

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI KONIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
ZA ROK 2021**

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o postanowienia: *ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami)*, *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami) postanowienia Statutu Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz regulaminy wewnętrzne zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.*

Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie, które zwoływane jest przynajmniej raz w roku.

Rada Nadzorcza składająca się z 9 członków sprawuje kontrolę oraz nadzór nad bieżącą działalnością Spółdzielni.

Zarząd jako organ kolegialny składający się z trzech członków kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

Organem doradczym Rady Nadzorczej w sprawach dotyczących budynku (nieruchomości) jest **Samorząd Mieszkańców Budynku**.

Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest **Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie**.

W tym także:

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
- 6) nabywanie lokali w celu sprzedaży lub wynajmu.

Podstawowym zadaniem Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni.

Podstawowe zadania związane z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi polegają głównie na zapewnieniu mieszkańcom:

- *utrzymania właściwego stanu technicznego budynków, właściwego stanu instalacji wewnętrznych, właściwego stanu sanitarnego budynków i ich otoczenia;*
- *nieprzerwanej dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, dostawy wody zimnej i odbioru ścieków, dostawy energii elektrycznej i gazu, oraz zapewnienie sprawności dźwigów osobowych i domofonów,*
- *bieżących napraw, konserwacji, przeglądów technicznych budynków i instalacji,*
- *remontów budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,*
- *racjonalnego gospodarowania środkami finansowymi pobieranymi z tytułu wnoszonych opłat eksploatacyjnych.*

1) Podstawowe dane statystyczne

1) Powierzchnię zasobów zarządzanych przez spółdzielnię w dniu 31 grudnia 2021 przedstawia niżej podana tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba 2020	Liczba 2021	Powierzchnia użytkowa 2020	Powierzchnia użytkowa 2021
I	Budynki i lokale stanowiące własność Spółdzielni	x	x	229 073,46	227 002,08
1	Nieruchomości mieszkaniowe 98 budynków	5117	5069	215 464,59	213 393,21
	w tym : lokale mieszkalne spółdzielcze prawo	5080	5035	213 538,45	211 709,32
	w tym: lokale użytkowe wynajęte	19	19	1 101,56	1 101,56
	w tym lokale użytkowe członków	3	0	242,25	-
	w tym: lokale mieszkalne zajęte na działalność	15	15	582,33	582,33
2	domy jednorodzinne	1	1	110,00	110,00
3	Nieruchomości niemieszkaniowe	13	13	11 517,15	11 517,15
4	Zespoły garażowe 4	129	129	1 981,72	1 981,72
II	Udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych	129	127	5 425,51	5 315,11
1	nieruchomości lokalowe mieszkalne	114	112	4 424,28	4 313,88
2	nieruchomości lokalowe - użytkowe	15	15	1 001,23	1 001,23
III	Razem zasoby stanowiące własność Spółdzielni (I+II)	x	x	234 498,97	232 317,19
IV	Własność odrębna w nieruchomościach mieszkaniowych w 98 budynkach	x	x	108 278,96	110 350,34
1	własność odrębna lokali mieszkalnych	2500	2545	107 886,27	109 715,40
2	własność odrębna boksów garażowych	19	19	306,39	306,39
3	własność odrębna lokali użytkowych pozostałych	1	2	86,30	328,55
V	Zasoby obce - wspólnoty mieszkaniowe 71 budynków	x	x	143 727,79	143 727,79
	RAZEM ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ (I+IV+V)	x	x	481 080,21	481 080,21

2) Zmiany powierzchni zasobów, posiadanych i zarządzanych przez spółdzielnię, które wystąpiły w roku 2021 polegały na:

- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 110,40 m² p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności lokali dla 2 lokali mieszkalnych (byłe zakładowe), w ten sposób zmniejszył się również udział Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych o 110,40 m² p. u.
- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 1.829,13 m² p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności dla 45 lokali spółdzielczych, o taką samą ilość zwiększyła się powierzchnia i ilość lokali mieszkalnych z własnością odrębną.
- zmniejszeniu posiadanych lokali użytkowych o 242,25 m² (z piwnicą 315,93 m²) na skutek ustanowienia odrębnej własności dla 3 lokali spółdzielczych, o taką samą liczbę zwiększyła się powierzchnia użytkowych z własnością odrębną.

3) W zasobach spółdzielczych wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółdzielnia posiadała:

- W budynkach wielorodzinnych własnych 5050 lokali mieszkalnych,
- W udziałach spółdzielni w budynkach wspólnot mieszkaniowych 112 lokali mieszkalnych,
- W budynkach jednorodzinnych - 1 dom w zabudowie szeregowej

2. Tytuły prawne do lokali mieszkalnych.

1) W budynkach mieszkalnych tytuły prawne do lokali mieszkalnych są następujące:

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba	Udział %
1	Lokale mieszkalne o statusie lokatorskim	142	1,84
	w tym: bez członkostwa	28	
2	Lokale mieszkalne spółdzielcze własnościowe prawo	4945	64,15
3	Lokale mieszkalne własnościowe prawo zajęte na działalność gospodarczą	15	0,19
4	Domy jednorodzinne	1	0,01
5	Lokale mieszkalne wynajmowane	60	0,79
	w tym: bez tytułu prawnego	8	
6	Razem lokale spółdzielcze	5163	66,98
7	Lokale mieszkalne - odrębna własność	2536	32,90
	w tym: bez członkostwa	549	
8	Lokale mieszkalne wyodrębnione zajęte na działalność gospodarczą	9	0,12
	w tym: bez członkostwa	3	
9	Razem lokale zarządzane odrębna własność (7+8)	2545	33,02
	OGÓLEM (6+9)	7708	100,00

2) Zmiany tytułów prawnych do lokali, które wystąpiły w roku 2021 polegały na:

- 14 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa położonych w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 31 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa położone w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 1 lokale mieszkalny – były zakładowy – o statusie spółdzielczego własnościowego prawa przeniesiono na odrębną własność.
- 1 lokale mieszkalny – były zakładowy – o statusie najmu został przeniesiony na odrębną własność w trybie art. 48 Ustawy osm.

3) Członkowie Spółdzielni:

- Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółdzielnia zrzeszała 8686 członków,
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia zrzeszała 8786 członków,
- W roku 2021 ubyło 100 członków.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r. wprowadziła wiele istotnych zmian w zakresie dotyczącym członkostwa spółdzielni. Na skutek tychże zmian jedni członkowie z mocy prawa zostali członkostwa pozbawieni, inni natomiast bez własnej inicjatywy stali się członkami.

3. Fundusze własne Spółdzielni

Fundusz podstawowy i pozostałe fundusze spółdzielni mieszkaniowej

Fundusz	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku			Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4-5-6)
		zwiększenia	zmniejszenia		
			umorzenia	wykup lokali	inne

1	2	3	4	5	6	7
Udziałowy	433431,67				3650,07	429781,60
Wkładów mieszkaniowych	1472213,06	0	54991,42	133534,09	1,78	1283685,77
Wkładów budowlanych	50293786,31	10558,08	1963454,88	318367,16	66,17	48022456,18
Fazem fundusz podstawowy	52199431,04	10558,08	2018446,30	451901,25	3718,02	49735923,55
Zasobowy	12362559,53		76480,40	1832,34		12284247,79
Fundusz z aktualizacji wyceny						0,00
OGÓLEM FUNDUSZ	64561990,57	10558,08	2094926,70	453733,59	3718,02	62020170,34

4. Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

1) Koszty i przychody eksploatacji podstawowej zaliczanych do zasobów mieszkaniowych przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Nieruchomości mieszkaniowe - lokale mieszkalne - eksploatacja	13 722 541,24	13 241 028,84	- 481 512,40
2	Nieruchomości lokalowe eksploatacja	221 893,82	253 480,62	31 586,80
3	Nieruchomości mieszkaniowe co + ccw	13 765 891,95	13 765 891,95	-
4	Nieruchomości lokalowe co+ ccw	214 667,30	214 667,30	-
3	Nieruchomości mieszkaniowe -media	9 327 612,19	9 327 614,60	2,41
4	Nieruchomości lokalowe - media	137 414,11	137 414,11	-
	Razem lokale mieszkalne (poz 1-4)	37 390 020,61	36 940 097,42	- 449 923,19
5	Lokale z działalnością gospodarczą eksploatacja	78 892,00	77 249,16	- 1 642,84
6	Lokal z działalnością gospodarczą (spółdzielcze prawo i wyodrębnione) media	15 576,54	15 576,54	-
7	Zespoły garażowe własnościowe prawo i wyodrębnione zarządzane eksploatacja	44 845,80	39 234,24	- 5 611,56
	Razem lokale poz. (5 -7)	139 314,34	132 059,94	- 7 254,40
	RAZEM WYNIK GZM	37 529 334,95	37 072 157,36	- 457 177,59
8	Pożytki nieruchomości zaliczane do GZM	-	146 584,78	146 584,78
	OGÓLEM WYNIK GZM	37 529 334,95	37 218 742,14	- 310 592,81

2) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w roku 2021 został zamknięty nadwyżką kosztów nad przychodami, (stratą) w wysokości 310.592,81 zł; w tym ;

- wynik na nieruchomościach mieszkaniowych -336.568,05 zł (-481512,40 + -1642,84+2,41+146584,78)

- wynik na nieruchomościach lokalowych 31.586,80 zł,

- wynik na nieruchomościach garażowych -5.611,56 zł,

- Ujemny wynik nieruchomości mieszkaniowych w wysokości 336.568,05 zł został zmniejszony o kwotę 73.464,22 zł uzyskaną z dochodów z pożytków nieruchomości pochodzących z działalności i przeniesionej zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na koncie rozliczeń międzyokresowych za rok 2021 został więc wynik minusowy w wysokości 263.103,83 zł, który pokrywa nadwyżka rozliczeń międzyokresowych z poprzedniego okresu;
- Dodatni wynik z nieruchomości lokalowych w wysokości 31.586,80 zł został odniesiony na konto rozliczeń międzyokresowych (647).

- Wynik uzyskany na eksploatacji garaży stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami (stratę) w wysokości 5.611,56 zł został odniesiony na rozliczenia międzyokresowe nieruchomości garażowych, został pokryty nadwyżką z poprzedniego okresu.
- Łączny wynik gzm za rok 2021 stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami i wynosi 237.128,59 zł (310.592,81 – 73.464,22).

2) Koszty i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni (z pożytków i innych przychodów) przedstawiały się w roku 2021 następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach mieszkalnych	89 111,91	189 538,08	100 426,17
2	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach niemieszkalnych (pawilony i garaże)	1 041 999,57	1 420 617,11	378 617,54
3	Lokale użytkowe -nieruchomości lokalowe	78 145,52	293 167,00	215 021,48
4	Lokale użytkowe - co, ccw	338 041,48	338 041,48	-
5	Lokale użytkowe woda	50 787,57	50 434,29	- 353,28
6	Lokale użytkowe GOK	2 790,00	2 790,00	-
7	Inne pożytki spółdzielni	1 944,18	335 788,70	333 844,52
8	Pożytki nieruchomości - działalność	14 226,60	104 922,82	90 696,22
x	Razem (1-8)	1 617 046,83	2 735 299,48	1 118 252,65
9	Zarządzanie zasobami obcymi	1 461 736,23	1 501 138,88	39 402,65
10	Działalność społeczna i kulturalno-oświatowa	115 114,85	-	- 115 114,85
x	Razem działalność gospodarcza - operacyjna	3 193 897,91	4 236 438,36	1 042 540,45
11	Przychody i koszty finansowe	49 690,69	112 459,26	62 768,57
12	Przychody i koszty operacyjne pozostałe	569 551,50	442 411,04	- 127 140,46
x	WYNIK	3 813 140,10	4 791 308,66	978 168,56

- wynik w kwocie 978.168,56 zł pomniejszony o dochód netto z pożytków nieruchomości w kwocie 73.464,22 zł stanowi zysk bilansowy brutto w wysokości 904.704,34 zł, który po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 251.879,00 zł jest wynikiem bilansowym netto w wysokości 652.825,34 zł za rok 2021. Dochód z pożytków nieruchomości uzyskany w kwocie 90.696,22 zł pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 17.232,00 zł został pod datą 31 grudnia 2021 roku odniesiony na dobro rozliczeń międzyokresowych poszczególnych nieruchomości w kwocie 73.464,22 zł zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4) Nakłady na remonty budynków mieszkalnych w latach 2020 i 2021 kształtowały się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Nakłady na remonty w tys. zł	
		Rok 2020	Rok 2021
1	Remonty instalacji wewnętrznych	1681,8	1677,3
2	Remont i wymiana stolarki otworowej	89,3	84,2
3	Remont dachów i obróbki blacharskiej	424,8	139,9
4	Remont części wspólnych budynku	542,0	808,2
5	Remont balkonów	1585,3	1518,4

6	Remont infrastruktury (zieleń, chodniki, parkingi, śmietniki itp.)	893,3	315,8
7	Remonty bieżące pozostałe budynków mieszkalnych	227,1	211,6
8	Remonty dźwigów osobowych	522,8	312,8
x	Razem wydatki na remonty z funduszu remontowego nieruchomości	5966,4	5068,2

Ponadto w ramach kosztów eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych poniesione zostały wydatki na konserwację, drobne naprawy i przeglądy w wysokości **1.762,4 tys. zł** oraz wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, w których Spółdzielnia posiada nieruchomości lokalowe w wysokości **95,7 tys. zł**.

Zwiększenia funduszu remontowego z tytułu odpisu w ciężar kosztów eksploatacji w roku 2020 wyniosły **3.161,7 tys. zł** a w roku **2021** wyniosło **4.439,8 tys. zł**.

5) *Opłaty za eksploatację i utrzymanie nieruchomości (dla członków)*

- Stawki opłat obowiązujące od 1 stycznia 2021 r. dla członków spółdzielczego prawa kształtowały się w wysokości od 2,54 zł/m² do 4,67 zł/m², dla lokali wyodrębnionych od 2,46 zł/m² do 4,60 zł/m², dla osób bez członkostwa stawki są wyższe i wynoszą od 2,69 zł/m² do 4,83 zł/m²; stawki zawierały w kalkulacji odpis na fundusz remontowy nieruchomości w wysokości od 0,45 do 2,22 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

- Stawki opłat które będą obowiązywały od 1.07.2022 r. dla członków spółdzielczego prawa kształtują się w wysokości od 2,96 zł/m² do 5,50 zł/m², dla lokali wyodrębnionych od 2,87 zł/m² do 5,41 zł/m², dla osób bez członkostwa od 3,02 zł/m² do 5,56 zł/m².

- Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obowiązujące od 01.01.2021 uchwalone zostały uchwałą Rady Nadzorczej nr 12 z dnia 11 września 2020 roku.
- Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obowiązujące od 01.07. 2022 r. uchwalone zostały uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2022 dnia 9 marca 2022 r.

