

**Sprawozdanie finansowe**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy,**  
**ul. Witosa 12**  
**za rok 2025**

**Sprawozdanie finansowe obejmuje:**

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Bilans na dzień 31.12.2025 r.
3. Rachunek zysków i strat od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2025

1. Nazwa i siedziba jednostki: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brodnicy, ul. Witosa 12, 87-300 Brodnica  
NIP: 8740005843, Regon: 000483323  
Podstawowy przedmiot działalności: zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.z)  
Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – wpis do Rejestru Przedsiębiorstw pod nr KRS 0000197048.
2. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni: nieoznaczony.
3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni.
5. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.
6. Nie dotyczy
7. Przyjęte zasady rachunkowości.

Na dzień 01.01.2025 roku Spółdzielnia stosownie do art. 3 ust. 1b posiada status jednostki małej. Przy spełnieniu warunków określonych dla jednostki małej Spółdzielnia korzysta z uproszczeń przewidzianych dla jednostki małej, tj.

- nie tworzy odpisów aktualizujących wartość aktywów oraz rezerw na znane ryzyko, ewentualne straty oraz skutki innych zdarzeń,
- dokonuje odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych od środków trwałych według zasad określonych w przepisach podatkowych,
- nie tworzy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- rezygnuje z tworzenia biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dotyczących przyszłych świadczeń na rzecz pracowników (odpraw emerytalnych, nagród jubileuszowych i świadczeń z tyt. niewykorzystanego urlopu),
- kwalifikuje umowy (leasingu) według zasad określonych w przepisach podatkowych,
- dot. wyceny kosztu wytworzenia produktu,
- dot. wyceny, ujawnienia i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

Wykazane w księgach na dzień 31.12.2024 roku odpisy aktualizujące należności (290) oraz bierne rozliczenia z tyt. kosztów pracowniczych (641) pozostają w księgach do całkowitego zaktywowania, bez dokonywania naliczeń na następne okresy.

- 7.1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 120 z późn. zm.) stosując reguły ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności).
- 7.2. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych.
- 7.3. Materiały wycenia się w cenach nabycia stosując metodę cen ewidencyjnych na poziomie cen nabycia.
- 7.4. Wynik finansowy Spółdzielni obejmuje:
  - 1) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który przechodzi w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rok następny,
  - 2) wynik z działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata).

Nadwyżka lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości mają charakter rozliczeń międzyokresowych, które prezentowane są w bilansie następująco:

- nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości - w pasywach w wyodrębnionej pozycji B.IV.2b "Inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe",
- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - w aktywach w pozycji B.IV. "Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe".

Nadwyżka lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za dany rok w rachunku zysków i strat prezentowany jest w pozycji „zmiana stanu produktów”.

Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje wg wariantu 2 – jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące wzory (wg załącznika nr 1 do Uor):

- 1/ bilans,
- 2/ rachunek zysków i strat – wersja porównawcza
- 3/ informacje dodatkowe i objaśnienia.

