

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI KONIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
ZA ROK 2017**

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 2017 przedstawia niżej podana tabela:

Lp	Wyszczególnienie	Liczba 2016	Liczba 2017	Powierzchnia użytkowa 2016	Powierzchnia użytkowa 2017
I	Budynki i lokale stanowiące własność Spółdzielni	x		236 120,27	234 761,07
1	Nieruchomości mieszkaniowe 98 budynków	5259	5227	222 442,48	221 083,28
	w tym : lokale mieszkalne	5239	5207	221 162,48	219 803,28
	w tym: lokale użytkowe wynajęte	17	17	1 037,75	1 037,75
	w tym lokale użytkowe własnościowe prawo	3	3	242,25	242,25
2	domy jednorodzinne	1	1	110,00	110,00
3	Nieruchomości niemieszkalne (13 budynków)	x		11 517,15	11 517,15
4	Zespoły garażowe 4	133	133	2 050,64	2 050,64
II	Udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych	148	146	6 189,18	6 122,05
1	nieruchomości lokalowe mieszkalne	133	131	5 187,95	5 120,82
2	nieruchomości lokalowe - użytkowe	15	15	1 001,23	1 001,23
III	Razem zasoby stanowiące własność Spółdzielni (I+II)	x		242 309,45	240 883,12
IV	Własność odrębna w nieruchomościach mieszkaniowych w 98 budynkach	x		101 319,65	102 678,85
1	własność odrębna lokali mieszkalnych	2336	2368	100 908,38	102 267,58
2	własność odrębna boksów garażowych	20	20	324,97	324,97
3	własność odrębna lokali użytkowych pozostałych	1	1	86,30	86,30
V	Zasoby obce - wspólnoty mieszkaniowe 71 budynków	x		143 727,86	143 727,86
	RAZEM ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ (I+IV+V)	x		481 167,78	481 167,78

2) Zmiany powierzchni zasobów, posiadanych i zarządzanych przez spółdzielnię, które wystąpiły w roku 2017 polegały na:

- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 67,13 m² p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności lokali dla 2 lokali mieszkalnych (byłych zakładowych), w ten sposób zmniejszył się również udział Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych o 67,13 m² p. u.
- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 1359,20 m² p. u. (bez piwnic) na skutek ustanowienia odrębnej własności dla 32 lokali spółdzielczych,

3) W zasobach spółdzielczych wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. Spółdzielnia posiadała:

- W budynkach wielorodzinnych własnych 5230 lokali mieszkalnych,
- W udziałach spółdzielni w budynkach wspólnot mieszkaniowych 131 lokale mieszkalne,
- 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 szt.	Udział %
1	Lokale mieszkalne o statusie lokatorskim	192	2,48
	w tym: bez członkostwa	46	
2	Lokale mieszkalne spółdzielcze własnościowe prawo	5083	65,75
	w tym: bez członkostwa		
3	Lokale mieszkalne własnościowe prawo zajęte na działalność gospodarczą	14	0,18
	w tym bez członkostwa		
4	Domy jednorodzinne	1	0,01
5	Lokale mieszkalne wynajmowane	72	0,93
	w tym: bez tytułu prawnego	14	
	6 Razem lokale spółdzielcze	5362	69,35
7	Lokale mieszkalne - odrębna własność	2360	30,53
	w tym: bez członkostwa	490	
8	Lokale mieszkalne wyodrębnione zajęte na działalność gospodarczą	9	0,12
	w tym: bez członkostwa	4	
	9 Razem lokale zarządzane odrębna własność (7+8)	2369	30,65
	OGÓŁEM (6+9)	7731	100,00

2) Zmiany tytułów prawnych do lokali, które wystąpiły w roku 2017 polegały na:

- 5 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa położonych w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 7 lokali mieszkalnych – byłe spółdzielcze lokatorskie prawo - odzyskane przez Spółdzielnię zostało zbyte w drodze przetargu i przeniesione na odrębną własność,
- 20 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa położone w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 1 lokal mieszkalny o statusie prawa najmu - byłe zakładowe –został zbyty w trybie przetargu i przeniesiony na odrębną własność;
- 1 lokal o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa – byłe zakładowe- przeniesiono na odrębną własność

3) Członkowie Spółdzielni:

- Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółdzielnia zrzeszała 8985 członków;
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółdzielnia zrzeszała 7218 członków;
- W roku 2017 przybyło 1767 członków na skutek zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

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 zostają członkostwa pozbawieni, inni natomiast bez własnej inicjatywy stali się członkami. W Spółdzielni trwają prace weryfikacyjne w kierunku ustalenia dokładnej liczby członków, a podana wyżej liczba członków jest przybliżona.

3. Fundusze własne Spółdzielni

- 1) *Fundusze własne obejmują fundusz podstawowy (udziałowy i wkładów) oraz fundusz zasobowy i zasobów mieszkaniowych. Wartość tych funduszy od lat ulega zmniejszeniu głównie z tytułu odnoszonego w ciężar wkładów umorzenia zasobów oraz w procesie wyodrębniania lokali spółdzielczych na własność indywidualną członków. Na dzień 31 grudnia 2017 r. wartość funduszy własnych wynosi 72.311.000,48 zł i w stosunku do roku poprzedniego zmniejszyła się o 2.642.989,32 zł.*

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	12 535 945,35	11 170 355,85	- 1 365 589,50
2	Nieruchomości mieszkaniowe media (usługi komunalne) lokale mieszkalne	18 962 223,49	18 962 225,48	1,99
3	Nieruchomości lokalowe - udziały we wspólnotach mieszkaniowych eksploatacja	306 990,27	267 117,33	- 39 872,94
4	Nieruchomości lokalowe - udziały we wspólnotach mieszkaniowych media	351 020,47	351 020,47	-
	Razem lokale mieszkalne (poz. 1-4)	32 156 179,58	30 750 719,13	- 1 405 460,45
5	Zespoły garażowe własnościowe prawo i wyodrębnione zarządzane	36 281,06	40 194,34	3 913,28
6	Lokale z działalnością gospodarczą (spółdzielcze prawo i wyodrębnione) eksploatacja	74 179,12	64 530,60	- 9 648,52
7	Lokale z działalnością gospodarczą (spółdzielcze prawo i wyodrębnione) media	42 299,65	42 299,65	-
	Razem poz. (5 -7)	152 759,83	147 024,59	- 5 735,24
	RAZEM WYNIK GZM	32 308 939,41	30 897 743,72	- 1 411 195,69
	Podatek dochodowy od osób prawnych od garaży	206,00		- 206,00
	OGÓŁEM WYNIK GZM	32 309 145,41	30 897 743,72	- 1 411 401,69

2) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w roku 2017 został zamknięty nadwyżką kosztów nad przychodami, (stratą) w wysokości 1.415.108,97 zł (-1.405.460,45 ± 9.648,52). Ujemny wynik został zmniejszony o kwotę 46.897,86 zł uzyskaną z nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu pożytków nieruchomości za rok 2017 przeniesionej zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a pozostałą część niedoboru w kwocie 1.368.211,11 zł pokrywa nadwyżka rozliczeń międzyokresowych przychodów GZM z poprzedniego okresu. Wynik uzyskany na eksploatacji garaży stanowiący nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 3913,28 zł po umniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych o kwotę 206,00 zł został odniesiony na rozliczenia międzyokresowe przychodów w wysokości 3.707,28 zł.

