

Zgodnie z § 24 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Rusałka”, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie, które odbędzie się w dniu 17 czerwca br. o godz. 17⁰⁰ w sali konferencyjnej Spółdzielni przy ulicy Traktorowej 52.

Porządek obrad

1. Otwarcie obrad, wybór Przewodniczącego i Prezydium zebrania.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej lub powierzenie jej zadań Prezydium zebrania .
5. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2025 rok.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 rok oraz realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia z 2025 r.
7. Sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2025 r. do 31-12-2025 r.
8. Odczytanie listu polustracyjnego z 2025r.
9. Podjęcie uchwały Nr 1 o zatwierdzeniu sprawozdania Rady Nadzorczej za 2025 rok.
10. Podjęcie uchwały Nr 2 o zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 rok.
11. Podjęcie uchwały Nr 3 o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za okres 01-01-2025r. do 31-12-2025 r.
12. Podjęcie uchwały Nr 4 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2025 rok.
13. Udzielenie absolutorium Członkom Zarządu:
 - Podjęcie uchwały Nr 5 o udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Elżbiecie Hejnowicz w okresie od 01.01.2025 do 30.11.2025r
 - Podjęcie uchwały nr 6 o udzieleniu absolutorium z-cy Prezesa Zarządu Wojciechowi Czyżniewskiemu.
 - Podjęcie uchwały nr 7 o udzieleniu absolutorium z-cy Prezesa Zarządu Waldemarowi Ostrowskiemu.
 - Podjęcie uchwały nr 8 o udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Katarzynie Kochanowskiej w okresie od 01.12.2025-31.12.2025r.
 - Podjęcie uchwały nr 9 o przyjęciu listu polustracyjnego.
14. Wybór delegata na Zjazd
15. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej/Prezydium Zebrania .
16. Wolne wnioski.
17. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

Przewidziane w proponowanym porządku obrad dokumenty i projekty uchwał, znajdują się w biurze Spółdzielni przy ul. Traktorowej 52 w Toruniu oraz na stronie SM.

Każdy Członek Spółdzielni ma prawo do zapoznania się z niniejszymi dokumentami w godzinach urzędowania biura spółdzielni.

Toruń 20.05.2026r.

S.M. Lokatorsko-Własnościowa „Rusalka”

ul. Traktorowa 52 ~ 87-100 Toruń ~ tel:56-623-61-74; kom: 516-188-767

Biuro czynne: od poniedziałku do piątku w godzinach 8⁰⁰ – 14⁰⁰, wtorki 10⁰⁰ – 16⁰⁰

Uchwała Nr 1/2026

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Rusalka”

w Toruniu

z dnia 17.06.2026 roku

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej

Działając na podstawie § 47 lit b Statutu Spółdzielni, uchwała się, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2025rok stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowanie jawne:

- za uchwałą głosów

- przeciw uchwale ... głosów

- wstrzymujące głosów

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Rusałka”

Na podstawie § 51.1. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Rusałka” w Toruniu Rada Nadzorcza przedkłada sprawozdanie za rok 2025.

W 2025 roku Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| 1. Krzysztof Ledzion | przewodniczący RN |
| 2. Henryk Kowalski | z-ca przewodniczącego RN |
| 3. Leszek Dulkiwicz | sekretarz RN |
| 4. Iwona Grabowska | członek RN |
| 5. Magdalena Okońska | członek RN |

Rada Nadzorcza – wszyscy jej członkowie pełnią swoje funkcje społecznie, nie pobierając z tego tytułu wynagrodzenia w żadnej formie.

Posiedzenia Rady Nadzorczej

Wykonując statutowe obowiązki Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym odbyła pięć posiedzeń protokółowanych, w trakcie których podjęta 11 uchwał.

Zajmowała stanowiska w sprawach objętych porządkiem obrad w trakcie posiedzeń a dotyczących bieżących spraw Spółdzielni .

