

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI KONIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
ZA ROK 2020**

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 2020 przedstawia niżej podana tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba 2019	Liczba 2020	Powierzchnia użytkowa 2019	Powierzchnia użytkowa 2020
I	Budynki i lokale stanowiące własność Spółdzielni	x	x	230 306,24	229 073,46
1	Nieruchomości mieszkaniowe 98 budynków	5145	5117	216 697,37	215 464,59
	w tym : lokale mieszkalne spółdzielcze prawo	5080	5054	213 782,96	212 630,34
	w tym lokale mieszkalne wynajęte	27	26	934,67	908,11
	w tym: lokale użytkowe wynajęte	19	19	1 101,56	1 101,56
	w tym: lokale mieszkalne zajęte na działalność	16	15	635,93	582,33
	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	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	133	129	5 618,11	5 425,51
1	nieruchomości lokalowe mieszkalne	118	114	4 616,88	4 424,28
2	nieruchomości lokalowe - użytkowe	15	15	1 001,23	1 001,23
III	Razem zasoby stanowiące własność Spółdzielni (I+II)	x	x	235 924,35	234 498,97
IV	Własność odrębna w nieruchomościach mieszkaniowych w 98 budynkach	x	x	107 046,18	108 278,96
1	własność odrębna lokali mieszkalnych	2472	2500	106 653,49	107 886,27
2	własność odrębna boksów garażowych	19	19	306,39	306,39
3	własność odrębna lokali użytkowych pozostałych	1	1	86,30	86,30
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 2020 polegały na:

- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 192,60 m² p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności lokali dla 4 lokali mieszkalnych (byłe zakładowe), w ten sposób zmniejszył się również udział Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych o 192,60 m² p. u.
- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 1.232,78 m² p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności dla 28 lokali spółdzielczych, o taką samą ilość zwiększyła się powierzchnia i ilość lokali mieszkalnych z własnością odrębną.

3) W zasobach spółdzielczych wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. Spółdzielnia posiadała:

- W budynkach wielorodzinnych własnych 5095 lokali mieszkalnych,
- W udziałach spółdzielni w budynkach wspólnot mieszkaniowych 114 lokali mieszkalnych,
- W budynkach jedno:rodzinnych - 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	156	2,02
	w tym: bez członkostwa	27	
2	Lokale mieszkalne spółdzielcze własnościowe prawo	4977	64,55
	w tym: bez członkostwa		
3	Lokale mieszkalne własnościowe prawo zajęte na działalność gospodarczą	15	0,20
	w tym bez członkostwa		
4	Domy jednorodzinne	1	0,01
5	Lokale mieszkalne wynajmowane	61	0,79
	w tym: bez tytułu prawnego	9	
6	Razem lokale spółdzielcze	5210	67,57
7	Lokale mieszkalne - odrębna własność	2491	32,31
	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)	2500	32,43
	OGÓLEM (6+9)	7710	100,00

2) Zmiany tytułów prawnych do lokali, które wystąpiły w roku 2020 polegały na:

- 8 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa położonych w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 1 lokal mieszkalny – było spółdzielcze lokatorskie prawo - odzyskane przez Spółdzielnię zostało zbyte w drodze przetargu i przeniesione na odrębną własność,
- 18 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa położone w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 1 lokal mieszkalny o statusie najmu zostało zbyte w drodze przetargu i przeniesione na odrębną własność
- 2 lokale mieszkalne – były zakładowe – o statusie spółdzielczego własnościowego prawa przeniesiono na odrębną własność.
- 2 lokale mieszkalne – były zakładowe – o statusie najmu zostały przeniesione na odrębną własność w trybie art. 48 Ustawy osm.

3) *Członkowie Spółdzielni:*

- Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia zrzeszała 8786 członków,
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia zrzeszała 8934 członków,
- W roku 2020 ubyło 148 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	435 921,79				2 490,12	433 431,67
Wkładów mieszkaniowych	1 643 643,33	98 171,12	59 606,17	99 311,22	110 684,00	1 472 213,06
Wkładów budowlanych	52 391 887,35	374 769,57	1 972 961,10	499 909,51		50 293 786,31
Razem fundusz podstawowy	54 471 452,47	472 940,69	2 032 567,27	599 220,73	113 174,12	52 199 431,04
Zasobowy	12 442 334,16	3 255,54	76 777,95	6 252,22		12 362 559,53
Zasobów mieszkaniowych						0,00
Razem fundusz zapasowy	12 442 334,16	3 255,54	76 777,95	6 252,22	0,00	12 362 559,53
Fundusz z aktualizacji wyceny	2 560,70				2 560,70	0,00
Razem fundusz z aktualizacji wyceny	2 560,70	0,00	0,00	0,00	2 560,70	0,00
OGÓLEM FUNDUSZ	66 916 347,33	476 196,23	2 109 345,22	605 472,95	115 734,82	64 561 990,57

