



Sprawozdanie Finansowe
Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
za rok 2025

W P R O W A D Z E N I E
do sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
za rok 2025

- 1) Nazwa i siedziba: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu,
86-300 Grudziądz ul. Moniuszki 13
- 2) Forma prawna: Spółdzielnia
- 3) Podstawa prawna:
 - Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000100422 z dnia 04.04.2002 roku na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
 - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu.
- 4) Przedmiot działalności
 - Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi.
 - Budowanie lub nabywanie nieruchomości.
 - Działalność w zakresie usług telekomunikacyjnych.
- 5) Roczne sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2025 do 31.12.2025, jest sprawozdaniem samodzielnym i podlega corocznemu badaniu.
- 6) Sprawozdanie finansowe za rok 2025 zostało sporządzone z uwzględnieniem kontynuowania działalności gospodarczej w przyszłości oraz przy założeniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na jej zagrożenie.
- 7) Przyjęte zasady rachunkowości:
 - Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
 - Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółdzielni, według zakładowego planu kont przy użyciu programów komputerowych.
 - Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje lub umarza się stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych.
 - Środki trwałe i WNiP o wartości nieprzekraczającej 5000 zł zaliczane są jednorazowo w koszty w miesiącu przekazania do eksploatacji, natomiast powyżej 5000 zł ujmowane są w ewidencji środków trwałych i umarzone są od miesiąca następującego po miesiącu przyjęcia ich do eksploatacji.
 - Stany i rozchody materiałów i towarów wycenia się według cen nabycia.
 - Spółdzielnia tworzy aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.
 - Rachunek zysków i strat sporządza się w układzie porównawczym.
 - Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią.
 - Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczony zostaje zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 558) oraz ustawą z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 593).
Wynik z pozostałej działalności po opodatkowaniu podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie zgodnie z § 49 ust. 7 Statutu Spółdzielni.

8) Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- Bilans,
- Rachunek zysków i strat – wersja porównawcza,
- Zestawienie zmian w kapitale własnym,
- Rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia,
- Informację dodatkową.

9) Do rocznego sprawozdania finansowego dołącza się sprawozdanie z działalności jednostki.

Grudziądz, dnia 27.02.2026 r.

Główny Księgowy


GŁÓWNY KSIĘGOWY


Magdalena Wiśniewska

.....

Zarząd

CZŁONEK ZARZĄDU


Piotr Malinowski


.....

Z-ca PRZESYŁA ZARZĄDU


Wojciech Kłeciński

.....

PREZES ZARZĄDU


Krzysztof Wieczorek

.....

Bilans
Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
sporządzony na dzień 31.12.2025 roku

AKTYWA	Stan na dzień	
	2024.12.31	2025.12.31
A. AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)	104 564 561,12	103 347 662,72
I. Wartości niematerialne i prawne (1 do 4)	29 040,30	107 170,70
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	29 040,30	107 170,70
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe (1 do 3)	103 792 158,82	102 428 735,02
1. Środki trwałe (a-e)	103 601 747,21	102 398 680,02
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	46 466 761,04	46 124 138,44
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inż. lądowej i wodnej	42 338 111,40	40 472 195,66
c) urządzenia techniczne i maszyny	13 236 116,63	14 704 263,30
d) środki transportu	134 352,73	90 579,73
e) inne środki trwałe	1 426 405,41	1 007 502,89
2. Środki trwałe w budowie	190 411,61	30 055,00
3. Środki trwałe w leasingu finansowym	-	-
III. Należności długoterminowe (1 do 3)	-	-
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jedn. posiada zaangaż. w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe (1 do 4)	3 365,00	3 365,00
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe (a-b)	3 365,00	3 365,00
a) w jednostkach powiązanych		
udziały lub akcje		
inne papiery wartościowe		
udzielone pożyczki	-	-
inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
udziały lub akcje		
inne papiery wartościowe		
udzielone pożyczki		
inne długoterminowe aktywa finansowe		
c) w pozostałych jednostkach	3 365,00	3 365,00
udziały lub akcje	3 365,00	3 365,00
inne papiery wartościowe		
udzielone pożyczki		
inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
V. Długoterminowe rozliczanie międzyokresowe (1 do 2)	739 997,00	808 392,00
1. Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	739 997,00	808 392,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		

B.	AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)	67 460 384,98	66 730 881,12
I.	Zapasy (1 do 5)	322 672,23	467 800,44
1.	Materialy	322 672,23	395 221,54
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		
4.	Towary		72 578,90
5.	Zaliczki na dostawy		
II.	Należności krótkoterminowe (1 do 3)	1 654 208,19	1 724 267,74
1.	Należności od jednostek powiązanych (a-b)	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty		
	do 12 miesięcy		
	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek (a-b), w których jednostka posiada		
a)	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:		
	do 12 miesięcy		
	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
3.	Należności od pozostałych jednostek (a-d)	1 654 208,19	1 724 267,74
a)	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	1 566 635,17	1 635 464,86
	do 12 miesięcy	1 566 635,17	1 635 464,86
	powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społ. i zdrow. oraz innych świadczeń		7 327,00
c)	inne	87 573,02	81 475,88
d)	dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe (1 do 2)	64 266 696,68	63 356 608,54
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe (a-c)	64 266 696,68	63 356 608,54
a)	w jednostkach powiązanych	-	-
	udziały lub akcje		
	inne papiery wartościowe		
	udzielone pożyczki	-	-
	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b)	w pozostałych jednostkach	-	-
	udziały lub akcje		
	inne papiery wartościowe		
	udzielone pożyczki		
	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	64 266 696,68	63 356 608,54
	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	64 263 218,19	63 354 642,22
	inne środki pieniężne	3 478,49	1 966,32
	inne aktywa pieniężne		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozlicz.międzyokresowe	1 216 807,88	1 182 204,40
	- Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	5 322,50	828,14
	- Rozliczenie międzyokresowe - fundusz remontowy		
	- Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	1 211 485,38	1 181 376,26
C.	Należne wpłaty na kapitał		
D.	Udziały własne		
	RAZEM AKTYWA	172 024 946,10	170 078 543,84

PASywa		Stan na dzień	
		2024.12.31	2025.12.31
A.	KAPITAŁ WŁASNY (I+II+III+IV+V+VI+VII)	131 106 513,22	124 072 678,82
I.	Kapitał podstawowy (1 do 3)	32 778 800,67	31 090 535,67
1.	Fundusz udziałowy	240 053,64	231 442,62
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 658 328,83	1 396 506,00
3.	Fundusz wkładów budowlanych	30 880 418,20	29 462 587,05
II.	Kapitał zapasowy	92 858 584,97	87 875 921,85
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartość nominalną		
III.	Kapitał z aktualizacji wyceny	450 748,45	344 306,68
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV.	Pozostałe kapitały rezerwowe		
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
	- na udziały (akcje) własne		
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI.	Zysk (strata) netto	5 018 379,13	4 761 914,62
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-

B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV)	40 918 432,88	46 005 865,02
I.	Rezerwy na zobowiązania (1 do 3)	3 810 094,63	4 118 717,82
1.	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodów.	99 912,00	66 343,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	3 708 585,00	4 049 343,00
	długoterminowa	3 250 120,86	3 484 047,00
	krótkoterminowa	458 464,14	565 296,00
3.	Pozostałe rezerwy	1 597,63	3 031,82
	długoterminowe		
	krótkoterminowe	1 597,63	3 031,82
II.	Zobowiązania długoterminowe (1 do 3)		
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozost. jedn., w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3.	Wobec pozostałych jednostek (a-d)		
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) inne		
III.	III. Zobowiązania krótkoterminowe (1 do 4)	29 982 329,25	32 600 850,50
1.	Wobec jednostek powiązanych (a-c)		
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
	do 12 miesięcy		
	b) inne		
	c) inne - pożyczki		
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jedn. posiada zaangaż. w kapitale		
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
	do 12 miesięcy		
	powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
3.	Wobec pozostałych jednostek (a- i)	25 472 509,87	24 335 917,32
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	20 741 459,62	19 873 959,40
	do 12 miesięcy	20 741 459,62	19 873 959,40
	powyżej 12 miesięcy		
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	2 746 335,02	2 389 411,38

	h) z tytułu wynagrodzeń	137 208,56	152 944,30
	i) inne	1 847 506,67	1 919 602,24
4.	Fundusze specjalne	4 509 819,38	8 264 933,18
IV.	Rozliczenia międzyokresowe (1 do 3)	7 126 009,00	9 286 296,70
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	4 165 144,31	4 759 952,32
3.	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 960 864,69	4 526 344,38
	- długoterminowe	2 578 214,46	4 035 854,07
	- krótkoterminowe	382 650,23	490 490,31
RAZEM PASYWA		172 024 946,10	170 078 543,84

Grudziądz, dnia 27.02.2026 rok

Sporządziła : Jolanta Białkowska-Skibicka

Główny Księgowy

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Magdalena Wiśniewska

.....

Zarząd

CZŁONEK ZARZĄDU

Piotr Malinowski

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

Wojciech Kiciński

PREZES ZARZĄDU

Krzysztof Wieczorek

Rachunek zysków i strat za rok 2025 (wersja porównawcza)

TREŚĆ	stan na dzień	
	2024.12.31	2025.12.31
A.Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	156 391 438,81	167 408 287,72
od jednostek powiązanych		
I.Przychody netto ze sprzedaży produktów	154 926 555,32	165 484 110,25
II.Zmiana stanu produktów	- 944,88	3 216,30
III.Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	1 449 413,17	1 413 310,62
IV.Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	16 415,20	507 650,55
B.Koszty działalności operacyjnej	149 876 263,39	159 491 208,48
I.Amortyzacja	3 094 153,10	3 108 990,68
II.Zużycie materiałów i energii	62 359 568,69	65 615 574,43
III.Uslugi obce	20 068 428,13	19 929 304,04
IV.Podatki i opłaty, w tym:	12 962 115,00	15 762 898,76
podatek akcyzowy		
V.Wynagrodzenia	23 284 582,37	24 574 697,38
VI.Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 087 000,26	5 531 928,70
- w tym emerytalne	2 101 526,23	2 240 256,69
VII.Pozostałe koszty rodzajowe	23 020 415,84	24 967 814,49
VIII.Wartość sprzedanych towarów		
C.Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	6 515 175,42	7 917 079,24
D.Pozostałe przychody operacyjne	2 025 913,82	1 179 446,24
I.Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 246 904,75	
II.Dotacje	-	-
III.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.Inne przychody operacyjne	779 009,07	1 179 446,24
E.Pozostałe koszty operacyjne	1 226 094,51	1 220 809,01
I.Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.Inne koszty operacyjne	1 226 094,51	1 220 809,01
F.Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	7 314 994,73	7 875 716,47
G.Przychody finansowe	3 687 974,25	3 281 484,87
I.Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	235,55	2 994,85
a) od jednostek powiązanych		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od pozostałych jednostek	235,55	2 994,85
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.Odsetki, w tym:	3 683 225,85	3 278 114,51
od jednostek powiązanych		
III.Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych		
IV.Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.Inne	4 512,85	375,51
VI.Poręczenia		
w tym od jednostek powiązanych		
H.Koszty finansowe	34 416,04	63 105,54
I.Odsetki, w tym:		
od jednostek powiązanych		
II.Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych		
III.Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.Prowizje		
w tym od jednostek powiązanych		
V.Inne	34 416,04	63 105,54
I.Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	10 968 552,94	11 094 095,80
J. Podatek dochodowy	1 790 352,00	1 573 057,00
K. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego	4 165 144,31	4 759 952,32
L. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	5 322,50	828,14
M.Zysk (strata) netto (I- J-K+L)	5 018 379,13	4 761 914,62

Grudziądz, dnia 27.02.2026 rok

Sporządziła : Jolanta Białkowska-Skibicka

Główny Księgowy

GŁÓWNY KSIĘGOWY

 Magdalena Wiśniewska

CZŁONEK ZARZĄDU

 Piotr Malinowski

Zarząd
 Z-ca PREZESA ZARZĄDU

 Wojciech Kiciński

PREZES ZARZĄDU

 Krzysztof Wieczorek

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym według stanu na dzień 31.12.2025 r.

