

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA
ROK 2025

I. Nazwa i siedziba jednostki : Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOMUNALNIK” w Toruniu

NIP 879-017-10-35

Podstawowy przedmiot działalności : administrowanie zasobami mieszkaniowymi

Sąd Rejestrowy Spółdzielni : Sąd rejonowy w Toruniu

2. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni : nieokreślony

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym : 01.01.2025 – 31.12.2025

4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni : S.M. „KOMUNALNIK”

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

6. Przyjęte zasady rachunkowości :

6.1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości z późniejszymi zmianami. (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 1047) stosując reguły ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności)

6.2. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych

6.3. Materiały wycenia się w cenach nabycia stosując metodę cen ewidencyjnych na poziomie cen nabycia.

6.4. Wyniki z całokształtu działalności obejmują :

- przychody i koszty operacyjne
- pozostałe przychody i koszty operacyjne
- przychody i koszty finansowe

Wynik z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przechodzi poprzez rozliczenia międzyokresowe na rok następny.

6.5. Rozliczenie z tytułu mediów nabytych od jednostek zewnętrznych na potrzeby mieszkańców prowadzi się na kontach kosztów i przychodów. Zaliczki są rozliczane poprzez konto zespołu 2 i są wykazywane w aktywach i pasywach bilansu, w należnościach lub zobowiązaniach krótkoterminowych.

6.6. Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące wzory:

1. bilans
2. rachunek zysków i strat – wersja porównawcza
3. informacja dodatkowa oraz dodatkowe informacje i objaśnienia
4. sprawozdanie z działalności Spółdzielni

Sporządził

Maria Bórawska

Toruń, dnia 05.03.2026 r.

Członkowie Zarządu

PREZES ZARZĄDU
S.M. „KOMUNALNIK”

Magdalena Kłodawska

Pełnomocnik Zarządu
S.M. „Komunalnik”

Maria Bórawska

1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego)	struktura wariant 2 wersja v1-0E
NIP 8 7 9 0 1 7 1 0 3 5	KRS 0 0 0 0 0 2 3 6 3 0	

Sprawozdanie finansowe małej spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		26-02-2026	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2025	Data do	31-12-2025
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA KOMUNALNIK			
Adres siedziby albo miejsca zamieszkania			
Kraj	POLSKA	Województwo	KUJAWSKO-POMORSKIE
Powiat	TORUŃSKI	Gmina	TORUŃ
Ulica	DEKERTA	Nr domu	14
		Nr lokalu	1
Miejscowość	TORUŃ	Kod pocztowy	87-100
Forma prawna jednostki			
Forma prawna jednostki		Nazwa innej formy prawnej	
spółdzielnia mieszkaniowa (kod 40)			
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości			
Liczba etatów		2,3	
Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta:			
<input type="checkbox"/> tak		<input checked="" type="checkbox"/> nie	
Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)			
<input type="checkbox"/> Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony			
Data od			
Data do			

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2025 data do 31-12-2025

Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych

ZGODNIE Z USTAWĄ O RACHUNKOWOŚCI
WZÓR SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO WG ZAŁĄCZNIKA NR 5 WW. USTAWY

Założenie kontynuacji działalności

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

- sprawozdanie sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności
 sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że działalność nie będzie kontynuowana

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

- tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:

AKTYWA I PASYWA WYKAZANE W SPRAWOZDANIU SĄ WYCENIONE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 29.09.1994 R. O RACHUNKOWOŚCI Z PÓŹNIEJSZYM ZMIANAMI (TEKST JEDNOLITY DZ. U. Z 2016 R. POZ. 1047) STOSUJĄC REGUŁY CENY NABYCIA LUB KOSZT WYTWORZENIA Z UWZGLĘDNIENIEM ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH (NALEŻNOŚCI).

ŚRODKI TRWAŁE ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE AMORTYZUJE SIE BĄDŹ UMARZA STOSUJĄC ZASADY, METODY I STAWKI PRZEWDZIANE W PRZEPISACH PODATKOWYCH.

MATERIAŁY WYCENIA SIE W CENACH NABYCIA STOSUJĄC METODĘ CEN EWIDENCYJNYCH NA POZIOMIE CEN NABYCIA.

Ustalenia wyniku finansowego

WYNIKI Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁANOŚCI OBEJMUJĄ:

*PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

*POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

*PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

WYNIK Z GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI PRZECHODZI POPRZEZ ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE NA NASTĘPNY ROK.

