           |
| 4. Domofony, zamki, elektromagnesy  | - 147 zgłoszeń (spadek o 9,42 %)          |
|   | Łącznie -1 221 zgłoszeń (wzrost o 8,15 %) |

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 2025 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 2025.

Oceniając całość zagadnień zleconych przez Radę Nadzorczą (uchwała nr 1/2026/IX) 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 2025 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 2025 rok.

Podpisy Komisji Rewizyjnej  
Rady Nadzorczej

1. ....

2. ....

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

GLÓWNA KSIĘGOWA  
SM „GEOFIZYKA”

mgr Hanna Linda-Kostyło

KIEROWNIK TECHNICZNY  
SM „GEOFIZYKA”

Wiesław Grabowski  
GRL 71 537/TO/94  
KUR 75/0623/01

PREZES ZARZĄDU  
SM „GEOFIZYKA”

Marian Jędrzejewski

## **IV. PROJEKT PLANU FINANSOWO-GOSPODARCZEGO NA 2026 ROK.**

- 1. ZAŁOŻENIA DO KONSTRUKCJI PLANU**
- 2. PLANOWANE PRZYCHODY I KOSZTY**
- 3. PLANOWANY WYNIK FINANSOWY**
  - a) GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**
  - b) PLAN RZECZOWY (TECHNICZNO-EKONOMICZNY) REMONTÓW NA 2026 ROK**

### **1. ZAŁOŻENIA DO KONSTRUKCJI PLANU FINANSOWO-GOSPODARCZEGO NA 2026R.**

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 <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	41 980,04 m <sup>2</sup>
Garaże	14 szt. pow.239,28 m <sup>2</sup>
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu własnościowego	623
Odrębna własność lokali mieszkalnych członków i innych	360
Umowy najmu, w tym 3 lokale bez tytułu prawnego	8 lokali
Odrębna własność lokali użytkowych	(4) 135,06 m <sup>2</sup>
Powierzchnia nieruchomości gruntowych	4 9861 ha
Ilość członków Spółdzielni na dzień 01.01.2026r.	1 164
Ilość osób zgłoszonych do zamieszkiwania na dzień 31.12.2025r	1 539

# PRZYCHODY - ROK 2026

L.p.	Pozycja	PRZYCHODY		
		Plan 2025r.	Wykonanie 01.01.25-31.12.25	Plan 2026r.
I.	Utrzymanie nieruchomości, w tym:	3 755 003	3 799 844,84	3 945 016
1.	Eksplotacja:	2 112 406	2 055 700,31	2 131 217
	Podzielniki	176 220	193 560,00	211 464
		5 838	81 115,00	121 725
			6 197,82	6 200
	1) Ubezpieczenie budynków			
	2) Podatek od nieruchomości			
	3) Wieczyste użytkowanie			
	4) Prowizje i opłaty bankowe			
	5) Obsługa hydroforni			
	6) Gaz - pralnie			
	7) Materiały GZM			
	8) Przegląd kominiarski			
	9) Przegląd instalacji gazowej			
	10) Deratyzacja, dezynsekcja			
	11) Przegląd ogólnobudowlany			
	12) Usuwanie skutków zimy			
	13) Wynagrodzenia z narzutami GZM			
	14) Wynagrodzenia administracji z narzutami			
	15) Wynagrodzenia Rady Nadzorczej			
	16) Wynagrodzenia umowy zlecenia			
	17) Narzuty na wynagrodzenia			
	18) Świadczenia pracownicze GZM			
	19) Świadczenia pracownicze			
	20) Materiały biurowe, prenumeraty			
	21) Usługi telekomunikacyjne, ksero			
	22) Pozostałe koszty ogólnego zarządu			
2.	Konserwacja i naprawy bieżące	525 585	525 498,07	525 500
3.	Legalizacja wodomierzy	114 520	115 720,00	126 240
4.	Konserwacja wind	29 160	30 780,00	31 000
5.	Konserwacja domofonów	35 604	35 604,00	36 000
6.	Fundusz remontowy	755 670	755 669,64	755 670
II.	Usługi komunalne	4 625 544	5 169 790,70	5 988 259
1.	Centralne ogrzewanie - zmienna			
2.	Centralne ogrzewanie - stała			
3.	Centralne ogrzewanie - rozliczenia	3 500 000	3 987 087,08	4 555 000
4.	Podgrzew wody - zmienna			
5.	Podgrzew wody - stała			
6.	Rozliczenie roczne C.O./C.W.	-	-	-
7.	Zimna woda i ścieki	650 000	657 465,29	767 259
8.	Energia elektryczna	95 544	131 238,33	143 112
9.	Gospodarka odpadami komunalnymi	380 000	394 000,00	522 888
III.	Pozostała działalność gospodarcza i finansowa	234 000	530 443,57	245 000
1.	Pożytki	170 000	192 863,94	195 000
1)	Pożytki z dzierżaw	170 000	192 863,94	-
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne	40 000	315 770,41	50 000
1)	Koszty własne sprzedaży	18 000	-	24 000
2)	Dotacje			
3)	Przychody ze sprzedaży i likwidacji majątku trwałego		288 711,00	
4)	Pozostałe przychody operacyjne	22 000	27 059,41	28 000
5)	Pozostałe koszty operacyjne	-		
3.	Koszty i przychody finansowe	24 000	21 809,22	22 000
	RAZEM:	8 614 547	9 500 079,11	10 178 275