Wyszczególnienie	2024	2025
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu BO	132 952 401,36	131 106 513,22
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
I.a Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	132 952 401,36	131 106 513,22
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	34 389 751,18	32 778 800,67
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	- 1 610 950,51	- 1 688 265,00
1.2. Fundusz udziałowy na początek okresu	251 014,72	240 053,64
1.2.1 Zmiany funduszu udziałowego	- 10 961,08	- 8 611,02
a) zwiększenie z tytułu	-	-
- wpłat udziałów członkowskich		
b) zmniejszenia z tytułu	10 961,08	8 611,02
- wypłat udziałów członkowskich	10 961,08	8 611,02
1.2.2. Fundusz udziałowy na koniec okresu	240 053,64	231 442,62
1.3. Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	1 880 513,67	1 658 328,83
1.3.1 Zmiany funduszu wkładów mieszkaniowych	- 222 184,84	- 261 822,83
a) zwiększenie z tytułu	313 618,28	626 886,38
- wpłat na fundusz mieszkaniowy		
- przeniesienie na odrębną własność	173 618,28	223 136,38
- inne	140 000,00	403 750,00
b) zmniejszenia z tytułu	535 803,12	888 709,21
- wypłat wkładów mieszkaniowych		
- umorzenia lokali mieszkalnych	56 269,20	50 419,48
- przeniesienia na wkład budowlany	339 533,92	434 539,73
- inne	140 000,00	403 750,00
1.3.2 Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	1 658 328,83	1 396 506,00
1.4. Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	32 258 222,79	30 880 418,20
1.4.1 Zmiany funduszu wkładów budowlanych	- 1 377 804,59	- 1 417 831,15
a) zwiększenie z tytułu :	367 708,23	316 753,56
- wpłat na wkład budowlany	78 929,38	59 317,40
- przeniesienia wkładów mieszkaniowych	275 028,45	234 945,72
- inne (likwidacja dźwigu)	1 816,93	10,87
- waloryzacja wkładów	11 933,47	22 479,57
b) zmniejszenia z tytułu:	1 745 512,82	1 734 584,71
- umorzenie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży	1 257 893,03	1 250 540,97
- rozliczenia przeniesienia w odrębną własność	487 619,79	484 043,74
- waloryzacji wkładów		
1.4.2 Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	30 880 418,20	29 462 587,05
1.5. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	32 778 800,67	31 090 535,67
2. Kapitał (fundusz) zasobowy na początek okresu	92 640 426,77	92 858 584,97
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zasobowego	218 158,20	- 4 982 663,12
a) zwiększenie z tytułu:	11 509 540,99	15 054 800,26
- wpłat z tytułu wpisowego		
- wzrost wolnych środków obrotowych	3 529 687,20	4 382 439,24
- wzrost wkładów członków oczekujących		
- dofinansowanie remontów z kapitału zasobowego		6 294 621,86
- wzrost majątku trwałego	7 875 522,97	4 270 974,64
- inne zwiększenia funduszu zasobowego	104 330,82	106 764,52
b) zmniejszenia z tytułu	11 291 382,79	20 037 463,38
- zwrot kredytów bankowych umorzonych przy rozliczeniu zadań inwestycyjnych	78 932,16	59 328,27
- wykorzystanie wolnych środków	3 982 041,90	14 383 753,38
- rozliczenie funduszu zasobowego w związku z przeniesiem własności lokali	251 183,83	394 536,99
- umorzenie zasobów mieszkaniowych	1 388 968,35	1 539 682,93
- likwidacja środków trwałych (przekazanie)/sprzedaż	2 300 465,86	348 703,89
- umorzenie środków trwałych niemieszkalnych	3 248 178,24	3 261 611,24
- inne zmniejszenia (w tym waloryzacja wkładów)	41 612,45	49 846,68
2.2. Fundusz udziałowy na koniec okresu	92 858 584,97	87 875 921,85
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	551 898,28	450 748,45
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	- 101 149,83	- 106 441,77
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie z tytułu	101 149,83	106 441,77
- umorzenie objętych aktualizacją środków trwałych	101 149,83	106 441,77
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	450 748,45	344 306,68
4. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	5 370 325,13	5 018 379,13
4.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	5 370 325,13	5 018 379,13
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
4.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5 370 325,13	5 018 379,13

a) zwiększenie z tytułu		
- podział zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie z tytułu	5 370 325,13	5 018 379,13
- przeznaczenie na kapitał zasobowy		1 282 425,85
- przeznaczenia na fundusz remontowy	5 370 325,13	3 735 953,28
4.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
4.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
4.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a) zwiększenie z tytułu		
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie z tytułu		
- pokrycia straty z kapitału zapasowego		
4.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
4.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
5. Wynik netto	5 018 379,13	4 761 914,62
a) Zysk netto	5 018 379,13	4 761 914,62
b) Strata netto		
c) Odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu BZ	131 106 513,22	124 072 678,82
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	126 088 134,09	119 310 764,20

Grudziądz, dnia 27.02.2026 rok

Sporządziła: Jolanta Białkowska-Skibicka

Główny Księgowy

GŁÓWNY KSIĘGOWY

 Magdalena Wiśniewska

CZŁONEK ZARZĄDU Z-ca PRZESY ZARZĄDU

 Piotr Malinowski

PREZESA ZARZĄDU

 Wojciech Kiciński

PREZES ZARZĄDU

 Krzysztof Wieczorek

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) stan na 31.12.2025

Treść pozycji		2024	2025
A	Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	7 764 615,34	12 709 358,16
I	Zysk (strata) netto	5 018 379,13	4 761 914,62
II	Korekty razem	2 746 236,21	7 947 443,54
1	Amortyzacja	3 094 153,10	3 108 990,68
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5	Zmiana stanu rezerw	275 614,61	308 623,19
6	Zmiana stanu zapasów	81 082,55	- 145 128,21
7	Zmiana stanu należności	633 845,73	- 70 059,55
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminow., z wyjątkiem kredytów i pożyczek	- 4 787 283,40	2 618 521,25
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 448 823,62	2 126 496,18
10	Inne korekty		
III	Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej(I +/- II)	7 764 615,34	12 709 358,16
B	Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	1 866 892,03	- 5 208 816,84
I	Wpływy	12 547 782,01	859 851,19
1	Zbycie WNiP oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 547 782,01	859 851,19
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz WNiP		
3	Z aktywów finansowych, w tym:	10 000 000,00	-
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	10 000 000,00	-
	- zbycie aktywów finansowych (odsetki od pożyczek)		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata pożyczek	10 000 000,00	
4	Inne wpływy inwestycyjne		
II	Wydatki	10 680 889,98	6 068 668,03
1	Nabycie WNiP oraz rzeczowych aktywów trwałych	10 680 889,98	6 068 668,03
2	Inwestycje w nieruchomości oraz WNiP		
3	Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach		
	- nabycie udziałów		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
	- udzielone pożyczki krótkoterminowe		
4	Inne wydatki inwestycyjne		
III	Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej(I- II)	1 866 892,03	- 5 208 816,84
C	Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej	- 3 769 388,16	- 8 410 629,46
I	Wpływy	15 184 596,78	19 277 117,99
1	Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych	15 184 596,78	19 277 117,99
2	Kredyty i pożyczki		
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4	Inne wpływy finansowe		
II	Wydatki	18 953 984,94	27 687 747,45
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4	Spłaty kredytów i pożyczek		
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8	Odsetki		
9	Inne wydatki finansowe	18 953 984,94	27 687 747,45
III	Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	- 3 769 388,16	- 8 410 629,46
D	Przeplwy pieniężne netto razem(A.III+/-B.III+/-C.III)	5 862 119,21	- 910 088,14
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	5 862 119,21	- 910 088,14
	-zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F	Środki pieniężne na początek okresu	58 404 577,47	64 266 696,68
G	Środki pieniężne na koniec okresu(F+/-D), w tym:	64 266 696,68	63 356 608,54
	-o ograniczonej możliwości dysponowania		

Grudziądz, dnia 27.02.2026 rok

Sporządziła : Jolanta Białkowska-Skibicka

Główny Księgowy
GŁÓWNY KSIĘGOWY

 Magdalena Wiśniewska

CZŁONEK ZARZĄDU -ca **PREZESA ZARZĄDU**

 Piotr Adamiński

PREZES ZARZĄDU

 Wojciech Kiciński

PREZES ZARZĄDU

 Krzysztof Wieczorek

INFORMACJA DODATKOWA
do sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
za 2025 rok

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od **01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.**

Księgi rachunkowe prowadzone są w języku polskim, a dane liczbowe w informacji dodatkowej, tak jak w całym sprawozdaniu finansowym są podane w walucie polskiej (złoty i groszach).

Ustęp 1. Objaśnienia do bilansu

Aktywa i pasywa wycenia się według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.

Aktywa trwałe

Wartość netto aktywów trwałych wykazanych w księgach rachunkowych na dzień 31.12.2025 r. wynosi:

Rodzaj aktywów trwałych	Stan na: 31.12.2024r.	Stan na: 31.12.2025r.	Odchylenia 2025-2024
Wartości niematerialne i prawne	29 040,30	107 170,70	78 130,40
Rzeczowe aktywa trwałe (ze środkami trwałymi w budowie)	103 792 158,82	102 424 135,02	- 1 368 023,80
Należności długoterminowe	-	-	-
Inwestycje długoterminowe	3 365,00	3 365,00	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	739 997,00	809 306,00	69 309,00
Razem aktywa trwałe	104 564 561,12	103 343 976,72	- 1 220 584,40

1. Szczegółowy zakres wartości grup środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych zawierający stan tych aktywów na początku okresu obrotowego, zmniejszenia, zwiększenia oraz stan na koniec okresu obrotowego zawiera **załącznik nr 1**.

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości do 5 000 zł zaliczane są jednorazowo w koszty w miesiącu przyjęcia do użytkowania, natomiast powyżej 5 000 zł ujmowane są w ewidencji środków trwałych i umarzane są od miesiąca następującego po miesiącu przyjęcia ich do eksploatacji.

2. Wartość gruntów wynosi **46 320 489,29** zł, z czego:

- grunty własne o powierzchni 467 746,42 m² wynoszą 45 501 045,45 zł,
- grunty będące w użytkowaniu wieczystym o powierzchni 137 230,44 m² wynoszą 819 443,84 zł.

Wartość gruntu (rynkowa brutto) w użytkowaniu wieczystym na dzień 31.12.2025 rok:

Lokalizacja	powierzchnia m ²	Wartość [zł]
Administracja nr 1 - Śródmieście	9 177,06	1 665 874,44
Administracja nr 2 - oś. Kopernika	17 874,06	2 530 028,65
Administracja nr 3 - oś. Strzemięcin	43 257,32	6 859 429,88
Administracja nr 4- oś. Rządź -Mniszek	11 720,00	1 685 357,52
Administracja nr 5- oś. Lotnisko	55 202,00	11 457 500,01
Podsumowanie	137 230,44	24 198 190,50

3. Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia nie posiada należności długoterminowych.