ROZLICZENIE ZIMNEJ WODY ORAZ ENERGII CIEPLNEJ NABYTYCH OD JEDNOSTEK ZEWNĘTRZNYCH NA POTRZEBY MIESZKAŃCÓW SPÓŁDZIELNI PROWADZI SIĘ NA KONTACH ZESPOŁU 2. NIE STANOWIĄ ONE KOSZTÓW SPÓŁDZIELNI.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

SPRAWODANIE FINANSOWE OBEJMUJE NASTĘPUJĄCE WZORY:

1. BILANS
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - WERSJA PORÓWNAWCZA
3. INFORMACJA DODATKOWA ORAZ DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
4. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁANOŚCI SPÓŁDZIELNI

BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A.	Aktywa trwałe	5 059 326,54	5 375 291,52	A.	Fundusze własne	5 350 516,63	5 653 070,60
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I.	Fundusz podstawowy	2 865 872,88	3 164 543,92
II.	Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	5 029 162,44	5 327 833,48	a)	Fundusz udziałowy	46 336,03	46 336,03
	– środki trwałe	5 029 162,44	5 327 833,48	b)	Fundusz wkładów mieszkaniowych	21 088,10	49 876,13
	– środki trwałe w budowie			c)	Fundusz wkładów budowlanych	2 798 448,75	3 068 331,76
III.	Należności długoterminowe	30 164,10	47 458,04	II.	Fundusz zasobowy	1 696 414,74	1 696 414,74
IV.	Inwestycje długoterminowe, w tym:	0,00	0,00	III.	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	711 731,98	711 731,98
	– nieruchomości				– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
	– długoterminowe aktywa finansowe			IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
B.	Aktywa obrotowe	1 049 191,20	906 255,13	VI.	Zysk (strata) netto	76 497,03	80 379,96
I.	Zapasy			VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
II.	Należności krótkoterminowe, w tym:	40 493,87	83 908,99	B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	758 001,11	628 476,05
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 194,22	1 979,33	I.	Rezerwy na zobowiązania, w tym:		
	– do 12 miesięcy	1 194,22	1 979,33		– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
	– powyżej 12 miesięcy			II.	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	0,00	1 879,24
b)	od osób uprawnionych, w tym:	37 549,72	80 961,66		– z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	1 879,24
	– z tytułu lokali mieszkalnych	37 549,72	80 961,66	III.	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	572 526,79	492 316,28
	– z tytułu lokali użytkowych			a)	z tytułu kredytów i pożyczek		
III.	Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	1 008 697,33	799 987,14	b)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	137 408,33	154 107,61
a)	krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	1 008 697,33	799 987,14		– do 12 miesięcy	137 408,33	154 107,61
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 008 697,33	799 987,14		– powyżej 12 miesięcy		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	22 359,00	c)	fundusze specjalne	0,00	0,00
	– w tym niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości				– w tym fundusz remontowy	245 279,54	203 574,60
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy			d)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	182 187,16	134 634,07
D.	Udziały (akcje) własne				– z tytułu lokali mieszkalnych	182 187,16	134 634,07
					– z tytułu lokali użytkowych		
				e)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
				f)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
				IV.	Rozliczenia międzyokresowe	185 474,32	134 280,53
					– w tym nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	170 819,63	119 324,34
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	6 108 517,74	6 281 546,65		PASYWA razem (suma poz. A i B)	6 108 517,74	6 281 546,65

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	2 259 490,37	2 190 245,20
I.	Przychody netto ze sprzedaży:	2 281 849,37	2 186 568,70
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	2 225 366,95	2 142 894,41
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-22 359,00	3 676,50
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
B.	Koszty działalności operacyjnej	2 250 782,78	2 222 702,75
I.	Amortyzacja	2 678,99	0,00
II.	Zużycie materiałów i energii	9 963,71	16 209,83
III.	Usługi obce	216 091,12	225 309,23
IV.	Wynagrodzenia	257 124,85	264 624,72
V.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	53 450,51	51 996,57
	– emerytalne	25 001,01	22 816,78
VI.	Pozostałe koszty, w tym:	1 711 473,60	1 664 562,40
	– wartość sprzedanych towarów		
VII.	Razem koszty rodzajowe:	2 250 782,78	2 222 702,75
	a) w tym z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 226 701,75	2 185 750,56
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	8 707,59	-32 457,55
I.	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a - B.VII.a)	-1 334,80	-42 856,15
II.	Wynik z działalności własnej (C - C.I)	10 042,39	10 398,60
D.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	64 317,14	214 778,60
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
E.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	132,47	1 440,99
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
F.	Przychody finansowe, w tym:	18 787,55	26 775,12
I.	Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:		
	– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	2 259,19	2 027,76
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
G.	Koszty finansowe, w tym:	25,82	0,88
I.	Odsetki, w tym:	25,82	0,88
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		

H.	Zysk (strata) brutto (C + D - E + F - G)	91 653,99	207 654,30
I.	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	163 228,67	157 622,15
II.	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	0,00	0,00
III.	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (H + H.I - H.II)	254 882,66	365 276,45
I.	Podatek dochodowy	7 566,00	7 950,00
J.	Zysk (strata) netto (H - I)	84 087,99	199 704,30
I.	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	170 819,63	276 946,49
II.	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III.	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (H.III - I - J.I + J.II)	76 497,03	80 379,96

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOMUNALNIK"

Magdalena Kłodawska

KSIEGOWA
Marta Brawska