3) Wykaz wyników z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości za rok 2017 jak również salda rozliczeń międzyokresowych na poszczególnych nieruchomościach przedstawia tabela, która stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego sprawozdania .

4) Koszty i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni (z pożytków i innych przychodów) przedstawiały się w roku 2017 następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach mieszkalnych	91 164,12	169 394,68	78 230,56
2	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach niemieszkalnych (pawilony i garaże)	1 073 024,88	1 401 948,63	328 923,75
3	Lokale użytkowe - udziały we wspólnotach mieszkaniowych	111 959,24	274 178,81	162 219,57
4	Lokale użytkowe - media	353 658,11	353 659,41	1,30
5	Inne pożytki spółdzielni	64 539,23	358 268,47	293 729,24
	Pożytki spółdzielni razem (1-4)	1 694 345,58	2 557 450,00	863 104,42
6	Pożytki nieruchomości	31 770,10	89 668,96	57 898,86

7	Pożytki nieruchomości - media	19 422,84	19 422,84	-
8	Zarządzanie zasobami obcymi	849 908,06	1 291 508,15	441 600,09
9	Działalność społeczna i kulturalno- oświatowa	105 350,29	-	- 105 350,29
10	Przychody i koszty finansowe	60 163,79	589 351,92	529 188,13
11	Przychody i koszty operacyjne pozostałe	415 992,30	488 512,35	72 520,05
	RAZEM Wynik z działalności poz. (1-11)	3 176 952,96	5 035 914,22	1 858 961,26

- wynik w kwocie 1.858.961,26 zł pomniejszony o dochód z pożytków nieruchomości w kwocie 57.898,86 zł stanowi zysk bilansowy brutto w wysokości 1.801.062,40 zł za rok 2017 (przed opodatkowaniem). Dochód z pożytków nieruchomości uzyskany w kwocie 57.898,86 zł pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 11.001,00 zł został pod datą 31 grudnia 2017 roku odniesiony na dobro rozliczeń międzyokresowych poszczególnych nieruchomości w kwocie 46897,86 zł zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4) *Nakłady na remonty budynków mieszkalnych w latach 2016 i 2017 kształtowały się następująco:*

L.p.	Wyszczególnienie	Nakłady na remonty w tys. zł	
		Rok 2016	Rok 2017
1	Remonty instalacji wewnętrznych	639,6	513,0
2	Remont i wymiana stolarki otworowej	141,7	74,5
3	Remont dachów i obróbki blacharskiej	46,8	180,6
4	Remont pomieszczeń wspólnych	701,4	833,0
5	Remont balkonów	42,0	49,2
6	Remont infrastruktury (zieleń, chodniki, parkingi, śmietniki itp.)	1638,7	741,0
7	Wymiana wodomierzy	3,6	600,9
8	Remonty bieżące pozostałe budynków mieszkalnych	54,0	65,6
9	Remonty dźwigów osobowych	383,6	403,9
10	Remonty energooszczędne i modernizacje	8,9	0,0
	Ogółem wydatki na remonty z funduszu remontowego nieruchomości	3660,3	3461,7

Ponadto w ramach kosztów eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych poniesione zostały wydatki na konserwację, drobne naprawy i przeglądy w wysokości 1455,1 tys. zł oraz wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, w których Spółdzielnia posiada nieruchomości lokalowe w wysokości 127,0 tys. zł.

Zwiększenia funduszu remontowego z tytułu odpisu w ciężar kosztów eksploatacji w roku 2016 wyniosły 4845,1 tys. zł a w roku 2017 wyniosło 4840,8 tys. zł.

- 5) *Oplaty za eksploatację i utrzymanie nieruchomości w roku 2017 kształtowały się od 2,92 zł/m² do 4,30 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, w tym odpis na fundusz remontowy od 0,40 do 2,79 zł/m² p. u. lokalu.*
- Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obowiązujące w 2017 r zostały zatwierdzone w planie gospodarczym uchwałą Rady Nadzorczej i w kalkulacji zawierają koszty bieżącego utrzymania oraz odpis na fundusz remontowy nieruchomości. Zarówno stawki opłaty eksploatacyjnej jak i wysokość odpisu na fundusz remontowy jest zróżnicowana, w zależności od wykonanych i przewidzianych do wykonania robót remontowych. Stawki opłaty eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni są niższe z uwagi na pozyskiwane przez Spółdzielnię dochody z działalności gospodarczej.

Wykaz przedstawiający zwiększenia (odpisy) i wydatki z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości oraz salda nadwyżek i niedoborów funduszu według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. przedstawia tabela stanowiąca załącznik Nr 2 do niniejszego sprawozdania.

Zadłużenia (bez odsetek) członków i najemców z tytułu opłat za korzystanie z lokali, w latach 2016 i 2017 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016 zadłużenie zł	Rok 2017 zadłużenie zł	Różnica: wzrost(+) spadek (-)
1	Lokale mieszkalne razem	1.523.824,60	1.565.384,96	41.560,36
	- w tym lokale mieszkalne wyodrębnione	246.167,64	324.153,24	77.985,60
2	Garaże	3.471,90	560,35	-2911,55
3	Lokale użytkowe	134.223,96	163.546,72	29.322,76
	Razem	1.661.520,46	1.729.492,03	67.971,57

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wysokość naliczeń rocznych w tys. zł	Kwota zaległości w tys. zł	Wskaźnik % zaległości do naliczeń rocznych
1	Lokale mieszkalne			
a)	Rok 2016	30.123,3	1.523,8	5,06
b)	Rok 2017	31.282,5	1.565,4	5,00
c)	Wzrost (+), spadek (-)	1159,2	41,6	-0,06
2	Lokale usługowe +garaże			
a)	Rok 2016	3.044,3	137,7	4,52
b)	Rok 2017	3.109,0	164,1	5,28
c)	Wzrost(+), spadek (-)	47,3	26,4	0,76
3	Lokale razem			
a)	Rok 2016	33.167,6	1.661,5	5,01
b)	Rok 2017	34.391,5	1.729,5	5,03
c)	Wzrost (+), spadek (-)	1.223,9	68,0	0,02