4. W roku 2025 Spółdzielnia nie udzielała pożyczek krótkoterminową i długoterminowych.

5. Wartość użytkowanych przez jednostkę środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu.

Na podstawie Umowy użyczenia nieruchomości gruntowej Spółdzielnia użytkuje środki trwałe będące własnością Miejskiego Ośrodka Rekreacji i Wypoczynku w Grudziądzu powstałe w ramach Grudziądzkiego Budżetu Obywatelskiego.

Łączna wartość użyczonych środków trwałych to 1 426 081,42 zł.

Administracja 1		wartość
a.	Teren rekreacyjno sportowy dla dzieci, młodzieży i dorosłych - Tczewska 2,6 [nr ewid. MORIW 037809]	115 460,00
Administracja 3		
a.	Siłownia plenerowa „Góra Strzemyka” ul. Jackowskiego 54 [nr ewid. MORIW 026809]	33 825,00
b.	Kącik Rekreacyjny od Juniora do Seniora na osiedlu Strzemięcin ul. Korczaka 27 Jackowskiego 43 [nr ewid. MORIW 072809]	70 802,98
c.	Plac zabaw przy ul. Jackowskiego 42 [nr ewid. MORiW 03809]	167 423,91
d.	Integracyjna przestrzeń zabaw dla dzieci ul. Śniadeckich 35 [nr ewid. 059809]	165 455,00
Administracja 4		
a.	Urządzenia zabawowe na placach zabaw Rządź ul. Sobieskiego 28, 30,40, 42, 44, 54 Łęgi 13, Hubala 2, Bołtucia 5, Kulerskiego 3,8. Rakowskiego 7 [nr ewid. MORIW 025809]	120 000,00

b.	Piaskownice na placach zabaw na Osiedlu Mniszek ul. Droga Mazurska 2a-d, Sportowców 6,10, Podhalańska 5,8 [nr ewid. MORIW 024809]	38 230,00
c.	Stół do tenisa ul. Sobieskiego 20 [nr ewid. MORIW 10008881]	5 987,99
Administracja 5		
a.	Mini Park Seniora na osiedlu Lotnisko ul. Ikara – Stachonia-Skarżyńskiego [nr ewid. MORIW 073809]	123 858,54
b.	Rewitalizacja ogólnodostępnego boiska do piłki nożnej o nawierzchni z trawy syntetycznej na osiedlu Lotnisko Ikara-Polskich Skrzydeł [nr ewid. MORIW 012290]	241 642,00
c.	Street Workout na osiedlu Lotnisko ul. Ikara – Skarżyńskiego [nr ewid. MORIW 039809]	43 730,00
d.	Miasteczko rowerowe ul. Skarżyńskiego 5 (w trakcie realizacji)	166 580,00
e.	Oświetlenie Boiska przy ul. Ikara oraz piłkochwyty	102 459,00
f.	Piaskownice , stoły do tenisa (ping-ponga) ul. Ikara 15	15 313,50
g.	Piaskownice , stoły do tenisa (ping-ponga) ul. Kustronia 2	15 313,50

6. Spółdzielnia posiada 3 365 akcji o wartości 3 365 zł w UNIQA SA. W roku 2025 otrzymano dywidendę w wysokości 2 994,85 zł.

7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności ze wskazaniem stanu na początek i koniec roku obrotowego, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanu na koniec roku obrotowego.

Odpisy aktualizujące należności na dzień 01.01.2025 r. 1 472 805,25 zł

Zwiększenie w trakcie roku 722 949,53 zł

Zmniejszenia w trakcie roku 530 316,74 zł

Odpisy aktualizujące należności na dzień 31.12.2025 r. 1 665 438,04 zł

8. Kapitał własny Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. wynosi **124 072 678,82 zł**.

	Kapitał podstawowy	B.O.	Zmniejszenia	Zwiększenia	B.Z.
1.	Udziały	240 053,64	8 611,02	-	231 442,62
2.	Wkłady mieszkaniowe	1 658 328,83	888 709,21	626 886,38	1 396 506,00
3.	Wkłady budowlane :	30 880 418,20	2 573 327,93	1 155 496,78	29 462 587,05
a.	Wkłady bud. - lokale mieszkaniowe	30 708 951,17	2 547 135,72	1 146 845,69	29 308 661,14
b.	Wkłady budowlane - garaże	79 698,88	8 325,84		71 373,04

c.	Wkłady budowlane - lokale	91 768,15	17 866,37	8 651,09	82 552,87
	RAZEM	32 778 800,67	3 470 648,16	1 782 383,16	31 090 535,67

	Fundusz zasobowy	B.O.	Zmniejszenia	Zwiększenia	B.Z.
1.	Fundusz zasobowy - wpisowe	875 528,14			875 528,14
2.	Fundusz zasobowy w środkach trwałych	67 181 943,42	5 544 535,05	106 764,52	61 744 172,89
3.	Fundusz zasobowy - wolne środki	23 001 607,00	8 089 131,52	4 382 439,24	19 294 914,72
3a	waloryzacja wkładów mieszkaniowych oraz zwrot umorzenia kredytu mieszk.		109 174,95		- 109 174,95
4.	Fundusz zasobowy - środki z przetargu przypadające SM	1 799 506,41	-	-	1 799 506,41
5.	Zakup inwestycji niemieszkalnych		-	4 270 974,64	4 270 974,64
6.	Inwestycje i remonty z funduszu zasobowego		6 294 621,86	6 294 621,86	-
	RAZEM	92 858 584,97	20 037 463,38	15 054 800,26	87 875 921,85

	Kapitał z aktualizacji wyceny	B.O.	Zmniejszenia	Zwiększenia	B.Z.
1.	Fundusz z przeszacowania wartości środków trwałych	450 748,45	106 441,77		344 306,68
	RAZEM	450 748,45	106 441,77	-	344 306,68

	Zysk (strata) netto	B.O.	Zmniejszenia	Zwiększenia	B.Z.
1.	Zysk z roku poprzedniego i bieżący	5 018 379,13	5 018 379,13	4 761 914,62	4 761 914,62
	RAZEM	5 018 379,13	5 018 379,13	4 761 914,62	4 761 914,62

OGÓŁEM KAPITAŁY WŁASNE	131 106 513,22	28 632 932,44	21 599 098,04	124 072 678,82
-------------------------------	-----------------------	----------------------	----------------------	-----------------------

9. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi zgodnie z § 49 ust. 7 na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia. Zarząd Spółdzielni proponuje zysk netto za 2025 rok przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego.

10. Dane o stanie rezerw na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu i stanie końcowym.

Zgodnie z art. 37 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia Mieszkaniowa tworzy:

- a. rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, która na dzień 31.12.2025 r. wynosi 66 343 zł i odpowiada kwocie podatku dochodowego wymaganego w przyszłości zapłaty

- w związku z wystąpieniem dodatnich różnic przejściowych, które spowodują zwiększenie podstawy podatku dochodowego w wymaganego przyszłości,
- b. aktywa z tytułu odroczonego podatku, które ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia podatku, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi. Na dzień bilansowy wartość aktywów na odroczonego podatek dochodowy wynosi **809 392 zł**.
- c. VAT należny ujęty na koncie 223-4 "Rozrachunki z tytułu VAT należnego" (w analityce: VAT należny do rozliczenia w następnym okresie), który na dzień bilansowy nie stanowi zobowiązania podatkowego, traktuje się jako rezerwę i wykazuje się w pasywach bilansu w pozycji B.I.3 "Pozostałe rezerwy". Na dzień 31.12.2025 r. wartość podatku VAT do zapłaty w roku następnym wynosi **3 031,82 zł**.
- d. VAT naliczony ujęty na koncie 223-4 "Rozrachunki z tytułu VAT naliczonego" (w analityce: VAT naliczony do rozliczenia w następnym okresie), który na dzień bilansowy nie stanowi należności z tytułu podatku, traktuje się jako należność do rozliczenia w czasie i wykazuje się w aktywach bilansu w pozycji B.IV "Pozostałe rozliczenia międzyokresowe". Na dzień 31.12.2025 r. wartość podatku VAT do rozliczenia w roku następnym wynosi **189 961,68 zł**.
- e. Rezerwy na świadczenia pracownicze – na podstawie wyceny dokonanej przez firmę Attuario Sp. z o.o. w Warszawie uaktualniono rezerwy, które na poszczególne świadczenia wynoszą:

REZERWA	Stan na 01.01.2025	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na 31.12.2025
Rezerwy na odprawy emerytalne	648 919,00	170 642,00	164 159,00	642 436,00
Rezerwy na odprawy rentowe	36 245,00		800,00	37 045,00
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	3 023 421,00	434 688,00	781 129,00	3 369 862,00
RAZEM	3 708 585,00	605 330,00	946 088,00	4 049 343,00

Rezerwy na świadczenia pracownicze ujęto w pozostałych kosztach i przychodach operacyjnych.

11. Stany, przychody oraz rozchody materiałów i towarów wycenia się według cen nabycia.
12. Podział zobowiązań wg pozycji bilansu o pozostałym do dnia bilansowego okresie spłaty.

Wyszczególnienie wg przewidywanego umową okresu spłaty	Stan na początek okresu	Stan na koniec okresu
do 1 roku	25 472 509,87	24 335 917,32
powyżej 1 roku do 3 lat		
powyżej 5 lat		
powyżej 1 roku do 5 lat		
RAZEM	25 472 509,87	24 335 917,32

13. Wykaz istotnych pozycji biernych i czynnych rozliczeń międzyokresowych.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025
1.	Rozliczenia międzyokresowe -czynne:	1 216 807,88	1 182 204,40
a.	Koszty zakupu	5 261,99	8 478,29
b.	Usługi telekomunikacyjne	6 751,29	6 809,63
c.	Ubezpieczenie majątku i pozostałe	116 811,09	123 984,85
d.	Odsetki od środków pieniężnych	522 660,78	347 714,34
e.	Prenumeraty, media, usługi inne	332 894,26	457 317,47
f.	Dozór techniczny dźwigów	45 150,00	47 110,00
g.	VAT do odliczenia w roku następnym	181 955,97	189 961,68
h.	Niedobory na GZM	5 322,50	828,14
2.	Rozliczenia międzyokresowe - bierne:	7 126 009,00	9 286 296,70
a.	Nadwyżka na GZM	4 165 144,31	4 759 952,32
b.	Refundacja PUP, aktywa sfinansowane z GBO	214 327,13	205 422,41
c.	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	20 901,70	73 020,50
d.	Dotacja OZE - fotowoltaika	2 663 176,19	4 243 158,06
e.	Aktywa przekazane przez inne podmioty	4 346,78	4 031,30
f.	Rozliczenie depozytu konsumenckiego w czasie	58 112,89	712,11

14. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki – brak zabezpieczeń.

15. Zobowiązania warunkowe, w tym udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia – na dzień 31.12.2025 brak zabezpieczeń (weksli in blanko).

16. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – brak zobowiązań.