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Geofizyka"

GLÓWNA KSIĘGOWA  
SM „GEOFIZYKA”

mgr Hanna Linda-Kostyło

PREZES ZARZĄDU  
SM „GEOFIZYKA”

Marian Jędrzejewski

# KOSZTY - ROK 2026

L.p.	Pozycja	KOSZTY		
		Plan 2025r.	Wykonanie 01.01.25-31.12.25	Plan 2026r.
I.	Utrzymanie nieruchomości, w tym:	3 966 003	3 962 058,75	4 116 016
1.	Eksploatacja: Podzielniki	2 399 094	2 468 879,29	2 532 403 177 000
1)	Ubezpieczenie budynków	82 114	82 114,00	98 335
2)	Podatek od nieruchomości	69 509	69 387,00	72 790
3)	Wieczyste użytkowanie	16 126	16 126,34	22 490
4)	Prowizje i opłaty bankowe	3 500	2 877,54	3 000
5)	Obsługa hydroforni	3 000	2 338,03	2 500
6)	Gaz - pralnie	500	430,31	500
7)	Materiały GZM	80 000	81 471,19	70 000
8)	Przeгляд kominarski	30 000	29 730,00	20 000
9)	Przeгляд instalacji gazowej	18 500	24 361,81	20 000
10)	Deratyzacja, dezynsekcja	28 500	45 499,42	30 000
11)	Przeгляд ogólnobudowlany	8 223	8 222,82	12 000
12)	Usuwanie skutków zimy	10 000	29 873,83	30 000
13)	Wynagrodzenia z narzutami GZM	864 200	867 469,55	887 275
14)	Wynagrodzenia administracji z narzutami	842 341	838 275,55	915 000
15)	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	100 899	100 899,24	103 927
16)	Wynagrodzenia umowy zlecenia	59 682	57 991,60	62 586
17)	Narzuty na wynagrodzenia	-	-	-
18)	Świadczenia pracownicze GZM	-	-	-
19)	Świadczenia pracownicze	70 000	70 459,48	70 000
20)	Materiały biurowe, prenumeraty	22 000	30 455,87	30 000
21)	Usługi telekomunikacyjne, ksero	40 000	41 740,84	32 000
22)	Pozostałe koszty ogólnego zarządu	50 000	69 154,87	50 000
2.	Konserwacja i naprawy bieżące	525 585	503 536,02	500 000
3.	Legalizacja wodomierzy	214 500	167 885,70	83 943
4.	Konserwacja wind	36 000	31 744,10	31 000
5.	Konserwacja domofonów	35 604	34 344,00	36 000
6.	Fundusz remontowy	755 220	755 669,64	755 670
II.	Usługi komunalne	4 625 544	5 169 790,70	5 988 259
1.	Centralne ogrzewanie - zmienna	-	-	-
2.	Centralne ogrzewanie - stała	-	-	-
3.	Centralne ogrzewanie - rozliczenia	3 500 000	3 987 087,08	4 555 000
4.	Podgrzew wody - zmienna	-	-	-
5.	Podgrzew wody - stała	-	-	-
6.	Rozliczenie roczne C.O./C.W.	-	-	-
7.	Zimna woda i ścieki	650 000	657 465,29	767 259
8.	Energia elektryczna	95 544	131 238,33	143 112
9.	Gospodarka odpadami komunalnymi	380 000	394 000,00	522 888
III.	Pozostała działalność gospodarcza i finansowa	26 000	66 866,33	74 000
1.	Pożytki	-	-	-
1)	Pożytki z dzierżaw	-	-	-
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne	26 000	66 866,33	74 000
1)	Koszty własne sprzedaży	20 000	23 730,59	24 000
2)	Dotacje	-	-	-
3)	Przychody ze sprzedaży i likwidacji majątku trwałego	-	-	-
4)	Pozostałe przychody operacyjne	3 000	43 135,74	50 000
5)	Pozostałe koszty operacyjne	3 000	-	-
3.	Koszty i przychody finansowe	-	-	24 000
	<b>RAZEM:</b>	<b>8 617 547</b>	<b>9 198 715,78</b>	<b>10 178 275</b>