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

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja w roku 2016		Windykacja w roku 2017	
		Liczba	Na kwotę zł	Liczba	Na kwotę zł
1	Wezwania do zapłaty	1746	3.086.460	1585	2.717.782
2	Sprawy skierowane do sądu	81	223.083	169	451.622
3	Uzyskane wyroki	79	208.619	167	435.522
4	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	45	111.748	78	168.096
5	Wyroki zrealizowane – zapłacone	129	209.311	122	335.174
6	Sprawy skierowane do sądu o wyroki eksmisyjne	5	37.433	-	-
7	Uzyskane wyroki na eksmisję	1	9.619	6	69.368
8	Sprawy skierowane do komornika o wykonanie eksmisji	2	53.602	-	-
9	Wykonane eksmisje	2	26.616	5	119.619
10	Dobrowolne wydanie lokalu	-	-	4	11.067

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 latach 2016 i 2017 przedstawiają się w następująco

Lp.	Wyszczególnienie	Na rok 2016	Na rok 2017
1	Podstawa ceny	.Uchwała nr 254 Rady Miasta Konina z dnia 27stycznia 2016 roku zmiana opłat od 01.03.2016	.Uchwała nr 450 Rady Miasta Konina z dnia 25 stycznia 2017 roku zmiana opłat od 01.03.2017
2	Ceny netto bez VAT w zł / m³	12,02	12,93
	- w tym: woda zimna	4,21	4,65
	- w tym: odprowadzanie ścieków w	7,81	8,28
3	Ceny w wartościach z 8% VAT w zł/m³	12,98	13,96
	- w tym: woda zimna ³	4,55	5,02
	- w tym: odprowadzanie ścieków	8,43	8,94

- Koszty wody i odprowadzania ścieków zużytej w lokalach mieszkalnych w roku 2016 wyniosły 6.376.213,75 zł, a w roku **2017** wyniosły **6.722.215,07 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 2017, zgodnie regulaminem zwiększyła zużycie wody poszczególnych gospodarstw domowych do wysokości 10 % natomiast różnica nierozliczonej wody powyżej 10 % zwiększyła koszty eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych.

2) Gospodarowanie odpadami komunalnymi

- Z dniem 01 lipca 2013 roku świadczenie usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości przejęły lokalne jednostki gminne, w zamian za uiszczaną przez właściciela nieruchomości opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Uchwałą nr 508 Rady Miasta Konina z dnia 28 grudnia 2012 roku ustalono wysokość tejże opłaty na kwotę 20 zł od jednego mieszkańca, a gdy odpady zbierane są w sposób selektywny 10 zł od jednego mieszkańca. Zgodnie z postanowieniem Uchwały Rady Miasta Konina obowiązkiem Spółdzielni jest ustalenie liczby osób zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych, złożenie odpowiedniej deklaracji do Urzędu Miasta z ustaloną wielkością opłat miesięcznych. Spółdzielnia zadeklarowała, że zbieranie nieczystości na terenie poszczególnych nieruchomości będzie odbywało się w sposób selektywny. Uchwałą Rady Miasta Nr 466 z dnia 22.02.2017 r. opłaty za odpady komunalne zbierane w sposób selektywny ustalone zostały w wysokości 12 zł od osoby zamieszkującej, natomiast zbierane w sposób nieselektywny ustalone zostały w wysokości 20 zł od osoby zamieszkałej..
- Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi w części dotyczącej lokali mieszkalnych .w roku 2016 i wyniosły 1.682.198 zł, a w roku **2017** koszty opłat wyniosły **1.901.818 zł**.

3) Gospodarka ciepła .

- a) Ciepło do potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody do zasobów Spółdzielni dostarcza Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Koninie .
- b) 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.**;
- c) Wysokość stawek stosowanych przez MPEC **zatwierdzona jest przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki:**

d) Według powyższych zasad za zakup ciepła płacono do MPEC według niżej podanych stawek:

Lp.	Wyszczególnienie	Ceny od 01.05.2016	Ceny od 01.06.2016	Ceny od 01.08.2016	Ceny od 01.07.2017	Ceny od 01.09.2017
		Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT
1	Za zużycie ciepła – zmienne	26,27/zł/GJ	26,05/zł/GJ	26,04/zł/GJ	25,92 zł/GJ	25,66 zł/GJ
2	Za usługi przesyłowe zmienne	16,80 zł/GJ	16,80 zł/GJ	16,83 zł/GJ		16,80 zł/GJ
3	Za zamówioną moc cieplną stałą	8.671,36 zł/MW/m-c	8.816,06 zł/MW/m-c	8.816,05 zł/MW/m-c	8.775,20 zł/MW/m-c	8.692,47 zł/MW/m-c
4	Usługi przesyłowe	5.624,13 zł/MW/m-c	5.624,13 zł/MW/m-c	5.834,82 zł/MW/m		

e) Należne zaliczkowe opłaty wnoszone przez mieszkańców w latach 2016, 2017 i na rok 2018 ustalane były indywidualnie w oparciu o zużycie ciepła w poprzednim okresie i wynosiły średnio miesięcznie:

Lp.	Treść	Na rok 2016	Na rok 2017	Na rok 2018
1	Opłata stała za ciepło	Razem z opłatą zmienną	Razem z opłatą zmienną	Razem z opłatą zmienną
2	Opłata zmienna za centralne ogrzewanie	Kwoty od 12 do 284 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 16 do 242 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym	Kwoty od 18 do 261 zł na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym
3	Za ciepło do podgrzania wody - CCW	Od 10,59 do 19,00 zł/m3 ciepłej wody	Od 10,59 do 18,40 zł/m3 ciepłej wody	Od 11,00 do 19,50 zł/m3 ciepłej wody

f) Koszty i przychody z tytułu centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w nieruchomościach spółdzielczych za rok 2016 i 2017 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016		Rok 2017	
		Kwota zł	Stawka zł/ m ² miesięcznie	Kwota zł	Stawka zł/ m ² miesięcznie
1	Poniesione koszty	7.523.050,02	1,96	7.637.392,10	1,99
2	Należne zaliczkowe opłaty	7.880.269,16	2,05	8.366.303,13	2,18
3	Przeniesiono do rozliczenia w następnym roku obrotowym	357.219,14	0,09	728.911,03	0,19

- 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.
 - 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 za rok 2017 dla grupy budynków rozlicznych wg stanu na 31.12 została rozliczona w miesiącu marcu 2017 r. (na kwotę 165.389,94 zł), pozostała nadwyżka będzie rozliczona zgodnie z regulaminem.
 - Powierzchnia lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie – 320.565,05 m².
- g) Koszty z tytułu zużycia ciepła do podgrzania wody w roku 2016 wynosiły 2.652.637 zł a w roku **2017** wyniosły **2.585.545** zł,
- h) Koszty zużycia gazu ziemnego w roku 2016 wynosiły 124.659 a w roku **2017** wyniosły **115.254** zł.