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	11 836 286,77	10 801 896,35	- 1 034 390,42
2	Nieruchomości mieszkaniowe media (usługi komunalne) lokale mieszkalne	22 106 808,54	22 106 811,65	3,11
3	Nieruchomości lokalowe - udziały we wspólnotach mieszkaniowych eksploatacja	259 862,83	258 850,37	- 1 012,46
4	Nieruchomości lokalowe - udziały we wspólnotach mieszkaniowych media	349 633,85	349 633,85	-
	Razem lokale mieszkalne poz. (1-4)	34 552 591,99	33 517 192,22	- 1 035 399,77
5	Lokale z działalnością gospodarczą (spółdzielcze prawo i wyodrębnione) eksploatacja	73 292,11	64 872,36	- 8 419,75
6	Lokale z działalnością gospodarczą (spółdzielcze prawo i wyodrębnione) media	41 293,04	41 293,04	-
7	Zespoły garażowe własnościowe prawo i wyodrębnione zarządzane	48 576,16	39 234,24	- 9 341,92
	Razem lokale poz. (5 -7)	163 161,31	145 399,64	- 17 761,67
	RAZEM WYNIK GZM	34 715 753,30	33 662 591,86	- 1 053 161,44
8	Pożytki nieruchomości zaliczane do GZM	25 081,92	144 951,54	119 869,62
9	Podatek dochodowy CIT - garaże	17,00		- 17,00
	OGÓLEM WYNIK GZM	34 740 852,22	33 807 543,40	- 933 308,82

- 2) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w roku 2020 został zamknięty nadwyżką kosztów nad przychodami, (stratą) w wysokości 1.053.161,44 zł; w tym ;
- wynik na nieruchomościach mieszkaniowych -1.042.807,06 zł,
 - wynik na nieruchomościach lokalowych -1.012,46 zł,
 - wynik na nieruchomościach garażowych -9.341,92 zł,
- Ujemny wynik nieruchomości mieszkaniowych w wysokości 1.042.807,06 zł został zmniejszony o kwotę 119.869,62 zł z tytułu z pożytków nieruchomości zaliczanych do GZM oraz o kwotę 58.917,42 zł (72.737,42 zł minus podatek 13.820,00 zł) uzyskaną z nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu pożytków nieruchomości pochodzących z działalności i przeniesionej zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na koncie rozliczeń międzyokresowych za rok 2020 został więc wynik minusowy w wysokości 864.020,02 zł, który pokrywa nadwyżka rozliczeń międzyokresowych z poprzedniego okresu;
 - Ujemny wynik z nieruchomości lokalowych w wysokości -1012,46 zł pokrywa nadwyżka z poprzedniego okresu;
 - Wynik uzyskany na eksploatacji garaży stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami (stratą) w wysokości 9.341,92 zł po zwiększeniu straty o podatek dochodowy od osób prawnych o kwotę 17,00 zł został odniesiony na rozliczenia międzyokresowe nieruchomości garażowych w wysokości - 9.358,92 zł. i został pokryty nadwyżką z poprzedniego okresu.
- 3) Koszty i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni (z pożytków i innych przychodów) przedstawiały się w roku 2020 następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach mieszkalnych	108 908,62	168 350,46	59 441,84
2	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach niemieszkalnych (pawilony i garaże)	1 129 845,98	1 362 763,03	232 917,05
3	Lokale użytkowe - udziały we wspólnotach mieszkaniowych	150 161,25	261 417,97	111 256,72
4	Lokale użytkowe - media	348 577,00	348 275,22	- 301,78
5	Inne pożytki spółdzielni	84 540,94	376 296,08	291 755,14
x	Pożytki spółdzielni razem (1-4)	1 822 033,79	2 517 102,76	695 068,97
7	Pożytki nieruchomości	31 879,48	104 616,90	72 737,42
8	Pożytki nieruchomości - media	14 150,99	14 150,99	-
9	Zarządzanie zasobami obcymi	1 413 403,14	1 340 436,77	- 72 966,37
10	Działalność społeczna i kulturalno-oświatowa	106 559,25	-	- 106 559,25
11	Przychody i koszty finansowe	67 910,86	258 715,74	190 804,88
12	Przychody i koszty operacyjne pozostałe	439 008,02	570 068,07	131 060,05
x	Wynik z działalności poz. (1-11)	3 894 945,53	4 805 091,23	910 145,70

- wynik w kwocie 910.145,70 zł pomniejszony o dochód brutto z pożytków nieruchomości w kwocie 72.737,42 zł stanowi zysk bilansowy brutto w wysokości 837.408,28 zł, który po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 216.068,00 zł jest wynikiem bilansowym netto w wysokości 621.340,28 zł za rok 2020. Dochód z pożytków nieruchomości uzyskany w kwocie 72.737,42 zł pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 13.820,00 zł został pod datą 31 grudnia 2020 roku odniesiony na dobro rozliczeń międzyokresowych poszczególnych nieruchomości w kwocie 58.917,42 zł zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

- 4) Nakłady na remonty budynków mieszkalnych w latach 2019 i 2020 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Nakłady na remonty w tys. zł	
		Rok 2019	Rok 2020
1	Remonty instalacji wewnętrznych	897,2	1681,8
2	Remont i wymiana stolarki otworowej	251,1	89,3
3	Remont dachów i obróbki blacharskiej	150,1	424,8
4	Remont części wspólnych budynku	492,6	542,0
5	Remont balkonów	1144,5	1585,3
6	Remont infrastruktury (zielen, chodniki, parkingi, śmietniki itp.)	569,6	893,3
7	Remonty bieżące pozostałe budynków mieszkalnych	167,6	227,1
8	Remonty dźwigów osobowych	369,4	522,8
x	Razem wydatki na remonty z funduszu remontowego nieruchomości	4042,1	5966,4
9	Wydatki z funduszu remontowego mienia - na infrastrukturę	30,1	0,0
x	Ogółem wydatki na remonty	4072,2	5966,4

Ponadto w ramach kosztów eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych poniesione zostały wydatki na konserwację, drobne naprawy i przeglądy w wysokości **1.700,1 tys. zł** oraz wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, w których Spółdzielnia posiada nieruchomości lokalowe w wysokości **101,2 tys. zł**.