Ustęp II. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

- Struktura rzeczowa (rodzaj działalności) i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów i materiałów - rynek lokalny.
- Wartość przychodów:

Rodzaj przychodu	2024	2025
Przychód z GZM	127 257 165,65	137 075 873,65
Przychód z pozostałej działalności	27 685 804,41	28 915 887,15
Zmiana stanu produktów	- 944,42	3 216,30
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby	1 449 413,17	1 413 310,62
Razem przychody ze sprzedaży	156 391 438,81	167 408 287,72
Przychody z działalności operacyjnej	2 025 913,82	1 179 446,24
Przychody z działalności finansowej	3 687 974,25	3 281 484,87

Razem przychody z działalności gospodarczej	162 105 326,88	171 869 218,83
--	-----------------------	-----------------------

3. Suma poniesionych kosztów:

Rodzaj kosztu	Koszt 2024	Koszt 2025
Koszty działalności operacyjnej	149 876 263,39	159 491 208,48
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
Pozostałe koszty operacyjnej	1 226 094,51	1 220 809,01
Koszty finansowe	34 416,04	63 105,54
Razem koszty działalności gospodarczej	151 136 773,94	160 775 123,03

4. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości na dzień 31.12.2025 roku kształtował się następująco:

- nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła – 4 759 952,32 zł ujęta w bilansie za rok 2025 w pasywach – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe,
- nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła – 828,14 zł ujęta w bilansie za rok 2025 w aktywach – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Wynik w podziale na nieruchomości przedstawia załącznik nr 3.

5. W pozycji pozostałe przychody operacyjne ujmuje się:

Kary, grzywny, odszkodowania	143 588,08
Przedawnione udziały, wkłady, kaucje	1 976,53
Sprzedane odpady	887,52
Nadwyżki inwentaryzacyjne	225,03
Zaokrąglenia, inne różnice	49,84
Należność dla płatnika PIT	4 945,00
Korekta struktury VAT	2 818,00
Zwrot kosztów zastępstwa procesowego	51 624,10
Zwrot kosztów sądowych, komorniczych,	6 281,63
Splata umorzonych należności	7 724,24
Rozwiązanie odpisu aktualizującego należności	523 119,63
Dofinansowanie fotowoltaika	366 368,13
Dofinansowanie do szkolenia pracowników	53 112,00
Aktywa sfinansowane lub przekazane przez inne podmioty, dotacje	9 220,20

Rozwiązanie rezerw na świadczenia pracownicze	6 483,00
Przychody ze sprzedaży wyposażenia i środków trwałych	1 104,77
Koszt sprzedanego środka trwałego	- 242,91
Pozostałe przychody operacyjne	161,45
RAZEM	1 179 446,24

6. W pozycji pozostałe koszty operacyjne ujmuje się:

Opłaty sądowe i komornicze-lokale mieszkalne	72 857,18
Kary, grzywny, opłaty za przedterminowe rozwiązanie umowy	32,00
Należności umorzone	12 246,58
Zaokrąglenia i inne różnice	67,55
Darowizny	2 100,00
Koszty NKUP	1 805,73
Należności umorzone TVK (netto)	35 329,88
Podatek VAT od należności umorzonych	1 142,02
Pozostałe koszty operacyjne - inne	4 305,00
Szkody majątkowe dot. działalności opodatkowanej	8 049,24
Koszty sądowe i komornicze -	19 418,56
Odpis aktualizujący (utworzenie)-lokale mieszkalne	715 752,42
Niedobory inwentaryzacyjne	461,85
Utworzenie rezerw na świadczenia pracownicze	347 241,00
RAZEM	1 220 809,01

7. Wynik na działalności finansowej

a. Przychody finansowe:

Otrzymane odsetki bankowe	2 935 908,07
Odsetki za zwł. w zapł. należności.-lok. mieszkalne	288 191,71
Odsetki za zwł. w zapł. należności -lok. użytkowe	39 953,45
Odsetki za zwł. w zapł. należności.-TVK	3 548,38
Odsetki za zwłokę TVK - naliczone noty odsetkowe	10 512,90
Różnice kursowe dodatnie	375,51
Otrzymane dywidendy	2 994,85
RAZEM	3 281 484,87

b. Koszty finansowe

Różnice kursowe dodatnie - wycena bilansowa PNO	1 368,15
Różnice kursowe - ujemne	61 054,82
Różnice kursowe ujemne - wycena bilansowa NKUP	682,57
RAZEM	63 105,54

8. Wynik brutto na działalności gospodarczej w roku 2025 wyniósł **11 094 095,80 zł**, zysk netto **4 761 914,62 zł**.
9. Wysokość odpisów aktualizujących środki trwałe – nie wystąpiła.
10. Odpis aktualizujący wartość środków obrotowych – nie wystąpił.
11. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym – nie wystąpiła.
12. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto.

Lp.	Wyszczególnienie	rok 2025
1.	Przychody ogółem	171 869 218,83
	w tym : zmiana stanu produktów	3 216,30
2.	Koszty ogółem	160 775 123,03
3.	Zysk brutto	11 094 095,80

4.	Przychody wyłączone z opodatkowania (-)	5 539 422,39
5.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu (-)	4 462,25
6.	Przychody z lat ubiegłych i pozabilansowe (+)	961 279,52
7.	Koszty NKUP (+) w tym:	1 788 569,53
	a. trwale będące NKUP	1 583 215,48
	b. przejściowo będące NKUP	205 354,05
8.	Koszty lat ubiegłych stanowiące KUP w bieżącym roku (-)	499 368,95
9.	Przychody podatkowe	167 286 613,71
10.	Koszty uzyskania przychodu	159 485 922,45
11.	Zysk podatkowy	7 800 691,26
12.	Dochód zwolniony na podstawie art.. 17 ust. 1 pkt 44 (+)	- 1 012 212,47
13.	Podstawa opodatkowania	8 812 904,00
14.	Podatek stanowiący zobowiązanie wykazane w RZiS	1 573 057,00
	a. Podatek bieżący za rok 2025	1 674 452,00
	b. Przejściowe różnice (rezerwy)	- 33 569,00
	c. Przejściowe różnice (aktywa z tyt. odroczonego podatku)	- 68 395,00
	d. Podatek od dywidendy	569,00
	e. Podatek od budynków	-

Szczegółowe zestawienie pozycji różniących podstawę podatku dochodowego od wyniku finansowego stanowi załącznik 2.

13. Zobowiązania wobec zagranicznych kontrahentów wyrażone w walutach obcych wyceniono na dzień bilansowy zgodnie z tabelą kursów średnich NPB nr 251/A/NBP/2025 z dnia 31.12.2025 r. Kursy walut przyjęte do wyceny:

- EUR – 4,2267 zł,
- USD – 3,6016 zł.

Wycena kont walutowych:

- a. bankowe konto walutowe Euro – wg wyceny na dzień 31.12.2025 r. ujemna różnica kursowa w wysokości 4 070,12 zł,
- b. bankowe konto walutowe USD – wg wyceny na dzień 31.12.2025 r. ujemna różnica kursowa w wysokości 2 368,72 zł.

Dla płatności w walutach obcych zarachowane różnice kursowe na 31.12.2025 r. wynoszą:

- a. dodatnie – 226,89 zł,
- b. ujemne – 152,76 zł.

Razem zarachowane różnice kursowe:

Transakcje walutowe	Kurs walut	Ujemne różnice kursowe	Dodatnie różnice kursowe
Wycena kont bankowych - EURO	4,2267	4 070,12	
Wycena kont bankowych - USD	3,6016	2 368,72	
Płatności po dniu bilansowym		152,76	226,89
RAZEM [zł]		6 591,60	226,89

14. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:

Nakłady poniesione w roku 2024 nie oddane do eksploatacji	190 411,61
Wartość nakładów poniesionych w 2025 r.	6 068 668,03
RAZEM	6 259 079,64
Oddane do eksploatacji w 2025 roku	6 229 024,64
Pozostałe do oddania do eksploatacji w 2026	30 055,00

Zestawienie poniesionych nakładów na niefinansowe aktywa trwałe przyjęte do eksploatacji w 2025 roku.

Rodzaj aktywów przyjętych do eksploatacji	Wartość nakładów
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	120 487,76
Nabycie gruntów	-
Nabycie nieruchomości (w tym budowle)	566 521,59
Nabycie środków trwałych	5 542 015,29
RAZEM	6 229 024,64

15. Nakłady na ochronę środowiska – w bieżącym roku zainstalowano 27 instalacji fotowoltaicznych, których łączna wartość wyniosła 4 020 354 zł, z czego dofinansowanie w ramach grantów OZE wyniosło 1 861 275 zł. Obecnie Spółdzielnia posiada 81 instalacje fotowoltaiczne, w tym 74 instalacje w budynkach mieszkalnych.

Rok	Wartość instalacji fotowoltaicznych	Dofinansowanie OZE
2023	2 325 273,31	753 920,00
2024	4 730 408,64	2 190 004,00
2025	4 020 354,00	1 861 275,00
RAZEM	11 076 035,95	4 805 199,00

16. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów i kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie – nie wystąpiły.
17. Fundusz remontowy - na podstawie § 93 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu, w związku z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu tworzy fundusz remontowy. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2024 r.	Wykonanie za 2025 r.
1.	Stan na początek okresu	8 391 105,92	4 401 859,06
2.	Nakłady na remonty	35 057 689,53	26 946 813,52
3.	Dofinansowanie do nakładów z f. celowego	3 768 427,43	839 861,00
4.	Przychody ogółem, w tym:	34 836 870,10	31 524 607,52
	- odpisy na rem. bież. bud. mieszk., OZE	22 350 902,64	5 367 022,85
	- przeksięgowanie na fundusz celowy	- 1 014 039,05	- 481 208,02
	- spłata funduszu celowego	- 1 321 098,24	- 1 423 212,48
	- odpisy od lokali użytkowych rem. bieżące	90 430,62	87 683,82
	- odpisy od dźwigów	478 485,00	478 485,00
	- przeksięgowanie na fund. celowy	- 60 510,87	- 35 018,75
	- inne wpływy	80 705,28	139 964,75
	- spłata z f. rem. bież. (wym. dźwig.) na f. cel.	1 321 098,24	1 423 212,48
	- spłata z f. dźwig. (wym. dźwig.) na f. cel.	60 510,87	35 018,75
	- przeksięgowanie środków na fundusz celowy	7 480 060,48	1 406 144,02
	- podział nadwyżki bilansowej za rok 2024	5 370 325,13	3 735 953,28
5.	Stan środków na koniec okresu	4 401 859,06	8 139 792,06

18. Wyłączenie własnościowe lokali

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada w zarządzaniu zasoby mieszkaniowe, nieruchomości usługowo-handlowe oraz garaże. Na dzień 31.12.2025 r. ilość poszczególnych zasobów jest następująca:

- Lokale mieszkalne i mieszkalno-usługowe - 14.854 szt. (w tym odrębna własność 9.137)
- Nieruchomości handlowo-usługowe (pawilony) – 52 szt.
- Garaże – 723 szt.

Ustanowienie odrębnej własności w 2025 r.					
Rodzaj nieruchomości	ilość	powierzchnia	wartość brutto	wartość umorzenia	wartość netto
Lokale mieszkalne	52	2 463,60	1 090 999,49	630 498,13	460 501,36
Garaże	6	95,21	8 651,09	8 651,09	-

Ustęp III. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych za rok 2025 sporządzony jest metodą pośrednią.

I.	Przepływy w ciągu roku:	
1.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	12 709 358,16
2.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	- 5 208 816,84
3.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	- 8 410 629,46
II.	Bilansowa zmiana środków pieniężnych (1+2+3)	- 910 088,14
III.	Środki pieniężne na początek okresu	64 266 696,68
IV.	Środki pieniężne na koniec okresu (II+III)	63 356 608,54

Ustęp IV. Objasnienie niektórych zagadnień osobowych

1. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych - nie dotyczy.
2. Spółdzielnia nie udzielała pożyczek oraz świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.
3. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu w roku obrotowym, z podziałem na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku (w etatach)
Stanowiska nieprodukcyjne	128,67
Stanowiska produkcyjne	134,84
Uczniowie	
RAZEM:	263,51

4. Zgodnie z § 37 ust. 1 pkt 2a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 21 października 2025 roku dokonała wyboru audytora - biegłego rewidenta, firmę KPW AUDYTOR sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi ul. Tymienieckiego 25c/410 wpisaną na

listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego (PANA) pod numerem ewidencyjnym 3640 do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za lata 2025 i 2026 – uchwała nr 17/2025.