6. Majątek trwały

- Wartość środków trwałych ogółem netto w 2017 roku wyniosła 63.064,6 tys. zł, w tym grunty własne 194,4 tys. zł, grunty w wieczystym użytkowaniu 313,7 tys. zł, budynki, lokale, i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 62.424,7 tys. zł oraz pozostałe środki trwałe w wysokości 131,8 tys. zł.
- Przewagę majątku trwałego stanowią budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne.
- W roku 2017 nastąpiło zmniejszenie majątku głównie na skutek jego umorzenia rocznego oraz wyodrębnienia na rzecz członków.
- W roku 2017 zostały zakupione gotowe środki trwałe na kwotę 82,2 tys. zł oraz pobudowano altankę śmietnikową dla 2 budynków przy ul. Wyzwolenia 1 i 5 na wartość 45,9 tys. zł.
- Wartości niematerialne i prawne opiewają na kwotę netto 3,8 tys. zł, jest to program informatyczny – moduł JPK zakupiony w 2017 r. za kwotę 7 tys. zł do celów przesyłania informacji podatkowych.

7. Zarządzanie zasobami obcymi.

- 1) W ramach swej działalności statutowej Spółdzielnia zajmuje się zarządzaniem zasobami obcymi.
 - W roku 2017 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 2017 przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1.	Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi obcymi	849.908,06	1.291.508,15	441.600,09

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 rozwoju zainteresowań dzieci i młodzieży, oraz w zakresie zagospodarowania czasu wolnego emerytom i rencistom.
- 2) Wydatki i przychody działalności społecznej i kulturalno- oświatowej w roku 2016 i 2017 przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota złotych		
		Koszty	Przychody	Wynik
1	Rok 2016	101.065,58	0	-101.065,58
2	Rok 2017	105.350,29	0	-105.350,29

- 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 2017 Spółdzielnia posiada:

Lp.	Treść	Bilans otwarcia zł	Zwiększenia zł	Zmniejszenia (wydatki) zł	Bilans zamknięcia zł
1	Zakładowy Fundusz Socjalny	154.595,46	94.558,36	117.997	132.514,44
2	Fundusz remontowy mienia	3.222.456,04	-	-	3.222.456,04
3	Fundusz remontowy nieruchomości	6.608307,84	4.840.837,56	3.461.741,22	7.987.404,18
4	Razem fundusze remontowe (2+3)	9.830.763,88	4.840.837,56	3.461.741,22	11.209.860,22

10. Założenia Spółdzielni na rok 2018 i lata następne.

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

• Na rok 2018 zakładamy:

- 1) remont i modernizację 6 altanek śmietnikowych dla budynków przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 14 i 18, oraz 34 i 36, dla budynków przy ul. 11 Listopada 7, 13, 15, 17, dla budynków przy ul. Przemysłowej 14 i 16, dla budynków przy ulicy 11 Listopada 4 i 8 oraz 12 i 14;
- 2) remont balkonów w 5 budynkach: przy ul. Wyzwolenia 11, Broniewskiego 1, Powstańców Styczniowych 2, Tuwima 2 i 4;
- 3) remont dźwigów osobowych w 4 budynkach – Zakole 3, Wyzwolenia 9, Bydgoska 14 i 16;
- 4) remont instalacji domofonowej w 14 budynkach: przy ul. 11 Listopada 7, 13, 15, 17, 4, 8, 12, 14, 16, 18, 20, przy ulicy Wyzwolenia 4 oraz przy ul. Przemysłowej 14 i 16;
- 5) remont podestów wejściowych do klatek dla 6 budynków – 11 Listopada 19, 25, 31, Kard. S. Wyszyńskiego 46 i 48, Okólna 41;
- 6) wymiana poziomów instalacji ciepłej wody i cyrkulacji w budynku przy ulicy Kard. S. Wyszyńskiego 14
- 7) remont dachów 3 budynków – Okólna 31, 11 Listopada 37, Sosnowa 19;
- 8) remont chodników przy budynkach Oś. Legionów 4, 5, 6, 7;
- 9) remont zieleni przy budynkach: Kard. S. Wyszyńskiego 2, 4, 46, 48 Okólnej 39, 11 Listopada 28 i 30, oraz Oś. Legionów 4, 5, 6, 7;
- 10) modernizacja instalacji wewnętrznej dla potrzeb dostarczania centralnej ciepłej wody w budynkach: Powstańców Wielkopolskich 5 i 7 oraz Aleje 1 Maja 1;
- 11) kontynuacja wymiany wodomierzy;
- 12) remont oświetlenia pomieszczeń wspólnych w budynkach Przemysłowa 14 i 16;
- 13) prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni w sposób gwarantujący bezpieczeństwo mieszkańcom przy racjonalnym poziomie opłat

• Na rok 2019 i dalsze lata zakładamy:

- 1) remonty infrastruktury,
- 2) remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- 3) remont dźwigów w budynkach pozostałych według potrzeb,
- 4) malowanie klatek schodowych według potrzeb,
- 5) zakładamy wymianę podzielników kosztów ogrzewania na podzielniki elektroniczne ze zdalnym odczytem radiowym,
- 6) kontynuacja ustalania indywidualnych stawek opłat na eksploatację i utrzymanie poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych zmierzających do pełnego pokrycia ponoszonych kosztów remontowych do roku 2022,
- 7) prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni w sposób gwarantujący bezpieczeństwo mieszkańcom przy racjonalnym poziomie opłat.

11. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

- 1) Majątek trwały w 2017 roku stanowił **66,52 %** całego majątku, w tym budynki i budowle stanowią **65,84 %** majątku, wskaźnik sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi wyniósł **100 %**;
- 2) Majątek obrotowy stanowił **33,48 %** majątku ogółem;
- 3) Przeciętne zatrudnienie w roku 2016 wynosiło 55,02 etaty, a w roku **2017** wyniosło **54,53** etatów;
- 4) Wyniki między przychodami a kosztami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych (stanowiące nadwyżkę kosztów nad przychodami) w wysokości **1.415.108,97** zł zostały odniesione na rozliczenia międzyokresowe (zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku),
- 5) Wynik = dochód netto z pożytków nieruchomości w wysokości **46.897,86** zł został przeniesiony na dobro rozliczeń międzyokresowych nieruchomości mieszkaniowych zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy osm,
- 6) Wynik między przychodami a kosztami z nieruchomości garażowych stanowiący nadwyżkę przychodów w wysokości 3.707,28 zł (3913,28 zł brutto minus podatek CIT 206 zł) został odniesiony na rozliczenia międzyokresowe nieruchomości zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy osm.
- 7) Wynik finansowy zysk netto osiągnięty w roku 2017 w wysokości **1.478.101,40** zł uzyskany z działalności gospodarczej Spółdzielni Zarząd proponuje przeznaczyć:
 - na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków (art.5 ust.2 ustawy) kwotę **1.478.101,40 zł**.