Zwiększenia funduszu remontowego z tytułu odpisu w ciężar kosztów eksploatacji w roku 2019 wynosiły **4.792,1 tys. zł** a w roku **2020** wyniosło **3.161,7 tys. zł**.

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

- w roku 2020 wynosiły się od 1,93 zł/m² do 4,67 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, w tym odpis na fundusz remontowy od 0,24 do 2,06 zł/m² p. u. lokalu ;
- stawki opłat obowiązujące od 1 stycznia 2021 r. dla członków spółdzielczego prawa kształtują 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 opłat zawierają w kalkulacji odpis na fundusz remontowy nieruchomości w wysokości od 0,41 do 2,03 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu..

- Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obowiązujące w 2020 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 niż koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości z uwagi na pozyskiwane przez Spółdzielnię dochody z działalności gospodarczej.
- 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.

6) *Zadłużenia (bez odsetek) członków i najemców z tytułu opłat za korzystanie z lokali, w latach 2019 i 2020 kształtowały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019 zadłużenie zł	Rok 2020 zadłużenie zł	Różnica: wzrost(+) spadek (-)
1	Lokale mieszkalne razem	1.342.698,93	1.377.792,02	35.093,09
	- w tym lokale mieszkalne wyodrębnione	281.062,38	310.304,23	29.241,85
2	Garaże	272,37	895,86	623,49
3	Lokale użytkowe	199.624,94	186.647,88	-12.977,06
	Razem	1.542.596,24	1.565.335,76	22.739,52

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 2019	32.098,9	1.342,7	4,20
b)	Rok 2020	33.662,1	1.377,8	4,09
c)	Wzrost (+), spadek (-)	1.563,2	35,1	-0,11
2	Lokale usługowe +garaże			
a)	Rok 2019	2.673,9	199,9	7,48
b)	Rok 2020	2.488,4	187,5	7,54
c)	Wzrost(+), spadek (-)	-185,5	-12,4	0,06
3	Lokale razem			
a)	Rok 2019	34.772,8	1.542,6	4,44
b)	Rok 2020	36.150,5	1.565,3	4,33
c)	Wzrost (+), spadek (-)	1.377,7	22,7	-0,11

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

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja w roku 2019		Windykacja w roku 2020	
		Liczba	Na kwotę zł	Liczba	Na kwotę zł
1	Wezwania do zapłaty	2030	3.954.749	1023	1.946.466
2	Sprawy skierowane do sądu	198	435.756	125	383.965
3	Uzyskane wyroki	195	426.622	114	350.216
4	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	219	461.483	64	151.672
5	Wyroki zrealizowane – zapłacone	212	487.194	151	385.145
6	Sprawy skierowane do sądu o wyroki eksmisyjne	2	22.050	1	5.155
7	Uzyskane wyroki na eksmisyję	1	16.837	1	11.397
8	Sprawy skierowane do komornika o wykonanie eksmisji	1	23.723	0	
9	Wykonane eksmisje	2	59.597	0	
10	Dobrowolne wydanie lokalu	2	40.688	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 2018 i 2019 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 2019 wyniosły **6.666.819,61 zł**, a w roku **2020** wyniosły **6.644.877,93zł**.
- 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 2020, zgodnie z regulaminem zwiększyła zużycie wody poszczególnych gospodarstw domowych do wysokości 10 % natomiast różnica nierozliczonej wody powyżej 10 % (w 1 nieruchomości) zwiększyła koszty eksploatacji podstawowej . Ilość wody tzw. niezbilansowanej w roku 2020 wyniosła średniorocznie 4,04%.

2) Gospodarowanie odpadami komunalnymi

- Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi w części dotyczącej lokali mieszkalnych w roku 2019 wyniosły 1.921.866 zł, a w roku 2020 koszty opłat wyniosły 2.951.164,00 zł., wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 53,56 % .

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:**
- Według powyższych zasad za zakup ciepła płacono do MPEC według niżej podanych stawek:

Lp.	Wyszczególnienie	Ceny od	Ceny od	Ceny od	Ceny od
		01.01.2019	01.11.2019	01.03.2020	01.11.2020
		Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT
1	Za zużycie ciepła – zmienne	35,01 zł/GJ	35,28 zł/GJ	36,46 zł/GJ	36,44 zł/GJ
2	Za usługi przesyłowe zmienne	17,64 zł/GJ	18,30 zł/GJ	18,44 zł/GJ	19,13 zł/GJ
3	Za zamówioną moc cieplną stałą	11730,26 zł/MW/m-c	11884,84 zł/MW/m-c	12555,40 zł/MW/m-c	12737,55 zł/MW/m-c
4	Usługi przesyłowe	6437,01 zł/MW/m-c	6792,33 zł/MW/m-c	6818,46 zł/MW/m-c	7421,05 zł/MW/m-c

- Z powyższego zestawienia wyraźnie widać wysoki wzrost cen za energię cieplną począwszy od początku 2019 r., 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)
- Należne zaliczkowe opłaty wnoszone przez mieszkańców w latach 2019, 2020 i na rok 2021 ustalane były indywidualnie w oparciu o zużycie ciepła w poprzednim okresie i wynosiły średnio miesięcznie:

Lp.	Treść	Na rok 2019	Na rok 2020	Na rok 2021
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 30 do 305 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/m3 ciepłej wody	Od 14,00 do 22,00 zł/m3 ciepłej wody	Od 14,00 do 22,00 zł/m3 ciepłej wody