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Geofizyka"  
 GŁÓWNA KSIĘGOWA  
 SM „GEOFIZYKA”  
 mgr Hanna Linda-Kostyła

PREZES ZAŁOŻENIA  
 SM „GEOFIZYKA”  
 Marian Jędrzejewski

### **3. PLANOWANY WYNIK FINANSOWY**

#### **a) gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

Projekt planu gospodarczego na 2026 rok przewiduje równoważne przychody i wydatki. Został opracowany w oparciu o rozliczenie kosztów z poprzedniego roku i jest niedoszacowany. Decydujący wpływ na konstrukcję planu gospodarczego mają wyłącznie czynniki zewnętrzne, takie jak inflacja. Na przestrzeni 2026 roku w prawie wszystkich pozycjach przewidujemy zróżnicowany wzrost kosztów.

Prognozy gospodarcze na 2026 rok wyglądają mało obiecująco, a zatem koniecznym będzie dostosowanie stawek opłat do zmieniających się warunków rynkowych.

W grupie opłat zależnych od Spółdzielni generalnie nie przewidujemy w grupie GZM wzrostu opłat. Stosownie do informacji zawartej w części sprawozdawczej proponujemy Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie kwoty 110.000,00 zł na pokrycie zwiększonych miesięcznie kosztów eksploatacji GZM w roku 2026.

Natomiast w grupie opłat niezależnych od Spółdzielni, jak do tej pory nie ma informacji o zmianach cen mediów, dlatego nie przewidujemy zmian cech, chyba że w dalszej części roku będą miały miejsce.

Zdarzenia gospodarcze, które będą stanowiły decydujący czynnik w planowanych kosztach funkcjonowania Spółdzielni w 2026 r. 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 2026 rok**

Przewidywane przychody z opłat na fundusz remontowy w 2026 roku będą wynosić 755 670,00 zł. Plan remontów (techniczno-ekonomiczny) na 2026 rok stanowi załącznik nr 1 do Uchwały Rady Nadzorczej 2/2026/IX z 22.01.2026 roku. Wydatki na realizację powyższych przedsięwzięć ustalone są do wysokości 1.040.600,00 zł. Jest to plan bardzo napięty i ambitny, a zależność będzie od cen oferowanych przez wykonawców. Zabezpiecza on bieżące potrzeby. W pierwszej kolejności realizowane będą najważniejsze tematy, do których zaliczać trzeba: remont konstrukcji balkonów Bażyńskich 38 i 42 oraz Wojska Polskiego 46, wymiana drzwi wejściowych do budynku Bażyńskich 25-27a, 29-31a i Bażyńskich 44-44c oraz wymiana zaworów podpiónowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o.