- 8) Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące działalność Spółdzielni zostały przedstawione w niżej podanej tabeli:

LP	NAZWA WSKAŹNIKA	SPOSÓB WYLICZANIA	JEDNOSTKA MIARY	ROK	ROK	ROK
				2015	2016	2017
<i>I</i>	DANE BILANSOWE					
1	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	dane bilansowe	zł	68 325 228,49	65 733 741,56	63 071 609,00
2	KAPITAŁY WŁASNE	"	zł	77 379 958,73	74 953 989,80	72 311 000,48
3	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	"	zł			
4	MAJĄTEK OBROTOWY	"	zł	27 682 202,28	29 118 724,46	31 740 417,04
5	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	1 805 433,31	1 816 373,00	1 895 737,25
6	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	15 155 102,71	16 414 690,55	18 500 960,94
7	SPRZEDAŻ NETTO	"	zł	33 123 933,73	34 029 370,12	34 855 793,67
8	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	"	zł	33 814 581,08	34 441 535,94	35 009 736,28
9	SUMA BILANSOWA	"	zł	96 246 976,78	94 860 943,55	94 814 560,28
10	ŚRODKI PIENIĘŻNE	"	zł	23 763 899,30	25 369 710,47	28 275 622,29
11	WYNIK BILANSOWY NETTO	"	zł	1 631 514,57	1 448 046,91	1 478 101,40
<i>II</i>	WSKAŹNIKI					
1	FINANSOWANIE MAJĄTKU TRWAŁEGO KAPITAŁAMI WŁASNYMI	kapitały własne / majątek trwały	%	113,25	114,02	114,65
2	WSKAŹNIK OBCIĄŻENIA MAJĄTKU TRWAŁEGO ZADŁUŻENIEM	zobowiązania długoterminowe ogółem / majątek trwały ogółem	%	-	-	-
3	STOPA ZADŁUŻENIA	zobowiązania długoterminowe ogółem / majątek ogółem	%	-	-	-
4	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI I	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	%	182,66	177,39	171,56
5	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI III	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	%	156,8	154,55	152,83
6	WSKAŹNIK SZYBKOŚCI OBROTU NALEŻNOŚCI	należności pieniężne x 365 / sprzedaż netto	dni	20	19	20
7	WSKAŹNIK SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	zobowiązania pieniężne x 365 / koszt sprzedaży produkcji i usług	dni	141	174	193

Sytuacja finansowa Spółdzielni oraz jej zdolność płatnicza **jest dobra**.

Stan środków na rachunkach bankowych w pełni zabezpiecza regulowanie bieżących zobowiązań.

W 2017 r. nie wystąpiły zjawiska negatywne, wpływające na sytuację finansową Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni i jej zdolność płatnicza oraz stan środków finansowych nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w roku 2018 i w latach następnych.

Konin dnia 30.03.2018 r..

Podpisy Zarządu:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty 2017	Przychody 2017	Wynik na gzm za rok 2017	Pożytki nieruchomości po opodatkowaniu	Razem wynik gzm za rok 2017	Saldo rozliczeń międzyokresowych na dzień 31 grudnia 2017 roku
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	K. S. Wyszyńskiego 2	335 816,85	331 285,91	- 4 530,94		-4 530,94	26 340,47
2.	K. S. Wyszyńskiego 4	314 023,15	304 525,50	- 9 497,65		-9 497,65	22 088,63
3.	K. S. Wyszyńskiego 6	320 374,13	314 755,39	- 5 618,74		-5 618,74	18 668,35
4.	K. S. Wyszyńskiego 8	325 238,23	315 213,11	- 10 025,12		-10 025,12	12 121,12
5.	K. S. Wyszyńskiego 10	329 418,75	313 829,63	- 15 589,12	779,12	-14 810,00	11 603,82
6.	K. S. Wyszyńskiego 12	203 814,68	195 953,96	- 7 860,72	339,64	-7 521,08	6 590,31
7.	K. S. Wyszyńskiego 14	220 676,29	212 401,84	- 8 274,45	1 429,82	-6 844,63	13 185,18
8.	K. S. Wyszyńskiego 16	227 832,11	218 392,98	- 9 439,13		-9 439,13	10 248,59
9.	K. S. Wyszyńskiego 18	222 754,01	211 704,36	- 11 049,65	526,79	-10 522,86	6 346,00
10.	K. S. Wyszyńskiego 20	204 983,56	200 386,40	- 4 597,16		-4 597,16	11 998,81
11.	K. S. Wyszyńskiego 22	205 580,15	194 708,91	- 10 871,24		-10 871,24	8 402,83
12.	K. S. Wyszyńskiego 23	302 036,89	286 712,96	- 15 323,93	496,45	-14 827,48	7 565,55
13.	K. S. Wyszyńskiego 34	324 274,42	304 735,49	- 19 538,93		-19 538,93	12 904,89
14.	K. S. Wyszyńskiego 36	332 317,05	316 433,63	- 15 883,42	1 776,17	-14 107,25	13 387,23
15.	K. S. Wyszyńskiego 38	343 086,37	324 056,75	- 19 029,62		-19 029,62	14 298,76
16.	K. S. Wyszyńskiego 40	323 216,01	297 419,22	- 25 796,79	820,90	-24 975,89	11 176,26
17.	K. S. Wyszyńskiego 46	317 148,48	296 840,59	- 20 307,89		-20 307,89	7 623,38
18.	K. S. Wyszyńskiego 48	313 698,70	303 859,17	- 9 839,53		-9 839,53	8 379,81
19.	11 Listopada 7	456 723,49	442 425,14	- 14 298,35	200,65	-14 097,70	17 452,64
20.	11 Listopada 13	451 772,11	447 894,15	- 3 877,96	409,61	-3 468,35	22 092,80
21.	11 Listopada 15	461 538,50	448 038,33	- 13 500,17		-13 500,17	12 899,24
22.	11 Listopada 17	453 885,22	433 323,97	- 20 561,25	5 817,87	-14 743,38	16 988,62
23.	11 Listopada 19	275 327,60	259 311,50	- 16 016,10	6 190,44	-9 825,66	18 111,21
24.	11 Listopada 21	405 340,77	390 789,95	- 14 550,82		-14 550,82	14 793,98
25.	11 Listopada 23	437 829,66	413 439,19	- 24 390,47	1 611,29	-22 779,18	14 842,67
26.	11 Listopada 24	309 926,21	299 065,16	- 10 861,05	262,69	-10 598,36	11 271,46
27.	11 Listopada 25	465 309,36	441 477,53	- 23 831,83	854,87	-22 976,96	14 447,49
28.	11 Listopada 28	334 201,33	320 403,91	- 13 797,42		-13 797,42	13 261,84
29.	11 Listopada 29	437 036,77	420 925,49	- 16 111,28		-16 111,28	5 958,87
30.	11 Listopada 30	337 102,73	326 312,26	- 10 790,47		-10 790,47	11 874,82
31.	11 Listopada 31	486 997,76	458 560,57	- 28 437,19	1 058,51	-27 378,68	12 854,50
32.	11 Listopada 33	491 486,03	456 457,45	- 35 028,58		-35 028,58	9 029,24
33.	11 Listopada 34	428 542,98	403 575,93	- 24 967,05	3 079,59	-21 887,46	14 256,47
34.	11 Listopada 36	459 644,13	434 227,63	- 25 416,50	2 700,87	-22 715,63	11 618,47
35.	11 Listopada 37	363 324,44	349 366,87	- 13 957,57	163,86	-13 793,71	20 490,66
36.	11 Listopada 38	453 958,96	428 176,37	- 25 782,59		-25 782,59	5 273,97
37.	Wyzwolenia 1	472 334,55	454 280,69	- 18 053,86	702,21	-17 351,65	9 369,83
38.	Wyzwolenia 4	456 241,88	439 385,34	- 16 856,54	346,19	-16 510,35	15 144,69
39.	Wyzwolenia 5	429 913,65	415 959,35	- 13 954,30		-13 954,30	15 313,68
40.	Wyzwolenia 7	421 200,00	408 792,80	- 12 407,20		-12 407,20	12 821,61
41.	Wyzwolenia 9	449 738,07	435 931,22	- 13 806,85		-13 806,85	13 935,73
42.	Wyzwolenia 11	439 642,46	423 132,53	- 16 509,93		-16 509,93	8 137,23
43.	Wyzwolenia 19	322 811,81	307 997,13	- 14 814,68		-14 814,68	11 948,97
44.	Wyzwolenia 21	352 916,94	337 869,70	- 15 047,24		-15 047,24	9 977,10
45.	Wyzwolenia 23	326 730,69	316 805,12	- 9 925,57		-9 925,57	11 138,84
46.	Zakole 3	496 234,98	482 665,41	- 13 569,57	586,89	-12 982,68	14 758,31
47.	Zakole 6	329 916,97	319 920,48	- 9 996,49	153,87	-9 842,62	19 538,72
48.	Zakole 8	344 756,49	333 081,34	- 11 675,15	953,32	-10 721,83	16 526,27
49.	Zakole 10	323 197,00	315 296,86	- 7 900,14		-7 900,14	14 695,67
50.	Zakole 12	343 586,28	333 116,64	- 10 469,64		-10 469,64	13 867,76
51.	Zakole 16	352 504,66	328 253,57	- 24 251,09		-24 251,09	11 442,54
52.	Sosnowa 7	348 358,00	337 042,89	- 11 315,11		-11 315,11	13 622,89
53.	Sosnowa 17	333 898,23	319 982,62	- 13 915,61		-13 915,61	11 808,48
54.	Sosnowa 19	329 829,54	316 615,09	- 13 214,45	464,94	-12 749,51	16 203,15
55.	Sosnowa 21	330 090,53	319 676,86	- 10 413,67	441,32	-9 972,35	13 402,91
56.	Okólna 31	444 895,26	431 357,87	- 13 537,39		-13 537,39	6 059,26
57.	Okólna 35	250 266,08	227 424,96	- 22 841,12		-22 841,12	16 957,13
58.	Okólna 37	535 529,18	509 532,64	- 25 996,54	634,36	-25 362,18	13 991,94
59.	Okólna 39	523 895,18	501 526,78	- 22 368,40	652,90	-21 715,50	13 134,56
60.	Okólna 41	537 092,00	514 175,83	- 22 916,17	1 122,24	-21 793,93	15 029,66
61.	Harcerska 1	328 312,66	311 116,45	- 17 196,21		-17 196,21	12 171,60
62.	Kolska 18 i 20	38 982,63	38 945,80	- 36,83		-36,83	111,46
63.	Legionów 4	201 731,61	193 545,09	- 8 186,52		-8 186,52	6 548,23
64.	Legionów 5	208 949,60	199 544,44	- 9 405,16		-9 405,16	7 006,14
65.	Legionów 6	190 039,50	184 475,07	- 5 564,43		-5 564,43	5 189,84
66.	Legionów 7	186 470,33	178 399,41	- 8 070,92		-8 070,92	6 925,29
67.	Legionów 9	119 311,95	112 375,61	- 6 936,34		-6 936,34	5 911,52
68.	Legionów 11	100 186,60	96 197,44	- 3 989,16		-3 989,16	5 731,85
69.	Legionów 12	97 575,52	88 681,67	- 8 893,85		-8 893,85	6 691,90