**Sporządził:**

  
**GLÓWNY KSIĘGOWY**  
*Marzena Sierocka*

**Członkowie Zarządu:**

**Z-ca Prezesa Zarządu**  
  
*Sławomir Kowalski*

**PREZES ZARZĄDU**  
  
*Jerzy Zawadzki*

Lp.	AKTYWA	Stan na koniec		Wiersz	PASYWA	Stan na koniec	
		bieżącego	poprzedniego			bieżącego	poprzedniego
		roku obrotowego	roku obrotowego			roku obrotowego	roku obrotowego
A.	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>49 551 686,69</b>	<b>51 657 379,19</b>	A.	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>50 962 856,73</b>	<b>52 784 137,48</b>
I.	Zaliczki niematerialne i prawne			I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	50 160 564,28	51 996 317,53
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych						
2.	Wartość firmy			II.	Kapitał (fundusz) zapasowy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne						
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	49 091 753,90	50 965 889,58				
a)	Środki trwałe	49 091 753,90	50 965 889,58	IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
1.	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)	16 975 762,07	17 136 437,85	-	tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	31 867 018,49	33 552 095,96	-	na udziały (akcje) własne		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	229 352,04	240 739,67	V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
d)	środki transportu	1 611,30	11 279,10				
e)	inne środki trwałe	18 010,00	25 337,00	VI.	Zysk (strata) netto	812 292,45	787 819,95
2.	Środki trwałe w budowie						
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie			VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
III.	Należności długoterminowe	459 932,79	512 120,52				
1.	Od jednostek powiązanych			B.	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>7 320 401,12</b>	<b>8 039 270,23</b>
2.	Od pozostałych jednostek	459 932,79	512 120,52				
IV.	Inwestycje długoterminowe			1.	Rezerwy na zobowiązania	387 141,00	644 134,00
1.	Nieruchomości			1.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Wartości niematerialne i prawne			2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	397 141,00	644 134,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe			-	długoterminowa	195 000,00	397 141,00
a)	w jednostkach powiązanych:			-	krótkoterminowa	202 141,00	246 993,00
-	udziały lub akcje			3.	Pozostałe rezerwy		
-	inne papiery wartościowe			-	długoterminowe		
-	udzielone pożyczki			-	krótkoterminowe		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe			II.	Zobowiązania długoterminowe	450 535,61	499 631,44
b)	w pozostałych jednostkach			1.	Wobec jednostek powiązanych		
-	udziały lub akcje			2.	Wobec pozostałych jednostek	450 535,61	499 631,44
-	inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki	450 535,61	499 631,44
-	udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	Inne zobowiązania finansowe		
4.	Inne inwestycje długoterminowe			d)	inne		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	179 369,09	III.	Zobowiązania krótkoterminowe	6 026 328,20	6 559 125,22
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	179 369,09	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
B.	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>8 729 259,33</b>	<b>9 163 716,69</b>	-	do 12 miesięcy		
I.	Zapasy	157 927,85	160 935,30	-	powyżej 12 miesięcy		
1.	Materiały	157 927,85	160 935,30	b)	inne		
2.	Półprodukty i produkty w toku			2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka		
3.	Produkty gotowe			posiada zaangażowanie w kapitale			
4.	Towary			3.	Wobec pozostałych jednostek	4 643 828,04	4 691 440,71
5.	Zaliczki na dostawy			a)	kredyty i pożyczki	26 264,32	22 930,96
II.	Należności krótkoterminowe	1 214 574,79	1 080 429,10	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1.	Należności od jednostek powiązanych			c)	inne zobowiązania finansowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 079 852,97	4 150 012,16
-	do 12 miesięcy			-	do 12 miesięcy	3 977 120,71	4 056 664,92
-	powyżej 12 miesięcy			-	powyżej 12 miesięcy	102 732,26	93 347,24
b)	inne			e)	zaliczki otrzymane na dostawy		
2.	Należności od pozostałych jednostek	1 214 574,79	1 080 429,10	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	679 036,41	580 956,03	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	71 915,00	117 580,00
-	do 12 miesięcy	679 036,41	580 956,03	h)	z tytułu wynagrodzeń		
-	powyżej 12 miesięcy			i)	inne	465 795,75	400 917,59
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społ.	0,00	0,00	4.	Fundusze specjalne	1 382 500,16	1 867 684,51
c)	inne	535 538,38	499 473,07				
d)	dochodzone na drodze sądowej			IV.	Rozliczenia międzyokresowe	446 396,31	336 379,57
III.	Inwestycje krótkoterminowe	6 405 943,32	6 451 309,75	1.	Ujemna wartość firmy		
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 405 943,32	6 451 309,75	2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		
a)	w jednostkach powiązanych			a)	długoterminowe		
-	udziały lub akcje			b)	krótkoterminowe	446 396,31	336 379,57
-	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	6 405 943,32	6 451 309,75				
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 405 943,32	6 451 309,75				
-	inne środki pieniężne						
-	inne aktywa pieniężne						
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	950 813,37	1 471 042,54				
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	2 311,83	2 311,83				
D.	Udziały (akcje) własne						
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>58 283 257,85</b>	<b>60 823 407,71</b>		<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>58 283 257,85</b>	<b>60 823 407,71</b>

Stosownie do art. 45 ust. 1 pkt 1f sprawozdanie sporządza się w formie elektronicznej. Niniejszy dokument jest kopią zapisów dokumentu elektronicznego.