6) *Zadłużenia (bez odsetek) członków i najemców z tytułu opłat za korzystanie z lokali, w latach 2020 i 2021 kształtowały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2020 zadłużenie zł	Rok 2021 zadłużenie zł	Różnica: wzrost(+) spadek (-)
1	Lokale mieszkalne razem	1.377.792,02	1.541.275,99	163.483,97
	- w tym lokale mieszkalne wyodrębnione	310.304,23	387.075,27	76.771,04
2	Garaże	895,86	688,85	-207,01
3	Lokale użytkowe	186.647,88	212.151,71	25.503,83
	Razem	1.565.335,76	1.754.116,55	188.780,79

7) *Zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokali w porównaniu z naliczeniami rocznymi opłat (przychodami netto) przedstawiają się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Wysokość przychodów rocznych w tys. zł	Kwota zaległości w tys. zł	Wskaźnik % zaległości do naliczeń rocznych
1	Lokale mieszkalne			
a)	Rok 2020	33.661,1	1.377,8	4,09
b)	Rok 2021	37.026,0	1.541,3	4,16
c)	Wzrost (+),spadek (-)	3.364,9	163,5	0,07
2	Lokale usługowe +garaże			
a)	Rok 2020	2.488,4	187,5	7,54
b)	Rok 2021	2.622,4	212,8	8,12

c)	Wzrost(+), spadek (-)	134,0	25,3	0,58
3	Lokale razem			
a)	Rok 2020	36.150,5	1.565,3	4,33
b)	Rok 2021	39.648,4	1.754,1	4,42
c)	Wzrost (+), spadek (-)	4.089,2	188,8	0.09

8) W zakresie windykacji należności Zarząd Spółdzielni podejmował działania dyscyplinujące członków i najemców polegające na:

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja w roku 2020		Windykacja w roku 2021	
		Liczba	Na kwotę zł	Liczba	Na kwotę zł
1	Wezwania do zapłaty	1023	1.946.466	658	1.647.309
2	Sprawy skierowane do sądu	125	383.965	112	319.549
3	Uzyskane wyroki	114	350.216	117	327.827
4	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	64	151.672	93	162.302
5	Wyroki zrealizowane – zapłacone	151	385.145	116	279.788
6	Sprawy skierowane do sądu o wyroki eksmisyjne	1	5.155	0	0
7	Uzyskane wyroki na eksmisję	1	11.397	0	0

5. Usługi komunalne.

1) Woda i kanalizacja

- Na dostawę wody i odprowadzanie ścieków Spółdzielnia posiada umowę zawartą z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Koninie. Ceny za powyższe usługi w roku 2020 i 2021 kształtowały się na poziomie czyli zgodnie z Uchwałą nr 450 Rady Miasta Konina z dnia 25.01.2017 r. cena w wartości brutto wynosiła 13,96 zł (w tym 8% podatku VAT), od 01.06.2020 cena ta wynosi 14,04 zł (w tym 8% podatek VAT)
- Koszty wody i odprowadzania ścieków zużytej w lokalach mieszkalnych w roku 2020 wyniosły **6.644.877,93 zł**, a w roku **2021** wyniosły **6.328.906,84 zł**.
- Opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków ustalane są dla mieszkańców zaliczkowo i rozliczane są dwa razy w roku zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę Nadzorczą w „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu”. W roku sprawozdawczym obowiązywał **Regulamin** uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 29 z dnia 27.09.2005;
- Zastosowane ceny opłat w zł / m³ wody są takie same, jakie stosuje dostawca, przy czym zgodnie z Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą w przypadku zmiany ceny wody w trakcie okresu rozliczeniowego cenę 1 m³ wody ustala się jako średnią ważoną cen w miesiącach tego okresu;
- Ilość wody nierozliczonej w roku 2021, zgodnie regulaminem zwiększyła zużycie wody poszczególnych gospodarstw domowych do wysokości 10 % natomiast różnica nierozliczonej wody powyżej 10 % (w 4 nieruchomościach) zwiększyła koszty eksploatacji podstawowej . Ilość wody tzw. niebilansowanej w roku 2021 wyniosła średniorocznie 3,88 %.

2) Gospodarowanie odpadami komunalnymi

- Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi w części dotyczącej lokali mieszkalnych w roku 2020 wyniosły **2.951.164,00 zł**, a w roku **2021** koszty opłat wyniosły **2.871.311,00 zł**...

3) Gospodarka cieplna .

- Ciepło do potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody do zasobów Spółdzielni dostarcza Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Koninie .
- Szczegółowe zasady dostawy ciepła oraz odpłatności za wykonanie usługi określa umowa zwana **umową sprzedaży ciepła nr USC 100012 zawarta w dniu 05.07.1999 r.**;
- Wysokość stawek stosowanych przez MPEC **zatwierdzona jest przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.**

- d) Począwszy od roku 2019 wystąpił wyraźny wzrost cen za energię ciepłą co uzasadniane było przez MPEC Konin sp. z o. o. wzrostem cen wywołanym zmianą źródła wytwarzania ciepła przez jego producenta ZE PAK S. A. (odejście od węgla brunatnego na rzecz biomasy)
- e) Należne zaliczkowe opłaty wnoszone przez mieszkańców w latach 2020 i na rok 2021 oraz na rok 2022 ustalane były indywidualnie w oparciu o zużycie ciepła w poprzednim okresie i wynosiły średnio miesięcznie:

Lp.	Treść	Na rok 2020	Na rok 2021	Na rok 2022
1	Opłata stała i zmienna razem za centralne ogrzewanie	Kwoty od 30 do 305 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 30 do 305 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 33 do 397 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym
2	Za ciepło do podgrzania wody - CCW	Od 14,00 do 21,50 zł/m ³ ciepłej wody	Od 14,00 do 22,00 zł/m ³ ciepłej wody	Od 14,00 do 25,00 zł/m ³ ciepłej wody

- f) Koszty i przychody z tytułu centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w nieruchomościach spółdzielczych za rok 2020 i 2021 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2020		Rok 2021	
		Kwota zł	Stawka zł/ m ² miesięczne	Kwota zł	Stawka zł/ m ² miesięczne
1	Poniesione koszty	9.222.888,94	2,40	10.554.312,17	2,74
2	Należne zaliczkowe opłaty	10.084.235,33	2,62	11.382.636,49	2,96
3	Przeniesiono do rozliczenia w następnym roku obrotowym	861.346,39	0,22	828.324,32	0,22

- Nadwyżki opłat za ciepło powstałe za dany okres grzewczy, zgodnie z **Regulaminami** zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30 z dnia 27września 2005 r. i uchwałą nr 31 z dnia 29.09.2015 r. podanymi do wiadomości wszystkim użytkownikom lokali;
 - Rozliczenie kosztów dla 33 budynków mieszkalnych wg stanu na 31 grudnia dokonuje się w miesiącu marcu następnego roku kalendarzowego, nadwyżka opłat dla tej grupy wyniosła 244.399,61 zł;
 - Rozliczenie kosztów dla 64 budynków mieszkalne dokonuje się po sezonie grzewczym, (trwającym od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego), czyli wg stanu na 30 czerwca z terminem rozliczenia do końca września, nadwyżka opłat dla tej grupy budynków wyniosła 583.924,71 zł.
 - Powierzchnia lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie – 320.559,00 m².
- g) Koszty z tytułu zużycia ciepła do podgrzania wody w roku 2020 wynosiły **3.156.399,12 zł** a w roku **2021** wyniosły **3.179.789,14 zł**.
- h) Koszty zużycia gazu ziemnego w roku 2020 wynosiły **131.480,80 zł** a w roku **2021** wyniosły **127.394,35 zł**.

6 . Majątek trwały

- Wartość środków trwałych ogółem netto w 2021 roku wyniosła 53.828,0 tys. zł, w tym grunty własne 2.158,7 tys. zł, grunty w wieczystym użytkowaniu 276,6 tys. zł , budynki, lokale, i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 51.260,0 tys. zł oraz pozostałe środki trwałe w wysokości 132,7 tys. zł.
- Przewagę majątku trwałego stanowią budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne.
- W roku 2021 nastąpiło zmniejszenie wartości majątku głównie na skutek jego umorzenia rocznego oraz wyodrębnienia lokali mieszkalnych i innego przeznaczenia na rzecz członków
- Na skutek likwidacji zużytego sprzętu komputerowego w pełni umorzonego na wartość początkową 120,7 tys. zł i centrali telefonicznej o wartości początkowej 13.136,96 zł również w pełni umorzonej.
- Zwiększenie majątku w roku 2021 wystąpiło na skutek :

- wybudowania altany śmietnikowej dla mieszkańców budynków mieszkalnych przy ulicy Wyzwolenia 7 i 9, o wartości 54.887,21 zł;
- zakupu nowych środków trwałe takich: jak „urządzenie kopertujące” o wartości 35.772,49 zł, „centrala telefoniczna” o wartości 25.443,60 zł oraz „kamera inspekcyjna” o wartości 20.597,20 zł;
- w roku 2021 został zakupiony ze środków własnych grunt rolny położony w Koninie obręb Międzylesie o powierzchni 1.4670 ha o wartości 1.909.372,21 zł, jako czasową lokatę wolnych środków obrotowych;
- Wartości niematerialne i prawne opiewają na kwotę brutto 209,0 tys. zł, umorzenie 209,0 tys. zł wartość netto "0" w roku 2021 nie poniesiono wydatków na tego typu zakupy.

