

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„GEOFIZYKA” W TORUNIU

przy ulicy Wojska Polskiego 32

za 2021r.

NIP: 879-16-77-162

REGON: 870305390

KRS 0000087285

tel./fax 566607191(do 94)

e-mail smgeofizyka@wp.pl

www.smgeofizyka.pl

- Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2021r.**
- E-sprawozdanie finansowe za 2021r.**
- Protokół Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej za 2021r.**
- Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2021r.**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2021r.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

A. PODSTAWA DO PROWADZENIA BIEŻĄCEJ DZIAŁALNOŚCI

Od marca 2020r. Zarząd Spółdzielni, administracja i pracownicy gospodarczy funkcjonowali w bardzo trudnych warunkach z powodu epidemii COVID-19. Z powodu zmian spowodowanych epidemią nie odbyło się Walne Zgromadzenie w ustalonym terminie. Dla bezpiecznego funkcjonowania Spółdzielni zaszła konieczność przeprowadzenia głosowania uchwał drogą korespondencyjną. Generowało to dodatkowe koszty, ponieważ głosowaniem objęci zostali wszyscy członkowie dla których trzeba było wydrukować pakiety do głosowania oraz przeprowadzić głosowanie. Z powodu szerzącej się epidemii oraz rozporządzeń nakładających obostrzenie w zakresie stosowanego reżimu sanitarnego niemożliwe stało się odbywanie posiedzeń Rady Nadzorczej w realu. Skromne warunki lokalowe nie pozwalały zapewnić odpowiedniego bezpieczeństwa stąd uchwały Rady Nadzorczej podejmowane były w drodze indywidualnego głosowania drogą korespondencyjną. Wynajęcie odpowiedniej sali byłoby kosztownym przedsięwzięciem. Na Zarządzie Spółdzielni ciążył obowiązek zabezpieczenia odpowiednich warunków sanitarnych zarówno dla pracowników administracji jak i gospodarczych. Skutkiem tego była konieczność ograniczenia kontaktów z pracownikami administracji oraz konieczność przeprowadzenia regularnych dezynfekcji pomieszczeń biurowych oraz dezynfekcji klamek i pochwytów w zasobach Spółdzielni. Wzrosły koszty z powodu zwiększonego zużycia środków czystości do dezynfekcji oraz maseczek do zabezpieczenia ust. Na zakażenia szczególnie narażeni byli pracownicy gospodarczy. Wszyscy pracownicy ze swoich obowiązków wywiązywali się wzorowo z poczuciem odpowiedzialności. Biuro Spółdzielni funkcjonuje normalnie dzięki czemu możliwa jest sprawna obsługa mieszkańców.

Podstawą do prowadzenia bieżącej działalności Spółdzielni są roczne plany gospodarcze konstruowane i realizowane przez Zarząd Spółdzielni, a zatwierdzone i uchwalane przez Radę Nadzorczą. Głównym celem, dla którego opracowywane i uchwalane są plany gospodarcze jest sprawne, efektywne i skuteczne zarządzanie zasobami Spółdzielni oraz prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni. W 2021 roku Spółdzielnia prowadziła działalność eksploatacyjną we własnych zasobach i w dalszym ciągu zarządza jedną wspólnotą mieszkaniową. Na koniec 2021 roku według złożonych oświadczeń użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 1657 osób i z roku na rok ilość ta maleje. 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 1142 zgłoszenia awaryjne i usterki. 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. Wymienionym zakresem zajmuje się 12 pracowników.

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.

B.1. ZADŁUŻENIA I WINDYKACJA

Znakomita większość właścicieli lokali regularnie wnosi opłaty za użytkowanie lokali dzięki czemu Spółdzielnia utrzymuje płynność finansową, Na koniec 2019 roku saldo ujemne zadłużonych lokali wynosiło 453.769,83zł, a niepokój Zarządu budziła nieliczna grupa uporczywie zalegająca z opłatami. Intensywne, wieloletnie działania windykacyjne okazały się skuteczne. Mozolne zabiegi doprowadziły w końcu do egzekucji z prawa do zadłużonego lokalu. Dwa lokale największych dłużników zostały zlicytowane przez Komorników, a uzyskane pieniądze z tej licytacji zaspokoili nasze wierzytelności w wysokości 277.389,09zł. W ten sposób saldo ujemne na koniec 2020r. wynosiło 223.717,06zł, a na koniec 2021 roku była to kwota 244.036,71zł.

Ten bardzo korzystny wynik został uzyskany dzięki systematycznie prowadzonych czynnościach windykacyjnych przez pracowników administracji za co należą się słowa pochwały.

Przy okazji omawiania zadłużeń warto też wspomnieć o nieregularnych opłatach za użytkowanie lokali, gdzie orzeczone są nakazy eksmisji do lokali socjalnych. Obowiązek przydzielenia takiego lokalu spoczywa na Gminie Miasta Toruń i dlatego administracji Spółdzielni udało się wyjednać na drodze negocjacji odszkodowania. Za 2021 rok z tego tytułu Biuro Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Toruń wypłaciło nam kwotę 13.349,33zł.

B.2. LUSTRACJA

Zgodnie a art. 91 § 1 ustawy z 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, w Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu w okresie 20.08-05.10.2020r., została przeprowadzona lustracja, której każda spółdzielnia obowiązana jest poddać się przynajmniej raz na trzy lata. Badaniem objęty był całokształt działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w okresie od 1.01.2017r. do 31.12.2019r. Lustracja polegała na badaniu legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni.

Z czynności lustracyjnych sporządzono protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Spółdzielni i przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 23.10.2020r. oraz przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 1/2021 z dnia 21.06.2021r.

Związek Rewizyjny przedstawił list polustracyjny l.dz. 153/2020 z 29.10.2020r., w którym wskazane jest podjęcie działań dla poszczególnych organów Spółdzielni. Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz na podstawie listu polustracyjnego, Związek Rewizyjny stwierdził, że działalność w okresie objętym lustracją tj. w okresie od 1.01.2017r. – 31.12.2019r. prowadzona była prawidłowo, a analiza zawartych w protokole ustaleń pozwala stwierdzić, że Zarząd Spółdzielni w sposób właściwy wypełnia służebną rolę wobec członków.

Związek dokonał oceny całokształtu działalności Spółdzielni pod względem:

legalności – Spółdzielnia działa zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zarówno powszechnie obowiązującego jak i wewnętrznego,

gospodarności – Zarząd wykazał się celowym i oszczędnym dysponowaniem środkami na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni oraz wykazania należytej dbałości o własne zabezpieczenie majątku,

rzetelności – Spółdzielnia dokumentowała wszystkie czynności i zdarzenia gospodarcze zgodnie z stanem faktycznym.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego pisma wskazane jest, aby organy statutowe podjęły następujące działania:

1. Dokonać zmian:

- § 57 pkt 3 Statutu – określić dokładnie różnicę między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi; wynik po pozostałej działalności;
- § 58 pkt 1 i 2 Statutu – dokonać zmian w zapisach dotyczących funduszu Spółdzielni;
- Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni dostosować do zmienionego Statutu;
- Wprowadzić zmiany w Zasadach (polityce) rachunkowości, dostosować Zakładowy Plan Kont.