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza w celu prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni podjęła uchwały:

1. W sprawie ustalenia wysokości stawki na fundusz remontowy – Uchwała nr 01/2025 z dnia 06.03.25r;

2. W sprawie ustalenia stawki na fundusz eksploatacyjny- Uchwała nr 02/2025 z dnia 06.03.2025r;
3. W sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2024 rok – Uchwała nr 03/2025 z dnia 27.03.2025r;
4. W sprawie zatwierdzenia nagrody rocznej dla prezesa – Uchwała nr 04/2025 z dnia 24.04.2025r;
5. W sprawie przyjęcia wysokości opłat za energię elektryczną na klatkach schodowych i w piwnicach – Uchwała nr 05/2025 z dnia 27.08.2025r;
6. W sprawie ustalenia wysokości indywidualnych zaliczek na CO w sezonie grzewczym 2025/2026- Uchwała nr 06/2025 z dnia 27.08.2025r;
7. W sprawie podpisania umowy – zgody na ryczałt - Uchwała nr 6a/2025 z dnia 27.08.2025r;
8. W sprawie zatwierdzenia nowej struktury SM- Uchwała nr 07/2025 z dnia 18.11.2025r;
9. W sprawie planu finansowo-ekonomicznego na 2026 rok- Uchwała nr 08/2025 z dnia 18.11.2025r;
10. W sprawie odwołania członka zarządu – prezesa- Uchwała nr 09/2025 z dnia 18.11.2025r;
11. W sprawie powołania członków zarządu – prezesa zarządu- Uchwała nr 10/2025 z dnia 18.11.2025r.

Z posiedzeń Rady Nadzorczej spisywane były protokoły , które wraz z pozostałą dokumentacją są przechowywane w siedzibie Spółdzielni ul. Traktorowa 52 w Toruniu.

Na pierwszym posiedzeniu Rada Nadzorcza działając na podstawie § 51.1. Statutu Spółdzielni przyjęła zaproponowany przez Zarząd Spółdzielni

Mieszkańców Lokatorsko-Własnościowej „Rusałka” plan remontów w zasobach Spółdzielni. Ze względu na ograniczone zasoby finansowe remont dachu na budynku B4 ul. Rolnicza 2-4-6 był wykonywany etapami. W roku 2025 remont w klatce 6 od strony północnej, łącznie z obróbką wykuszy.

Na tym samym posiedzeniu przyjęto, ze względu na wzrost cen robocizny i materiałów budowlanych nową stawkę na fundusz remontowy.

Ze względu na bardzo duże zużycie sprzętu elektronicznego (komputer) Zarząd zdecydował o zakupie nowego komputera. Koszt zakupu to 2680 zł netto.

Na drugą dekadę roku Zarząd zaplanował a Rada Nadzorcą pozytywnie zaopiniowała dalszy ciąg remontu budynku B 4 od strony północnej. Został on zakończony zgodnie z planem.

Pod koniec stycznia otrzymaliśmy informację o kolejnych podwyżkach ciepła. Pomimo sprzyjającej aury rachunek za styczeń był bardzo wysoki – 101 000 złotych.

Na drugim marcowym spotkaniu Rada Nadzorcza zatwierdziła sprawozdanie finansowe za 2024 rok.

Działalność Spółdzielni w 2025r zamknęła się wynikiem dodatnim. W terminie były pokrywane wszystkie faktury od kontrahentów zarówno wobec ZUS US PGE, wodociągów jak i kontrahentów indywidualnych. Zostały zabezpieczone finanse dla budynku B 4 (kolejny etap).

Remont rozpoczęto i zakończono zgodnie z umową.

Na spotkaniu kwietniowym Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z wynikami finansowymi z poprzedniego roku przyznała nagrodę Prezesowi Zarządu Spółdzielni nagrodę w wys. jednomiesięcznego wynagrodzenia.

Na spotkaniu obecni członkowie Rady Nadzorczej przyjęli jednogłośnie propozycję Zarządu, że Walne Zgromadzenie członków naszej spółdzielni odbędzie się 04.06.2025r.

Sierpniowe posiedzenie Rady Nadzorczej to uchwały Rady Nadzorczej dotyczące wysokości opłat za energię elektryczną na klatkach schodowych i w piwnicach oraz indywidualnych zaliczek na CO.

Zgodnie z planem Walne Zgromadzenie Członków odbyło się 04.06.2025r. Komplet dokumentów przeznaczonych do wysyłki został zgodnie z przepisami i w terminie wysłany.

Zgodnie z licznymi skargami naszych mieszkańców na wandalizm okolicznej młodzieży zostało zorganizowane spotkanie z przedstawicielami Straży Miejskiej.