6. Zarządzanie zasobami obcymi.

- 1) W ramach swej działalności statutowej Spółdzielnia zajmuje się zarządzaniem zasobami obcymi.
- W roku 2021 zajmowała się zarządzaniem 71 budynkami **wspólnot mieszkaniowych**, na podstawie zawartych umów.
 - Na podstawie uchwał i regulaminów **wspólnot mieszkaniowych** Spółdzielnia prowadzi dla nich obsługę zarządzania według zasad określonych w **Ustawie o własności lokali**: sprawuje dla tych nieruchomości obsługę techniczną, księgową, sporządza dla nich rozliczenia podatkowe i sprawozdania statystyczne według zasad określonych w odpowiednich przepisach oraz dokonuje rozliczeń z właścicielami.
- 2) Koszty i przychody z tej działalności w roku 2021 przedstawiały się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1.	Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi obcymi	1.461.736,23	1.501.138,88	39.402,65

8. Działalność społeczna i kulturalno- oświatowa.

- 1) Konińska Spółdzielnia Mieszkaniowa współuczestniczy w organizowaniu życia społeczno-kulturalnego dla mieszkańców osiedli mieszkaniowych. Bazą tej działalności jest klub osiedlowy, w którym prowadzona jest działalność w zakresie aktywizacji mieszkańców opartą na stałych formach spotkań członków 5 klubów seniora oraz zajęcia wokalne dzieci i młodzieży. W okresie od stycznia do maja 2021 r. odbywały się przede wszystkim stałe cotygodniowe spotkania członków klubów seniora w mniejszych grupach na zajęciach aktywizujących, na warsztatach plastycznych w okresie kiedy były możliwe spotkania w większych grupach zorganizowano uroczyste spotkanie z okazji Dnia Seniora, zabawę „andrzejkową” oraz spotkanie oplatkowe. W ramach działalności klubu seniora zespół wokalny „Jutrzenka” brał udział w imprezach okolicznościowych zarówno w klubie jak i poza placówką.
- 2) Wydatki i przychody działalności społecznej i kulturalno- oświatowej w roku 2020 i 2021 przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota złotych		
		Koszty	Przychody	Wynik
1	Rok 2020	106.559,25	0	-106.559,25
2	Rok 2021	115.114,85	0	-115.114,85

- 3) Koszty działalności społecznej i kulturalno- oświatowej nie stanowią składnika kalkulacji opłaty eksploatacyjnej dla poszczególnych nieruchomości, dlatego też wynik ujemny na tej działalności został uwzględniony w wyniku bilansowym Spółdzielni.

9. Fundusze specjalne spółdzielni:

- 1) W ramach funduszy specjalnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 Spółdzielnia posiada:

Lp.	Treść	Bilans otwarcia zł	Zwiększenia zł	Zmniejszenia (wydatki) zł	Bilans zamknięcia zł
1	Zakładowy Fundusz Socjalny	125.376,05	112.998,85	173.378,00	64.996,90
2	Fundusz remontowy mienia	3.392.321,04	-		3.392.321,04
3	Fundusz remontowy nieruchomości	6.013.605,40	4.439.797,56	5.068.228,61	5.385.174,35
4	Razem fundusze remontowe (2+3)	9.405.926,44	4.439.797,56	5.068.228,61	8.777.495,39

10. Założenia Spółdzielni na rok 2022 i lata następne.

Planowane założenia Spółdzielni zmierzają do lepszego zaspokajania potrzeb jej mieszkańców poprzez systematyczną poprawę stanu technicznego substancji mieszkaniowej.

Na rok 2022 zakładamy:

- 1) Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku: Wyzwolenia 21, Wyszyńskiego 12, 14, 16, 18, 20, 22, 11 Listopada 4,8,12,14, 30,
- 2) Remont pokrycia dachowego: Wyszyńskiego 48,
- 3) Drobne remonty dachów w zakresie zabezpieczenia obróbek blacharskich, rynien w budynkach przy ul. 11 Listopada 4,8,12,14,16,18,20, Przemysłowej 14 i 16, Legionów 4,5,6,7,9,11,12,13,14, Kosmonautów 12,
- 4) Remont czap kominowych: 11 Listopada 31, 33,
- 5) Montaż daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji: Wyzwolenia 7 – po uzyskaniu pozytywnych wyników kurendy,
- 6) Remont śmietników: 11 Listopada 21, Wyzwolenia 19-21,
- 7) Budowa nowych altan śmietnikowych: 11 Listopada 37 i Wyzwolenia 4 – altana murowana, Zakole 3 – altana prefabrykowana, stalowa,
- 8) Wymiana drzwi wejściowych: Wyszyńskiego 36, 11 Listopada 15, 17, 24,
- 9) Malowanie ściany szczytowej północnej budynku przy ul. 11 listopada 14,
- 10) Kompleksowy remont galerii od strony ul. Kolejowej budynku przy ul. Powstańców Styczniowych 2,
- 11) Wymiana zabudowy z drzwiami między holami a klatką schodową w budynku przy ul. Legionów 9,
- 12) Przebudowa / naprawa / ścianek piwnicznych w budynku przy ul. Kosmonautów 12,
- 13) Remont infrastruktury (chodniki, place pod altany): 11 Listopada 37, Zakole 3,
- 14) Remont zieleni przy budynku Tuwima 4 /wniosek mieszkańców/,
- 15) Remont elewacji: Wyzwolenia 21, Wyszyńskiego 46,
- 16) Remont balkonów: Sosnowa 7, 21, Wyzwolenia 19, Zakole 6,
- 17) Drobne remonty w hydroforniach,
- 18) Wykonanie instalacji p.poż. w 2 budynkach przy ul. 11 Listopada 15 i Wyzwolenia 1,
- 19) Wykonanie instalacji p.poż. w pawilonie „RONDO” przy ul. Przemysłowej 9,
- 20) Wymiana poziomu cw i cyrkulacji z izolacją w budynku Okólna 37 i 39,
- 21) Remont instalacji wod. – kan. i montaż instalacji ciepłej wody Aleje 1-go Maja 1,
- 22) Wymiana wodomierzy z uwagi na upływ okresu legalizacji Etap I ZAW i ZAZ,
- 23) Przebrojenie podzielników wyparkowych na elektroniczne ZAW i ZAZ,
- 24) Remont instalacji domofonowej w budynku przy ul. Powstańców Styczniowych 2,
- 25) Remont tablic rozdzielczych w budynku przy ul. 11-Listopada 21,
- 26) Montaż przeciwpożarowych wyłączników prądu w 27 budynkach przy ul: 11 Listopada 16,18,19,20,21,24,25, 27,28,30,34,36, Osiedle Legionów 9,11,12,13,14, Przemysłowej 9,14,16, Wyszyńskiego 28a,34,36,38,40,46,48,
- 27) Remont oświetlenia w korytarzach piwnicznych w 17 budynkach przy ul: 11-Listopada 7,25,28,30,34,36, Okólnej 37, Powstańców Wielkopolskich 5, 7, Zakole 3, Wyzwolenia 1,4,5,7,9,11,23,
- 28) Remont oświetlenia parkingu przy ul. Sosnowej 19,21,
- 29) Remont instalacji oświetlenia północnej galerii oraz klatkach schodowych nr III i IV w budynku przy ul. Powstańców Styczniowych 2,

- 30) Remont dźwigów osobowych w 18 budynkach przy ul: 11-Listopada 7,13,15,17, Bydgoskiej 12,14,16, Dworcowej 5,9, Kosmonautów 12, Zakole 3, Wyzwolenia 1,4,5,7,9,11, Wyszyńskiego 23,
- 31) Zasilanie elektryczne zestawu hydroforowego p.poż. w 2 budynkach przy ul. 11 Listopada 15, Wyzwolenia 1,