5. Zgodnie z zawartą umową wynagrodzenie biegłego rewidenta za przeprowadzenie badania za rok obrotowy 2025 wynosi 19 000 zł netto + podatek od towarów i usług.
6. Badanie za rok poprzedni przeprowadziła firma FEHU Global Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, która otrzymała wynagrodzenie 10 300 zł netto.
7. Inne usługi poświadczające – nie wystąpiły.
8. Usługi doradztwa podatkowego – nie wystąpiły.

Ustęp V. Inne informacje ułatwiające ocenę jednostki

1. Spółdzielnia nie zawarła żadnych umów o charakterze i celu gospodarczym nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.
2. Istotne transakcje zawarte przez jednostkę na warunkach innych, niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości, zgodnie z rozporządzeniem WE nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady – nie występuje.
3. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty – nie wystąpiły.
4. W roku obrotowym nie aktualizowano Polityki rachunkowości.
5. Nie nastąpiły zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego.
6. Informacje liczbowe zapewniają porównywalność sprawozdania finansowego za rok poprzedni ze sprawozdaniem za rok obrotowy.
7. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach poprzednich odniesionych w roku obrotowym na kapitał własny z podaniem ich kwot i rodzaju - nie wystąpiło.

Ustęp VI. Objasnienia dotyczące transakcji w ramach grupy kapitałowej

Nie dotyczy

Ustęp VII. Objasnienia dotyczące transakcji w ramach grupy kapitałowej

Nie dotyczy

Ustęp VIII. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

Nie dotyczy

Ustęp IX. Informacje o poważnym zagrożeniu w kontynuowaniu działalności

Nie występuje

Ustęp X. Informacje o znaczących zdarzeniach jakie wystąpiły po dniu bilansowym a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły


Załączniki:

1. Zestawienie zmian w aktywach trwałych na dzień 31.12.2025 r.
2. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu w 2025 roku.
3. Zestawienie wyników na nieruchomościach.

Grudziądz, dn. 27.02.2026 r.

Sporządziła : Jolanta Białkowska-Skibicka

Główny Księgowy

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Magdalena Wiśniewska
.....

Zarząd

CZŁONEK ZARZĄDU

Piotr Malinowski
.....

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

Wojciech Kiciński
.....

PREZES ZARZĄDU

Krzysztof Wieczorek
.....

ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRUDNIADZU W 2025 ROKU

Ip.	NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ WG KSIĄG						UMORZENIE/AMORTYZACJA WG KSIĄG				WARTOŚĆ NETTO			
		Stan na początek roku - 2025	Przychody zakup budowa	Przechody inne	Rozchody sprzedaż, likwidacja, przyjęcie inwest.	Rozchody inne	Stan na 31.12.2025	Stan na początek roku - 2025	Amortyzacja	Zwiększenia	Umorzenie	Zmniejszenie z tytułu likwidacji sprzedaży, ustan. odrębnej własności	Stan na 31.12.2025	Stan na początek roku - 01.01.2025	Stan na koniec roku - 31.12.2025
1.	Wartości niematerialne i prawne	1 203 177,01	120 487,76	0,00	39 790,06	0,00	1 174 136,71	42 357,36	0,00	0,00	39 790,06	1 176 704,01	29 040,30	107 170,70	
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00				0,00	0,00					0,00		0,00	
2.	Wartość firmy	0,00				0,00	0,00					0,00		0,00	
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	1 203 177,01	120 487,76		39 790,06	1 283 874,71	1 174 136,71	42 357,36			39 790,06	1 176 704,01	29 040,30	107 170,70	
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00				0,00	0,00					0,00		0,00	
II.	Środki trwałe	223 410 109,45	5 965 967,79	142 569,09	1 028 829,57	227 052 944,32	119 808 362,24	2 936 592,33	3 515 160,55	1 605 850,82	124 654 264,30	103 601 747,21	103 601 747,21	102 398 680,02	
1.	Grunty [grupa 00]	46 655 231,45				46 320 489,29	188 470,41		8 203,19	322,75	196 350,85	46 466 761,04	46 466 761,04	46 124 138,44	
	w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu	815 284,74				815 284,74	188 470,41		8 203,19	322,75	196 350,85	626 814,33	626 814,33	618 933,89	
2.	Budynki, lokale, prawa włas., obiekty inż. lądowej i wodnej [grupa 01,02]	120 385 228,69	968 982,57	142 569,09	54 000,00	120 343 129,77	78 047 117,29	605 839,08	1 857 936,95	640 161,71	79 870 731,61	42 338 111,40	40 472 398,16		
3.	Kotły i maszyny energetyczne [03]	78 487,84				78 487,84	5 494,14	10 988,28			16 482,42	72 993,70	72 993,70	62 005,42	
4.	Urządzenia techniczne i maszyny [grupa 04-06]	51 194 671,48	4 922 913,07		951 231,39	55 163 873,46	38 031 548,55	1 787 643,80	1 644 391,91	941 768,18	40 521 818,08	13 163 122,93	14 642 055,38		
5.	Środki transportu [grupa 7]	792 875,18				792 875,18	658 522,45	43 773,00			702 295,45	134 352,73	134 352,73	90 579,73	
6.	Inne środki trwałe [grupa 8]	4 303 614,81	74 072,15		23 598,18	4 354 088,78	2 877 209,40	488 346,17	4 628,50	23 598,18	3 346 585,89	1 426 405,41	1 007 502,89		
RAZEM RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE I WNIP		224 613 286,46	6 086 455,55	142 569,09	1 068 619,63	228 336 819,03	120 982 498,95	2 978 949,69	3 515 160,55	1 645 640,88	125 830 968,31	103 630 787,51	103 630 787,51	102 505 850,72	
III.	Środki trwałe w budowie	190 411,61	6 068 668,03		6 229 024,64	30 055,00						190 411,61	190 411,61	30 055,00	
IV.	Inwestycje długoterminowe	3 365,00				3 365,00	0,00					3 365,00	3 365,00	3 365,00	
1.	Udziały i akcje	3 365,00				3 365,00						3 365,00	3 365,00	3 365,00	
2.	Papiery wartościowe	0,00				0,00									
3.	Udziały dłużne długoterminowe	0,00				0,00									
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00				0,00									

Sporządziła: Jolanta Białkowska - Skibicka

Główny Księgowy

GŁÓWNY KSIĘGOWY

 Magdalena Wiśniewska

CZŁONEK ZARZĄDU

 Piotr Adamowski

Z-ca PRZESASA ZARZĄDU

 Wojciech Kiciński

PREZES ZARZĄDU

 Krzysztof Wieczorek

I. RAZEM PRZYCHODY RZIS		171 869 218,83
Przychody niepodatkowe	Wylączenia:	
	Nadwyżka Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi z roku poprzedniego (art. 17 ust.1 pkt 44)	4 165 144,31
	Wynagrodzenie płatnika z tytułu rozliczenia podatku dochodowego (art.12 ust.4 pkt 1)	569,00
	Rozwiązanie odpisu aktualizującego należności z tyt. opłat za używanie lokali mieszkalnych (art.16 ust.1 pkt 26a)	515 317,23
	Rozwiązanie odpisu aktualizującego należności z tyt. opłat za używanie lokali niemieszkalnych (art.16 ust.1 pkt 26a)	7 802,40
	Rozliczenie dotacji na wyposażenie stanowiska dot. zakupu środków trwałych (art.12 ust.4 pkt 14)	9 220,20
	Rozliczenie dotacji na instalacje fotowoltaiczne (art.12 ust.4 pkt 14)	366 368,13
	Dotatnie różnice kursowe z wyceny bilansowej na 31.12.2025	152,76
	Odsetki od lokat zarachowane (art.12 ust.4 pkt 2)	347 714,34
	Odsetki od zaległości TVK (różnica między naliczonymi a zapłaconymi) - konto 750-010 (art.12 ust.4 pkt 2)	737,59
	Sprzedaż energii elektrycznej z fotowoltaiki - depozyt prosumencki	116 918,58
	Otrzymana dywidenda - podatek zapłacony przez wypłacającego	2 994,85
	Rozwiązanie rezerw na świadczenia pracownicze (art.15 ust.4g, art.16 ust 1 pkt 57)	6 483,00
	1. Razem przychody niepodatkowe	5 539 422,39
Przychody podatkowe ujęte w księgach lat poprzednich	Odsetki od lokat zarachowane w roku poprzednim (art.12 ust. 4 pkt 2)	522 660,78
	Odsetki od zaległości TVK - wyegzekwowane	1 058,54
	Wynagrodzenie dla płatnika (art.12 ust.4 pkt 1)	613,00
	Dotatnie różnice kursowe z wyceny bilansowej na 31.12.2024	1 520,91
	2. Razem przychody podatkowe ujęte w księgach lat poprzednich	525 853,23
Przychody podatkowe ujęte poza kontami wynikowymi	Nieodpłatnie otrzymane środki trwale	
	Nadwyżka przychodów nad kosztami wykonawstwa Dz. Tech.-Remontowego i konserwatorów osiedlowych przeniesiona na f. remontowy	3 796,99
	Przychodu GZM sprzedaż złomu, odszkodowania ujęte na koncie f. remontowego (art. 12 ust.1 pkt 2) - art.17 ust. 1 pkt 54a	132 718,03
	Przychody usług wyłożonych (refaktury) (art. 12 ust.1 pkt 2)	298 911,27
3. Przychody podatkowe ujęte poza kontami wynikowymi	435 426,29	
II. Przychody podatkowe (II= I-1+2+3)		167 291 075,96
III. RAZEM KOSZTY RZIS		160 775 123,03
Koszty trwale NKUP	Wylączenia:	
	Niedobór z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi z roku poprzedniego (art. 7 ust.3-4a)	5 322,20
	PFRON (art.16 ust.1 pkt 36)	470 300,00
	Darowizny (art.16 ust.1 pkt 14)	2 100,00
	Odpisy aktualizujące należności - lokale mieszkalne (art.16 ust.1 pkt 26a)	658 660,07
	Odpisy aktualizujące należności - lokale użytkowe (art.16 ust.1 pkt 26a)	57 092,35
	VAT odpisy aktualizujące i umorzenia (art.16 ust.1 pkt 26a)	1 142,02
	Rezerwa na świadczenia pracownicze (art.15 ust.4g, art.16 ust 1 pkt 57)	347 241,00
	Umorzone należności z tytułu usług telekomunikacyjnych	1 805,73
	Amortyzacja środków trwałych - likwidacja/przekazanie (art.16h ust. 1 pkt 4)	1 012,50
	Amortyzacja w części dofinansowanej z PUP, budżetu obywatelskiego (art.16 ust.1 pkt 63a)	9 220,20
	Składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej (art.16 ust 1 pkt 37 a)	-
	Zapłacone kary (art.16 ust.1 pkt 19)	32,00
	OC członków Zarządu (art.16 ust.1 pkt 59)/Ubezpieczenie obcych środków trwałych	8 833,05
Pozostałe koszty niepodatkowe	20 454,36	
4. Razem koszty trwale NKUP	1 583 215,48	
Koszty przejściowo NKUP	Koszty zarachowane energia rozliczenie dźwigów- rozliczenia międzyokresowe bierna (art.15 ust.4d)	
	Różnice kursowe z wyceny bilansowej na 31.12.2025 roku (ujemne)	6 665,73
	Opłaty na rzecz Polskiego Instytutu Sztuki Filmowej za IV kwartał (art.15 ust.4d)	32 063,25
	Składki ZUS od wynagrodzeń zapłacone w lutym roku następnym (art.16 ust.1 pkt 57a)	72 526,43
	Składki ZUS od wynagrodzeń z bezosobowego f. płac zapłacone w roku następnym (art.16 ust.1 pkt 57a)	14 197,18
	Wynagrodzenia ujęte w księgach rachunkowych grudnia wypłacone w roku następnym f. bezosobowy (art.16 ust.1 pkt 57b)	44 826,25
	Składki Pracowniczych planów kapitałowych przekazane w styczeń, luty. 2026 (art.16 ust.1 pkt 57aa)	1 915,76
	Zobowiązania z tyt. niewypłaconych ryczałtów za korzystanie z samochodów prywatnych na cele służb. oraz kosztów podróży służbowych	5 591,45
	-	
5. Razem koszty przejściowo NKUP	205 354,05	
6. Razem koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (6= 4 + 5)		1 788 569,53
Koszty podatkowe z poprzedniego okresu	Opłaty na rzecz Polskiego Instytutu Sztuki Filmowej za IV kwartał roku poprzedniego (art.15 ust.4d)	32 216,96
	Składki ZUS od wynagrodzeń zapłacone w lutym bieżącego roku (art.15 ust.4d)	65 056,00
	Składki ZUS od wynagrodzeń z bezosobowego f. płac zapłacone w bieżącym roku (art.15 ust.4d)	12 166,34
	Wynagrodzenia ujęte w księgach rachunkowych grudnia wypłacone w roku następnym f. bezosobowy (art.15 ust.4d)	38 250,50
	Składki Pracowniczych planów kapitałowych przekazane w Styczeń, luty. 2023 (art.16 ust.1 pkt 57aa)	1 695,98
	Zobowiązania z tyt. niewypłaconych ryczałtów za korzystanie z samochodów prywatnych na cele służb. oraz kosztów podróży służbowych	5 708,21
	Roboty budowlano montażowe 2024- protokół odbioru styczeń 2025	25 055,49
	Koszty zarachowane energia rozliczenie dźwigów- rozliczenia międzyokresowe bierna (art.15 ust.4d)	20 901,70
7. Razem Koszty podatkowe z poprzedniego okresu	201 051,18	