Zabrakło na spotkaniu przedstawiciela Policji ze względu na braki kadrowe.

Został wykonany projekt pełnego remontu balkonów od strony południowej przy ul. Rolniczej 8

Na listopadowym- ostatnim spotkaniu Rady Nadzorczej podjęto uchwałę w sprawie nowej struktury organizacyjnej Spółdzielni. Został również zatwierdzony plan finansowo ekonomiczny.

Ze względu na porozumienie stron i rezygnacji z członka zarządu Pani Elżbiety Hejnowicz Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie odwołania członka Zarządu – prezesa Zarządu.

Na tym samym posiedzeniu Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie powołania członka zarządu- prezesa Zarządu- Katarzynę Kochanowską na miejsce przechodzącej na emeryturę Elżbiety Hejnowicz.

Po przygotowaniu projektu remontu balkonów przy ul, Rolnicza 8 i otrzymaniu zgody- zatwierdzenia z Urzędu Miasta na początku września 20258r. firma wykonawcza NOWBUD przystąpiła do realizacji projektu.

Remont dotyczył balkonów przynależnych do lokali 3, 4; 8,9; 14,15 ; 20,21. Prace zostały zakończone zgodnie z planem, protokół odbioru robót został podpisany 03.11.2025r.

W dniu 06 października 2025r rozpoczęła się lustracja Spółdzielni, przeprowadzona przez lustratorów Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Toruniu przez Monikę Wojciechowską i Ewę Wesołowską.

List polustracyjny zostanie odczytany przez prezesa Zarządu po sprawozdaniu Zarządu.

W październiku została wykonana modernizacja instalacji domofonowej w bud. B 4 – Rolnicza 6 (jedna klatka). Modernizacja nie obejmowała wymiany unifonów w mieszkaniach i dostarczenia czytników. Te rzeczy były kosztem dla właściciela lokalu.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w IV kwartale – po upływie 12 miesięcy zostały zakończone wszystkie obowiązujące w tym terminie roczne kontrole w budynkach będących w zasobach Spółdzielni

- a) szczelności instalacji gazowe
- b) przewodów i urządzeń kominowych oraz
- c) budowlany.

Ocena działalności Zarządu.

Podsumowując okres sprawozdawczy, Rada Nadzorcza ocenia, że przeprowadzone przez Zarząd działania przyniosły pozytywne rezultaty.

Wyniki ekonomiczne Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

Prowadzona dokumentacja w ocenie członków Rady jest prawidłowa. Plany remontowe realizowane zgodnie z założeniami. Nie występują zagrożenia i nie występowały zatary w płatnościach Spółdzielni wobec US, ZUS, Banku jak i wobec kontrahentów indywidualnych.

W działalności Spółdzielni zostały zachowane zasady gospodarności, legalności działania. Spółdzielnia przestrzega zasad działania w interesie ogółu swoich członków , a Zarząd wykonywał swoje obowiązki zgodnie z wymogami formalnoprawnymi.

Rada Nadzorcza wnosi o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu i udzielenie absolutorium wszystkim jego członkom.

Krzysztof Ledzion – przewodniczący RN *Krzysztof Ledzion*

Henryk Kowalski – z-ca przewodniczącego RN *Henryk Kowalski*

Leszek Dulkiwicz - sekretarz RN *Leszek Dulkiwicz*

Iwona Grabowska – członek RN

Magdalena Okońska – członek RN *Magdalena Okońska*

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„RUSALKI”
w Toruniu
ul. Traktorowa 52

Toruń, dnia 12.05.2026r.

S.M. Lokatorsko-Własnościowa „Rusalka”

ul. Traktorowa 52 ~ 87-100 Toruń ~ tel:56-623-61-74; kom: 516-188-767

Biuro czynne: od poniedziałku do piątku w godzinach 8⁰⁰ – 14⁰⁰, wtorki 10⁰⁰ – 16⁰⁰

Uchwała Nr 2/2026

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Rusalka”

w Toruniu

z dnia 17.06.2026 roku

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni

Działając na podstawie § 47 lit b Statutu Spółdzielni, uchwała się, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 rok, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowanie jawne:

- za uchwałą głosów

- przeciw uchwale ... głosów

- wstrzymujące głosów

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
„RUSAŁKA” ZA 2025 ROK

I. Wstęp.

Spółdzielnia Mieszkaniowa wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000062065

Zarząd działał w następującym składzie osobowym:

- Prezes Zarządu - Elżbieta Hejnowicz od 01.11.2011 r. do 30.11.2025r.
- Prezes Zarządu – Katarzyna Kochanowska od 01.12.2025 r.
- Z-ca Prezesa Zarządu – Wojciech Czyżniewski, od 12.09.2011r
- Z-ca Prezesa Zarządu – Waldemar Ostrowski od 27.03.2012r.