Na rok 2023 i lata następne zakładamy:

- 1) Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku: Wyzwolenia 4, 9, Sosnowa 21, Okólna 35, 11 Listopada 19, 21, 24, Kard. S. Wyszyńskiego 34, 46, 48,
- 2) Remont pokrycia dachowego: Okólna 39,
- 3) Remont pokrycia dachowego według potrzeb, ostateczna decyzja po przeglądach okresowych budynków,
- 4) Remont kominów: 11 Listopada 19, 34,
- 5) Remont śmietników: 11 Listopada 31, Okólna 35, Zakole 6,
- 6) Budowa nowych altan śmietnikowych: Okólna 41,
- 7) Remont altan śmietnikowych przy budynkach przy ul. Bydgoska 12,14,16
Uwaga: po pozytywnej opinii mieszkańców z budynków przy ul. Bydgoskiej 12,14,16 dotyczącej zamknięcia zsyków.
- 8) Wymiana drzwi wejściowych: Wyszyńskiego 36, 11 Listopada 15, 17, 24,
- 9) Czyszczenie i malowanie północnego szczytu budynku: Wyzwolenia 11,
- 10) Remont balkonów: Sosnowa 17, Wyzwolenia 9, Okólna 31, Harcerska 1,
- 11) Termomodernizację budynków przy ul. Kolskiej 18, 20,
- 12) Kontynuacja kompleksowego remontu galerii budynku przy ul. Powstańców Styczniowych 2,
- 13) Remont chodników i niwelacja barier architektonicznych dla budynków Dworcowa 5, 9, 11, Kosmonautów 12,
- 14) Wymianę wodomierzy z nakładkami radiowymi z uwagi na upływ okresu legalizacji Etap II ZAW i ZAZ,
- 15) Remont instalacji wodno- kanalizacyjnej w tym wykonanie instalacji ciepłej wody w budynku przy ul. Kolejowa 24,
- 16) Częściowa wymiana zaworów termostatycznych wraz głowicami termostatycznymi,
- 17) Częściowa wymiana pionów wod. – kan,
- 18) Remont tablic rozdzielczych w 9 budynkach przy ul: Okólnej 31, Sosnowej 7,19,21, Zakole 6,8,10,12,16,
- 19) Remont instalacji domofonowej w 3 budynkach przy ul: Bydgoskiej 12,14,16,
- 20) Kompleksową wymianę dźwigów osobowych w 6 budynkach przy ul. Dworcowej 5,9, Kosmonautów 12, Bydgoskiej 12,14,16,
Uwaga: po pozytywnej opinii mieszkańców z budynków przy ul. Bydgoskiej 12,14,16 dotyczącej zamknięcia zsyków.
- 21) Remont oświetlenia na klatkach schodowych w 4 budynkach przy ul: 11-Listopada 24, Bydgoskiej 12,14,16,
- 22) Remont oświetlenia w korytarzach piwnicznych w 17 budynkach przy ul: Kosmonautów 2, 11-Listopada 21,24,29, Okólnej 31,35,39,41, Sosnowej 7,17,19,21, Zakole 6,8,10,12,16,
- 23) Montaż przeciwpożarowych wyłączników prądu w 14 budynkach przy ul: Okólnej 31,35,37,39,41, Sosnowej 7,17,19,21, Zakole 6,8,10,12,16,
- 24) Modernizacja samoczynnego załączania rezerwy w 7 budynkach przy ul: Dworcowa 5, 9,11, Kosmonautów 12, Bydgoska 12,14,16,
- 25) Przebudowa przyłącza energetycznego oraz wykonanie zasilania zestawu hydroforowego p.poż w 3 budynkach przy ul. Bydgoskiej 12,14,16.

11. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

- 1) Majątek trwały w 2021 roku stanowił **65,18%** całego majątku, w tym budynki i budowle stanowią 62,07 % majątku, wskaźnik sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi wyniósł ponad **117,6 %**;
- 2) Majątek obrotowy stanowił **34,82 %** majątku ogółem;
- 3) Przeciętne zatrudnienie w roku 2020 wynosiło 54,43 etaty, a w roku **2021** wyniosło **51,83** etaty;

- 4) Wyniki między przychodami a kosztami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych n (stanowiące nadwyżkę kosztów nad przychodami - stratę) w wysokości **237.128,59 zł** zostały odniesione na rozliczenia międzyokresowe (zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku),
- 5) Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak również przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych uzyskany wynik na działalności Spółdzielni w roku 2021 został zaprezentowany w Bilansie w sposób określony w Stanowisku Komisji Standardów Rachunkowości, to jest wynik za rok obrotowy łącznie z rozliczeniem w rachunku ciągniętym nadwyżki lub niedoboru za rok ubiegły i tak:
 - nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 737.976,51 zł jako rozliczenia międzyokresowe bierne,
 - nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 2.672,68 zł jako rozliczenia międzyokresowe czynne,
 - nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w kwocie 828.324,32 zł jako rozliczenie międzyokresowe bierne do rozliczenia z członkami.
- 6) Wynik finansowy zysk netto osiągnięty w roku 2021 w wysokości **652.825,34 zł** uzyskany z działalności gospodarczej Spółdzielni powiększył w pasywach bilansu wartość funduszy własnych.
- 7) Osiągnięty wynik finansowy netto Zarząd proponuje przeznaczyć w kwocie **552.825,34 zł** na na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych w zakresie obciążającym członków i **100.000,00 zł** na działalność społeczną i kulturalno- oświatową.

Sytuacja finansowa Spółdzielni na dzień sporządzania sprawozdania oraz jej zdolność płatnicza **jest dobra**. Stan środków na rachunkach bankowych zabezpiecza regulowanie bieżących zobowiązań, nie ma zagrożenia kontynuacji działalności w roku następnym ani w przyszłości.

Wskaźniki finansowe za rok 2021

LP	NAZWA WSKAŹNIKA	SPOSÓB WYLICZANIA	JEDNO STKA MIARY	ROK		
				2019	2020	2021
1	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	DANE BILANSOWE	zł	57 241 793,57	54 577 544,75	53 835 238,31
2	KAPITAŁY WŁASNE	"	zł	68 022 493,21	65 183 330,85	63 294 335,96
3	MAJĄTEK OBROTOWY	"	zł	32 379 217,92	30 515 039,96	28 667 459,28
4	NALEŻNOŚCI Z TYT. ROBÓT I USŁUG	"	zł	1 370 737,37	1 404 453,23	1 580 051,90
5	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	1 616 988,86	1 783 279,91	1 797 221,55
6	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	19 289 013,24	17 460 875,39	16 907 679,59
7	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE	"	zł	766 190,55	974 894,71	737 976,51
8	ZOBOWIĄZANIA Z TYT. ROBÓT I USŁUG	"	zł	4 703 580,79	5 243 753,45	5 098 932,09
9	SPRZEDAŻ NETTO	"	zł	36 151 999,61	37 789 865,98	41 333 350,94
10	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	"	zł	37 850 041,14	38 134 877,03	40 601 403,30
11	SUMA BILANSOWA	"	zł	89 621 011,49	85 178 136,54	82 587 484,32
12	ŚRODKI PIENIĘŻNE	"	zł	29 239 201,07	26 779 009,37	24 645 952,98
13	WYNIK BILANSOWY NETTO	"	zł	1 106 145,88	621 340,28	652 825,34
x	x	WSKAŹNIKI	X	X	X	X
1	FINANSOWANIE MAJĄTKU TRWAŁEGO KAPITAŁAMI WŁASNYMI	kapitały własne / majątek trwały	%	118,83	119,43	117,57
2	WSKAŹNIK OBCIĄŻENIA MAJĄTKU TRWAŁEGO ZADŁUŻENIEM	zobowiązania krótko- i długoterminowe ogółem / majątek trwały ogółem	%	21,52	20,50	20,50
3	STOPA ZADŁUŻENIA	zobowiązania długoterminowe ogółem / majątek ogółem	%	-	-	-
4	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI I	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne	x	1,61	1,66	1,62
5	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI II	majątek obrotowy- zapasy / zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne	x	1,61	1,66	1,62