PREZES ZARZĄDU  
SM „GEOFIZYKA”

*Marian Jędrzejewski*

*Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej  
nr 2/2026 z dnia 22.01.2026r*

# **PLAN POTRZEB REMONTOWYCH NA 2026 ROK**

Lp.	Adres	Zadanie	Wartość robót brutto	Uwagi
1.	Wojska Pol. 34 – 38a	Remont opierzeń kominów	6.500,00	
	Razem:		<b>6.500,00</b>	
2.	Batorego 13/15 a - b	Remont podestów wejściowych ( z 2024r )	6.000,00	
	Razem:		<b>6.000,00</b>	
3.	Kościuszki 40 – 40 c	Wymiana drzwi wejściowych do ciągów piwnicznych	10.000,00	
		Remont pomieszczenia garażowego ( z 2024 r )	2.000,00	
		Malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni i ciągów piwnicznych ( 3 kl. schodowe – kl. nr 40 w XII/2025)	156.000,00	
		Razem:	<b>168.000,00</b>	
4.	Świętopelka 4 – 18	Remont wiatrołapów	44.000,00	
		Remont malarski ściany szczytowej wschodniej	28.000,00	
		Uzupełnienie brakującej otuliny termicznej rur co, cwu oraz cyrkulacji mb	3.400,00	
Razem:		<b>75.400,00</b>		

5.	Batorego 35 a – h	Remont wiatrołapów	44.000,00	
		Remont dachu papowego 31 m <sup>2</sup>	6.500,00	
		Remont malarski ściany szczytowej zachodniej	28.000,00	
		Uzupełnienie brakującej otuliny termicznej rur co, cwu oraz cyrkulacji mb	3.400,00	
		<b>Razem:</b>	<b>81.900,00</b>	
6.	Bażyńskich 44 – 44c	Wymiana drzwi wejściowych do budynku	40.000,00	
		Remont wiatrołapów	26.000,00	
		Remont podestów wejściowych ( z 2024r )	10.000,00	
		<b>Razem:</b>	<b>76.000,00</b>	
7.	Wojska Polskiego 26 – 30 a	Wymiana grzejników na klatkach schodowych	7.000,00	
		Remont pomieszczenie węzła cieplnego ( z 2024 r )	3.500,00	
		<b>Razem:</b>	<b>10.500,00</b>	
8.	Bażyńskich 38	Remont blacharki balkonów i konstrukcji metalowej balustrad	95.000,00	
		Wymiana zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień szt. 2	6.500,00	
		Remont dźwigów osobowych	9.000,00	
		Remont hydroforni	6.000,00	
		<b>Razem:</b>	<b>116.500,00</b>	

9.	Bażyńskich 42	<b>Blacharka balkonów i konstrukcja metalowa balustrad</b>	95.000,00	
		Wymiana zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 2	6.500,00	
		Remont dźwigów osobowych	9.000,00	
		Remont hydroforni	6.000,00	
		<b>Razem:</b>	<b>116.500,00</b>	
10.	Wojska Pol. 46	<b>Blacharka balkonów i konstrukcja metalowa balustrad</b>	95.000,00	
		Wymiana zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 2	6.500,00	
		Remont dźwigów osobowych	9.000,00	
		Remont ściany szczytowej północnej	115.000,00	Przeniesiono do realizacji w 2027r
		Remont hydroforni	6.000,00	
<b>Razem:</b>		<b>231.500,00</b>		
11	Gagarina 88 -102	Remont dachu na powierzchni ok. 50 m <sup>2</sup>	11.000,00	
		Remont malarski ścian szczytowych	56.000,00	
		<b>Razem:</b>	<b>67.000,00</b>	