II. Sprawy organizacyjne.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 12 posiedzeń protokołowanych. Podjęte uchwały zostały wykonane. Dotyczyły spraw gospodarczych związanych z działalnością gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz sprawami członkowskimi.

Działalność Zarządu oparta była na współpracy z Radą Nadzorczą, którą informowano, zaciągano opinii oraz uzyskano uchwały we wszystkich ważnych sprawach.

Spółdzielnia prowadziła w 2025 roku działalność eksploatacyjną własnych zasobów mieszkaniowych.

W roku 2025 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rusalka” zatrudnione na **umowę o pracę** były 4 osoby:

- Elżbieta Hejnowicz od 01.01.2025 - 31.12.2025r.
- Joanna Kierska od 01.01.2025 - 30.09.2025r.
- Julia Konieczna od 01.10.2025 - 31.12.2025r.
- Katarzyna Kochanowska od 01.12.2025 - 31.12.2025r.

Osoby stale współpracujące z zarządem w zakresie opiniowania i prowadzenia postępowań specjalistycznych w ramach **umów zlecenie** to:

- Radca Prawny – Agata Rudnicka
- Inspektor Nadzoru- Piotr Bielecki
- Księgowy- Barbara Jórğa

oraz pracownik gospodarczy - Stanisław Budz



Wynagrodzenia osobowe brutto	130.084,66
Wynagrodzenia bezosobowe brutto usługi księgowe	29.900,00
RAZEM	159.984,66

III. Działalność członkowska.

Na koniec 2025 roku w Spółdzielni zrzeszonych było 181 członków. W roku 2025 przyjęto 8 nowych członków, wobec 10 członków nastąpiło wygaśnięcie członkostwa w Spółdzielni.

IV. Działalność inwestycyjna.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rusałka” w roku 2025 nie prowadziła działalności inwestycyjnej.

V. Działalność eksploatacyjna.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Rusałka” prowadziła działalność eksploatacyjną w 5 budynkach mieszkalnych, w których znajduje się 118 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 7.714,30 m², 23 garaże o powierzchni 361,30 m². Spółdzielnia jest także właścicielem 2 lokali mieszkalnych oraz 3 miejsc postojowych w hali garażowej położonych w budynku wspólnoty mieszkaniowej Polna 16b w Toruniu.

Wysokość kredytu na lokale ul. Polna 16 B na koniec 2025 roku wynosi 118.914,30zł

Mieszkań zajmowanych na podstawie własnościowego prawa do lokalu jest 74 tj. 62,71 % ogółu mieszkań, mieszkań o statusie odrębnej własności jest 44 tj. 37,29 %, mieszkań do których przysługuje członkom lokatorskie prawo do lokalu jest 2 tj. 1,67 %.

Koszty działalności eksploatacyjnej wynoszą	636.960,35
<i>w tym</i>	
1) eksploatacja, garaże, lokale użytkowe	629.540,74
2) pozostałe koszty operacyjne	7.419,61
3) koszty finansowe	0

Przychody działalności eksploatacyjnej wynoszą	655.603,64
---	-------------------

w tym

1a) opłaty za lokale mieszkalne i garaże	650.927,70
1b) opłaty za lokale użytkowe i dzierżawy gruntu, pożytki	
2) pozostałe przychody operacyjne	1.473,66
3) przychody finansowe	3.202,28

Wynik	18.643,29
--------------	------------------

VI. Działalność remontowa.

W ramach działalności remontowej Spółdzielnia prowadziła prace remontowe na zasadzie zlecania robót przedsiębiorstwom zewnętrznym.