5	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI II	majątek obrotowy- zapasy / zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bieżące	x	1,61	1,66	1,62
6	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI III	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bieżące	x	1,46	1,45	1,40
7	WSKAŹNIK SZYBKOŚCI OBROTU NALEŻNOŚCI	należności z tytułu dostaw i usług x 365 / sprzedaż netto	dni	13,8	13,6	13,9
8	WSKAŹNIK SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 / koszt sprzedaży produkcji i usług	dni	45,4	50,2	45,8

Wykaz wyników z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości za rok 2021 jak również salda rozliczeń międzyokresowych na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2021 r. przedstawia niżej podana tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty 2021	Przychody 2021	Wynik na gzm za rok 2021	Pożytki nieruchomości po opodatkowaniu	Razem wynik gzm za rok 2021	Saldo rozliczeń międzyokresowych na dzień 31 grudnia 2021 roku
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	K. S. Wyszyńskiego 2	381 417,74	373 332,03	- 8 085,71	432,00	-7 653,71	3 655,04
2.	K. S. Wyszyńskiego 4	375 072,75	371 717,45	- 3 355,30	284,00	-3 071,30	11 255,60
3.	K. S. Wyszyńskiego 6	376 175,78	370 861,92	- 5 313,86	396,00	-4 917,86	- 124,10
4.	K. S. Wyszyńskiego 8	392 572,53	387 689,75	- 4 882,78	302,00	-4 580,78	3 730,41
5.	K. S. Wyszyńskiego 10	387 317,11	382 751,68	- 4 565,43	1 445,16	-3 120,27	843,04
6.	K. S. Wyszyńskiego 12	251 502,13	247 144,60	- 4 357,53	1 267,52	-3 090,01	4 016,02
7.	K. S. Wyszyńskiego 14	266 528,77	257 718,26	- 8 810,51	3 109,40	-5 701,11	2 895,24
8.	K. S. Wyszyńskiego 16	264 967,64	263 074,70	- 1 892,94	144,00	-1 748,94	7 759,90
9.	K. S. Wyszyńskiego 18	258 685,07	255 095,19	- 3 589,88	1 115,16	-2 474,72	5 356,59
10.	K. S. Wyszyńskiego 20	247 053,97	242 644,33	- 4 409,64	144,00	-4 265,64	- 1 879,18
11.	K. S. Wyszyńskiego 22	252 891,23	252 113,41	777,82	324,00	-453,82	5 004,36
12.	K. S. Wyszyńskiego 23	350 637,66	345 545,27	- 5 092,39	2 868,76	-2 223,63	7 442,44
13.	K. S. Wyszyńskiego 34	384 983,92	379 851,32	- 5 132,60	336,00	-4 796,60	10 937,54
14.	K. S. Wyszyńskiego 36	390 125,16	381 477,79	- 8 647,37	2 788,24	-5 859,13	6 967,61
15.	K. S. Wyszyńskiego 38	383 534,55	380 857,31	- 2 677,24	456,00	-2 221,24	6 908,09
16.	K. S. Wyszyńskiego 40	379 184,82	371 790,14	- 7 394,68	1 543,52	-5 851,16	6 034,92
17.	K. S. Wyszyńskiego 46	371 142,16	367 506,02	- 3 636,14	1 476,96	-2 159,18	7 427,70
18.	K. S. Wyszyńskiego 48	384 809,79	382 002,02	- 2 807,77	1 319,16	-1 488,61	3 950,49
19.	11 Listopada 7	540 352,15	524 070,86	- 16 281,29	8 493,04	-7 788,25	6 282,32
20.	11 Listopada 13	551 226,03	540 969,77	- 10 256,26	5 751,76	-4 504,50	7 135,76
21.	11 Listopada 15	546 736,25	537 561,11	- 9 175,14	5 017,50	-4 157,64	4 999,51
22.	11 Listopada 17	531 431,03	514 349,58	- 17 081,45	13 803,72	-3 277,73	12 251,20
23.	11 Listopada 19	314 489,96	298 830,39	- 15 659,57	16 889,16	1 229,59	3 242,89
24.	11 Listopada 21	475 716,95	471 569,94	- 4 147,01	780,00	-3 367,01	9 938,64
25.	11 Listopada 23	498 459,17	494 418,24	- 4 040,93	2 417,40	-1 623,53	8 164,30
26.	11 Listopada 24	364 734,94	362 640,10	- 2 094,84	660,76	-1 434,08	9 622,18
27.	11 Listopada 25	528 195,50	521 055,11	- 7 140,39	2 649,52	-4 490,87	6 439,70

28.	11 Listopada 28	384 162,50	380 132,07	-	4 030,43	340,50	-3 689,93	6 196,47
29.	11 Listopada 29	520 277,37	516 166,48	-	4 110,89	1 391,76	-2 719,13	8 785,80
30.	11 Listopada 30	385 256,80	381 964,67	-	3 292,13	492,00	-2 800,13	7 651,89
31.	11 Listopada 31	533 459,20	526 489,44	-	6 969,76	2 483,64	-4 486,12	1 420,66
32.	11 Listopada 33	524 520,52	516 395,20	-	8 125,32	3 294,00	-4 831,32	5 631,42
33.	11 Listopada 34	498 770,98	490 501,61	-	8 269,37	4 764,12	-3 505,25	18 193,72
34.	11 Listopada 36	546 524,90	541 978,22	-	4 546,68	2 285,48	-2 261,20	2 895,59
35.	11 Listopada 37	422 772,75	421 811,96	-	960,79	2 508,28	1 547,49	8 906,38
36.	11 Listopada 38	529 486,36	522 515,62	-	6 970,74	849,00	-6 121,74	11 734,14
37.	Wyzwolenia 1	541 870,93	531 801,89	-	10 069,04	6 818,54	-3 250,50	9 959,23
38.	Wyzwolenia 4	546 196,90	537 232,46	-	8 964,44	7 240,66	-1 723,78	12 895,50
39.	Wyzwolenia 5	503 272,62	491 235,26	-	12 037,36	5 940,00	-6 097,36	4 720,61
40.	Wyzwolenia 7	508 022,20	499 478,53	-	8 543,67	5 940,00	-2 603,67	10 077,15
41.	Wyzwolenia 9	528 645,96	521 210,33	-	7 435,63	6 596,16	-839,47	11 450,82
42.	Wyzwolenia 11	509 484,65	499 574,13	-	9 910,52	6 498,00	-3 412,52	11 047,95
43.	Wyzwolenia 19	365 173,30	359 952,88	-	5 220,42	1 212,00	-4 008,42	5 599,16
44.	Wyzwolenia 21	400 263,22	395 969,25	-	4 293,97	335,88	-3 958,09	7 083,48
45.	Wyzwolenia 23	376 776,12	372 571,51	-	4 204,61	900,00	-3 304,61	• 3 265,60
46.	Zakole 3	576 201,52	566 742,31	-	9 459,21	5 139,00	-4 320,21	7 060,77
47.	Zakole 6	393 893,83	388 600,39	-	5 293,44	1 336,92	-3 956,52	4 175,77
48.	Zakole 8	401 942,32	398 763,13	-	3 179,19	2 521,84	-657,35	12 480,57
49.	Zakole 10	384 264,43	382 762,61	-	1 501,82	1 150,80	-351,02	11 537,08
50.	Zakole 12	407 957,08	403 699,97	-	4 257,11	1 676,64	-2 580,47	7 779,06
51.	Zakole 16	404 582,55	399 424,59	-	5 157,96	1 122,00	-4 035,96	5 655,13
52.	Sosnowa 7	399 690,29	394 753,01	-	4 937,28	1 869,96	-3 067,32	9 757,65
53.	Sosnowa 17	392 985,26	388 081,74	-	4 903,52	1 066,20	-3 837,32	6 272,61
54.	Sosnowa 19	392 040,13	387 391,98	-	4 648,15	3 026,80	-1 621,35	11 128,17
55.	Sosnowa 21	390 487,09	383 594,53	-	6 892,56	1 329,40	-5 563,16	9 825,19
56.	Okólna 31	502 316,01	501 399,68	-	916,33	1 209,49	293,16	19 153,40
57.	Okólna 35	261 851,47	257 896,03	-	3 955,44	504,00	-3 451,44	888,15
58.	Okólna 37	600 281,36	590 975,45	-	9 305,91	2 351,88	-6 954,03	9 204,90
59.	Okólna 39	601 543,12	587 783,69	-	13 759,43	3 293,88	-10 465,55	5 598,82
60.	Okólna 41	602 470,26	592 099,03	-	10 371,23	2 016,60	-8 354,63	7 881,26
61.	Harcerska 1	382 877,26	377 970,32	-	4 906,94	697,00	-4 209,94	6 408,62
62.	Kolska 18 i 20	41 459,97	43 935,55	-	2 475,58	0,00	2 475,58	13,29
63.	Legionów 4	234 694,20	231 016,14	-	3 678,06	36,00	-3 642,06	- 669,40
64.	Legionów 5	243 812,24	240 814,58	-	2 997,66	0,00	-2 997,66	4 269,25
65.	Legionów 6	231 395,62	229 370,54	-	2 025,08	120,00	-1 905,08	2 821,78
66.	Legionów 7	221 642,76	219 121,80	-	2 520,96	120,00	-2 400,96	1 305,33
67.	Legionów 9	136 451,51	135 717,50	-	734,01	36,00	-698,01	4 020,47
68.	Legionów 11	125 735,21	123 956,67	-	1 778,54	0,00	-1 778,54	1 187,54
69.	Legionów 12	117 668,63	117 327,10	-	341,53	0,00	-341,53	3 348,59
70.	Legionów 13	128 376,48	126 711,05	-	1 665,43	0,00	-1 665,43	1 484,19
71.	Legionów 14	135 542,90	133 203,79	-	2 339,11	1 689,88	-649,23	3 104,06