2. Niedobory na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przenosić do rozliczenia w roku następnym.

Odnosząc się do ustaleń zawartych w protokole lustracji Zarząd Spółdzielni informuje, że korzystając ze wskazań w liście polustracyjnym podjęte zostały następujące działania:

pkt 1 listy lustracyjnego

- w zakresie zmian statutu Spółdzielni stosowne projekty uchwał przygotowuje Zarząd do uchwalenia przez Walne Zgromadzenie, które będzie mogło się odbyć w możliwie najbliższym terminie z art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020r. o COVID-19
- po uchwaleniu zmian w statucie i zarejestrowaniu ich w Krajowym rejestrze Sądowym przedstawimy Radzie Nadzorczej projekt zmian do uchwalenia celem dostosowania regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni do zmian w statucie
- uchwałą Zarządu nr 4/2021 z dnia 22.12.2021r. został dostosowany Zakładowy Plan Kont do wymagań ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości

pkt 2 listu lustracyjnego

- w zakresie rozliczenia działalności na gospodarce zasobami mieszkaniowymi począwszy od 2021 roku rozliczenia działalności odbywały się zgodnie z zaleceniami lustratorów i stosownymi unormowaniami ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o rachunkowości.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, informuje, iż z art. 93 § 4 znowelizowanego prawa spółdzielczego niniejsze pismo powinno być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Uchwałą nr 1/2021 Walnego Zgromadzenia, gdzie uchwały podejmowane były w drodze indywidualnego oddawania głosów w punkcie 2 uchwały przyjęte zostały wnioski wynikające z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni za lata 2017, 2018 i 2019.

C.1. WYKONANIE PLANU FINANSOWO-GOSPODARCZEGO W 2021 ROKU - PRZYCHODY

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

a) Przychody z tytułu opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości:

WYSZCZEGÓLNIENIE OPŁAT	Wykonanie 01.01.2020 31.12.2020	Planowane przychody 2021 r.	Wykonanie 01.01.2021 31.12.2021
eksploatację zasobów	1 174 621,75	1 199 760,00	1 199 725,05
sprzątanie klatek schodowych	102 978,00	122 040,00	121 002,00
konserwację i naprawę domofonów	35 574,00	35 604,00	35 604,00
eksploatację TVK	368,00	-	-
gospodarka odpadami	211 409,00	281 000,00	278 096,00
oświetlenie części wspólnych zasobów mieszkaniowych	55 826,62	55 800,00	54 525,42
konserwację i eksploatację dźwigów osobowych	22 125,00	22 000,00	21 595,00
dostawę energii cieplnej na potrzeby c.o i c.w.u	1 843 672,21	1 950 000,00	2 202 954,67
dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków	575 242,64	600 000,00	563 824,01
konserwację i naprawy bieżące zasobów mieszkaniowych	421 795,63	422 622,00	423 208,74
inne, garaże, taras, dodatkowe piwnice	2 062,00	2 100,00	2 396,00
wodomierze	40 955,20	41 000,00	44 176,20
RAZEM:	4 486 630,05	4 731 926,00	4 947 107,09

b) Przychody z pożytków:

WYSZCZEGÓLNIENIE OPŁAT	Wykonanie 01.01.2020 31.12.2020	Planowane przychody 2021 r.	Wykonanie 01.01.2021 31.12.2021
z tytułu komercjalizacji nieruchomości – dzierżawy oraz przekształcenia tytułów prawnych do lokali	139 118,22	140 000,00	148 899,22
odsetki bankowe	1 751,64	1 800,00	75,66
zapłacone należne odsetki od mieszkańców, koszty sądowe i komornicze	94 129,20	35 000,00	19 305,05
inne przychody operacyjne	9 826,83	10 000,00	25 316,62
dotacja WFOŚiGW	-	-	-
RAZEM:	244 825,89	186 800,00	193 596,55
OGÓLEM:	4 731 455,94	4 918 726,00	5 140 703,64

2. Gospodarka funduszem remontowym

a) Przychody z tytułu opłat na fundusz remontowy:

WYSZCZEGÓLNIENIE OPŁAT	Wykonanie 01.01.2020 31.12.2020	Planowane przychody 2021 r.	Wykonanie 01.01.2021 31.12.2021
odpis na fundusz remontowy, fundusz remontowy – dźwigi	554 140,80	554 140,80	554 140,80
RAZEM:	554 140,80	554 140,80	554 140,80

b) Pozostałe środki:

WYSZCZEGÓLNIENIE OPŁAT	Wykonanie 01.01.2020 31.12.2020	Planowane przychody 2021 r.	Wykonanie 01.01.2021 31.12.2021
fundusz remontowy z lat ubiegłych	125,48	112 225,87	112 225,87
RAZEM:	125,48	112 225,87	112 225,87
OGÓLEM :	554 266,28	666 366,67	666 366,67
PRZYCHODY OGÓLEM I i 2:	5 285 722,22	5 585 092,67	5 807 070,31

C.2. WYKONANIE PLANU FINANSOWO-GOSPODARCZEGO W 2021 ROKU- KOSZTY

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

WYSZCZEGÓLNIENIE OPŁAT	Wykonanie 01.01.2020 31.12.2020	Planowane koszty 2021 roku	Wykonanie 01.01.2021 31.12.2021
eksploatacji, w tym:			
amortyzacja	-	-	-
przegląd ogólnobudowlany	4 728,81	5 000,00	8 222,82
lustracja	1 869,60	1 870,00	1 869,60
materiały GZM	50 332,19	50 000,00	62 237,58
przegląd instalacji gazowej + usterki	-	7 000,00	7 919,99
przegląd kominiarski + usterki	14 850,00	15 000,00	18 258,00
dezynsekcja, deratyzacja	18 306,82	10 000,00	13 787,00
opłata za użytkowanie wieczyste	40 808,47	40 808,00	40 808,47
podatek od nieruchomości	40 978,00	44 467,00	44 380,00
ubezpieczenia majątkowe + o.c.	45 390,00	49 829,00	49 829,00
prowinizje bankowe	8 927,73	9 000,00	6 271,53
obsługa hydroforni	3 275,16	3 000,00	1 742,54
gaz pralnie	194,67	200,00	204,70
koszty funkcjonowania Spółdzielni oraz zakup sprzętu i materiałów, w tym:	99 859,40	80 000,00	127 891,50
RODO	-	-	-
działalność statutowa- organizacja Walnego Zgromadzenia	-	-	-
wynagrodzenia z narzutami GZM	472 586,77	512 300,00	510 486,63
wynagrodzenia Rada Nadzorcza	101 766,25	93 744,00	93 752,16
wynagrodzenia z ZUS administracji	572 851,51	602 000,00	567 849,01
świadczenia pracownicze	45 204,57	46 000,00	44 532,27
RAZEM:	1 521 929,95	1 570 218,00	1 600 042,80
konserwacji i napraw bieżących (w tym pog. techn.)	307 900,85	304 883,00	349 805,39
konserwacji i napraw domofonów	32 400,00	32 400,00	32 400,00
eksploatacji TVK	361,94	-	-
oświetlenia części wspólnych zasobów mieszkaniowych	54 109,59	54 100,00	54 525,42
konserwacji i eksploatacji dźwigów osobowych	30 573,57	22 000,00	23 774,25
gospodarka odpadami	211 409,00	281 000,00	278 096,00
usuwania skutków zimy	1 373,76	2 000,00	21 375,33
dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków	575 242,64	600 000,00	563 824,01
dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o i c.w	1 843 672,21	1 950 000,00	2 202 954,67
koszty legalizacji wodomierzy	42 725,33	42 725,00	51 016,72
RAZEM	3 099 768,89	3 289 108,00	3 577 771,79
koszty uzyskania przychodu ze sprzedaży	19 265,55	19 400,00	18 516,56
koszty operacyjne (koszty sądowe i procesowe, rezerwa na należności wątpliwe do ściągnięcia)	12 455,26	5 000,00	2 749,44
wynagrodzenie Radcy Prawnego	68 992,67	35 000,00	36 400,00
koszty rozliczenia c.o.	-	-	-
RAZEM	100 713,46	59 400,00	57 666,00
KOSZTY OGÓŁEM :	4 722 412,30	4 918 726,00	5 235 480,59

2. Gospodarka funduszem remontowym

realizacji zakresu rzeczowego planu remontowego	442 040,41	496 500,00	410 199,15
RAZEM:	442 040,41	496 500,00	410 199,15
KOSZTY OGÓŁEM 1 i 2:	5 164 452,71	5 415 226,00	5 645 679,74

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości- stan na dzień 31.12.2021r.