I) Stan Funduszu Remontowego na 01.01.2025	318.027,92
---	-------------------

w tym

1) Stan funduszu na początek roku w PLN SM	316.540,10
2) Nieruchomość Polna 16	1.487,82

II) Fundusz na remonty i konserwację tworzony był z:	227.748,95
---	-------------------

w tym

1) odpisu od lokali mieszkalnych , użytkowych i garaży	227.748,95
--	------------

III) Wydatkowano z funduszu	270.496,07
------------------------------------	-------------------

w tym

1) wymiana zaworów	166,05
2) remont dachu, prace dekarские B1,B3, B4,	144.694,92
3) remont balkonów B5	125.335,10
4) wypłata odszkodowania B1	300,00
5) wymiana pisaku w piaskownicy	0
6) naprawa oświetlenia na klatce schodowej	0

IV) Stan funduszu per saldo na dzień 31.12.2025r.	275.280,80
--	-------------------

VII. Działalność finansowa.

Zgodnie z art. 6.1. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo. Różnica między przychodami a kosztami eksploatacji danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym.

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w 2025 roku Spółdzielnia zanotowała nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 18.643,29 zł. Wynik ten zostanie zaewidencjonowany na rozliczeniach międzyokresowych.

Na pozostałej działalności (gospodarczej) Spółdzielnia zanotowała zysk brutto wysokości 19.649,83 zł. Podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł 1.769,00 zł. Zysk netto po opodatkowaniu wynosi 17.880,83 zł.

W związku z tym Zarząd Spółdzielni przedłoży na Walne Zgromadzenie projekt uchwały dotyczącej podziału zysku na pokrycie straty na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi w kwocie 36.524,12 zł.

Wynik na poszczególnych działalnościach za rok 2025 w PLN

Działalność	Koszty	Przychody	Wynik
I Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	629.540,74	650.927,70	+ 21.386,96
1) Eksploatacja	629.540,74	650.927,70	+21.386,96
2) Przychody i koszty finansowe		3.202,28	+ 3.202,28
3) Pozostałe koszty i przychody operacyjne	7.419,61	1.473,66	-5.945,95
Podatek dochodowy			-
Wynik netto na GZM			+ 18.643,29
II) Działalność gospodarcza	23.279,36	42.929,19	+ 19.649,83
1) Eksploatacja	23.279,36	42.929,19	+ 19.649,83
2) Pozostałe przychody i koszty operacyjne			
3) Przychody i koszty finansowe			
Podatek dochodowy			1.769,00
Wynik brutto na działalności gospodarczej			19.649,83
III) Wynik netto na działalności Spółdzielni			17.880,83

Przychody ze sprzedaży za rok 2025 w PLN

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży	Struktura %
1) Sprzedaż produktów podstawowych	650.927,70	99,70
2) Pozostałe przychody operacyjne	1.473,66	0,10
3) Wpływy z operacji finansowych	3.202,28	0,20
RAZEM PRZYCHODY	655.603,64	100

Koszty w układzie rodzajowym za rok 2025 w PLN

Wyszczególnienie	Wartość kosztu	Struktura %
1) Amortyzacja	1 418,90	0,21
2) Zużycie materiałów i energii	25.239,70	3,80
3) Usługi obce	172.206,54	26,08
4) Podatki i opłaty	23.802,82	3,88
5) Wynagrodzenia brutto	163.026,68	24,69
6) Ubezpieczenia Społeczne i inne świadczenia	20.390,75	3,60
7) Odpis na fundusz remontowy	225.484,02	34,15
8) Pozostałe koszty rodzajowe	21.250,69	1,86
9) Koszty operacji finansowych	0	0
10) Pozostałe koszty operacyjne	7.419,61	1,12
RAZEM KOSZTY	660.239,71	100,00

VIII. Należności z tytułu opłat czynszu.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na 31.12.2025r. wynosi 112.512,69 zł.

Struktura zadłużenia za lokale jest następująca:

1 miesięczne	14 lokali
2 miesięczne	3 lokale
3 miesięczne	5 lokali
6 miesięczne i więcej	2 lokale

Razem:

 24 lokale

W ramach czynności windykacyjnych przeprowadzane są na bieżąco rozmowy z dłużnikami oraz kieruje się sprawy do postępowania sądowego i komorniczego.