72	Bydgoska 12	356 407,15	348 686,40	-	7 720,75	5 777,58	-1 943,17	375,27
73	Bydgoska 14	343 215,16	336 011,56	-	7 203,60	6 015,81	-1 187,79	4 380,41
74	Bydgoska 16	332 560,77	330 199,92	-	2 360,85	3 924,00	1 563,15	8 356,93
75	Kosmonautów 2	393 646,16	384 398,88	-	9 247,28	11 844,00	2 596,72	11 488,95
76	Kosmonautów 12	372 535,70	368 234,78	-	4 300,92	1 980,00	-2 320,92	2 392,91
77	Powstańców Wlkp. 5	174 864,49	171 474,59	-	3 389,90	1 367,80	-2 022,10	2 416,72
78	Powstańców Wlkp. 7	232 343,70	226 088,02	-	6 255,68	3 270,28	-2 985,40	1 977,10
79	Tuwima 2	296 709,65	297 894,21		1 184,56	1 091,16	2 275,72	10 809,15
80	Tuwima 4	299 743,93	297 477,40	-	2 266,53	240,00	-2 026,53	596,29
81	Dworcowa 5	358 820,35	354 487,65	-	4 332,70	2 585,00	-1 747,70	4 373,94
82	Dworcowa 9	366 754,03	362 085,89	-	4 668,14	4 048,60	-619,54	7 255,37
83	Dworcowa 11	389 889,76	391 080,22		1 190,46	2 179,22	3 369,68	4 195,51
84	Powst. Styczniowych 2	958 852,42	956 275,02	-	2 577,40	1 098,26	-1 479,14	26 538,37
85	Górnicza 12	179 407,51	178 253,36	-	1 154,15	348,00	-806,15	3 323,91
86	Kolejowa 24	98 887,11	100 658,22		1 771,11	243,00	2 014,11	5 184,22
87	Broniewskiego 1	291 933,27	294 694,04		2 760,77	1 283,16	4 043,93	9 641,40
88	Aleje 1 Maja 1	172 487,21	172 809,92		322,71	0,00	322,71	5 081,40
89	Przemysłowa 14	374 645,02	370 955,30	-	3 689,72	240,00	-3 449,72	5 601,11
90	Przemysłowa 16	367 604,32	363 521,63	-	4 082,69	276,00	-3 806,69	6 628,01
91	11 Listopada 4	377 260,54	373 565,76	-	3 694,78	0,00	-3 694,78	5 702,78
92	11 Listopada 8	369 746,96	366 868,54	-	2 878,42	294,00	-2 584,42	6 238,72
93	11 Listopada 12	377 619,67	371 934,72	-	5 684,95	870,00	-4 814,95	5 388,58
94	11 Listopada 14	381 894,84	379 125,61	-	2 769,23	216,00	-2 553,23	9 317,03
95	11 Listopada 16	389 401,85	385 710,65	-	3 691,20	900,04	-2 791,16	6 693,88
96	11 Listopada 18	367 708,73	362 374,01	-	5 334,72	986,04	-4 348,68	3 643,42
97	11 Listopada 20	394 937,88	391 849,19	-	3 088,69	552,00	-2 536,69	7 172,30
98	Golina Kolejowa 1	102 219,78	100 724,62	-	1 495,16	0,00	-1 495,16	1 450,44
99	os. Niesłusz dom jednor.	1 370,42	1 188,00		182,42	0,00	-182,42	2 134,74
I	RAZEM nieruchomości mieszkaniowe	36 910 513,92	36 427 361,09	-	483 152,83	220 049,00	-263 103,83	631 824,89
II	Nieruchomości lokalowe - mieszkalne	573 975,23	605 562,03		31 586,80		31 586,80	87 174,00
	OGÓŁEM I + II	37 484 489,15	37 032 923,12	-	451 566,03	220 049,00	-231 517,03	718 998,89
III	Zespoły garażowe	44 845,80	39 234,24	-	5 611,56	0,00	-5 611,56	16 294,94
	OGÓŁEM I + II + III	37 529 334,95	37 072 157,36	-	457 177,59	220 049,00	-237 128,59	735 293,83

Wykaz przedstawiający zwiększenia (odpisy) i wydatki z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości oraz salda nadwyżek i niedoboru funduszu według stanu na dzień 31 grudnia 20201r. przedstawia niżej podana tabela:

Lp.	Wyszczególnienie nieruchomości	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2021	Zwiększenia - odpis na fundusz remontowy w 2021r	Zmniejszenia - wydatki na remonty w 2021 r.	Saldo funduszu remontowego nieruchomości na dzień 31.12.2021
1	3	4	5	6	7
1	K.S. Wyszyrńskiego 2	193 269,56	26 743,80	21 591,02	198 422,34