Brodnica, 17.03.2026 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy

GLÓWNY KSIĘGOWY

Z-ca Prezesa Zarządu

PREZES ZARZĄDU

podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Sławomir Kowalski

Jerzy Zawadzki

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od dnia: 1.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r.

Wiersz	Wyszczególnienie	Kwota za rok (zł, gr)	
		bieżący	ubiegły
1	2	3	4
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym</b>	<b>27 209 936,41</b>	<b>23 320 902,71</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	27 772 584,31	23 971 411,41
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-562 647,90	-650 508,70
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jedn.		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>26 501 755,52</b>	<b>22 637 691,95</b>
I.	Amortyzacja	61 473,03	61 485,27
II.	Zużycie materiałów i energii	12 188 240,69	9 929 018,10
III.	Usługi obce	4 798 055,15	4 266 023,72
IV.	Podatki i opłaty, w tym - podatek akcyzowy	3 466 989,51	2 942 676,06
V.	Wynagrodzenia	3 311 002,17	2 811 579,68
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym: - emerytalne	645 331,83 285 865,22	596 312,58 264 151,26
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 030 663,14	2 030 596,54
VIII.	Wartość sprzedanych towarów		
<b>C.</b>	<b>Zysk/Strata ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>708 180,89</b>	<b>683 210,76</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>216 079,65</b>	<b>172 456,31</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	216 079,65	172 456,31
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>146 476,95</b>	<b>132 583,18</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	146 476,95	132 583,18
<b>F.</b>	<b>Zysk/Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>777 783,59</b>	<b>723 083,89</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>206 657,86</b>	<b>239 890,06</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym		
a.	od jednostek powiązanych		
b.	od jednostek pozostałych		
II.	Odsetki, w tym:	206 657,86	239 890,06
-	od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
-	od jednostek powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Odsetki, w tym:	0,00	0,00
-	dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
-	w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne		
<b>I.</b>	<b>Zysk/Strata brutto (F+G-H)</b>	<b>984 441,45</b>	<b>962 973,95</b>
<b>J.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>172 149,00</b>	<b>175 154,00</b>
<b>K.</b>	<b>Pozost. obow. zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L.</b>	<b>Zysk/Strata netto (I-J-K)</b>	<b>812 292,45</b>	<b>787 819,95</b>

Stosownie do art. 45 ust. 1 pkt 1f sprawozdanie sporządza się w formie elektronicznej.

Niniejszy dokument jest kopią zapisów dokumentu elektronicznego.

Brodnica, 17.03.2026 r.

Sporządził:

**GŁÓWNY KSIĘGOWY**

*Marzena Sierocka*

**Z-ca Prezesa Zarządu**

*Sławomir Kowalski*

**PREZES ZARZĄDU**

*Jerzy Zawadzki*

## Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok 2025

### CZĘŚĆ I – Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

1.1. Szczegółowy zakres zmian w aktywach trwałych przedstawiono w poniższych tabelach:

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ AKTYWÓW TRWAŁYCH WG KSIĄG					
	Stan na początku roku 01.01.2025 r.	Przychód zakup budowa	Przychody inne	Rozchody - sprzedaż - likwidacja - inne	Rozchody nieodpłatne ŚT	Stan na koniec roku 31.12.2025 r.
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>50.175,37</b>	<b>1.299,00</b>		<b>2.300,10</b>		<b>49.174,27</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych						
2. Wartość firmy						
3. Inne wartości niematerialne i prawne	50.175,37	1.299,00		2.300,10		49.174,27
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne						
<b>II. Środki trwałe</b>	<b>103.796.362,69</b>	<b>31.791,00</b>		<b>158.653,42</b>	<b>1.129.060,13</b>	<b>102.540.440,14</b>
a) grunty	17.286.969,54				153.875,00	17.133.094,54
- prawo wieczystego użytkowania gruntów	463.769,12				466,24	463.302,88
- prawo własności gruntów	16.823.200,42				153.408,76	16.669.791,66
b) budynki, lokale, prawa własnościowe, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	85.306.828,32				975.185,13	84.331.643,19
c) urządzenia techniczne i maszyny	908.086,15	25.764,00		111.578,19		822.271,96
d) środki transportu	172.940,00					172.940,00
e) inne środki trwałe	121.538,68	6.027,00		47.075,23		80.490,45

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	UMORZENIE/AMORTYZACJA WG KSIĄG				WARTOŚĆ NETTO		
	Stan na początek roku 01.01.2025	Umorzenie zasobów	Amortyzacja śr. trwałych niemieszczk.	Zmniejszenia z tytułu sprzedaży likwidacji - inne	Stan na koniec 31.12.2025	Stan na początek roku 01.01.2025	Stan na koniec roku 31.12.2025
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>50.175,37</b>		<b>1.299,00</b>	<b>2.300,10</b>	<b>49.174,27</b>		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych							
2. Wartość firmy							
3. Inne wartości niematerialne i prawne	50.175,37		1.299,00	2.300,10	49.174,27		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne							
<b>II. Środki trwałe</b>	<b>52.830.473,11</b>	<b>1.304.936,65</b>	<b>60.174,03</b>	<b>746.897,55</b>	<b>53.448.686,24</b>	<b>50.965.889,58</b>	<b>49.091.753,90</b>
a) grunty	150.531,69	6.800,78			157.332,47	17.136.437,85	16.975.762,07
- prawo wieczystego użytkowania gruntów	150.531,69	6.800,78			157.332,47	313.237,43	305.970,41
- prawo własności gruntów	0				0	16.823.200,42	16.669.791,66
b) budynki, lokale, prawa własnościowe, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	51.754.732,36	1.298.135,87		588.243,53	52.464.624,70	33.552.095,96	31.867.018,49
c) urządzenia techniczne i maszyny	667.346,48		37.152,23	111.578,79	592.919,92	240.739,67	229.352,04
d) środki transportu	161.660,90		9.667,80		171.328,70	11.279,10	1.611,30
e) inne środki trwałe	96.201,68		13.354,00	47.075,23	62.480,45	25.337,00	18.010,00

- 1.2. Spółdzielnia nie dokonywała w roku obrotowym odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych (finansowych i niefinansowych).
- 1.3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz wartość firmy – nie dotyczy
- 1.4. Grunty w wieczystym użytkowaniu przyjęte na majątek Spółdzielni.
- 1.5. Wartość nieamortyzowanych, nieumarzanych przez Spółdzielnię środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych - nie występuje.
- 1.6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych, praw i świadectw udziałowych – nie dotyczy
- 1.7. W roku 2025 nie utworzono odpisu.
- 1.8. Struktura kapitału podstawowego na dzień 31.12.2025 r.
 

a/ fundusz udziałowy	222.046,74 zł
b/ fundusz zasobowy	17.055.813,99 zł
c/ fundusz wkładów mieszkaniowych	711.821,33 zł
d/ fundusz wkładów budowlanych	31.714.981,37 zł
e/ fundusz wkładów z tyt. gruntów	445.900,85 zł

razem kapitał:	50.150.564,28 zł
----------------	------------------

Zmiany w strukturze kapitału podstawowego:

	BO	Zmiany		BZ
		zwiększenia	zmniejszenia	
Fundusz udziałowy	222.046,74	0	0	222.046,74
Wkłady mieszkaniowe	783.194,63	57.797,85	129.171,15	711.821,33
Wkłady budowlane	33.227.053,41	528.018,23	2.040.090,27	31.714.981,37
Wkłady z tytułu gruntów	451.418,12	0	5.517,27	445.900,85
Fundusz zasobowy	17.312.604,63	2.576,20	259.366,84	17.055.813,99

- 1.9. Kapitały (fundusze) zapasowe nie występują.
- 1.10. Propozycja podziału zysku netto w wysokości 812.292,45 zł:
  - 312.292,45 zł przeznaczenie na fundusz termorenowacyjny,
  - 500.000,00 zł przeznaczenie na dofinansowania eksploatacji w poszczególnych nieruchomościach.
- 1.11. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie tworzyła rezerw na świadczenia pracownicze.
- 1.12. Podział zobowiązań długoterminowych wg pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

Okres spłaty	Kwota
do 1 roku	28.154,50 zł
powyżej 1 roku do 3 lat	97.118,17 zł
powyżej 3 do 5 lat	76.959,29 zł
powyżej 5 lat	248.303,65 zł
<b>RAZEM:</b>	<b>450.535,61 zł</b>

- 1.13. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni – nie występują
- 1.14. Rozliczenia międzyokresowe:

<b>- krótkoterminowe</b>	stan na	stan na
	01.01.2025 r.	31.12.2025 r.
czynne z tytułu kosztów (paliwo ubezpieczenia, podzielniki, wodomierze, inne)	288.609,47 zł	264.150,69 zł
podatek VAT do rozliczenia w miesiącu następnym	3.938,04 zł	3.963,94 zł

## rozliczenia kosztów i przychodów nieruchomości:

- nadwyżka kosztów nad przychodami (aktywa)	1.178.495,03 zł	682.698,74 zł
- nadwyżka przychodów nad kosztami (pasywa)	336.379,57 zł	446.396,31 zł

Nr Nier.	Adres nieruchomości	BO 01.01.2025	Wynik na dzień 31.12.2025 BZ
1.	Mieszka I 3, 5, 7, 9, K. Wielkiego 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 14 18 Stycznia 44, 46, 48, 50	-180.783,83	-83.260,45
2.	Mieszka I 4, 6	-18.593,34	-875,68
3.	Wyspiańskiego 15, 17, 19, 21, 23 Witosa 14, 18, 20, 22, 24	-193.878,48	-87.674,18
4.	Wyspiańskiego 12, 14, 16	-23.573,45	-1.614,21
5.	Witosa 2, 4, 6, 8, 10	-94.753,51	-34.209,36
6.	Wyspiańskiego 3, 5, 7, 9	-61.603,01	-9.977,70
7.	Wyspiańskiego 2, 4 Ceglana 20, 24, 26	-76.981,62	-23.300,45
8.	Nowa Kolonia 12, 13, 15, 16	-52.923,96	-26.521,21
9.	Nowa Kolonia 7A	120.709,62	141.044,96
10.	Matejki 4	-7.724,26	-2.417,90
11.	Mazurska 27	-13.534,97	1.878,36
12.	Mazurska 11, 13	-18.114,14	-7.088,17
13.	Piwna 3, 3 Maja 1, 3, 5, 7	1.548,23	39.064,05
14.	Paderewskiego 3, 5	-19.523,62	-11.036,91
15.	Paderewskiego 9	-14.552,92	-11.657,50
16.	Paderewskiego 13	-5.992,20	9.789,96
17.	Paderewskiego 10	-28.928,37	-29.718,19
18.	Paderewskiego 4	-42.743,21	-54.611,91
19.	Hallera 25	23.423,50	30.609,45
20.	Malickiego 4, 6	-18.954,34	-11.682,66
21.	Powstańców Wielkopolskich 13	-23.027,98	-15.617,14
22.	Cicha 1, 3, 5, 7 gen. Andersa 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8	-107.115,32	-80.790,14
23.	Moniuszki 2	-12.906,95	-7.732,90
24.	Główna 25	-12.565,80	-7.138,14
25.	Grudziądzka 30, 31 Główna 18	-15.704,90	5.706,66
26.	Wyspiańskiego 10	117.319,12	139.967,15
27.	Wyspiańskiego 8	73.379,10	78.335,72
28.	Sienkiewicza 2, 3	-90.004,90	-95.272,18
	Garáže	-44.009,95	-80.501,76