L.p.	Budynek	P.U.	WYNIK ZA LATA 2007-2020	2021 r.			WYNIK ZA LATA 2007-2021
				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
2.	Bat. 35 A-H	4 322,16	148 940,82	57 054,12	49 023,73	8 030,39	156 971,21
	Świętopełka 4-18	4 321,30	5 630,78	57 043,32	64 186,02	-7 142,70	-1 511,92
			154 571,60	114 097,44	113 209,75	887,69	155 459,29
3.	Batorego 35 i-j Kościuszki 53 d	1 033,76	17 800,28	13 645,80		13 645,80	31 446,08
4.	Baž. 25-27A	1 666,23	-13 300,43	21 993,84	4 404,46	17 589,38	4 288,95
	Baž. 29-31 A	1 666,36	-559,95	21 995,52	8 453,11	13 542,41	12 982,46
	Kościuszki 40-40c	2 949,40	106 563,54	38 934,00	6 788,51	32 145,49	138 709,03
	Woj. Polskiego 26-30a	1 864,85	74 476,60	24 616,20	26 578,02	-1 961,82	72 514,78
	Woj. Polskiego 32	922,87	-94 892,50	12 182,52	26 049,59	-13 867,07	-108 759,57
	Woj. Polskiego 34-38a	1 864,85	70 357,90	24 616,20	28 062,42	-3 446,22	66 911,68
	Woj. Polskiego 40	761,47	-51 411,56	10 051,92	17 190,32	-7 138,40	-58 549,96
			91 233,60	154 390,20	117 526,43	36 863,77	128 097,37
5.	Bażyńskich 38	3 274,12	-51 550,69	43 217,28	26 851,59	16 365,69	-35 185,00
	Bażyńskich 42	3 273,75	-39 068,95	43 212,48	37 572,96	5 639,52	-33 429,43
			-90 619,64	86 429,76	64 424,55	22 005,21	-68 614,43
6.	Bażyńskich 44-44c	2 825,20	139 373,65	37 291,20	13 323,11	23 968,09	163 341,74
7.	Gagarina 88-102	4 320,80	123 223,19	57 036,00	68 718,60	-11 682,60	111 540,59
8.	Lubicka 50	744,29	-50 799,68	9 825,12	1 440,00	8 385,12	-42 414,56
9.	Woj. Pol. 20-20a	1 474,70	78 521,61	19 467,00	6 692,02	12 774,98	91 296,59
10.	Woj. Pol. 46	3 281,33	-356 809,51	43 312,68	12 861,39	30 451,29	-326 358,22
	RAZEM:	41 980,04	112 225,87	554 140,80	410 199,15	143 941,65	256 167,52

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA”

Marian Jędrzejewski

Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” za 2021 rok

Bilans zamyka się kwotą **6.227.062,79 zł** po stronie aktywów i pasywów.

A K T Y W A		
	2020	2021
A. Majątek trwały netto (budynki mieszkalne, grunty własne, drogi osiedlowe, pozostałe środki trwałe, środki wyłożone na rozpoczęcie inwestycji)	4.575.541,98	4.045.021,32
B. Majątek obrotowy	1.276.598,85	1.790.841,38
- należności z tytułu opłat czynszowych	223.717,06	244.036,71
- stan środków na rachunkach bankowych	941.760,43	996.203,81
- pozostałe należności	111.121,36	550.600,86
C. Rozliczenia międzyokresowe czynne	273.051,77	391.200,09
RAZEM:	6.125.192,60	6.227.062,79
P A S Y W A		
	2020	2021
A. Fundusz własny	5.078.564,08	4.618.336,11
- fundusz udziałowy	215.495,80	206.661,80
- fundusz zasobowy i wkładów mieszkaniowych	4.863.068,28	4.411.674,31
B. Zobowiązania krótkoterminowe	1.024.967,87	1.584.492,50
- zobowiązania z tytułu usług	550.897,31	621.508,41
- zobowiązania z tytułu podatków, ZUS	3.452,72	7.761,09
- zobowiązania z tytułu rozliczeń ciepła	358.391,97	699.055,48
- fundusze specjalne (remontowy)	112.225,87	256.167,52
C. Zobowiązania długoterminowe	-	-
D. Rozliczenia międzyokresowe bierne	21.660,65	24.234,18
RAZEM:	6.125.192,60	6.227.062,79

**GLÓWNA KSIĘGOWA
SM „GEOFIZYKA”**

mgr Hanna Linda-Kostyło

**PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA”**

Marian Jędrzejewski

D. WYNIK CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ ZA 2021r. ORAZ GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Plan finansowo-gospodarczy na 2021 rok zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej 5/2021/VII z dnia 24 marca 2021 przewidywał równoważne przychody i wydatki. Został opracowany w oparciu o rozliczenia kosztów z roku poprzedniego oraz obligatoryjne podwyżki cen za media i podatki lokalne. Decydujący wpływ na realizację planu przychodów i kosztów miały czynniki zewnętrzne, na co Zarząd Spółdzielni nie miał wpływu, przy czym koszty zależne od Spółdzielni są w mniejszości. Ważne zdarzenia gospodarcze miały ogromny wpływ na wynik działalności gospodarczej. Wzrosło minimalne wynagrodzenie, a co za tym idzie wzrosły koszty w zakresie funduszu płac i koszty usług firm zewnętrznych. Następnym niekorzystnym zdarzeniem gospodarczym była malejąca ilość osób zamieszkujących w lokalach, a zatem mniejsze wpływy z opłat od ilości zamieszkałych osób.

Na koniec 2021 roku w naszych zasobach zamieszkiwało 1657 osób, co oznacza, że na lokal średnio przypada 1,65 osoby.

Wypłata odszkodowania za spalone boksy śmietnikowe powoduje, że polisa ubezpieczeniowa zasobów mieszkaniowych drożeje z roku na rok. Wreszcie duży wpływ na wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów odnotowany został z powodu wzrostu cen materiałów i obsługi koniecznej do bieżącego funkcjonowania Spółdzielni.

Zwiększone koszty zanotowaliśmy także na walkę z rozszerzającą się epidemią COVID-19. Mimo prowadzenia racjonalnej gospodarki i zaangażowaniu administracji w ostatecznym rozrachunku wynik działalności stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie gospodarki zasobami w kwocie 183.444,76 zł, natomiast w pozostałej działalności operacyjnej nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 79.126,69 zł.

Z końcem roku na koncie funduszy są następujące środki:

- nadwyżka z lat ubiegłych – 328.682,64 zł;
- fundusze podstawowe:
 - * fundusz udziałowy – 206.661,80 zł;
 - * fundusz zasobowy – 2.308.220,21 zł;
 - * fundusz wkładów budowlanych – 1.695.464,77 zł.

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA”

Marian Jędrzejewski

Gospodarka funduszem remontowym

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą 2/2021/VII z dnia 21 stycznia 2021r. został plan rzeczowy remontów na 2021 rok.