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty 2017	Przychody 2017	Wynik na gzm za rok 2017	Pożytki nieruchomości po opodatkowaniu	Razem wynik gzm za rok 2017	Saldo rozliczeń międzyokresowych na dzień 31 grudnia 2017 roku
1	2	3	4	5	6	7	8
70	Legionów 13	110 557,28	99 348,50	- 11 208,78		-11 208,78	16 301,04
71	Legionów 14	111 928,20	103 217,12	- 8 711,08	852,15	-7 858,93	6 716,69
72	Bydgoska 12	293 187,77	284 922,70	- 8 265,07	49,91	-8 215,16	12 173,92
73	Bydgoska 14	290 612,87	282 892,10	- 7 720,77		-7 720,77	11 440,69
74	Bydgoska 16	283 544,25	273 158,98	- 10 385,27	1 925,83	-8 459,44	15 019,27
75	Kosmonautów 2	303 003,74	292 576,93	- 10 426,81		-10 426,81	15 351,23
76	Kosmonautów 12	294 856,11	287 320,61	- 7 535,50		-7 535,50	13 124,25
77	Powstańców Wlkp. 5	143 984,47	137 475,81	- 6 508,66	692,87	-5 815,79	7 013,88
78	Powstańców Wlkp. 7	187 784,04	171 773,29	- 16 010,75	2 634,34	-13 376,41	857,02
79	Tuwima 2	253 302,39	240 670,59	- 12 631,80		-12 631,80	11 017,67
80	Tuwima 4	262 434,23	246 913,92	- 15 520,31	824,17	-14 696,14	9 245,80
81	Dworcowa 5	303 216,20	293 270,77	- 9 945,43	561,41	-9 384,02	13 496,27
82	Dworcowa 9	301 939,96	294 415,59	- 7 524,37	1 677,82	-5 846,55	13 436,87
83	Dworcowa 11	318 801,42	311 753,83	- 7 047,59	595,46	-6 452,13	18 019,46
84	Powst. Styczniowych 2	788 273,75	747 291,78	- 40 981,97	1 180,38	-39 801,59	19 930,82
85	Górnicza 12	139 157,58	136 697,73	- 2 459,85		-2 459,85	8 288,34
86	Kolejowa 24	78 639,31	76 166,92	- 2 472,39	31,62	-2 440,77	5 026,25
87	Broniewskiego 1	276 592,42	247 311,61	- 29 280,81		-29 280,81	13 640,97
88	Aleje 1 Maja 1	153 257,04	143 319,96	- 9 937,08	36,53	-9 900,55	9 149,00
89	Przemysłowa 14	325 337,00	312 636,14	- 12 700,86		-12 700,86	11 672,32
90	Przemysłowa 16	319 055,45	306 978,80	- 12 076,65		-12 076,65	12 438,01
91	11 Listopada 4	326 089,45	303 031,59	- 23 057,86		-23 057,86	12 428,37
92	11 Listopada 8	312 191,52	298 839,95	- 13 351,57		-13 351,57	12 084,73
93	11 Listopada 12	333 290,29	308 129,40	- 25 160,89		-25 160,89	10 775,87
94	11 Listopada 14	336 735,51	322 986,49	- 13 749,02		-13 749,02	8 941,14
95	11 Listopada 16	340 849,37	325 526,12	- 15 323,25	623,04	-14 700,21	10 635,18
96	11 Listopada 18	337 278,58	317 516,98	- 19 761,60	634,95	-19 126,65	8 928,26
97	11 Listopada 20	351 106,04	334 172,78	- 16 933,26		-16 933,26	11 731,22
98	Golina Kolejowa 1	93 049,20	87 814,69	- 5 234,51		-5 234,51	13 856,16
99	os. Niesłusz dom jednor.	1 213,46	1 188,00	- 25,46		-25,46	1 647,95
I	RAZEM nieruchomości mieszkaniowe (własne)	31 614 647,61	30 239 411,58	- 1 375 236,03	46 897,86	-1 328 338,17	1 166 320,57
1	Aleje 1 Maja 2	38 772,77	37 457,92	- 1 314,85			10 344,97
2	Aleje 1 Maja 4	21 874,82	20 145,91	- 1 728,91			5 248,79
3	Aleje 1 Maja 6	22 313,31	17 246,07	- 5 067,24			1 544,31
4	Kolejowa 4	12 708,20	13 035,03	326,83			1 630,27
5	Kolejowa 8	23 116,06	21 442,48	- 1 673,58			3 919,32
6	Kolejowa 26	13 414,91	13 139,58	- 275,33			2 333,79
7	Kolejowa 28	24 740,09	23 803,17	- 936,92			2 045,46
8	Kosmonautów 1	29 309,34	26 495,36	- 2 813,98			589,38
9	Energetyka 3	48 911,01	45 675,65	- 3 235,36			9 971,40
10	Dworcowa 4	27 075,61	25 358,79	- 1 716,82			5 372,72
11	Górnicza 11	27 598,63	26 922,51	- 676,12			1 387,63
12	Górnicza 13	24 489,40	23 168,01	- 1 321,39			1 978,51
13	Powst. Wielkopolskich 9	42 786,26	39 707,30	- 3 078,96			1 238,02
14	Powst. Styczniowych 5	50 782,11	50 956,98	174,87			13 062,49
15	Tuwima 1	56 263,58	45 762,84	- 10 500,74			561,82
16	Kard. S. Wyszyńskiego 11	104 517,80	102 624,41	- 1 893,39			13 369,07
17	Kard. S. Wyszyńskiego 13	80 398,59	76 284,44	- 4 114,15			10 901,45
18	Aleje 1 Maja 16	8 938,25	8 911,35	- 26,90			7 204,74
II	RAZEM nieruchomości lokalowe udziały we wspólnotach mieszkaniowych	658 010,74	618 137,80	- 39 872,94			81 625,70
	OGÓŁEM I + II	32 272 658,35	30 857 549,38	- 1 415 108,97	46 897,86	-1 328 338,17	1 247 946,27
1	Garaże Wyzwolenia 13	22 084,94	24 797,14	2 712,20	-165,00	2 547,20	12 962,92
2	Garaże Wyzwolenia 19	2 413,40	3 033,60	620,20	-25,00	595,20	3 100,21
3	Garaże Kard. S. Wyszyńskiego 28	10 606,62	11 477,28	870,66	-16,00	854,66	2 876,96
4	Garaże Powst. Styczniowych 2	1 176,10	886,32	- 289,78	0,00	-289,78	164,05
III	RAZEM - garaże	36 281,06	40 194,34	3 913,28	-206,00	3 707,28	19 104,14
	OGÓŁEM I + II + III	32 308 939,41	30 897 743,72	- 1 411 195,69			1 267 050,41