12	Bażyńskich 29 – 31a	Remont podestów schodowych wejściowych do budynku	13.000,00	
		Remont wiatrołapów	18.000,00	
		Wymiana drzwi wejściowych do budynku	30.000,00	
		<b>Razem:</b>	<b>61.000,00</b>	
13	Bażyńskich 25 – 27a	Remont podestów schodowych wejściowych do budynku	13.000,00	
		Wymiana drzwi wejściowych do budynku	30.000,00	
		Remont wiatrołapów	18.000,00	
		<b>Razem:</b>	<b>61.000,00</b>	
14	Lubicka 50	Remont pokrycia papowego ( z 2024r)	1.800,00	
		<b>Razem:</b>	<b>1.800,00</b>	
15	Batorego 35 i – j	Remont pokrycia dachowego	6.000,00	
		<b>Razem:</b>	<b>6.000,00</b>	
16	Wojska Polskiego 20 – 20a	Remont konstrukcji metalowej balkonów	18.000,00	
		<b>Razem:</b>	<b>18.000,00</b>	

17	Wojska Polskiego 32	Remont pokrycia dachowego papowego ok. 30 m <sup>2</sup>	6.000,00	
	Razem:		6.000,00	
18	Wojska Polskiego 40	Remont pokrycia dachowego papowego ok. 30 m <sup>2</sup>	6.000,00	
	Razem:		6.000,00	
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	
	<b>OGÓLEM:</b>		<b>1.155.600,00</b> - 115.000,00 ( WP 46 ściana północna na 2027r.)	<b>1.040.600,00</b>

KIEROWNIK TECHNICZNY  
SM „GEOFIZYKA”  
*[Signature]*  
ul. J. Piłsudskiego 94  
41-500 Zabrze  
KON. 15.06.2017

PREZES Zarządu  
SM „GEOFIZYKA”  
*[Signature]*  
Marian Jędrzejewski



Komisja Rewizyjna po przeprowadzeniu kompleksowej kontroli działalności Spółdzielni za 2025 rok stwierdziła, że działania Zarządu są prawidłowe i nie budzą wątpliwości w zakresie prowadzonej gospodarki zasobami mieszkaniowymi jak i przestrzegania kontroli nad wydatkami.

Po wnikliwej analizie sprawozdania finansowego za rok 2025 Rada Nadzorcza Spółdzielni prosi o jego zatwierdzenie przez członków Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka”.

Ponadto oceniając pozytywną sytuację ekonomiczną i gospodarczą Spółdzielni ( w oparciu o protokół z kontroli KR przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 7/2026/IX z dnia 19.03.2026 r.) Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” wnosi do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni o udzielenie Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej absolutorium z tytułu działalności za 2025 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. Barbara Radziejewicz

-  .....

2. Wiesław Konieczka

-  .....

3. Kazimierz Filar

-  .....

# UCHWAŁA NR 1/2026

## Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu z dnia 20 czerwca 2026 roku.

w sprawie sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od dnia  
01.01.2025r. do 31.12.2025r.

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

### *uchwała, co następuje:*

1. Zatwierdza się sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2025 rok, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.
2. Przyjmuje się wnioski polustracyjne Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu opracowane na podstawie protokołu z lustracji za lata 2023,2024,2025 (list polustracyjny l.dz...../2026 z dnia ....2026).
3. Realizację przyjętych wniosków powierzyć odpowiednim organom statutowym Spółdzielni.
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**

.....

.....

# UCHWAŁA NR 2 / 2 0 2 6

## Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu z dnia 20 czerwca 2026 roku.