Po zakończeniu realizacji wszystkich zamierzeń wydatki zamknęły się kwotą 410.199,15 zł.

Zestawienie tabelaryczne obrazuje i uwzględnia wszystkie wydatki na realizację z zakresu rzeczowego remontów.

L.p.	Adres budynku	Rodzaj robót do Wykonania	Planowana wartość robót	Poniesione nakłady
1	Batorego 13/15 A - B	1. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 26 m ²	2.600,00	3.890,26
		2. Naprawa papą termozgrzewalną pasa podrynnowego – 13,20 m ²	1.300,00	
		3. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 2	5.000,00	4.997,28
		4. Wymiana rynien i rur spustowych wiatrołapów	1.600,00	1.625,36
		5. Wykonanie i montaż poręczy przy schodach do piwnic	1.600,00	1.490,40
		RAZEM:	12.100,00	12.003,30
2	Batorego 35 A - H	1. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 78 m ² (szcz. nad kl. schod. E)	7.800,00	7.703,97
		2. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 4	10.000,00	7.495,92 2.498,64
		3. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych cwu 8 szt i zw 8 szt	3.600,00	3.501,65
		4. Uzupelnienie ubytków izolacji termicznej rur w poziomie piwnic ok. 88 mb	3.800,00	3.799,04
		5. Wymiana WLZ szt. 4	16.000,00	15.470,91
		6. Wymiana ciepłomierzy szt. 2		8.553,60
		RAZEM:	41.200,00	49.023,73
3	Batorego 35 I,J	Bez robót	-	-
4	Bażyńskich 25 – 27a	1. Remont obróbek kominów.	-	2.018,65
		2. Wymiana grzejników		2.385,81
		RAZEM:	0,00	4.404,46
5	Bażyńskich 29 – 31a	1. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 22 m ²	2.100,00	2.072,95
		2. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych cwu 8 szt. i zw 8 szt.	3.600,00	3.468,85
		3. Wymiana grzejników		2.911,31
		RAZEM:	5.700,00	8.453,11

6	Bażyńskich 38	1. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 26 m ²	2.500,00	2.461,62
		2. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 4	10.000,00	2.498,64 7.495,92
		3. Remont dźwigów osobowych	7.000,00	-
		4. Wymiana grzejników		14.395,41
		RAZEM:	19.500,00	26.851,59
7	Bażyńskich 42	1. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 31 m ² .	3.000,00	2.960,88
		2. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 3 + wymiana zaworu grzejnika	7.500,00	7.495,92 259,20
		3. Remont dźwigów osobowych	7.000,00	130,20
		4. Remont malarski korytarza na XI p	1.600,00	
		5. Remont pionu kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe z tarasu na XI p. (pomiędzy m 87 a 88)	28.000,00	26.726,76
		RAZEM:	47.100,00	37.572,96
8	Bażyńskich 44 – 44c	1. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 31 m ²	3.100,00	3.075,75
		2. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 3	7.500,00	2.498,64 4.997,28
		3. Wymiana rynien i rur spustowych wiatrolapów	3.200,00	2.751,44
		RAZEM:	13.800,00	13.323,11
9	Kościuszki 40 – 40c	1. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 39 m ²	3.800,00	3.762,50
		2. Wymiana grzejników		3.026,01
		RAZEM:	3.800,00	6.788,51
10.	Lubicka 50	1. Wykonanie i montaż poręczy przy podeście wejściowym do budynku	1.500,00	1.440,00
		RAZEM:	1.500,00	1.440,00
11	Świętopelka 4 - 18	1. Remont nawierzchni placu przy trzepaku ok. 50 m ² Decyzją RN Uchwała nr 13 z dnia 22.07.2021r zwiększa się zakres do 139,34 m ²	9.000,00 Decyzją RN Uchwała nr 13 z dnia 22.07.2021r. zwiększa się kwotę o 24.500,00 zł	Słupek blok. 172,20 33.240,44
		2. Uzupełnienie ubytków izolacji termicznej rur w poziomie piwnic ok. 86 mb	4.700,00	3.682,24
		3. Remont pionów kanalizacyjnych w pomieszczeniach węzłów cieplnych	5.000,00	4.584,81
		4. Wymiana WLZ szt. 4	16.000,00	15.441,81
		5. Wymiana grzejników		7.064,52
		RAZEM:	34.700,00	64.186,02

12	Gagarina 88 - 102	1. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 34 m ²	3.300,00	3.245,63
		2. Remont nawierzchni parkingu 25,00 x 5,00 = 125,00 m ²	30.000,00 Decyzją RN Uchwała nr 13 z dnia 22.07.2021r zwiększa się kwotę o 12.000,00 zł	41.773,99 1.606,24
		3. Wymiana WLZ szt. 4	16.000,00	15.233,13
		4. Wymiana grzejników		6.859,61
		RAZEM:	49.300,00	68.718,60
13	Wojska Polskiego 20 - 20a	1. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 18 m ²	1.700,00	1.694,74
		2. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 2	5.000,00	4.997,28
		3. Remont nawierzchni placu manewrowego (roboty nie wykonane w 2020r.) 210 m ²	28.000,00	
		RAZEM:	34.700,00	6.692,02
14	Wojska Polskiego 26 – 30 a	1. Remont opaski budynku od strony wschodniej 64 mb	12.000,00	10.706,22
		2. Wykonanie projektu i modernizacja instalacji c.o w poziomie piwnic	55.000,00	Inwent. 2.460,00 Dokument. 3.936,00
		3. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 18 m ²	1.800,00	1.790,73
		4. Remont boksów śmietnikowego po spaleniu	Prace remontowe wynikające z bieżących potrzeb	7.685,07
		RAZEM:	68.800,00	26.578,02
15	Wojska Polskiego 34 – 38 a	1. Remont opaski budynku od strony wschodniej i w szczytach 84 mb	15.900,00	8.874,86
		2. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 14 m ²	1.300,00	1.334,92
		3. Adaptacja pomieszczenia piwnicznego na potrzeby węzła cieplnego	11.000,00	Decyzją RN Uchwała nr 13 z dnia 22.07.2021r. realizację robót przenosi się na 2022r.
		4. Wykonanie projektu i modernizacja instalacji c.o w poziomie piwnic	55.000,00	Inwent. 2.460,00 Dokument. 3.936,00 Dokument. 3.771,57 Decyzją RN Uchwała nr 13 z dnia 22.07.2021r. realizację robót przenosi się na 2022r.
		4. Remont boksów śmietnikowego po spaleniu	Prace remontowe wynikające z bieżących potrzeb	7.685,07
RAZEM:	83.200,00	28.062,42		