2	K. S. Wyszynskiego 4	226 195,07	21 999,00	27 860,70	220 333,37
3	K. S. Wyszynskiego 6	237 487,90	22 430,28	112 525,19	147 392,99
4	K. S. Wyszynskiego 8	171 115,30	22 430,28	98 246,41	95 299,17
5	K. S. Wyszynskiego 10	158 295,15	22 430,28	87 612,69	93 112,74
6	K. S. Wyszynskiego 12	40 665,39	21 108,12	18 134,45	43 639,06
7	K. S. Wyszynskiego 14	20 034,11	23 710,44	21 955,52	21 789,03
8	K. S. Wyszynskiego 16	26 305,69	23 539,20	30 408,21	19 436,68
9	K. S. Wyszynskiego 18	107 452,32	17 223,84	15 100,25	109 575,91
10	K. S. Wyszynskiego 20	58 960,35	14 066,16	29 061,61	43 964,90
11	K. S. Wyszynskiego 22	92 190,93	19 951,44	17 660,72	94 481,65
12	K. S. Wyszynskiego 23	2 481,89	50 766,48	33 304,04	19 944,33
13	K. S. Wyszynskiego 34	65 897,22	29 331,96	49 821,74	45 407,44
14	K. S. Wyszynskiego 36	86 049,44	29 331,96	68 017,60	47 363,80
15	K. S. Wyszynskiego 38	82 950,87	25 466,76	23 169,99	85 247,64
16	K. S. Wyszynskiego 40	81 426,65	24 171,84	36 799,32	68 799,17
17	K. S. Wyszynskiego 46	9 925,91	25 466,76	4 039,78	31 352,89
18	K. S. Wyszynskiego 48	22 074,58	20 718,72	27 675,47	15 117,83
19	11 Listopada 7	64 331,13	79 333,92	36 313,09	107 351,96
20	11 Listopada 13	3 203,18	96 760,44	35 300,63	64 662,99
21	11 Listopada 15	51 886,24	93 516,48	44 570,90	100 831,82
22	11 Listopada 17	68 765,26	97 708,08	31 836,61	134 636,73
23	11 Listopada 19	- 133 989,58	51 380,40	25 769,84	- 108 379,02
24	11 Listopada 21	16 655,66	63 565,44	23 251,69	56 969,41
25	11 Listopada 23	10 437,26	67 295,16	66 093,05	11 639,37
26	11 Listopada 24	137 872,21	17 697,24	40 914,26	114 655,19
27	11 Listopada 25	97 762,93	55 791,72	6 678,11	146 876,54
28	11 Listopada 28	135 864,81	38 847,60	85 608,58	89 103,83
29	11 Listopada 29	- 222 480,92	71 317,32	20 161,36	- 171 324,96
30	11 Listopada 30	215 614,25	44 458,92	42 460,82	217 612,35
31	11 Listopada 31	140 231,42	63 268,92	23 877,89	179 622,45
32	11 Listopada 33	237 162,71	68 445,48	23 781,04	281 827,15
33	11 Listopada 34	131 288,50	36 235,80	40 555,97	126 968,33
34	11 Listopada 36	58 406,06	63 844,08	37 355,02	84 895,12
35	11 Listopada 37	11 341,53	68 141,52	36 281,64	43 201,41
36	11 Listopada 38	- 30 774,96	54 066,12	35 433,51	- 12 142,35
37	Wyzwolenia 1	40 712,72	100 115,76	98 358,67	42 469,81
38	Wyzwolenia 4	21 867,29	73 912,08	17 110,15	78 669,22
39	Wyzwolenia 5	27 471,48	74 052,24	39 741,12	61 782,60
40	Wyzwolenia 7	132 283,17	65 819,64	38 597,71	159 505,10
41	Wyzwolenia 9	55 052,69	91 165,92	132 579,12	13 639,49
42	Wyzwolenia 11	- 176 070,58	85 941,00	47 818,44	- 137 948,02
43	Wyzwolenia 19	2 202,68	40 440,24	5 818,48	36 824,44
44	Wyzwolenia 21	- 1 949,81	52 660,08	84 092,25	- 33 381,98
45	Wyzwolenia 23	209 368,65	52 870,32	69 767,72	192 471,25
46	Zakole 3	- 14 021,53	94 009,80	53 758,97	26 229,30

47	Zakole 6	226 729,99	49 647,36	27 107,69		249 269,66
48	Zakole 8	214 982,30	58 180,56	350 607,97	-	77 445,11
49	Zakole 10	- 73 695,57	46 156,56	24 690,12	-	52 229,13
50	Zakole 12	- 50 256,29	52 362,48	27 377,38	-	25 271,19
51	Zakole 16	161 684,63	57 016,92	307 821,37	-	89 119,82
52	Sosnowa 7	198 460,77	40 308,12	23 312,36		215 456,53
53	Sosnowa 17	36 851,76	43 053,60	24 627,85		55 277,51
54	Sosnowa 19	- 63 508,95	48 483,72	107 872,47	-	122 897,70
55	Sosnowa 21	183 531,35	36 071,88	34 668,81		184 934,42
56	Okólna 31	194 282,75	50 645,64	35 116,85		209 811,54
57	Okólna 35	54 841,01	30 257,64	24 604,62		60 494,03
58	Okólna 37	164 203,83	70 968,96	48 393,60		186 779,19
59	Okólna 39	166 980,73	67 683,36	58 233,87		176 430,22
60	Okólna 41	237 141,43	64 157,28	35 165,51		266 133,20
61	Harcerska 1	143 371,71	41 526,48	145 420,31		39 477,88
62	Kolska 18, 20	- 16 941,59	7 176,24	141,89	-	9 907,24
63	Legionów 4	43 255,36	13 129,92	10 700,95		45 684,33
64	Legionow 5	104 496,14	19 828,80	16 309,24		108 015,70
65	Legionow 6	53 161,62	17 953,20	10 046,72		61 068,10
66	Legionów 7	39 473,31	17 953,20	10 466,05		46 960,46
67	Legionów 9	91 957,81	13 262,88	2 503,92		102 716,77
68	Legionów 11	6 274,21	11 253,36	8 372,12		9 155,45
69	Legionow 12	12 074,43	13 932,72	557,47		25 449,68
70	Legionów 13	102 635,74	14 468,52	3 539,83		113 564,43
71	Legionów 14	53 602,97	15 406,32	35 609,74		33 399,55
72	Bydgoska 12	- 141 472,68	51 967,08	22 899,07	-	112 404,67
73	Bydgoska 14	- 52 213,76	48 291,96	22 946,47	-	26 868,27
74	Bydgoska 16	- 20 346,56	47 988,60	21 477,55		6 164,49
75	Kosmonautów 2	171 600,58	58 272,48	482 018,67	-	252 145,61
76	Kosmonautów 12	- 24 481,08	40 941,48	40 090,10	-	23 629,70
77	Powstańców Wlkp. 5	36 907,06	36 001,20	188 040,15	-	115 131,89
78	Powstańców Wlkp. 7	- 11 009,58	51 566,76	133 478,99	-	92 921,81
79	Tuwima 2	- 185 000,93	34 263,84	11 147,17	-	161 884,26
80	Tuwima 4	- 176 790,60	37 558,44	7 274,79	-	146 506,95
81	Dworcowa 5	30 758,82	55 071,60	30 842,33		54 988,09
82	Dworcowa 9	- 88 568,02	52 535,52	28 060,23	-	64 092,73
83	Dworcowa 11	- 219 637,07	73 549,68	12 596,06	-	158 683,45
84	Powst. Styczniowych 2	701 910,74	220 327,56	433 577,91		488 660,39
85	Górnicza 12	- 54 611,59	20 182,68	15 943,88	-	50 372,79
86	Kolejowa 24	- 129 973,85	14 898,48	9 222,56	-	124 297,93
87	Broniewskiego 1	- 32 475,67	20 097,00	16 851,67	-	29 230,34
88	Aleje 1 Maja 1	56 164,35	28 805,16	10 695,49		74 274,02
89	Przemysłowa 14	76 207,90	43 355,40	16 169,96		103 393,34
90	Przemysłowa 16	29 377,76	38 848,32	15 089,05		53 137,03
91	11 Listopada 4	139 684,89	30 194,64	22 581,58		147 297,95

92	11 Listopada 8	110 000,33	24 587,04	19 306,83	115 280,54
93	11 Listopada 12	41 460,32	28 900,56	19 914,06	50 446,82
94	11 Listopada 14	167 742,21	42 732,36	33 073,79	177 400,78
95	11 Listopada 16	105 170,05	37 959,00	11 600,41	131 528,64
96	11 Listopada 18	127 720,70	40 978,44	19 513,41	149 185,73
97	11 Listopada 20	41 749,62	37 527,60	24 895,74	54 381,48
98	Golina Kolejowa 1	54 867,23	17 959,92	58 780,63	14 046,52
	RAZEM	6 013 605,40	4 439 797,56	5 068 228,61	5 385 174,35

Konin dnia 25.04.2022 r.

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Główny księgowy
Irena Niedźwiedzka

Zastępca Prezesa Zarządu
Koninńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Kuro Bryl

Prezes Zarządu
Koninńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Piotr Wolicki

Koninśka Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 28a, 62-510 Konin
NIP 665-000-33-31. REGON 000488645
Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu
IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000024644
(1) tel. 63 242-26-80. e-mail: sekretariat@ksmkonin.pl