Koszty pozabilansowe	Koszty usług wyłożonych	298 317,77
	8. Koszty podatkowe ujęte poza kontami wynikowymi	298 317,77
IV. Razem koszty podatkowe (IV= III - 6 + 7 + 8)		159 485 922,45
Pozostałe	V. Inne korekty rachunkowe znikształcające obroty podatkowe:	- 4 462,25
	a) korekta o wartość storna różnic kursowych dodatnich z wyceny bilansowej na dzień 31.12.2024 zaksięgowanego w styczniu 2025 r.	1 520,91
	b) korekta o wartość storna różnic kursowych ujemnych z wyceny bilansowej na dzień 31.12.2024 zaksięgowanego w styczniu 2025 r.	5 983,16
	Wynik bilansowy brutto	11 094 095,80
	przychody podatkowe (minus)	5 539 422,39
	przychody podatkowe (zwiększające +)	961 279,52
	koszty NKUP (+)	1 788 569,53
	koszty podatkowe (-)	503 831,20
	VI. Dochód zwolniony na podstawie art.17 ust. 1 pkt.44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (strata-zysk"-")	- 1 012 212,47
VII. Podstawa opodatkowania (VII = II - IV + V - VI)		8 812 904,00
Podatek bieżący		1 674 452,00
Podatki	Podatek od dywidendy	569,00
	Podatek od przychodów z budynków art. 24 b.	
	Podatek odroczony	- 101 964,00
	RAZEM PODATEK RZiS	1 573 057,00
WYNIK	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego	4 759 952,32
	Nadwyżka kosztów z roku bieżącego	828,14
	WYNIK RZiS NETTO	4 761 914,62

Grudziądz, dnia 27.02.2026 r.

Sporządziła: Jolanta Białkowska-Skibicka

Główny Księgowy


GŁÓWNY KSIĘGOWY

 Magdalena Wiśniowska

Zarząd

CZŁONEK ZARZĄDU -ca PREZESA ZARZĄDU PREZES ZARZĄDU

 Piotr Malinowski


 Wojciech Kiciński


 Krzysztof Wiczorek

Załącznik nr 3 do dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za 2025 r.

WYNIKI NA NIERUCHOMOŚCIACH MIESZKALNYCH ZA 2025 R. WRAZ Z 2024 R.

(lokale mieszkalne łącznie z dzwigniami i pożytkami z części wspólnej nieruchomości)

Nr nieruchomości	Wyszczególnienie nieruchomości	Wynik za 2024 r.			Koszty ogółem	Wynik	Cześć wspólna nieruchomości	Wynik ogółem	Wynik na nieruchomości razem 2024 r. i 2025 r.		
		3	4	5					6	7	8
Wyniki 2025 r.											
01/024	A. Walentyłowicz 1-11	5 043,46	260 032,05	265 614,91	-5 582,86			-5 582,86			
01/018	Kościuszki 37	665,16	53 758,41	53 577,93	180,48			180,48			845,64
01/015	Sikorskiego 20	2 819,49	33 615,51	33 881,64	-266,13			-266,13			2 553,36
06/006	Sobieskiego 22	4 547,72	85 381,20	87 009,06	-1 627,86	206,11		-1 421,75			3 125,97
02/010	Kalinkowa 49-55	3 514,16	203 412,42	203 734,06	-321,64	275,49		-46,15			3 468,01
04/001	Mazurska 2 a-d	5 994,04	98 265,00	100 767,57	-2 502,57			-2 502,57			3 491,47
03/008	Śniadeckich 38	7 715,30	80 895,66	84 840,90	-3 945,24			-3 945,24			3 770,06
03/023	Konopnickiej 25, 27, 28	5 549,14	263 767,22	266 477,40	-2 710,18	940,58		-1 769,60			3 779,54
02/003	Chełmińska 52	3 216,54	49 966,68	48 482,75	1 483,93			1 483,93			4 700,47
01/007	Rapackiego 32-34	200,23	97 288,44	93 585,66	3 702,78	995,42		4 698,20			4 898,43
01/019	Kościuszki 39	1 719,72	66 574,44	63 128,92	3 445,52			3 445,52			5 165,24
01/023	Kościuszki 72	5 065,95	87 136,44	86 672,17	464,27			464,27			5 530,22
02/023	P. Skargi 8	3 826,07	117 673,11	115 526,53	2 146,58			2 146,58			5 972,65
01/001	Rapackiego 54 a-c	1 688,94	181 863,03	177 928,19	3 934,84	858,05		4 792,89			6 481,83
01/002	Rapackiego 52 a-d	5 889,19	176 750,79	176 097,09	653,70			653,70			6 542,89
01/012	Tysiąclecia 3	4 615,23	192 805,57	191 081,82	1 723,75	399,12		2 122,87			6 738,10
04/002	Mazurska 8 a-d	8 252,38	134 706,60	135 566,55	-859,95			-859,95			7 392,43
02/029	Bora-Komorowskiego 8	2 646,02	154 929,60	149 921,27	5 008,33			5 008,33			7 654,35
01/016	Sikorskiego 16	7 101,55	105 424,14	105 159,25	264,89	819,69		1 084,58			8 186,13
02/028	Bora-Komorowskiego 12	7 872,67	144 882,36	144 401,82	480,54			480,54			8 353,21
01/017	Nadgórna 47	6 351,07	91 245,04	88 886,36	2 358,68			2 358,68			8 709,75
02/002	Chełmińska 38, Brzeźna 1	9 111,90	101 927,16	101 846,04	81,12			81,12			9 193,02
01/021	Słowackiego 10	11 280,57	166 889,92	168 960,44	-2 070,52	9,49		-2 061,03			9 219,54
02/009	Bydgoska 27	7 939,38	157 925,59	155 421,71	2 503,88	-108,17		2 395,71			10 335,09
02/016	Wiślana 9	6 833,74	119 573,88	116 041,22	3 532,66			3 532,66			10 366,40
02/030	Smoleńskiego 3	6 907,47	164 371,44	161 171,16	3 200,28	283,89		3 484,17			10 391,64
01/005	Wyzwolenia 1, 2, 3, 4, Rapackiego 38	14 803,41	496 190,56	499 832,24	-3 641,68	232,87		-3 408,81			11 394,60
03/009	Śniadeckich 46	17 333,17	167 699,44	173 554,26	-5 854,82			-5 854,82			11 478,35
01/003	Królewska 7, Dworcowa 43	12 536,86	197 854,20	199 102,49	-1 248,29	238,61		-1 009,68			11 527,18
01/014	Grobłowa 15/17	9 282,02	121 240,80	123 030,63	-1 789,83	4 110,95		2 321,12			11 603,14
02/004	Płaskowa 2	11 041,02	230 230,43	229 614,46	615,97			615,97			11 656,99
02/024	Pruszyńskiego 1, P. Skargi 3	8 133,59	164 328,19	160 632,82	3 695,37	196,86		3 892,23			12 025,82
02/006	Chełmińska 74	8 477,54	142 201,86	140 993,98	1 207,88	2 528,27		3 736,15			12 213,69
02/010	Kalinkowa 46-52	9 830,49	161 214,85	157 935,74	3 279,11			3 279,11			13 109,60
05/008	Kustronia 30	14 252,14	110 874,99	115 842,78	-4 967,79	4 031,24		-936,55			13 315,59
02/008	Chełmińska 98/100	7 345,21	192 712,62	188 099,75	4 612,87	1 388,35		6 001,22			13 346,43
01/004	Królewska 2, 4, 6, 8	13 839,99	527 426,17	527 859,84	-433,67			-433,67			13 406,32
01/020	Słowackiego 5-7-9	17 833,73	145 329,51	149 141,53	-3 812,02			-3 812,02			14 021,71
05/019	Warszawska 7	16 218,03	240 416,20	240 316,73	99,47	124,43		223,90			16 441,93
05/001	Kustronia 2, 4	13 232,45	216 486,02	213 310,87	3 175,15	124,43		3 299,58			16 532,03
01/011	Tysiąclecia 1, M.z Ryńska 1-7, Pils. 40-42	13 032,91	415 333,84	411 240,19	4 093,65	335,75		4 429,40			17 462,31
03/016	Jackowskiego 42	17 674,31	237 549,22	237 816,06	-266,84	619,03		352,19			18 026,50
02/015	Kalinkowa 13	10 853,58	197 936,07	195 596,81	2 339,26	5 321,24		7 660,50			18 514,08
03/022	Korczaka 1, 3	16 211,67	165 248,79	161 820,63	3 428,16			3 428,16			19 639,83
01/022	Kościuszki 63	17 448,62	354 131,34	349 697,35	4 433,99			4 433,99			21 882,61

Załącznik nr 3 do dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za 2025 r.

WYNIKI NA NIERUCHOMOŚCIACH MIESZKALNYCH ZA 2025 R. WRĄZ Z 2024 R.