16	Wojska Polskiego 32	1. Remont opaski budynku 44 mb	8.500,00	4.933,67
		2. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 32 m ²	3.200,00	3.123,74 432,00 734,40
		3. Remont otoku dachowego instalacji odgromowej + dołożenie pętli otoku na dachu i montaż dodatkowego uziemienia	4.100,00	4.006,49 5.641,12
		4. Naprawa izolacji pionowej ścian budynku od str. południowej	6.300,00	7.178,17
		RAZEM:	22.100,00	26.049,59
17	Wojska Polskiego 40	1. Wymiana otoku dachowego instalacji odgromowej + dołożenie pętli otoku na dachu i montaż dodatkowego uziemienia	3.900,00	4.006,49 5.295,14
		2. Remont opaski budynku 41 mb	7.900,00	5.390,05
		3. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 1	2.500,00	2.498,64
		RAZEM:	14.300,00	17.190,32
18	Wojska Polskiego 46	1. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych regulacji różnicy ciśnień układu c.o szt. 2	5.000,00	4.997,28
		2. Remont papowego pokrycia dachowego ok. 28 m ²	2.700,00	2.682,20
		3. Wymiana grzejników		2.962,29
		4. Remont dźwigów osobowych	7.000,00	2.219,62
		RAZEM:	14.700,00	12.861,39
19		Wymiana niesprawnych grzejników. Koszty w wysokości 39.864,16 zł przypisane do poszczególnych budynków	30.000,00	Decyzją RN Uchwała nr 13 z dnia 22.07.2021r. zwiększa się kwotę o 8.000,00 zł Bazyńskich 38 14.395,41 Gagarina 6.859,61 Bazyńskich 29 2.911,31 Woj. Pol. 46 2.962,29 Kościuszki 40 3.026,01 Świętopelka 4 -18 7.064,52 Bazyńskich 42 259,20 Bazyńskich 25 2.385,81
		RAZEM:	30.000,00	0,00
		OGÓLEM:	496.500,00 Zwiększenie o 44.500,00zł Zmniejszenie o 66.000,00zł 475.000,00	410.199,15

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
HANNA LINDA-KOSTYŁO
Data: 2022.03.15 08:41:04 CET

12

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA”

Martian Jędrzejewski

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Marian Jędrzejewski
Data: 2022.03.15
08:44:01 CET

E-sprawozdanie finansowe

składa się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego**
- bilansu**
- porównawczego rachunku zysków i strat**
- informacji dodatkowej**

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego (Jednostka Inna)

Okres objęty sprawozdaniem: 2021-01-01 - 2021-12-31

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: 2021-01-01
Data końca okresu: 2021-12-31
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
pozostale:

.....
podpis osoby sporządzającej

.....
podpis kierownika jednostki

.....
data

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
HANNA KUNDA-KOSTYŁO

Data: 2022.03.15 08:34:22

Unikalny identyfikator danych zestawu: 94F825FA85068A1

CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Marian Jedrzejewski

Data: 2022.03.15 08:30:20

CET

Bilans - zgodnie z zał. nr 1 do ust. o rach. (Jednostka Inna)
Okres objęty sprawozdaniem: 2021-01-01 - 2021-12-31

Pozycja	Symbol	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Dane porównawcze	Stan na koniec ubiegłego roku obrotowego
AKTYWA RAZEM	AKTYWA	6 227 062,79		6 125 192,60
A. Aktywa trwałe	AKTYWA_A	4 045 021,32		4 575 541,98
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	4 045 021,32		4 575 541,98
1. Środki trwałe	AKTYWA_A_II_1	4 045 021,32		4 575 541,98
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	AKTYWA_A_II_1_A	1 529 003,80		1 566 796,50
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	AKTYWA_A_II_1_B	2 305 725,82		2 752 738,55
c) urządzenia techniczne i maszyny	AKTYWA_A_II_1_C	210 291,70		0,00
d) środki transportu	AKTYWA_A_II_1_D			
e) inne środki trwałe	AKTYWA_A_II_1_E	0,00		256 006,93
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	2 182 041,47		1 549 650,62
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	794 637,57		334 838,42
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	794 637,57		334 838,42
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	AKTYWA_B_II_3_A	126 217,79		60 175,39
- do 12 miesięcy	AKTYWA_B_II_3_A_1	77 972,69		7 924,78
- powyżej 12 miesięcy	AKTYWA_B_II_3_A_2	48 245,10		52 250,61
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	AKTYWA_B_II_3_B	178,48		420,00
c) inne	AKTYWA_B_II_3_C	3 084,31		0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	AKTYWA_B_II_3_D			
e) należności od osób uprawnionych		665 156,99		274 243,03
- lokale mieszkalne	PP	665 156,99		223 717,06
- lokale użytkowe	PP	0,00		50 525,97
III. Inwestycje krótkoterminowe	AKTYWA_B_III	996 203,81		941 760,43
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	AKTYWA_B_III_1	996 203,81		941 760,43
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	996 203,81		941 760,43
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	AKTYWA_B_III_1_C_1	996 203,81		941 760,43
- 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	391 200,09		273 051,77
1. Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	PU	207 755,33		273 051,77
2. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	PU	183 444,76		0,00
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	AKTYWA_C			
D. Udziały (akcje) własne	AKTYWA_D			
PASYWA RAZEM	PASYWA	6 227 062,79		6 125 192,60
A. Kapitał (fundusz) własny	PASYWA_A	4 618 336,11		5 078 564,08
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	PASYWA_A_I	1 902 126,57		1 920 256,67
1. Fundusz udziałowy	PU	206 661,80		215 495,80
2. Fundusz wkładów budowlanych	PU	1 695 464,77		1 704 760,87

Pozycja	Symbol	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Dane porównawcze	Stan na koniec ubiegłego roku obrotowego
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	PASYWA_A_II	2 308 220,21		2 829 444,77
1. Fundusz zasobowy		2 308 220,21		2 829 444,77
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	PASYWA_A_II_1			
- pozostałe kapitały (np. zysk zatrzymany)	PASYWA_A_II_INNE			
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	328 862,64		321 223,00
VI. Zysk (strata) netto	PASYWA_A_VI	79 126,69		7 639,64
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	PASYWA_A_VII			
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	PASYWA_B	1 608 726,68		1 046 628,52
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	1 584 492,50		1 024 967,87
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	1 328 324,98		912 742,00
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	429 461,68		720 123,62
- do 12 miesięcy	PASYWA_B_III_3_D_1	429 461,68		720 123,62
- powyżej 12 miesięcy	PASYWA_B_III_3_D_2			

Pozycja	Symbol	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Dane porównawcze	Stan na koniec ubiegłego roku obrotowego
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	PASYWA_B_III_3_E			
f) zobowiązania wekslowe	PASYWA_B_III_3_F			
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	PASYWA_B_III_3_G	7 761,09		2 202,81
h) z tytułu wynagrodzeń	PASYWA_B_III_3_H	700,24		1 249,91
i) inne	PASYWA_B_III_3_I	115,93		0,00
j. zobowiązania wobec osób uprawnionych		890 286,04		189 165,66
- zobowiązania wobec osób uprawnionych - GZM	PP	890 286,04		189 165,66
4. Fundusze specjalne	PASYWA_B_III_4	256 167,52		112 225,87
- fundusz remontowy	PU	256 167,52		112 225,87
IV. Rozliczenia międzyokresowe	PASYWA_B_IV	24 234,18		21 660,65
1. Ujemna wartość firmy	PASYWA_B_IV_1			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	PASYWA_B_IV_2	24 234,18		21 660,65
- długoterminowe	PASYWA_B_IV_2_1			
- krótkoterminowe	PASYWA_B_IV_2_2	24 234,18		21 660,65

.....
podpis osoby sporządzającej

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
HANNA LINDA-KOŚTYŁO
Data: 2022.03.15 08:35:29 CET

.....
podpis kierownika jednostki

.....
data

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Marian Jędrzejewski
Data: 2022.03.15 08:31:32 CET