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE NIERUCHOMOŚCI	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2017	Zwiększenia - odpis na fundusz remontowy w 2017 r	Zmniejszenia - wydatki na remonty w 2017 r.	Saldo funduszu remontowego nieruchomości na dzień 31.12.2017
1	2	3	4	5	6
1	K.S. Wyszyńskiego 2	315 523,15	33 645,48	56 290,76	292 877,87
2	K. S. Wyszyńskiego 4	299 071,27	33 645,48	58 817,21	273 899,54
3	K. S. Wyszyńskiego 6	287 319,85	33 645,48	29 450,47	291 514,86
4	K. S. Wyszyńskiego 8	223 304,56	31 488,72	25 822,12	228 971,16
5	K. S. Wyszyńskiego 10	221 650,98	33 645,48	24 288,56	231 007,90
6	K. S. Wyszyńskiego 12	69 775,34	16 192,56	16 927,71	69 040,19
7	K. S. Wyszyńskiego 14	101 469,35	18 794,88	16 704,51	103 559,72
8	K. S. Wyszyńskiego 16	83 539,71	18 372,12	19 012,66	82 899,17
9	K. S. Wyszyńskiego 18	134 481,12	15 501,48	20 095,68	129 886,92
10	K. S. Wyszyńskiego 20	109 943,02	11 482,56	38 048,82	83 376,76
11	K. S. Wyszyńskiego 22	108 773,14	18 216,60	33 935,30	93 054,44
12	K. S. Wyszyńskiego 23	- 43 374,76	47 382,00	20 031,57	- 16 024,33
13	K. S. Wyszyńskiego 34	92 959,57	33 645,48	20 159,47	106 445,58
14	K. S. Wyszyńskiego 36	119 798,86	28 469,28	21 746,06	126 522,08
15	K. S. Wyszyńskiego 38	126 540,70	33 667,92	25 535,03	134 673,59
16	K. S. Wyszyńskiego 40	145 602,88	31 509,72	20 654,03	156 458,57
17	K. S. Wyszyńskiego 46	110 268,49	27 624,96	44 803,37	93 090,08
18	K. S. Wyszyńskiego 48	121 238,95	15 970,68	43 247,10	93 962,53
19	11 Listopada 7	95 588,60	75 342,24	50 775,93	120 154,91
20	11 Listopada 13	- 86 015,71	79 889,40	44 948,27	- 51 074,58
21	11 Listopada 15	- 58 187,35	91 016,04	37 575,69	- 4 747,00
22	11 Listopada 17	- 41 461,57	93 719,88	32 323,66	19 934,65
23	11 Listopada 19	- 233 363,38	55 091,16	43 580,51	- 221 852,73
24	11 Listopada 21	- 135 245,61	66 149,40	27 443,23	- 96 539,44
25	11 Listopada 23	74 872,74	69 595,80	29 984,86	114 483,68
26	11 Listopada 24	114 309,42	20 287,08	18 219,99	116 376,51
27	11 Listopada 25	63 214,45	79 373,76	10 676,82	131 911,39
28	11 Listopada 28	59 460,61	52 228,44	2 714,63	108 974,42
29	11 Listopada 29	- 78 458,50	66 149,40	8 286,43	- 20 595,53
30	11 Listopada 30	73 811,73	50 933,52	5 864,77	118 880,48
31	11 Listopada 31	149 640,69	90 302,04	13 935,43	226 007,30
32	11 Listopada 33	205 155,86	101 805,48	5 782,44	301 178,90
33	11 Listopada 34	186 201,54	40 837,20	108 016,90	119 021,84
34	11 Listopada 36	18 971,73	69 595,80	111 644,23	- 23 076,70
35	11 Listopada 37	- 140 133,54	69 522,84	6 817,25	- 77 427,95
36	11 Listopada 38	9 990,91	69 595,80	12 015,26	67 571,45
37	Wyzwolenia 1	85 969,67	99 114,60	204 031,43	- 18 947,16
38	Wyzwolenia 4	- 41 002,98	75 909,72	29 610,83	5 295,91
39	Wyzwolenia 5	- 11 886,88	77 054,40	40 103,76	25 063,76
40	Wyzwolenia 7	113 139,56	75 499,08	38 533,98	150 104,66
41	Wyzwolenia 9	12 706,40	94 060,08	30 811,77	75 954,71
42	Wyzwolenia 11	- 59 198,94	93 102,72	96 208,33	- 62 304,55
43	Wyzwolenia 19	49 457,40	49 772,52	10 098,02	89 131,90
44	Wyzwolenia 21	- 44 956,88	52 228,44	10 467,20	- 3 195,64
45	Wyzwolenia 23	88 466,49	59 867,76	4 357,34	143 976,91
46	Zakole 3	- 25 445,43	87 509,16	173 342,14	- 111 278,41
47	Zakole 6	56 527,59	57 016,92	2 564,39	110 980,12
48	Zakole 8	55 377,03	54 689,64	1 290,11	108 776,56
49	Zakole 10	52 378,82	42 277,80	10 009,34	84 647,28
50	Zakole 12	69 916,03	56 241,12	7 703,53	118 453,62
51	Zakole 16	81 105,78	63 222,84	3 122,18	141 206,44
52	Sosnowa 7	77 187,25	51 160,32	24 217,00	104 130,57
53	Sosnowa 17	94 932,07	50 035,20	8 094,72	136 872,55
54	Sosnowa 19	106 524,38	52 750,32	7 466,38	151 808,32
55	Sosnowa 21	79 278,49	48 095,88	4 117,10	123 257,27
56	Okólna 31	223 041,10	69 250,08	27 014,46	265 276,72