**- długoterminowe**

	stan na 01.01.2025 r.	stan na 31.12.2025 r.
wodomierze, ciepłomierze	179.369,09 zł	0

## 1.15. Składniki aktywów i pasywów występujące w więcej niż jednej pozycji bilansu:

Lp.	Nazwa	Łączna kwota	Długoterminowe	Krótkoterminowe
1.	Pozostałe rozrachunki - aktywa (konto 249)	12.428,58	9.397,18	3.031,40
2.	Zobowiązania z tytułu kredytów - pasywa (konto 138)	476.799,93	450.535,61	26.264,32

1.16. Zobowiązania warunkowe nie występują.

1.17. Wycena wg wartości godziwej nie wystąpiła.

1.17a. Informacja o dochodach z tyt. ukrytych zysków – nie dotyczy

1.18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29.08.1997 r. – Prawo bankowe na dzień 31.12.2025 r. wynosiły 350,62 zł.

## **CZEŚĆ II – Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat**

2.1. Struktura rzeczowa przychodów.

- eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	26.488.592,30 zł
- usługi konserwacyjno – remontowe	25.315,71 zł
- sprzedaż usług niematerialnych	625,00 zł
- pozostała działalność	1.258.051,30 zł

razem przychody krajowe	27.772.584,31 zł
- pozostałe przychody operacyjne	216.079,65 zł
- przychody finansowe	206.657,86 zł

**Razem przychody: 28.195.321,82 zł**

2.2. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

2.3 i 4. Odpisy aktualizujące środki trwałe i zapasy nie występują.

2.5. Działalność zaniechana nie wystąpiła.

2.6. Podatek dochodowy od osób prawnych

- zysk brutto	984.441,45 zł
- wydatki nie stanowiące w roku podatkowym kosztów uzyskania przychodu	29.139,40 zł
- wynik GZM na działalności opodatkowanej	- 107.533,07 zł
- dochód	906.047,78 zł
- podstawa opodatkowania	906.048,00 zł
- kwota podatku	172.149,00 zł
- zysk netto	812.292,45 zł

2.7. Koszt wytwarzania środków trwałych nie występuje.

2.8. Różnice kursowe nie wystąpiły.

2.9. Poniesione nakłady na zakup środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych w roku 2025 wyniosły 33.090,00 zł.

Środki trwałe w budowie – 0

Nakłady na ochronę środowiska – 0

2.10. Przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości lub, które wystąpiły incydentalnie – nie wystąpiły

2.11. koszty prac badawczych i rozwojowych – nie wystąpiły

2.12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym – nie wystąpiła

## **CZEŚĆ III – Kursy przyjęte do wyceny**

W roku 2025 nie wystąpiły.

## **CZEŚĆ IV – Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brodnicy za rok 2025 nie jest zobligowana do sporządzania rachunku przepływów pieniężnych.

## **CZEŚĆ V – Objasnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych.**

5.1. Umowy nieuwzględnione w bilansie – nie wystąpiły

5.2. Transakcje zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe – nie wystąpiły

### 5.3. Średnioroczne zatrudnienie w roku 2025:

- na stanowiskach nierobotniczych	15,49 etatu
- na stanowiskach robotniczych (konserwatorzy)	8,99 etatu
<b>Razem:</b>	<b>24,48 etatu</b>

5.4. Wynagrodzenia osób wchodzących w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych – nie dotyczy

5.5. Zaliczki, kredyty, pożyczki i inne świadczenia udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki – nie dotyczy

5.6. Wynagrodzenie firmy audytorskiej - 20.600,00 zł netto + VAT.

### **CZĘŚĆ VI - Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych**

6.1. Przychody i koszty z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych – nie wystąpiły

6.2. Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

6.3. W roku obrotowym wystąpiła zmiana w polityce rachunkowości polegająca na stosowaniu uproszczeń przewidzianych w Ustawie o rachunkowości dla jednostek małych.