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

Okres objęty sprawozdaniem: 2021-01-01 - 2021-12-31

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	5 852 896,92		5 179 889,07
- od jednostek powiązanych	A_J			
- od pozostałych jednostek (pozycja robocza dla sum)	POZ_ROBOCZA_A	5 852 896,92		5 179 889,07
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	A_I	5 669 452,16		5 179 889,07
a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	PU	5 520 552,94		5 179 889,07
b) z działalności własnej	PU	148 899,22		0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	A_II	183 444,76		0,00
a) wynik GZM	PU	183 444,76		0,00
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	5 768 355,39		5 264 097,84
I. Amortyzacja	B_I	0,00		0,00
II. Zużycie materiałów i energii	B_II	2 873 437,95		2 520 011,50
III. Usługi obce	B_III	879 499,59		740 959,87
IV. Podatki i opłaty, w tym:	B_IV	137 187,47		129 346,47
- podatek akcyzowy	B_IV_1			
- inne podatki	B_IV_INNE	137 187,47		129 346,47
V. Wynagrodzenia	B_V	1 080 909,36		1 060 493,87
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	B_VI	229 253,89		222 100,47
- emerytalne	B_VI_1			
- pozostałe składki	B_VI_INNE	229 253,89		222 100,47
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	B_VII	568 067,13		591 185,66
- w tym: odpis na fundusz remontowy	PU	554 140,80		554 140,80
- pozostałe	PU	13 926,33		37 044,86
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	B_VIII			
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	C	84 541,53		-84 208,77
I. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	PU	-206 011,82		0,00
II. Wynik na działalności pozostałej	PU	107 108,59		0,00
D. Pozostałe przychody operacyjne	D	25 316,62		103 956,03
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	25 316,62		103 956,03
E. Pozostałe koszty operacyjne	E	21 195,12		12 455,26
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	E_I			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	E_II			
III. Inne koszty operacyjne	E_III	21 195,12		12 455,26
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	F	88 663,03		7 292,00
G. Przychody finansowe	G	75,66		1 751,64
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	75,66		1 751,64
- od jednostek powiązanych	G_II_J			

Pozycja	Symbol	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Dane porównawcze	Stan na koniec ubiegłego roku obrotowego
- od innych jednostek	G_II_INNE	75,66		1 751,64
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	71,00		0,00
I. Odsetki, w tym:	H_I	71,00		0,00
- dla jednostek powiązanych	H_I_J			
- dla innych jednostek	H_I_INNE	71,00		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	88 667,69		9 043,64
J. Podatek dochodowy	J	7 980,00		1 404,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	K	1 561,00		0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	L	79 126,69		7 639,64

.....
podpis osoby sporządzającej

.....
podpis kierownika jednostki

.....
data

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
HANNA LINDA-KOSTYŁO
Data: 2022.03.15 08:36:01 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Marian Jędrzejewski
Data: 2022.03.15 08:32:06 CET

INFORMACJA DODATKOWA

do sprawozdania finansowego za rok 2021 Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu, NIP: 879-16-77-162 – zgodnie z art. 45 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz.U. z 2016r. poz. 1047).

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 2016r. poz. 1047) 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 podgrzewania 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 31.12.2020r.	21 933,30
umorzenie	21 933,30
wartość netto	-

Określenie	WNiP
stan na 31.12.2021r.	21 933,30
umorzenie	21 933,30
wartość netto	-

2. Rzeczowe aktywa trwałe:

Określenie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	RAZEM
stan na 31.12.2020r.	1 833 056,70	19 897 877,80	481 937,09	22 212 871,59 zł
umorzenie	266 260,20	17 145 139,25	225 930,16	17 637 329,61 zł
wartość netto	1 566 796,50	2 752 738,55	256 006,93	4 575 541,98 zł

stan na 31.12.2021r.	1 816 136,14	19 805 295,96	483 462,09	22 104 894,19 zł
umorzenie	287 132,34	17 499 570,14	273 170,39	18 059 872,87 zł
wartość netto	1 529 003,80	2 305 725,82	210 291,70	4 045 021,32 zł

3. Należności krótkoterminowe:

	stan na 31.12.2020r.	stan na 31.12.2021r.
należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne	223 717,06	244 036,71
należności od dostawców	4 304,00	4 288,00
należności od odbiorców / dzierżawców	50 917,16	73 684,69
należności z tytułu pozostałych rozrachunków	8 040,71	2 571,16
należności z tytułu odpisu aktualizującego	52 250,61	48 245,10
należności z tytułu rozrachunków - media	340 663,51	421 120,28
należności z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	420,00	178,48
należności z tytułu rozrachunków z wynagrodzeń	-	513,15
	680 313,05 zł	794 637,57 zł

4. Zobowiązania krótkoterminowe:

	stan na 31.12.2020r.	stan na 31.12.2021r.
zobowiązania z tytułu opłat za lokale	189 165,66	191 230,56
zobowiązania wobec odbiorców / dzierżawców	391,19	391,19
zobowiązania wobec dostawców	366 035,65	429 070,49
zobowiązania z tytułu pozostałych rozrachunków	115,93	115,93
zobowiązania z tytułu rozrachunków - media	699 055,48	699 055,48
zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	2 202,81	7 761,09
zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 249,91	700,24
	1 258 216,63 zł	1 328 324,98 zł

5. Fundusze podstawowe:

	31.12.2020r.	31.12.2021r.
fundusz udziałowy	215 495,80	206 661,80
fundusz zasobowy	2 829 444,77	2 308 220,21
fundusz wkładów budowlanych	1 704 760,87	1 695 464,77

6. Fundusze specjalne – fundusz remontowy mienia Spółdzielni:

	2020r.	2021r.
stan funduszu na początek roku	125,48	112 225,87
zwiększenia z tytułu odpisów obciążających koszty	554 140,80	554 140,80
zwiększenia z tytułu nadwyżki bilansowej	-	-
zwiększenie z tytułu odszkodowania	-	-
koszty wykonania prac remontowych	442 040,41	410 199,15
stan funduszu na koniec roku	112 225,87 zł	256 167,52 zł

7. Dane o kosztach i przychodach:

Pozycja	31.12.2021r.
amortyzacja	-
materiały i energia	2 873 437,95
usługi obce	879 499,59
wynagrodzenia	1 080 909,36
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	229 253,89
odpis na fundusz remontowy	554 140,80
podatki i opłaty	137 187,47
pozostałe koszty rodzajowe	13 926,33
koszty finansowe	71,00
pozostałe koszty operacyjne	21 195,12
KOSZTY OGÓLEM (rodzajowe + operacyjne)	5 789 621,51
przychody ze sprzedaży (działalność nieopodatkowana)	5 520 552,94
przychody ze sprzedaży (działalność opodatkowana)	148 899,22
przychody finansowe - odsetki od lokat (działalność opodatkowana)	75,66
pozostałe przychody operacyjne (działalność nieopodatkowana)	25 316,62
PRZYCHODY OGÓLEM	5 694 844,44

8. Rozliczenie działalności Spółdzielni:

	31.12.2021r.
na GZM	- 183 444,76
na działalności operacyjnej i finansowej	88 667,69
podatek dochodowy od działalności operacyjnej i finansowej	9 541,00
WYNIK DO DECYZJI WALNEGO ZGROMADZENIA	79 126,69 zł

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

stan na 01.01.2021r. (nadwyżka)	328 862,64
niedobór na GZM za 2021r.	183 444,76
stan na 31.12.2021r. (nadwyżka)	145 417,88

15.03.2022

KSIEGOWA
SM „GEOFIZYKA”
Hanna Linda Kostyło

PREZES ZARZĄDU
SM „GEOFIZYKA”
Marian Jędrzejewski

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
HANNA LINDA-KOSTYŁO
Data: 2022.03.15 08:40:16 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Marian Jędrzejewski
Data: 2022.03.15 08:45:15 CET

Dodatkowe informacje i objaśnienia (Jednostka Inna)
Okres objęty sprawozdaniem: 2021-01-01 - 2021-12-31