- Koszty i przychody z tytułu centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w nieruchomościach spółdzielczych za rok 2019 i 2020 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019		Rok 2020	
		Kwota zł	Stawka zł/ m ² miesięcznie	Kwota zł	Stawka zł/ m ² miesięcznie
1	Poniesione koszty	8.841.421,79	2,30	9.222.888,94	2,40

2	Należne zaliczkowe opłaty	9.693.750,62	2,52	10.084.235,33	2,62
3	Przeniesiono do rozliczenia w następnym roku obrotowym	852.328,83	0,22	861.346,39	0,22

- Nadwyżki opłat za ciepło powstałe za dany okres grzewczy, zgodnie z **Regulaminami** zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30 z dnia 27 września 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 256.631,96 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 604.714,44 zł.
 - Powierzchnia lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie – 320.559,00 m².
- g) Koszty z tytułu zużycia ciepła do podgrzania wody w roku 2019 wyniosły **3.007.077,53** zł a w roku **2020** wyniosły **3.156.399,12**zł,
- h) Koszty zużycia gazu ziemnego w roku 2019 wyniosły **117.906,41** zł a w roku **2020** wyniosły **131.480,80** zł.

6. Majątek trwały

- Wartość środków trwałych ogółem netto w 2020 roku wyniosła 54.549,2 tys. zł, w tym grunty własne 252,0 tys. zł, grunty w wieczystym użytkowaniu 278,0 tys. zł, budynki, lokale, i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 53.933,6 tys. zł oraz pozostałe środki trwałe w wysokości 85,6 tys. zł.
- Przewagę majątku trwałego stanowią budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne.
- W roku 2020 nastąpiło zmniejszenie majątku głównie na skutek jego umorzenia rocznego oraz wyodrębnienia lokali mieszkalnych na rzecz członków.
- W roku 2020 wystąpiła dopłata kwoty 28.407,60 zł do przekształconego w roku 2019 prawa użytkowania wieczystego, w rezultacie czego zwiększyła się wartość gruntów własnych.
- W roku 2020 został zakupiony system alarmowy za kwotę 20.420,23. zł zamontowany w siedzibie Spółdzielni,
- Wartości niematerialne i prawne opiewają na kwotę netto 25,1 tys. zł, w roku 2020 nie poniesiono wydatków na tego typu zakupy.

7. Zarządzanie zasobami obcymi.

- 1) W ramach swej działalności statutowej Spółdzielnia zajmuje się zarządzaniem zasobami obcymi.
- W roku 2020 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 2020 przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1.	Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi obcymi	1.413.403,14	1.340.436,77	-72.966,37

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 marca 2020 odbyły się następujące imprezy: Zespół Jutrzenka brał udział w Przeglądzie Twórczości

Bożonarodzeniowej , spotkanie dla wszystkich grup seniorów z okazji dnia babci i dnia dziadka , w miesiącu lutym seniorzy uczestniczyli w koncercie „Seniorzy dla miasta”. W pozostałych miesiącach roku grupy spotykały się na zajęciach w reżimie sanitarnym w poszczególnych mniejszych grupach, w okresie kiedy takie spotkania były możliwe.

- 2) Wydatki i przychody działalności społecznej i kulturalno- oświatowej w roku 2019 i 2020 przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota złotych		
		Koszty	Przychody	Wynik
1	Rok 2019	121.887,62	0	-121.887,62
2	Rok 2020	106.559,25	0	-106.559,25

- 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 2020 Spółdzielnia posiada:

Lp.	Treść	Bilans otwarcia zł	Zwiększenia zł	Zmniejszenia (wydatki) zł	Bilans zamknięcia zł
1	Zakładowy Fundusz Socjalny	105.856,98	125.774,07	106.255,00	125.376,05
2	Fundusz remontowy mienia	3.392.321,04	-		3.392.321,04
3	Fundusz remontowy nieruchomości	8.818.340,27	3.161.700,60	5.966.435,47	6.013.605,40
4	Razem fundusze remontowe (2+3)	12.210.661,31	3.161.700,60	5.966.435,47	9.405.926,44

10. Założenia Spółdzielni na rok 2021 i lata następne.

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

Na rok 2021 zakładamy:

- 1) Malowanie klatek schodowych w 6 budynkach przy ul. Kard. Wyszyńskiego 6,8,10, ul. Wyzwolenia 21, 23, ul. Harcerska 1
- 2) Remont pokrycia dachowego w 4 budynkach przy ul. Okólna 39, ul. Wyzwolenia 1,9, ul. 11 Listopada 6
- 3) Montaż daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji w 2 budynkach przy ul. Zakole 8, ul. Kosmonautów 2
- 4) Remont altan śmietnikowych w 3 budynkach przy ul. 11 Listopada 21, 23, 37
- 5) Budowa nowych altan śmietnikowych przy ul. Wyzwolenia 4, ul. Zakole 3 (po uzyskaniu pozytywnej opinii mieszkańców dotyczącej zamknięcia zsyków)
- 6) Remont zieleni w 2 budynkach przy ul. Okólna 39, Tuwima 4
- 7) Remont chodnika przed budynkiem, strona wschodnia, przy ul. Kard. Wyszyńskiego 40
- 8) Kompleksowy remont balkonów w 2 budynkach przy ul. Zakole 8, Zakole 16
- 9) Kompleksowy remont balkonów w budynkach przy ul. Kosmonautów 2 i ul. Powstańców Styczniowych 2 – (kontynuacja z roku 2020) oraz remont galerii od strony ul. Kolejowej w budynku przy ul. Powstańców Styczniowych 2