Zadłużenie w stosunku do rocznego wymiaru opłat wzrosło w porównaniu do roku 2024 i wynosi:

Zadłużenie	2025	2024
Roczny wymiar opłat ogółem	1 507.883,78	1 405.416,16
Stan zadłużenia	112.512,69	79.227,01
Zadłużenie w stosunku % rocznego wymiaru	7,4	5,7

Zamierzenia na rok 2025

1. W ramach utworzonego funduszu remontowego planuje się kontynuację remontu dachu na budynku B 4 (ulica Rolnicza 2) i ostatni pion balkonów oraz kontynuację zespołu garaży przy ulicy Traktorowej 44-48.

Z A R Z Ą D
SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
"RUSAŁKA"
87-100 TORUŃ, ul. Traktorowa 52
tel. 056 / 623 61 74

Zarząd Spółdzielni

PREZES
S.M. „RUSAŁKA”
Katarzyna Kochanowska

Z-ca Prezesa
S.M. „RUSAŁKA”
Waldemar Ostrowski

Z-ca Prezesa
S.M. „RUSAŁKA”
Wojciech Czyżniewski

S.M. Lokatorsko-Własnościowa „Rusalka”

ul. Traktorowa 52 ~ 87-100 Toruń ~ Tel. 056/6236174

Biuro czynne: od poniedziałku do piątku w godzinach 8⁰⁰ – 14⁰⁰, wtorki 10⁰⁰ – 16⁰⁰

Uchwała Nr 3/2026

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Rusalka”

w Toruniu

z dnia 17.06.2026 roku

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2025 rok.

Działając na podstawie § 47 lit b Statutu Spółdzielni, uchwała się, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się sprawozdanie finansowe według stanu za 2025 rok, składające się z:

- 1) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- 2) bilansu wykazującego po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową **5 196 512,97**; (słownie złotych: pięć milionów sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset dwanaście złotych 97/100),
- 3) rachunku zysków i strat zamykający się zyskiem netto w wysokości **36 524,12 zł**; (słownie złotych: trzydzieści sześć tysięcy pięćset dwadzieścia cztery złote 12/100),
- 4) dodatkowych informacji i objaśnień.

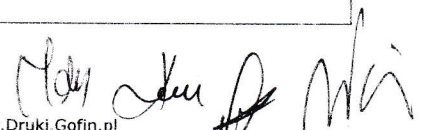
stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 9 5 6 1 6 2 4 1 4 5	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 0 6 2 0 6 5	sprawozdanie wersja v1-3
--	--	--------------------------

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		04-03-2025	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2025	Data do	31-12-2025
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWA „RUSAŁKA”			
Siedziba podmiotu			
Województwo	KUJAWSKO-POMORSKIE	Powiat	TORUŃ
Gmina	M.TORUŃ	Miejscowość	TORUŃ
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	KUJAWSKO-POMORSKIE
Powiat	TORUŃ	Gmina	M.TORUŃ
Ulica	TRAKTOROWA	Nr domu	52
		Nr lokalu	
Miejscowość	TORUN	Kod pocztowy	87-100
		Poczta	TORUŃ
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			
4 1 2 0 Z ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH			
4 3 2 2 Z WYKONYWANIE INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNYCH, CIEPLNYCH, GAZOWYCH I KLIMATYZACYJNYCH			
6 8 1 0 Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK			
8 1 3 0 Z DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELENI			



Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

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

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

- sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne
 sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

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

tak nie

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

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

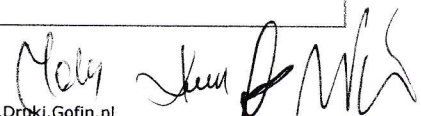
Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

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

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Jednostka stosuje następujące metody wyceny aktywów i pasywów:

1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wyceniane zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2016 r. poz.1047),, stosując reguły ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności).
2. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych.
3. Materiały wycenia się w cenach nabycia stosując metodę cen ewidencyjnych na poziomie cen nabycia.



Ustalenia wyniku finansowego

Jednostka sporządza sprawozdanie finansowe oraz ustala wynik finansowy określony dla spółdzielni mieszkaniowych.