Pozycja	Rok bieżący	Rok poprzedni	Podstawa prawna
Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto			
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	88667,69	-9044	
B[-]. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0	18544	
w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej	0	0	
Wartość łączna	0	0	
z zysków kapitałowych			
z innych źródeł przychodów			
Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	0	18544	
z zysków kapitałowych			
z innych źródeł przychodów	0	18544	
C[-]. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym, w tym:	0	0	
w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej	0	0	
Wartość łączna	0	0	
z zysków kapitałowych			
z innych źródeł przychodów			
Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)			
z zysków kapitałowych			
z innych źródeł przychodów			
D[+]. Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0	0	
w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej	0	0	
Wartość łączna	0	0	
z zysków kapitałowych			
z innych źródeł przychodów			
Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)			
z zysków kapitałowych			
z innych źródeł przychodów			
E[+]. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0	0	
w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej	0	0	
Wartość łączna	0	0	
z zysków kapitałowych	0	0	
z innych źródeł przychodów			
Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)			
z zysków kapitałowych			
z innych źródeł przychodów			
F[+]. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0	9500	
w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej	0	9500	
Wartość łączna	0	9500	
z zysków kapitałowych			
z innych źródeł przychodów	0	9500	
Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)			
z zysków kapitałowych			
z innych źródeł przychodów			
G[-]. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0	0	
w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej	0	0	
Wartość łączna	0	0	
z zysków kapitałowych			
z innych źródeł przychodów			

Pozycja	Rok bieżący	Rok poprzedni	Podstawa prawna
Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)			
z zysków kapitałowych			
z innych źródeł przychodów			
H[-]. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0	0	
w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej	0	0	
Wartość łączna	0	0	
z zysków kapitałowych			
z innych źródeł przychodów			
I[+]. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0	0	
w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej	0	0	
Wartość łączna	0	0	
z zysków kapitałowych			
z innych źródeł przychodów			
Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)			
z zysków kapitałowych			
z innych źródeł przychodów			
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	88667,69	-18088	
K. Podatek dochodowy	7980	1404	

.....
podpis osoby sporządzającej

.....
podpis kierownika jednostki

.....
data

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
HANNA LINDA-KOSTYŁO
Data: 2022.03.15 08:36:29 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Marian Jędrzejewski
Data: 2022.03.15 08:32:39 CET

Protokół
Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „GEOFIZYKA” w Toruniu
z kontroli działalności Zarządu za okres 01.01.2021-31.12.2021

Komisja w składzie:

1. Jerzy Rogoziński – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
2. Marzena Grochocka - Członek Komisji Rewizyjnej

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu – uchwały nr 1/2022/VII z dnia 20 stycznia 2022r. w sprawie ustalenia tematyki dla Komisji Rewizyjnej do kontroli funkcjonowania Spółdzielni w 2021 roku, Komisja Rewizyjna na posiedzeniu w dniu 20 stycznia 2022 roku ustaliła, że w składzie dwuosobowym przeprowadzą następujący zakres kontroli:

- badanie i ocena sprawozdania finansowego za rok 2021;
- 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 1 lutego 2022r. do 2 lutego 2022r., która dokonała sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych oraz wysłuchała wyjaśnień Pełnomocnika Zarządu - Kierownika Technicznego Pana Wiesława Grabowskiego, Pełnomocnika Zarządu - Głównej Księgowej Pani Hanny Linda-Kosyło i Prezesa Zarządu.

I. Ustalenia porządkowe

1. Sprawozdanie finansowe za rok 2020 zostało zatwierdzone uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia z dnia 21 czerwca 2021r., które zwołane przez Zarząd celem podjęcia uchwał niezbędnych do funkcjonowania Spółdzielni w formie pisemnej (protokół Komisji Skrutacyjnej z dnia 23.06.2021r. do wglądu Komisji Rewizyjnej).

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 2021 rok;
- Bilans za 2021 rok;
- Rachunek zysków i strat za 2021 rok;
- Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2021.

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 2021r. (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 12/21 to 8,6%), wzrostem najniższego wynagrodzenia (o 7%), a także koniecznością dostosowania programów komputerowych w Spółdzielni do potrzeb nowych wymogów sprawozdawczych.

Ogólny wynik na działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” za okres 01.01.2021-31.12.2021 (poza gospodarką funduszem remontowym) to:

- przychody =	5.140.703,64
- wydatki =	<u>5.235.480,71</u>
wynik =	- 94.777,07
PDOP =	7.980,-

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 3/2021 Walnego Zgromadzenia wynosi + 328.862,64
- b) fundusz udziałowy + 206.661,80

oba te konta mają swoje zabezpieczenia w środkach pieniężnych na dzień 31.12.2021

- kasa	=	2.594,84
- rachunek bieżący	=	54.446,62
- rachunek lokacyjny	=	<u>939.162,35</u>
razem	=	996.203,81

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

Zarząd wykazuje się celowym jak i oszczędnym dysponowaniem środkami na zasadach rachunku ekonomicznego. Komisja Rewizyjna nie ma zastrzeżeń co do działalności Zarządu w 2021r.

III. Badanie i ocena zadań gospodarczych oraz kontrola nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków członków Spółdzielni oraz zgłoszeń awaryjnych

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/2021/VII z dnia 21 stycznia 2021 roku plan remontów przewidywał wydatki w wysokości 496.500,- złotych.

Wykonanie planu rzeczowego remontów zamknęło się kwotą 410.199,15 złotych podczas kiedy przychody na ten cel wyniosły 554.140,80 złotych. Część zadań przeniesiono do realizacji na 2022r.

Komisja Rewizyjna szczegółowo zajęła się remontem instalacji c.o. w ramach, którego wymieniono niesprawne grzejniki na wniosek mieszkańców składany z rocznym wyprzedzeniem. Sprawdzono prowadzoną ewidencję w zakresie kolejności zgłoszeń i realizacji, która nie budzi zastrzeżeń Komisji Rewizyjnej. Na realizację tego zadania przewidziano kwotę 38.000,- złotych, natomiast wykonanie przedstawia się następująco:

- wymiana niesprawnych grzejników 39.864,16 złotych.

Jak wyjaśnił Kierownik Techniczny zawory podpionowe po 15 letniej eksploatacji ulegają awarii i zachodzi pilna konieczność ich wymiany dla sprawnego funkcjonowania instalacji c.o. Zdemontowane grzejniki zostały przekazane na złom w ilości 995 kg, za które wypłacono kwotę 1.324,10 zł (kserokopia faktur była do wglądu Komisji Rewizyjnej).

Kontrola nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i zgłoszeń awaryjnych.

W pierwszej kolejności Komisja Rewizyjna skontrolowała wywiązywanie się Spółdzielni z bardzo ważnego obowiązku polegającego na poddawaniu kontrolom okresowym budynków zgodnie z przepisami art. 62 Prawa Budowlanego. Stwierdzamy, że Spółdzielnia przeprowadza stosowne kontrole z częstotliwością określoną w przepisach. Dokumentacja w tej dziedzinie działalności archiwizowana jest w dziale technicznym, a przeglądy odnotowywane są w prowadzonych „Książkach obiektów” (ostatni przegląd 5 letni odbył się w grudniu – zakres ogólnobudowlany).

Następnym tematem kontroli była wrywkowa kontrola umów na roboty budowlane. Komisja Rewizyjna stwierdziła, że umowy zawierają wszystkie unormowania właściwie zabezpieczające interes Spółdzielni i jej członków. Określone są ściśle przedmioty umowy, wynagrodzenia, zobowiązania stron do przekazania placu budowy, terminy realizacji, kary umowne, gwarancje i zabezpieczenie, protokoły odbioru robót.