- 10) Remont kominów budynku ul Kard. Wyszyńskiego 28a
- 11) Przebudowa (naprawa) ścianek piwnicznych w budynku przy ul. Kosmonautów 12 (II etap)
- 12) Remont infrastruktury w zakresie wykonania opaski wokół budynku przy ul. Tuwima 2, 4
- 13) Remont pomieszczeń w części wspólnej z przeznaczeniem na rowery w budynku przy ul. 11 Listopada 20 i na os, Legionów 14
- 14) Przebudowa stref wejściowych, budowa 3 nowych altan śmietnikowych (po uzyskaniu pozytywnej opinii mieszkańców dotyczącej zamknięcia zsyków) ul. Bydgoska 12,14,16
- 15) Remont stref wejściowych do klatek schodowych dla 10 budynków w Koninie przy ul. 11 Listopada 4,8,12,14,16,18,20 i ul. Przemysłowa 14,16 i w Golinie przy ul. Kolejowej 1
- 16) Wykonanie instalacji p.poż. w 2 budynkach przy ul. 11 Listopada 15 i Wyzwolenia 1.
- 17) Wymiana poziomego cw i cyrkulacji z izolacją w budynku przy ul. Kard. Wyszyńskiego 23.
- 18) Częściowa wymiana poziomów kanalizacji sanitarnej w budynkach przy ul 11 Listopada 7 i ul. Zakole 3
- 19) Remont instalacji wod. – kan. i montaż instalacji ciepłej wody w 2 budynkach przy ul. Powstańców Wielkopolskich 7 i ul. Powstańców Wielkopolskich 5.
- 20) Opracowanie projektu technicznego remontu instalacji c.o. pawilon ul. 11 Listopada 10,
- 21) Remont instalacji domofonowej w 27 budynkach przy ul: Bydgoskiej 12, 14, 16, ul. 11 Listopada 19, 24, 28, 30, 34, 36, 37, 38, ul. Okólnej 31, 35, 37, 39, 41, ul. Harcerskiej 1, ul. Sosnowej 7, 17, 19, 21, ul. Zakole 3, 6, 8, 10, 12, 16
- 22) Remont tablic rozdzielczych w 4 budynkach przy ul: Bydgoskiej 14,16, ul. Wyzwolenia 21, 23
- 23) Montaż przeciwpożarowych wyłączników prądu w 22 budynkach przy ul: 11 Listopada 4, 8, 12, 14, Osiedle Legionów 4, 5, 6, 7, ul. Powstańców Wielkopolskich 5, ul. Górniczej 12, Kard. Wyszyńskiego 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, ul. Harcerskiej 1, ul. Wyzwolenia 21, 23
- 24) Remont oświetlenia w korytarzach piwnicznych w 13 budynkach przy ul: Bydgoskiej 12, 14, 16, ul. Górniczej 12, ul. Kolejowej 24, ul. Dworcowej 5, 9, 11, ul. Kosmonautów 12, ul. Broniewskiego 1, ul. Harcerskiej 1, ul. Wyzwolenia 21, 23
- 25) Remont dźwigów osobowych w 15 budynkach przy ul: 11 Listopada 7, 13, 15, 17, ul. Zakole 3, ul. Wyzwolenia 1, 4, 5, 7, 9, 11, ul. Dworcowej 5, 9, ul. Kosmonautów 12, Kard. Wyszyńskiego 23
- 26) Kompleksową wymianę dźwigów osobowych w 3 budynkach przy ul. Bydgoskiej 12, 14, 16
Uwaga: po pozytywnej opinii mieszkańców z budynków przy ul. Bydgoskiej 12,14,16 dotyczącej zamknięcia zsyków
- 27) Remont oświetlenia na klatkach schodowych w 17 budynkach przy ul: 11-Listopada 15, 21, 25, 28, 29, 30, 37, 38, ul. Okólnej 31, 35, ul. Sosnowej 19, 21, ul. Wyzwolenia 1, ul. Bydgoskiej 12, 14, 16, Al. 1 Maja 1
- 28) Remont instalacji monitoringu wizyjnego w zakresie wymiany kamer zewnętrznych i rejestratorów w 21 budynkach przy ul: 11 Listopada 7, 13, 15, 17, 19, 29, ul. Zakole 3, ul. Wyzwolenia 1, 4, 5, 7, 9, 11, ul. Kard. Wyszyńskiego 23, ul. Dworcowa 5, 9, 11, ul. Kosmonautów 12, ul. Bydgoskiej 12, 14, 16
- 29) Zasilanie elektryczne zestawu hydroforowego p.poż. w 2 budynkach przy ul. 11 Listopada 15, ul. Wyzwolenia 1
- 30) Wykonanie oświetlenia wejść do altan śmietnikowych przy ul. Zakole 12, 16, ul. Dworcowej 11
- 31) Montaż oświetlenia chodnika przed budynkiem przy ul. Tuwima 4

Na rok 2022 i lata następne zakładamy:

- 1) Malowanie klatek schodowych w 14 budynkach przy ul. 11 Listopada 4,8,12,14,19,21,30, Kard. Wyszyńskiego 12,14,16,18,20,22, ul. Powstańców Wlkp. 7,
- 2) Remont altan śmietnikowej przy ul. Wyzwolenia 21,
- 3) Budowa nowych altan śmietnikowych przy ul. Wyzwolenia 7-9 i Wyzwolenia 4 (uzyskano pozytywną opinię większości mieszkańców dotyczącej zamknięcia zsypów)
- 4) Montaż wiaty śmietnikowej z elementów prefabrykowanych przy ul. Okólna 41
- 5) Kompleksowy remont balkonów w 3 budynkach przy ul. Sosnowa 17,21 ul. Wyzwolenia 23
- 6) Remont kominów na budynku przy ul. Zakole 6,8,10,12,16
- 7) Remont pokrycia dachowego według potrzeb, ostateczna decyzja po przeglądach okresowych budynków
- 8) Termomodernizację budynków przy ul. Kolskiej 18, 20
- 9) Dostosowanie chodników do wymagań osób niepełnosprawnych dla budynków przy ul. Kosmonautów 12,
ul. Dworcowa 9 i 11.
- 10) Remont galerii i malowanie elewacji w budynku wielorodzinnym położonym przy ulicy Powstańców Styczniowych 2
- 11) Na ewentualny wniosek mieszkańców remont suszarni, pralni lub innych pomieszczeń wspólnych z adaptacją pomieszczenie do przechowywania na rowerów
- 12) Docelowo wymianę podzielników kosztów ogrzewania na podzielniki elektroniczne ze zdalnym odczytem. radiowym,
- 13) Częściową wymianę zaworów termostatycznych wraz głowicami termostatycznymi.
- 14) Częściową wymianę pionów wod. – kan.
- 15) Wymianę wodomierzy z nakładkami radiowymi z uwagi na upływ okresu legalizacji.
- 16) Wykonanie instalacji p.poż. w budynkach przy ul. Bydgoska 12,14,16.
- 17) Remont instalacji wodno- kanalizacyjnej w tym wykonanie instalacji ciepłej wody w 2 budynkach przy ul. Kolejowa 24, i al. 1 Maja 1.
- 18) Remont oświetlenia w korytarzach piwnicznych w 11 budynkach przy ul: Kosmonautów 2, ul. Powstańców Wielkopolskich 7, ul. 11 Listopada 19, 21, 25, 28, 29, 30, 34, 36, 37,
- 19) Remont dźwigów osobowych w budynkach pozostałych według potrzeb w tym kompleksową ich wymianę w 3 budynkach przy ul. Dworcowej 5, 9, ul. Kosmonautów 12
- 20) Montaż przeciwpożarowych wyłączników prądu w 22 budynkach przy ul: 11-Listpada 16, 18, Osiedle Legionów 9, 11, 12, 13, 14, Kard. Wyszyńskiego 34, 36, 38, 40, 46, 48, ul. 11 Listopada 34, 36, 38
- 21) Modernizacja samoczynnego załączania rezerwy w budynkach przy ul: Dworcowa 5,9,11, ul. Kosmonautów 12, ul. Bydgoska 12,14,16
- 22) Przebudowa przyłącza energetycznego oraz wykonanie zasilania zestawu hydroforowego p.poż w budynkach przy ul. Bydgoskiej 12,14,16

11. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

- 1) Majątek trwały w 2020 roku stanowił **64,18%** całego majątku, w tym budynki i budowle stanowią **63,32%** majątku, wskaźnik sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi wyniósł ponad **100 %**;
- 2) Majątek obrotowy stanowił **35,82 %** majątku ogółem;

- 3) Przeciętne zatrudnienie w roku 2019 wynosiło 55,59 etatów, a w roku **2020** wyniosło **54,43** etaty;
- 4) Wyniki między przychodami a kosztami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych (stanowiące nadwyżkę kosztów nad przychodami - stratę) w wysokości **1.042.807,06** 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 (opodatkowanych CIT) w wysokości **178.787,04** zł został przeniesiony na dobro rozliczeń międzyokresowych nieruchomości mieszkaniowych zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy osm,
- 6) Wynik między przychodami a kosztami nieruchomości lokalowych (lokali mieszkalnych) stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami (stratę) w wysokości **1012,46** zł został odniesiony na rozliczenia międzyokresowe zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy osm)
- 7) Wynik między przychodami a kosztami z nieruchomości garażowych stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami (stratę) w wysokości 9341,92 zł powiększony o 17,00 zł podatku CIT (od wyniku z eksploatacji garaży nie należących do członków) został odniesiony na rozliczenia międzyokresowe nieruchomości garażowych w kwocie **9.358,92** zł zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy osm.
- 8) Wynik finansowy zysk netto osiągnięty w roku 2020 w wysokości **621.340,28** zł uzyskany z działalności gospodarczej Spółdzielni Zarząd proponuje przeznaczyć:
 - na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych w zakresie obciążającym członków (art.5 ust.2 ustawy) kwotę **621.340,28**.

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 i w przyszłości.

Wskaźniki finansowe za rok 2020

LP	NAZWA WSKAŹNIKA	SPOSÓB WYLICZANIA	JEDNOSTKA MIARY	ROK		
				2018	2019	2020
1	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	DANE BILANSOWE	zł	60 157 659,70	57 241 793,57	54 577 544,75
2	KAPITAŁY WŁASNE	"	zł	71 371 871,99	68 022 493,21	65 183 330,85
3	MAJĄTEK OBROTOWY	"	zł	32 549 674,14	32 379 217,92	30 515 039,96
4	NALEŻNOŚCI Z TYT. ROBÓT I USŁUG	"	zł	1 501 207,80	1 370 737,37	1 404 453,23
5	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	1 689 395,44	1 616 988,86	1 783 279,91
6	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	18 355 128,76	19 289 013,24	17 460 875,39
7	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE	"	zł	1 915 376,70	766 190,55	974 894,71
8	ZOBOWIĄZANIA Z TYT. ROBÓT I USŁUG	"	zł	4 566 115,25	4 703 580,79	5 243 753,45
9	SPRZEDAŻ NETTO	"	zł	34 617 025,95	36 151 999,61	37 789 865,98
10	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	"	zł	34 378 621,93	37 850 041,14	38 134 877,03
11	SUMA BILANSOWA	"	zł	92 707 333,84	89 621 011,49	85 178 136,54
12	ŚRODKI PIENIĘŻNE	"	zł	29 295 705,03	29 239 201,07	26 779 009,37
13	WYNIK BILANSOWY NETTO	"	zł	1 670 744,69	1 106 145,88	621 340,28
x	x	WSKAŹNIKI	X	X	X	X
1	FINANSOWANIE MAJĄTKU TRWAŁEGO KAPITAŁAMI WŁASNYMI	kapitały własne / majątek trwały	%	118,64	118,83	119,43
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 +	x	1,61	1,61	1,66