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

- przychody i koszty zasobów mieszkaniowych,
- przychody i koszty lokali użytkowych własnościowych,
- przychody i koszty operacyjne pożytków z nieruchomości,
- przychody finansowe z zasobów mieszkaniowych,
- pozostałe koszty i przychody operacyjne zasobów mieszkaniowych,
- podatek dochodowy od wyniku osiągniętego na gospodarce lokalami użytkowymi.

1. Rozliczenia za energię ciepłą nabytą od jednostek zewnętrznych na potrzeby mieszkańców przeprowadza się na kontach rozrachunkowych „210”.

2. Wynik z pozostałej działalności Spółdzielni obejmuje:

- pozostałe koszty i przychody operacyjne z pozostałej działalności Spółdzielni,
- przychody i koszty finansowe,
- podatek dochodowy.

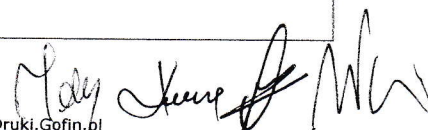
Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo. Wynik na GZM przechodzi poprzez rozliczenia międzyokresowe na rok następny.

Pozostała działalność Spółdzielni (gospodarcza) rozliczana jest wynikowo.

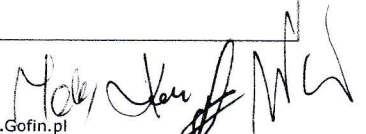
Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Jednostka sporządza bilans oraz rachunek zysków i strat przewidziany dla spółdzielni mieszkaniowych:

- bilans dla spółdzielni mieszkaniowych,
- rachunek zysków i strat dla spółdzielni mieszkaniowych (wariant porównawczy),
- informacje dodatkowe i uzupełniające.



Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki (opcjonalnie)


A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Marek Januszewski', is located in the bottom right corner of the page.

Pozostałe (opcjonalnie)

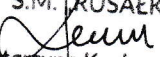
Jednostka nie sporządza:

- zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,
- rachunku przepływów pieniężnych,
- sprawozdania z działalności jednostki.

KSIEGOWA


Barbara Jorga

PREZES
S.M. "RUSAŁKA"


Katarzyna Kochanowska

Z-ca Prezesa
S.M. "RUSAŁKA"


Wojciech Czyżniewski

Z-ca Prezesa
S.M. "RUSAŁKA"


Waldemar Ostrowski

S.M. Lokatorsko-Własnościowa „Rusalka”

ul. Traktorowa 52 ~ 87-100 Toruń ~ tel 56-623-61-74; kom: 516-188-767

Biuro czynne: od poniedziałku do piątku w godzinach 8⁰⁰ – 14⁰⁰, wtorki 10⁰⁰ – 16⁰⁰

Uchwała Nr 4/2026

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Rusalka”

w Toruniu

z dnia 17.06.2026 roku

w sprawie nadwyżki bilansowej za 2025 rok

Działając na podstawie § 47 lit e Statutu Spółdzielni, uchwala się, co następuje:

§ 1

Nadwyżkę bilansową za 2025 rok w wysokości: **36 524,12 zł** dzieli się w następujący sposób:

1. Kwotę 18 643,29 zł przeznacza się na pokrycie części kosztów przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej lokali związanych z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości w 2026r.

2. Kwotę 17 880,83 zł przeznacza się na zwiększenie funduszu remontowego, z podziałem na pokrycie kosztów przypadających proporcjonalnie na 1 m² powierzchni użytkowej budynków w 2026r., w kwotach jak wykazano w poniższej tabeli:

Budynek	Pow. użytkowa w m2	Udział (%)	Fundusz remontowy w zł.
B-1	1940,84	26,86	4802,79
B-2	851,57	11,79	2108,15
B-3	1766,02	24,44	4369,98
B-4	1585,06	21,94	3923,05
B-5	958,96	13,27	2372,79
B-6	122,53	1,7	304,07
ogółem	7224,98	100	17880,83

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowanie jawne:

- za uchwałą ... głosów

- przeciw uchwale ... głosów

- wstrzymujące ... głosów

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

S.M. Lokatorsko-Własnościowa „Rusalka”

ul. Traktorowa 52 ~ 87-100 Toruń ~ tel:56-623-61-74; kom: 516-188-767

Biuro czynne: od poniedziałku do piątku w godzinach 8⁰⁰ – 14⁰⁰, wtorki 10⁰⁰ – 16⁰⁰