(lokale mieszkalne łącznie z dzwigniami i pożytkami z części wspólnej nieruchomości)

Nr nieruchomości.	Wyszczególnienie nieruchomości	Wyniki 2024 r.					Wyniki 2025 r.			Wynik na nieruchomości razem 2024 r. i 2025 r.
		3	4	5	6	7	8	9		
		Wynik za 2024 r.	Przychody ogółem	Koszty ogółem	Wynik	Część wspólna nieruchomości	Wynik ogółem			
02/022	P. Skargi 7, Zaciszna 9	23 214,68	236 467,44	237 654,71	-1 187,27		-1 187,27		-1 187,27	22 027,41
06/017	Rakowskiego 7, 9	14 337,10	270 997,85	268 946,17	2 051,68	6 384,77	6 384,77		8 436,45	22 773,55
05/011	Warszawska 21, Polskich Skrzydeł 2	18 519,64	272 452,00	272 206,01	2 245,99	124,43	124,43		5 370,42	23 890,06
01/025	Piastowska 4-6	19 302,07	448 720,92	444 029,18	4 691,74	116,43	116,43		4 808,17	24 110,24
03/012	Śniadeckich 72, 74	-3 745,88	753 969,81	732 692,23	21 277,58	6 614,38	6 614,38		27 891,96	24 146,08
05/022	Warszawska 1	18 134,59	324 220,45	319 197,74	5 022,71	1 556,64	1 556,64		6 579,35	24 713,94
02/011	Heweliusza 2, 4	23 595,21	410 711,58	409 434,08	1 277,50	7,17	7,17		1 284,67	24 879,88
02/020	Kalinkowa 54-56, 60, 62-64, 66-68	17 836,16	320 459,16	312 710,48	7 748,68	554,97	554,97		8 303,65	26 139,81
01/013	Derdowskiego 6, 8, 10	22 147,29	387 492,00	383 974,93	3 517,07	512,71	512,71		4 029,78	26 177,07
05/025	Ikara 2	20 928,95	243 400,26	238 788,17	4 612,09	805,36	805,36		5 417,45	26 346,40
02/031	Parkowa 25a	18 660,90	134 457,96	126 113,19	8 344,77		8 344,77		8 344,77	27 005,67
03/003	Śniadeckich 15, 17, 19	36 629,14	379 317,48	396 951,08	-17 633,60	8 261,50	8 261,50		-9 372,10	27 257,04
02/013	Kopernika 23-27, Piaskowa 3, 5	23 195,70	315 738,55	311 863,98	3 874,57	713,38	713,38		4 587,95	27 783,65
04/004	Podhalajska 3, 5, 7, 9 Sportowców 16	29 380,37	583 193,37	586 409,57	-3 216,20	1 868,32	1 868,32		-1 347,88	28 032,49
02/018	Kalinkowa 32	19 019,32	304 452,96	299 649,79	4 803,17	5 068,68	5 068,68		9 871,85	28 891,17
01/009	Malinowskiego 1, 3, Modrzewskiego 2, 4, 6	3 566,91	752 822,81	726 864,59	25 958,22	116,43	116,43		26 074,65	29 641,56
03/021	Korcza 5	25 210,67	335 837,73	331 685,57	4 152,16	360,73	360,73		4 512,89	29 723,56
06/016	Kulierskiego 3, 5, 7	25 764,93	448 733,95	451 466,33	-2 732,38	8 715,28	8 715,28		5 982,90	31 747,83
06/009	Sobieskiego 44, 46	22 827,98	377 775,71	369 665,96	9 109,75	533,57	533,57		9 643,32	32 471,30
05/013	Skarżyńskiego 4, 10, 12	23 274,46	411 134,76	404 926,99	6 207,77	3 237,93	3 237,93		9 445,70	32 720,16
01/027	Armii Krajowej 30	38 128,31	431 634,36	442 589,92	-10 954,56	5 555,54	5 555,54		-5 399,02	32 729,29
03/018	Korcza 15, 17	54 077,17	541 460,75	580 796,15	-39 335,40	18 285,93	18 285,93		-21 049,47	33 027,70
05/024	Nauczycielska 4, 10	27 279,77	402 091,34	395 870,52	6 220,82	845,41	845,41		7 066,23	34 346,00
01/010	Piłs. 22-26, 28-32, 34-38, 26a, 38a, M. z Ryń. 2	26 331,60	861 541,86	852 360,94	9 180,92	-1 130,28	-1 130,28		8 050,64	34 382,24
06/004	Bołtuca 2, Sobieskiego 7, 9	34 044,89	211 844,59	209 629,48	2 215,11		2 215,11		2 215,11	36 260,00
06/007	Sobieskiego 26, 28	37 596,03	314 170,23	316 000,89	-1 830,66	504,48	504,48		-1 326,18	36 269,85
05/021	Warszawska 3, 5	23 715,00	408 984,47	396 577,95	12 406,52	517,91	517,91		12 924,43	36 639,43
01/006	Moniuszki 15, 17, 19, 21, Dworcowa 27	33 822,21	847 122,87	843 843,33	3 279,54	111,52	111,52		3 391,06	37 213,27
02/014	Kalinkowa 15, 21, Piaskowa 4	22 584,52	549 015,86	534 833,02	14 182,84	852,34	852,34		15 035,18	37 619,70
04/005	Podhalajska 6, 8, 10 Kujawska 1	33 317,17	580 327,86	576 106,96	4 220,90	627,28	627,28		4 848,18	38 165,35
02/001	Laskowicka 3, 5, 7, Chelmińska 30-36	30 755,60	462 202,38	460 061,12	2 141,26	5 974,32	5 974,32		8 115,58	38 871,18
05/006	Dywizjonu 303 nr 1, 3	39 058,00	503 547,06	496 574,63	6 972,43	-7 003,20	-7 003,20		-30,77	39 027,23
05/009	Dywizjonu 303 nr 12, 14	41 758,57	472 471,82	466 494,42	5 977,40	-8 689,90	-8 689,90		-2 712,50	39 046,07
02/021	Kalinkowa 78a	28 737,69	210 267,15	209 933,62	333,53	10 300,13	10 300,13		10 633,66	39 371,35
02/026	Chopina 13, 15, 17, 19	26 715,20	510 015,18	503 489,92	6 525,26	6 302,29	6 302,29		12 827,55	39 542,75
03/002	Śniadeckich 5, 7, 9	42 258,34	468 668,79	471 361,72	-2 692,93	98,40	98,40		-2 594,53	39 663,81
05/005	Ikara 13, 15, 17, Dywizjonu 303 nr 6, 8	31 770,42	680 588,45	675 096,56	5 471,89	2 726,73	2 726,73		8 198,62	39 969,04
03/001	Śniadeckich 1, 11, 13	36 152,33	563 991,12	563 991,12	3 282,42	1 193,13	1 193,13		4 475,55	40 627,88
05/023	CWK 1, Nauczycielska 2	33 602,19	399 411,16	400 688,32	-1 277,16	8 443,08	8 443,08		7 165,92	40 768,11
04/003	Sportowców 6, 10, Podhalajska 4	39 718,73	493 071,84	495 786,30	-2 714,46	5 070,83	5 070,83		2 356,37	42 075,10
05/017	Stachonia 4	44 913,29	425 228,70	416 367,45	8 861,25	-2 614,33	-2 614,33		-2 614,33	42 298,96
05/015	Warszawska 15	34 880,20	361 870,10	357 083,54	4 786,56	3 764,32	3 764,32		8 550,88	43 431,08
02/025	Prus. 6, Stobieszka 1, 3, 5, Chop. 30a, 40a	36 059,82	544 311,73	539 646,35	4 665,38	3 150,31	3 150,31		7 815,69	43 875,51
06/013	Hubala 2, 3, 4, 6	36 134,68	499 242,45	491 038,49	8 203,96		8 203,96		8 203,96	44 338,64
03/005	Śniadeckich 12, 14, 18, 20	36 263,36	650 468,82	642 415,17	8 053,65	244,83	244,83		8 298,48	44 561,84

Załącznik nr 3 do dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za 2025 r.

WYNIKI NA NIERUCHOMOŚCIACH MIESZKALNYCH ZA 2025 R. WRAZ Z 2024 R.

(lokale mieszkalne łącznie z dzwigniami i pożyczkami z części wspólnej nieruchomości)

Nr nieruchomości	Wyszczególnienie nieruchomości	Wyniki 2025 r.							
		3	4	5	6	7	8	9	
		Wyniki 2024 r.							
		Przychody ogółem	Koszty ogółem	Wynik	Część wspólna nieruchomości	Wynik ogółem	Wynik na nieruchomości razem 2024 r. i 2025 r.		
05/0012	Warszawska 17, 19	50 139,63	607 078,32	2 290,12	-5 009,41	-2 719,29	47 420,34		
02/017	Kalinowska 24, 26	46 147,64	395 287,92	405 351,77	-10 063,85	2 004,26	48 151,90		
05/0003	Kustronia 12, 14, 16, 18	35 930,39	647 034,54	639 250,04	7 784,50	13 555,87	49 486,26		
03/017	Jackowskiego 39, 41, 43, Korczaka 27, 29	55 007,78	739 524,12	748 411,88	-8 887,76	4 171,49	50 291,51		
05/016	Warszawska 9	43 667,52	356 112,08	355 624,10	487,98	7 402,84	51 070,36		
06/001	Gąsiorowskiego 2	35 093,24	358 457,59	345 551,20	12 906,39	3 206,22	51 205,85		
06/008	Sobieskiego 30, 38, 40, 42	41 395,97	660 683,21	652 622,74	8 060,47	1 883,81	51 341,25		
02/012	Kalinowska 31-37, Heweliusza 1, 3	46 157,59	638 394,80	633 178,01	5 216,79	622,70	5 839,49		
01/008	Batorego 10-14	41 235,74	315 323,88	311 808,47	3 515,41	8 452,33	53 203,48		
03/004	Sniadeckich 8, 10	49 161,22	559 985,40	557 716,09	2 269,31	2 489,78	4 759,09		
03/007	Sniadeckich 28, 34, 36	68 398,94	705 015,63	719 442,53	-14 426,90	252,62	53 920,31		
06/012	Łęgi 11, 13	40 073,52	497 418,64	481 321,78	16 096,86	732,92	16 829,78		
06/018	Kulerskiego 8, 10, 12, 14	47 209,39	550 395,56	547 545,61	2 849,95	8 083,65	10 933,60		
05/002	Nauczycielska 12, 14, 16, 18, Ikara 1	47 869,45	919 040,95	911 095,88	7 945,07	2 797,76	10 742,83		
02/027	Bora-Komorowskiego 7-9-11	57 373,83	370 211,00	382 879,71	-12 668,71	15 606,13	2 937,42		
06/011	Sobieskiego 14, 16, 18, 20	49 455,09	460 307,10	451 183,44	9 123,66	1 799,59	60 378,34		
03/019	Korczaka 7, 9, 11	72 821,39	789 016,95	800 945,81	-11 928,86	667,24	61 559,77		
06/002	Sujkowskiego 2, 3, 4, 5, 6, Sobieskiego 3	53 371,22	685 612,90	675 612,90	9 827,53	588,57	10 416,10		
03/015	Sniadeckich 78, 80, 82, 84	65 196,61	919 338,25	916 481,39	2 856,86	-3 566,81	64 486,66		
02/005	Płaskowa 1, Kopernika 1, 2, 4	53 932,26	859 359,24	850 817,37	8 541,87	3 889,44	66 363,57		
03/013	Sniadeckich 76	61 793,19	577 255,18	574 982,29	2 272,89	3 363,96	67 430,04		
06/014	Łęgi 1, Mastalerza 2, 4	56 968,62	723 529,27	717 503,79	6 025,48	5 214,80	68 208,90		
06/005	Sobieskiego 13, 15, 17, 19, 21, 23	62 135,56	828 807,56	822 988,60	5 818,96	883,22	67 437,86		
06/003	Bołtucia 1, 3, 5, 6	54 024,84	561 875,79	547 201,39	14 674,40	175,20	68 874,44		
05/007	Kustronia 22, 24	62 758,82	604 026,98	608 752,11	-4 725,13	11 404,17	69 437,86		
05/010	Nauczycielska 6, 8	60 588,65	475 074,09	485 782,64	-10 708,55	22 910,74	72 790,84		
05/004	Ikara 3, 5, 7, 9, 11	55 251,88	800 785,11	793 667,57	7 117,54	11 630,31	73 999,73		
05/010	Ikara 18, 20	65 201,20	603 511,04	602 232,83	1 278,21	7 647,28	74 126,69		
03/010	Sniadeckich 52, 54, 56	51 859,92	898 982,47	888 506,16	10 476,31	13 045,35	75 381,58		
03/006	Sniadeckich 27, 29, 31, 33, 35	51 598,78	970 947,78	958 722,56	12 225,22	11 880,03	75 704,03		
02/007	Chełmińska 78, Ciołek, 1, Bydgoska 18, 20	44 982,35	1 159 810,86	1 130 113,76	29 697,10	1 429,40	76 108,85		
03/014	Jackowskiego 48, 52, 54	62 665,05	759 541,05	753 585,04	5 956,01	8 625,53	77 246,59		
05/014	Skarżyńskiego 5, Stachonia 8	77 470,95	556 323,63	551 011,80	5 311,83	233,11	83 015,89		
03/011	Sniadeckich 58, 60, 62, 64, 66	74 659,01	1 123 919,52	1 121 018,70	2 900,82	24 014,32	101 574,15		
05/018	Stachonia 3, CWK 3	106 617,61	619 318,70	646 897,25	-27 578,55	25 048,37	104 087,43		
06/010	Sobieskiego 50, 52, 54	106 426,92	597 324,93	618 584,65	-21 259,72	26 128,29	111 295,49		
01/026	Tczewska 2, 6, 8	130 135,63	654 514,09	729 224,70	-74 710,61	61 627,87	117 050,89		
06/015	Sobieskiego 6, 8	138 347,26	431 006,60	509 029,81	-78 023,21	59 735,15	120 059,20		
03/020	Korczaka 2, 4, 6	141 880,11	707 447,95	790 184,82	-82 736,87	64 849,10	123 992,34		
	WYNIKI NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH - NIEDOBORY (-)						-539,40		
	WYNIKI NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH - NADWYŻKI (+)								
	RAZEM NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE	4 122 226,88	53 677 065,12	53 655 708,61	2 1 356,51	547 022,77	4 691 145,56	568 379,28	4 690 606,16