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE NIERUCHOMOŚCI	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2017	Zwiększenia - odpis na fundusz remontowy w 2017 r	Zmniejszenia - wydatki na remonty w 2017 r.	Saldo funduszu remontowego nieruchomości na dzień 31.12.2017
1	2	3	4	5	6
57	Okólna 35	121 478,63	56 894,64	28 372,84	150 000,43
58	Okólna 37	231 162,32	93 311,04	257 517,88	66 955,48
59	Okólna 39	240 213,42	90 682,56	184 491,98	146 404,00
60	Okólna 41	270 980,57	89 431,44	174 827,62	185 584,39
61	Harcerska 1	41 323,30	60 931,32	11 272,67	90 981,95
62	Kolska 18	- 19 010,79	4 684,56	302,91	- 14 629,14
63	Kolska 20		4 694,88	134,57	4 560,31
71	Legionów 4	87 739,95	13 397,88	18 055,34	83 082,49
72	Legionow 5	142 777,96	20 900,64	11 659,09	152 019,51
73	Legionow 6	96 463,92	15 273,60	10 983,54	100 753,98
74	Legionów 7	68 576,53	16 881,36	17 813,56	67 644,33
75	Legionów 9	89 817,10	15 540,24	10 339,53	95 017,81
76	Legionów 11	49 470,36	9 913,68	9 352,25	50 031,79
77	Legionow 12	71 971,14	15 406,32	28 125,30	59 252,16
78	Legionów 13	115 286,46	20 095,08	11 452,99	123 928,55
79	Legionów 14	87 578,46	17 013,96	10 436,17	94 156,25
87	Bydgoska 12	- 143 025,86	47 033,52	116 328,84	- 212 321,18
88	Bydgoska 14	- 133 420,25	48 958,08	17 132,49	- 101 594,66
89	Bydgoska 16	- 103 238,21	52 015,68	38 520,83	- 89 743,36
81	Kosmonautów 2	103 669,03	30 169,44	3 424,03	130 414,44
82	Kosmonautów 12	11 471,74	36 955,92	20 890,26	27 537,40
64	Powstańców Wlkp. 5	- 26 204,42	28 637,28	11 691,10	- 9 258,24
65	Powstańców Wlkp. 7	- 49 231,68	41 149,32	9 803,10	- 17 885,46
69	Tuwima 2	120 120,35	32 287,08	4 679,56	147 727,87
70	Tuwima 4	155 395,24	34 263,84	36 316,16	153 342,92
84	Dworcowa 5	- 15 672,37	50 724,00	25 226,45	9 825,18
85	Dworcowa 9	- 115 499,29	45 289,20	20 424,26	- 90 634,35
86	Dworcowa 11	- 178 800,71	53 984,64	129 906,03	- 254 722,10
83	Powst. Styczniowych 2	507 409,39	192 648,24	7 485,40	692 572,23
67	Górnicza 12	- 78 663,65	15 586,68	2 096,35	- 65 173,32
80	Kolejowa 24	45 311,78	5 297,28	1 333,43	49 275,63
68	Broniewskiego 1	253 618,70	49 419,00	18 879,13	284 158,57
66	Aleje 1 Maja 1	- 5 585,15	34 960,08	25 106,48	4 268,45
90	Przemysłowa 14	53 066,99	49 962,00	42 498,35	60 530,64
91	Przemysłowa 16	29 635,07	44 634,24	46 046,54	28 222,77
92	11 Listopada 4	165 861,10	37 096,32	43 559,07	159 398,35
93	11 Listopada 8	153 461,29	24 587,04	39 147,34	138 900,99
94	11 Listopada 12	68 287,87	41 409,84	40 062,24	69 635,47
95	11 Listopada 14	101 016,94	58 271,40	40 596,55	118 691,79
96	11 Listopada 16	26 234,46	54 781,68	36 124,46	44 891,68
97	11 Listopada 18	18 715,94	62 114,64	24 030,30	56 800,28
98	11 Listopada 20	16 680,73	58 232,52	33 658,20	41 255,05
99	Golina Kolejowa 1	- 37 892,27	32 120,64	2 295,29	- 8 066,92
	RAZEM	6 608 307,84	4 840 837,56	3 461 741,22	7 987 404,18