Uchwała Nr 5/2026

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Rusalka”

w Toruniu

z dnia 17.06.2026 roku

w sprawie udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu

Działając na podstawie § 47 lit c Statutu Spółdzielni, uchwała się, co następuje:

§ 1

Udziela się absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni za okres od 01 stycznia do 30 listopada 2025 roku

Pani Elżbiecie Hejnowicz.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowanie jawne:

- za uchwałą głosów
- przeciw uchwale ... głosów
- wstrzymujące Głosów

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

S.M. Lokatorsko-Własnościowa „Rusalka”

ul. Traktorowa 52 ~ 87-100 Toruń ~ tel:56-623-61-74; kom: 516-188-767

Biuro czynne: od poniedziałku do piątku w godzinach 8⁰⁰ – 14⁰⁰, wtorki 10⁰⁰ – 16⁰⁰

Uchwała Nr 6/2026

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Rusalka”

w Toruniu

z dnia 17.06.2026 roku

w sprawie udzielenia absolutorium dla zastępcy Prezesa Zarządu

Działając na podstawie § 47 lit c Statutu Spółdzielni, uchwała się, co następuje:

§ 1

Udziela się absolutorium zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni za 2025 rok

Panu Wojciechowi Czyżniewskiemu.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowanie jawne:

- za uchwałą głosów
- przeciw uchwale ... głosów
- wstrzymujące Głosów

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

S.M. Lokatorsko-Własnościowa „Rusalka”

ul. Traktorowa 52 ~ 87-100 Toruń ~ tel:56-623-61-74; kom: 516-188-767

Biuro czynne: od poniedziałku do piątku w godzinach 8⁰⁰ – 14⁰⁰, wtorki 10⁰⁰ – 16⁰⁰

Uchwała Nr 7/2026

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Rusalka”

w Toruniu

z dnia 17.06.2026 roku

w sprawie udzielenia absolutorium dla zastępcy Prezesa Zarządu

Działając na podstawie § 47 lit c Statutu Spółdzielni, uchwała się, co następuje:

§ 1

Udziela się absolutorium zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni za 2025 rok

Panu Waldemarowi Ostrowskiemu

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowanie jawne:

- za uchwałą głosów

- przeciw uchwale ... głosów

- wstrzymujące głosów

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

S.M. Lokatorsko-Własnościowa „Rusalka”

ul. Traktorowa 52 ~ 87-100 Toruń ~ tel:56-623-61-74; kom: 516-188-767

Biuro czynne: od poniedziałku do piątku w godzinach 8⁰⁰ – 14⁰⁰, wtorki 10⁰⁰ – 16⁰⁰

Uchwała Nr 8/2026

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Rusalka”

w Toruniu

z dnia 17.06.2026 roku

w sprawie udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu

Działając na podstawie § 47 lit c Statutu Spółdzielni, uchwała się, co następuje:

§ 1

Udziela się absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni za okres od 01.12.2025- 31.12.2025r.

Pani Katarzynie Kochanowskiej

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowanie jawne:

- za uchwałą głosów

- przeciw uchwale ... głosów

- wstrzymujące Głosów

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

S.M. Lokatorsko-Własnościowa „Rusalka”

ul. Traktorowa 52 ~ 87-100 Toruń ~ tel:56-623-61-74; kom: 516-188-767

Biuro czynne: od poniedziałku do piątku w godzinach 8⁰⁰ – 14⁰⁰, wtorki 10⁰⁰ – 16⁰⁰

Uchwała Nr 9/2026

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Rusalka”

w Toruniu

z dnia 17.06.2026 roku

w sprawie przyjęcia oceny polustracyjnej z działalności Spółdzielni

Działając na podstawie § 47 lit d Statutu Spółdzielni, uchwała się, co następuje:

§ 1

Przedstawioną przez Radę Nadzorczą ocenę polustracyjną z działalności Spółdzielni zawartą w piśmie ZRSM z/s w Toruniu sporządzonym na podstawie protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej „Rusalka” za lata 2022-2024 przyjmuje do wiadomości.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowanie jawne:

- za uchwałą głosów

- przeciw uchwale ... głosów

- wstrzymujące głosów

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....