**w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” za 2025r. oraz udzielenia Zarządowi Spółdzielni absolutorium**

Na podstawie § 34 pkt 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie

*uchwala, co następuje:*

1. Zatwierdza się sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 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**

.....

.....

# UCHWAŁA NR 3/2026

## Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu z dnia 20 czerwca 2026 roku.

### w sprawie zatwierdzenia E-sprawozdania finansowego z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” za 2025r.

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

#### *uchwała, co następuje:*

1. Zatwierdza się E-sprawozdanie finansowe obejmujące:
  - wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
  - bilans na dzień 31.12.2025r. z sumą bilansową po stronie aktywów i pasywów 6.603.443,24 zł;
  - rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 (wariant porównawczy) wykazujący:
    - nadwyżkę przychodów nad kosztami na działalności GZM w kwocie 158.069,52 zł;
    - nadwyżkę przychodów nad kosztami na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 116.067,81 zł;
  - informację dodatkową.
2. Nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 110.000,00 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów eksploatacji w 2026r.
3. Nadwyżkę przychodów nad kosztami za rok 2025 w kwocie 164.137,33 zł przeznacza się na zwiększenie wyniku z lat ubiegłych.
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**

.....

.....

# UCHWAŁA NR 4/2026

## Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu z dnia 20 czerwca 2026 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**

.....

.....

Toruń, 29 maj 2026r.

L.dz. ....../2026

**Krajowa Rada Spółdzielcza  
ul. Jasna 1  
00-013 Warszawa**

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu na podstawie § 35 ust 1 oraz § 51 ust 1 pkt. 8 Statutu zwołuje Walne Zgromadzenie na dzień 20 czerwca 2026 roku o godzinie 10<sup>00</sup> 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 2025 rok.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2025 rok .
8. Informacja o planie gospodarczym Spółdzielni na 2026 rok.
9. Dyskusja w sprawie pkt. 7.
10. Podjęcie uchwał w sprawie:
  - a) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2025 rok;
  - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2025 rok;
  - c) przyjęcia sprawozdania finansowego za 2025 rok;
11. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej – podjęcie uchwały.
12. Zakończenie Zebrania.

Materiały sprawozdawcze oraz projekty uchwał zostaną wyłożone do wglądu dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w siedzibie Spółdzielni od dnia 29 maja 2026 roku w godzinach pracy administracji od poniedziałku do piątku oraz umieszczone na stronie internetowej [www.smgeofizyka.pl](http://www.smgeofizyka.pl). Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

PREZES ZARZĄDU  
SM „GEOFIZYKA”

*Marian Jędrzejewski*

Toruń, 29 maj 2026r.

L.dz. ....../20256

**Związek Rewizyjny  
Spółdzielni Mieszkaniowych  
z siedzibą w Toruniu  
ul. Kościuszki 41/47 lok. 14  
87-100 Toruń**

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu na podstawie § 35 ust 1 oraz § 51 ust 1 pkt. 8 Statutu zwołuje Walne Zgromadzenie na dzień 20 czerwca 2026 roku o godzinie 10<sup>00</sup> 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 2025 rok.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2025 rok .
8. Informacja o planie gospodarczym Spółdzielni na 2026 rok.
9. Dyskusja w sprawie pkt. 7.
10. Podjęcie uchwał w sprawie:
  - a) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2025 rok;
  - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2025 rok;
  - c) przyjęcia sprawozdania finansowego za 2025 rok;
11. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej – podjęcie uchwały.
12. Zakończenie Zebrania.

Materiały sprawozdawcze oraz projekty uchwał zostaną wyłożone do wglądu dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w siedzibie Spółdzielni od dnia 29 maja 2026 roku w godzinach pracy administracji od poniedziałku do piątku oraz umieszczone na stronie internetowej [www.smgeofizyka.pl](http://www.smgeofizyka.pl). Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

PREZES ZARZĄDU  
SM „GEOFIZYKA”

*Marian Jędrzejewski*