		rozliczenia międzyokresowe bierne				
5	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI II	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne	x	1,61	1,61	1,66
6	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI III	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne	x	1,45	1,46	1,45
7	WSKAŹNIK SZYBKOŚCI OBROTU NALEŻNOŚCI	należności z tytułu dostaw i usług x 365 / sprzedaż netto	dni	15,8	13,8	13,6
8	WSKAŹNIK SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 / koszt sprzedaży produkcji i usług	dni	48,5	45,4	50,2

Wykaz wyników z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości za rok 2020 jak również salda rozliczeń międzyokresowych na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawia niżej podana tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty 2020	Przychody 2020	Wynik na GZM za rok 2020	Pożytki nieruchomości po opodatkowaniu	Razem wynik GZM za rok 2020	Saldo rozliczeń międzyokresowych na dzień 31 grudnia 2020 roku
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	K. S. Wyszynskiego 2	361 825,83	347 588,32	- 14 237,51	423,95	-13 813,56	11 308,75
2.	K. S. Wyszynskiego 4	350 542,80	341 248,24	- 9 294,56	178,62	-9 115,94	14 326,90
3.	K. S. Wyszynskiego 6	351 724,92	341 311,37	- 10 413,55	327,48	-10 086,07	4 793,76
4.	K. S. Wyszynskiego 8	355 762,29	347 068,50	- 8 693,79	148,85	-8 544,94	8 311,19
5.	K. S. Wyszynskiego 10	358 491,70	345 964,51	- 12 527,19	1 116,37	-11 410,82	3 963,31
6.	K. S. Wyszynskiego 12	229 978,10	220 427,98	- 9 550,12	1 249,00	-8 301,12	7 106,03
7.	K. S. Wyszynskiego 14	236 875,58	230 493,87	- 6 381,71	2 456,56	-3 925,15	8 596,35
8.	K. S. Wyszynskiego 16	242 496,36	238 448,10	- 4 048,26	119,08	-3 929,18	9 508,84
9.	K. S. Wyszynskiego 18	244 611,20	234 003,62	- 10 607,58	821,57	-9 786,01	7 831,31
10.	K. S. Wyszynskiego 20	231 537,23	221 253,70	- 10 283,53	119,08	-10 164,45	2 386,46
11.	K. S. Wyszynskiego 22	236 427,04	227 210,10	- 9 216,94	267,94	-8 949,00	5 458,18
12.	K. S. Wyszynskiego 23	318 825,04	308 885,53	- 9 939,51	2 322,84	-7 616,67	9 666,07
13.	K. S. Wyszynskiego 34	348 357,78	347 422,90	- 934,88	277,86	-657,02	15 734,14
14.	K. S. Wyszynskiego 36	351 963,89	343 722,38	- 8 241,51	2 187,68	-6 053,83	12 826,74
15.	K. S. Wyszynskiego 38	362 260,32	350 258,25	- 12 002,07	377,10	-11 624,97	9 129,33
16.	K. S. Wyszynskiego 40	344 623,11	336 341,09	- 8 282,02	1 239,06	-7 042,96	11 886,08
17.	K. S. Wyszynskiego 46	342 994,16	328 718,03	- 14 276,13	1 221,39	-13 054,74	9 586,88
18.	K. S. Wyszynskiego 48	353 328,73	339 237,43	- 14 091,30	990,27	-13 101,03	5 439,10
19.	11 Listopada 7	491 764,57	471 651,80	- 20 112,77	6 979,59	-13 133,18	14 070,57
20.	11 Listopada 13	496 401,37	477 609,62	- 18 791,75	4 717,91	-14 073,84	11 640,26
21.	11 Listopada 15	506 509,46	486 194,69	- 20 314,77	4 180,30	-16 134,47	9 157,15
22.	11 Listopada 17	467 277,88	449 740,56	- 17 537,32	11 403,21	-6 134,11	15 528,93
23.	11 Listopada 19	277 458,90	270 648,21	- 6 810,69	13 277,71	6 467,02	2 013,30
24.	11 Listopada 21	430 541,85	418 348,58	- 12 193,27	645,03	-11 548,24	13 305,65
25.	11 Listopada 23	458 026,45	442 753,05	- 15 273,40	2 025,94	-13 247,46	9 787,83
26.	11 Listopada 24	339 713,65	331 716,54	- 7 997,11	575,44	-7 421,67	11 056,26
27.	11 Listopada 25	501 702,12	482 486,60	- 19 215,52	2 161,91	-17 053,61	10 930,57