Załącznik nr 3 do dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za 2025 r.

WYNIKI NA NIERUCHOMOŚCIACH GARAŻOWYCH ZA 2025 R. WRAZ Z 2024 R.
(nieruchomości garażowe łącznie z pożytkami z części wspólnej nieruchomości)

Nr nieruchomości	Wyszczególnienie nieruchomości	Wyniki 2025 r.								
		3	4	5	6	7	8	9		
	Wynik za 2024 r.	Przychody ogółem	Koszty ogółem	Wynik	Część wspólna nieruchomości	Wynik ogółem	Wynik na nieruchomości i razem 2024 r. i 2025 r.			
02/450	Bydgoska [w rejonie bud. Bydgoska 20] - 29 szt	-408,71	12 980,16	12 860,19	119,97	119,97	-288,74			
02/650	Pruszyńskiego [w rejonie bud. Pruszyńskiego 6] - 1 szt.	8,86	415,20	404,37	10,83	10,83	19,69			
01/950	Sikorskiego [w rejonie bud. Sikorskiego 16] - 4 szt	205,71	2 079,60	2 144,96	-65,36	-65,36	140,35			
02/250	Brzeźna [w rejonie bud. Laskowicka 7] - 9 szt.	242,86	3 952,14	4 043,88	-91,74	-91,74	151,12			
01/650	Tysiąclecia [w rejonie bud. Tysiąclecia 3] - 10 szt. własn. nieruchomości.	153,83	4 310,94	4 313,47	-2,53	-2,53	151,30			
01/850	Armii Krajowej [w rejonie bud. Armii Krajowej 30] - 15 szt	130,63	6 525,96	6 349,61	176,35	-140,53	166,45			
01/700	Tysiąclecia [w rejonie bud. Tysiąclecia 1] - 4 szt. własn. nieruchomości.	248,82	1 073,97	1 131,24	-57,27	-57,27	191,55			
02/800	Chopina [w rejonie bud. Chopina 19] - 10 szt.	-47,80	4 520,85	4 235,19	285,66	265,14	217,34			
01/200	Rapackiego [w rejonie bud. Rapackiego 52 a 54] - 5 szt. własn. nieruchomości.	295,34	2 300,70	2 353,24	-52,54	-52,54	242,80			
01/250	Królewska [w rejonie bud. Królewska 7] - 5 szt	301,37	1 975,35	2 009,54	-34,19	-34,19	267,16			
02/400	Kopernika [w rejonie bud. Kopernika 1-4] - 5 szt	110,84	2 571,75	2 409,03	162,72	162,72	273,56			
01/750	Sikorskiego [w rejonie bud. Sikorskiego 14 a 16] - 10 szt	218,81	5 080,08	5 025,08	55,00	55,00	273,81			
01/600	M. z Ryńska [w rejonie bud. Pił. 40-42 a Tysiaci. 1] - 16 szt. własn. nieruchomości.	223,90	6 305,28	6 250,89	54,39	54,39	278,29			
01/300	Wyzwolenia [w rejonie bud. Wyzwolenia 4] - 20 szt	163,97	8 389,77	8 175,38	214,39	214,39	378,36			
02/550	Kosmonautów [w rejonie bud. Kalinkowa 32] - 6 szt	323,84	2 409,72	2 276,42	133,30	133,30	457,14			
01/550	Derdowskiego [w rejonie bud. Derdowskiego 6,8,10] - 34 szt	-460,03	17 217,39	16 259,04	958,35	958,35	498,32			
02/350	Piaskowa [w rejonie bud. Piaskowa 2 - II rzęd] - 17 szt	461,83	8 909,76	8 807,13	102,63	102,63	564,46			
02/700	Stobeusza [w rejonie bud. Stobeusza 3 - I rzęd] - 14 szt	-300,58	7 283,43	6 413,15	870,28	870,28	569,70			
01/400	Piłsudskiego [w rejonie bud. Piłsudskiego 26a] - 9 szt. własn. nieruchomości.	688,00	3 444,39	3 468,24	-23,85	-23,85	664,15			
01/450	Piłsudskiego [w rejonie bud. Piłsudskiego 38a] - 12 szt. własn. nieruchomości.	630,13	4 951,26	4 875,33	75,93	75,93	706,06			
01/500	Piłsudskiego [w rejonie bud. M. z Ryńska 2] - 13 szt. własn. nieruchomości.	591,39	5 343,92	5 227,40	116,52	116,52	707,91			
01/350	Wilsona [w rejonie bud. Moniuszki 17-19] - 32 szt	292,93	16 666,77	16 180,64	486,13	486,13	779,06			
02/750	Stobeusza [w rejonie bud. Stobeusza 1 - II rzęd] - 15 szt	547,82	7 110,30	6 625,65	484,65	484,65	1 032,47			
02/200	Laskowicka [w rejonie bud. Laskowicka 3] - 13 szt	533,82	6 312,12	5 671,87	640,25	640,25	1 174,07			
02/300	Piaskowa [w rejonie bud. Piaskowa 2 - I rzęd] - 17 szt	562,85	8 481,48	7 800,64	680,84	680,84	1 243,69			
02/600	Kalinkowa [w rejonie bud. Kalinkowa 62-68] - 22 szt	1 237,48	10 962,30	10 212,37	749,93	749,93	1 987,41			
02/500	Heweliusza [w rejonie bud. Heweliusza 2 i 4] - 57 szt	1 214,78	28 435,29	25 798,85	2 636,44	4,82	3 856,04			
03/300	Konopnickiej [w rejonie bud. Konopnickiej 28] - 55 szt	4 245,09	27 223,80	26 097,87	1 125,93	227,08	5 598,10			
03/200	Zachodnia [w rejonie bud. Śniadeckich 15 i 17] - 64 szt	6 499,02	36 978,60	37 878,51	-899,91	-899,91	5 599,11			
03/400	Śniadeckich [w rejonie bud. Śniadeckich 46 i 52] - 200 szt	17 481,28	117 476,66	114 997,04	2 479,62	20 138,74	37 620,02			
WYNIKI NIERUCHOMOŚCI GARAŻOWYCH - NIEDOBORY (-)										
WYNIKI NIERUCHOMOŚCI GARAŻOWYCH - NADWYŻKI (+)										
RAZEM NIERUCHOMOŚCI GARAŻOWE		36 398,08	371 688,94	360 296,22	11 392,72	17 729,97	29 122,69			
							65 520,77			

Załącznik nr 3 do dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za 2025 r.

WYNIKI NA LOKALACH UŻYTKOWYCH WŁASNOŚCIOWYCH I BĘDĄCYCH W ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI ZA 2025 R. WRAZ Z 2024 R.

(lokale użytkowe łącznie z pożytkami z części wspólnej nieruchomości)

Nr nieruchomości.	Wyszczególnienie nieruchomości	Wynik za 2024 r.	Wyniki 2025 r.					Wynik na nieruchomości i razem 2024 r. i 2025 r.
			Przychody ogółem	Koszty ogółem	Wynik	Część wspólna nieruchomości	Wynik ogółem	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
01/015	Sikorskiego 20 odrębna własność	52,89	2 021,64	1 931,99	89,65		89,65	142,54
01/010	Mlk. z Ryńska 2 spółdzielcze własnościowe	90,27	20 178,48	20 084,50	93,98	-17,61	76,37	166,64
03/018	Korczaka 15 odrębna własność	511,17	4 957,32	5 382,41	-425,09	165,17	-259,92	251,25
02/102	Bydgoska 26 odrębna własność	327,21	2 024,52	2 069,30	-44,78		-44,78	282,43
02/003	Chełmińska 52 spółdzielcze własnościowe	574,81	15 927,54	15 877,31	50,23		50,23	625,04
02/006	Chełmińska 74 odrębna własność	-359,50	57 766,20	56 909,78	856,42	1 032,43	1 888,85	1 529,35
WYNIKI LOKALI UŻYTKOWYCH - NIEDOBORY (-)								0,00
WYNIKI LOKALI UŻYTKOWYCH - NADWYŻKI (+)								2 997,25
RAZEM LOKALE UŻYTKOWE		1 196,85	102 875,70	102 255,29	620,41	1 179,99	1 800,40	2 997,25

Sporządziła: M. Wiśniewska

Grudziądz, dn. 27.02.2026 r.

Główny Księgowy
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Magdalena Wiśniewska
 Magdalena Wiśniewska

CZŁONEK ZARZĄDU
Piotr Wójcicki
 Piotr Wójcicki

Zarząd
Z-ca PRZESYŁA ZARZĄDU
Wojciech Kiciński
 Wojciech Kiciński

PREZES ZARZĄDU
Krzysztof Wieczorek
 Krzysztof Wieczorek