6.4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane porównawcze do sprawozdania za rok ubiegły.

### **CZĘŚĆ VII - Objaśnienia powiązań kapitałowych**

Nie dotyczy.

### **CZĘŚĆ VIII - Informacje dotyczące połączenia spółek**

Nie dotyczy.

### **CZĘŚĆ IX - Zagrożenia dla kontynuacji działalności**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Trwająca wojna na Ukrainie nie ma bezpośredniego wpływu na działalność Spółdzielni i nie stanowi zagrożenia dla kontynuowania działalności. Spółdzielnia nie współpracuje z firmami z Ukrainy, Białorusi, Rosji.

### **CZĘŚĆ X - Inne informacje, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni**

#### 1. Rozliczenie funduszu remontowego:

Nr nieruchomości/ Adres		Saldo funduszu na 01.01.2025	Saldo funduszu na 31.12.2025
1.	Mieszka I 3, 5, 7, 9, K. Wielkiego 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 14 18 Stycznia 44, 46, 48, 50	258.398,17	229.426,89
2.	Mieszka I 4, 6	347.628,38	354.360,14
3.	Wyspiańskiego 15, 17, 19, 21, 23 Witosa 14, 18, 20, 22, 24	653.093,36	630.820,77
4.	Wyspiańskiego 12, 14, 16	64.579,34	-6.620,40
5.	Witosa 2, 4, 6, 8, 10	660.494,22	624.144,67
6.	Wyspiańskiego 3, 5, 7, 9	672.176,95	485.195,31
7.	Wyspiańskiego 2, 4 Ceglana 20, 24, 26	935.599,22	722.824,25
8.	Nowa Kolonia 12, 13, 15, 16	301.741,58	142.334,65
9.	Nowa Kolonia 7A	34.050,18	37.423,74
10.	Matejki 4	42.973,00	31.413,16
11.	Mazurska 27	-63.554,15	-76.407,85
12.	Mazurska 11, 13	119.051,00	135.445,83
13.	Piwna 3, 3 Maja 1, 3, 5, 7	-65.504,38	-51.958,64
14.	Paderewskiego 3, 5	-107.406,83	-102.223,48

15.	Paderewskiego 9	-201.044,83	-193.221,79
16.	Paderewskiego 13	155.953,87	164.588,23
17.	Paderewskiego 10	-47.656,13	-56.784,40
18.	Paderewskiego 4	-5.844,22	-44.845,27
19.	Hallera 25	-178.112,67	-171.440,67
20.	Malickiego 4, 6	-233.138,38	-218.645,74
21.	Powstańców Wielkopolskich 13	-3.897,80	8.940,87
22.	Cicha 1, 3, 5, 7 gen. Andersa 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8	-426.812,09	-446.792,79
23.	Moniuszki 2	-60.542,54	-72.024,71
24.	Główna 25	-116.661,72	-103.960,23
25.	Grudziądzka 30, 31 Główna 18	-220.723,81	-200.104,65
26.	Wyspiańskiego 10	39.893,63	-3.807,91
28.	Sienkiewicza 2, 3	-884.230,31	-854.084,36
<b>RAZEM:</b>		<b>1.670.503,04</b>	<b>963.995,62</b>

Sporządził:

  
**GLÓWNY KSIĘGOWY**  
*Małżena Sierocka*

Członkowie Zarządu:

Z-ca Prezesa Zarządu  
  
**Sławomir Kowalski**

**PREZES ZARZĄDU**  
  
**Jerzy Zawadzki**