Wszystkie umowy są sprawdzane oraz podpisywane przez Radcę Prawnego.

Kolejnym tematem poddanym badaniu przez Komisję Rewizyjną było sprawdzenie sposobu usuwania skutków zgłoszeń awaryjnych w systemie ich rejestracji, których odnotowano 1.142 w poszczególnych branżach budowlanych:

- wodno-kanalizacyjnych, instalacji c.o.;
- usterki oświetlenia;
- usterki dźwigów;
- usterki domofonów.

Pod nadzorem Kierownika Technicznego wszystkie zgłoszenia usuwane są sprawnie przez podmioty zewnętrzne, co Komisja Rewizyjna ocenia pozytywnie (zestawienie zgłoszeń awaryjnych w 2021 roku w załączeniu).

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 2021.

Oceniając całość zagadnień zleconych przez Radę Nadzorczą (uchwała nr 1/2022/VII) 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 2021 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 2021 rok.

Podpisy Komisji Rewizyjnej
Rady Nadzorczej

1. *Jerzy Rogoziński*
2. *Hanna Gwoździńska*

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

ZESTAWIENIE ZGŁOSZEŃ AWARYJNYCH W 2021 ROKU

Lp.	Dotyczy	Liczba zgłoszeń	Uwagi
1.	EKSPLOATACJA : zapchana kanalizacja, zapowietrzone grzejniki, zbite szyby, przecieki z dachu i z instalacji, brak prądu	534	
2.	Usterki oświetlenia: żarówki, bezpieczniki, włączniki światła, oprawy oświetleniowe	395	
3.	Usterki dźwigów osobowych	20	
4.	Usterki domofonów: domofony, samozamykacze, zamki , kłamki wkładki ,elektromagnes, stopy podporowe	193	
	OGÓŁEM:	1142	

KIEROWNIK TECHNICZNY
SM „GEOFIZYKA”

Wiesław Orłowski
GPI 7342 / 10194
KUPIS/0028/01

UCHWAŁA nr 7/2022/VII

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” z dnia 24 marca 2022r.

w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Komisji Rewizyjnej z kontroli działalności Zarządu Spółdzielni oraz przyjęcia E-sprawozdania finansowego za 2021 rok

Na podstawie § 45 ust. 1 pkt 2 lit. a, b i c Statutu Spółdzielni,

Rada Nadzorcza u c h w a l a, c o n a s t ę p u j e:

§ 1.

1. Przyjmuje i zatwierdza sprawozdanie Komisji Rewizyjnej z kontroli działalności Zarządu Spółdzielni za 2021 rok, które stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
2. Przyjmuje sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za 2021 rok.
3. Przyjmuje E-sprawozdanie finansowe za 2021 rok.

§ 2.

Ujęte w paragrafie 1 pkt 3 E-sprawozdanie finansowe składa się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego;
- bilansu na dzień 31.12.2021r. z sumą bilansową po stronie aktywów i pasywów 6.227.062,79 zł;
- rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2021r. do 31.12.2021r. (wariant porównawczy) wykazujący:
 - nadwyżkę kosztów nad przychodami na działalności GZM w kwocie 183.444,76 zł;
 - nadwyżkę przychodów nad kosztami na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 79.126,69 zł;
- informacji dodatkowej.

Jednocześnie Rada Nadzorcza stwierdza, że E-sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 rok zostało sporządzone w sposób rzetelny oraz prawidłowy i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Członków do zatwierdzenia.

§ 3.

Niniejsza Uchwała upoważnia Radę Nadzorczą do wystąpienia z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Marianowi Jędrzejewskiemu za okres od 01.01.2021r. do 31.12.2021r.

§ 4.

Zgodnie z §34 pkt 2 i §45 ust. 1 pkt 7 Statutu Spółdzielni, sprawozdanie Zarządu z działalności oraz E-sprawozdanie finansowe za 2021 rok podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka”.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM „Geofizyka”


Zdzisław Babski

Uchwałę podjęto 4... głosami. w tym P. Ernest Poleszalski korespondencyjnie.
(Protokół RN nr/2022/VII)

Sprawozdanie

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu

za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 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.

Po wyborze na Walnym Zgromadzeniu w dniu 29.06.2017 r. Rada Nadzorcza ukonstytuowała się następująco:

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Przewodniczący Rady Nadzorczej | – Zdzisław Babski |
| 2. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej | - Ernest Poleszak |
| 3. Sekretarz Rady Nadzorczej | – Wiesław Sułkowski |
| 4. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej | – Jerzy Rogoziński |
| 5. Członek Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej | – Waldemar Woźnicki |
| 6. Członek Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej | – Marzena Grochocka |
| 7. Członek Rady Nadzorczej | – Andrzej Mizeria |

Od listopada 2020 Rada Nadzorcza funkcjonuje w składzie pięcioosobowym z powodu ustania członkostwa i z powodu śmierci Członka Rady Nadzorczej.

Na protokółanta posiedzeń Rady Nadzorczej wybrano Pełnomocnika Zarządu Pana Wiesława Grabowskiego.

Na mocy art. 90a ustawy z dnia 19 czerwca 2020 roku kadencja Rady Nadzorczej ulega przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zgodnie z art. 90 przytoczonej powyżej ustawy.

W miesiącu styczniu i lutym 2021 roku posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się w siedzibie Spółdzielni z uwagi na obowiązujący reżim sanitarny. Dla maksymalnego skrócenia czasu obrad w okresie epidemii odbywają się posiedzenia plenarne. Od miesiąca marca do września 2021r. z powodu znacznego nasilenia epidemii posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się zdalnie, a uchwały podejmowano w drodze indywidualnego oddania głosów.

W miesiącu październik, listopad i grudzień 2021r. powrócono do stacjonarnych posiedzeń Rady Nadzorczej. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane były na piśmie lub na posiedzeniach stacjonarnych bądź częściowo na posiedzeniu i częściowo na piśmie.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 21 uchwał.

Rada Nadzorcza wypełniając swoje obowiązki statutowe podejmowała działania w zakresie:

- funkcji zarządzającej uchwalając plany gospodarczo – finansowe;
- funkcji kontrolnej (nadzorujące pracę Zarządu) sprawdzając wydatki Spółdzielni poprzez Komisję Rewizyjną;
- funkcji nadzorczej, dokonując analiz wykonania planów i zadań Spółdzielni oraz zadłużenie członków i windykacja należności;
- funkcji normatywnej, uchwalając regulaminy niezbędne do bieżącej działalności Spółdzielni, podejmując uchwały w sprawie planów remontów, inwestycji, wydatków.

Komisja Rewizyjna przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za 1 półrocze i kompleksową kontrolę za cały 2021 r., 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 2021, wnosi do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania finansowego zrealizowanego przez Zarząd Spółdzielni za rok 2021.

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 7/2022/VII z dnia 24.03.2022 r. wnosi do Walnego Zgromadzenia o udzielenie Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej absolutorium z tytułu działalności za 2021 rok.

Rada Nadzorcza prezentuje niniejsze sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu Członków mając nadzieję, iż zostanie ono przyjęte i podjęta zostanie w tej sprawie stosowna uchwała Walnego Zgromadzenia.

Podpisy członków Prezydium Rady Nadzorczej:

- | | |
|---------------------|---------|
| 1. Zdzisław Babski | - |
| 2. Ernest Poleszak | - |
| 3. Jerzy Rogoziński | - |