28.	11 Listopada 28	356 554,87	348 122,76	- 8 432,11	208,39	-8 223,72	9 886,40
29.	11 Listopada 29	514 533,77	496 973,10	- 17 560,67	1 150,93	-16 409,74	11 504,93
30.	11 Listopada 30	362 798,77	354 302,50	- 8 496,27	406,87	-8 089,40	10 452,02
31.	11 Listopada 31	522 499,61	496 916,75	- 25 582,86	2 094,60	-23 488,26	5 906,78
32.	11 Listopada 33	501 138,29	479 143,38	- 21 994,91	2 790,72	-19 204,19	10 462,74
33.	11 Listopada 34	448 758,49	443 269,74	- 5 488,75	3 744,43	-1 744,32	21 698,97
34.	11 Listopada 36	494 455,78	482 430,64	- 12 025,14	1 822,72	-10 202,42	5 156,79
35.	11 Listopada 37	394 444,55	377 863,56	- 16 580,99	1 968,75	-14 612,24	7 358,89
36.	11 Listopada 38	470 820,71	464 357,24	- 6 463,47	267,94	-6 195,53	17 855,88
37.	Wyzwolenia 1	494 728,33	479 533,84	- 15 194,49	5 559,97	-9 634,52	13 209,73
38.	Wyzwolenia 4	490 885,63	472 144,37	- 18 741,26	5 887,20	-12 854,06	14 619,28
39.	Wyzwolenia 5	452 825,88	441 562,16	- 11 263,72	4 912,16	-6 351,56	10 817,97
40.	Wyzwolenia 7	467 841,04	454 678,92	- 13 162,12	4 837,74	-8 324,38	12 680,82
41.	Wyzwolenia 9	481 336,05	467 382,40	- 13 953,65	5 242,52	-8 711,13	12 290,29
42.	Wyzwolenia 11	499 176,33	484 402,77	- 14 773,56	5 373,61	-9 399,95	14 460,47
43.	Wyzwolenia 19	349 632,62	340 202,87	- 9 429,75	1 002,28	-8 427,47	9 607,58
44.	Wyzwolenia 21	365 046,65	355 435,36	- 9 611,29	277,76	-9 333,53	11 041,57
45.	Wyzwolenia 23	353 979,96	344 005,40	- 9 974,56	744,27	-9 230,29	6 570,21
46.	Zakole 3	520 567,95	506 271,09	- 14 296,86	4 156,97	-10 139,89	11 380,98
47.	Zakole 6	376 430,82	364 326,34	- 12 104,48	1 090,45	-11 014,03	8 132,29
48.	Zakole 8	365 267,93	356 785,02	- 8 482,91	1 597,37	-6 885,54	13 137,92
49.	Zakole 10	350 695,80	343 833,63	- 6 862,17	951,67	-5 910,50	11 888,10
50.	Zakole 12	379 056,05	374 199,95	- 4 856,10	1 386,52	-3 469,58	10 359,53
51.	Zakole 16	363 402,51	355 928,77	- 7 473,74	793,89	-6 679,85	9 691,09
52.	Sosnowa 7	380 879,26	372 201,65	- 8 677,61	1 445,76	-7 231,85	12 824,97
53.	Sosnowa 17	365 061,16	353 603,58	- 11 457,58	881,21	-10 576,37	10 109,93
54.	Sosnowa 19	363 604,01	353 165,69	- 10 438,32	2 393,92	-8 044,40	12 749,52
55.	Sosnowa 21	364 770,32	355 475,26	- 9 295,06	1 019,60	-8 275,46	15 388,35
56.	Okólna 31	481 347,85	471 304,91	- 10 042,94	1 017,66	-9 025,28	18 860,24
57.	Okólna 35	257 952,41	251 724,80	- 6 227,61	483,49	-5 744,12	4 339,59
58.	Okólna 37	576 643,27	555 793,88	- 20 849,39	1 944,92	-18 904,47	16 158,93
59.	Okólna 39	574 945,98	554 090,38	- 20 855,60	2 615,03	-18 240,57	16 064,37
60.	Okólna 41	568 582,73	554 572,48	- 14 010,25	1 719,91	-12 290,34	16 235,89
61.	Harcerska 1	360 414,95	351 035,48	- 9 379,47	525,95	-8 853,52	10 618,56
62.	Kolska 18 i 20	41 128,93	38 868,95	- 2 259,98		-2 259,98	2 462,29
63.	Legionów 4	219 215,45	209 757,77	- 9 457,68	29,77	-9 427,91	2 972,66
64.	Legionów 5	217 596,80	214 037,13	- 3 559,67		-3 559,67	7 266,91
65.	Legionów 6	211 519,14	205 660,72	- 5 858,42	99,24	-5 759,18	4 726,86
66.	Legionów 7	202 295,69	196 011,50	- 6 284,19	99,24	-6 184,95	3 706,29
67.	Legionów 9	123 357,03	120 580,44	- 2 776,59	29,77	-2 746,82	4 718,48
68.	Legionów 11	113 781,79	110 100,11	- 3 681,68		-3 681,68	2 966,08
69.	Legionów 12	104 110,91	100 189,33	- 3 921,58		-3 921,58	3 690,12
70.	Legionów 13	116 094,16	111 547,30	- 4 546,86		-4 546,86	3 149,62
71.	Legionów 14	118 926,02	116 144,68	- 2 781,34	1 345,04	-1 436,30	3 753,29
72.	Bydgoska 12	320 455,06	302 690,53	- 17 764,53	4 658,52	-13 106,01	2 318,44
73.	Bydgoska 14	314 297,39	301 868,11	- 12 429,28	4 910,97	-7 518,31	5 568,20
74.	Bydgoska 16	312 098,33	299 386,10	- 12 712,23	4 751,72	-7 960,51	6 793,78
75.	Kosmonautów 2	349 724,49	321 667,46	- 28 057,03	8 588,85	-19 468,18	8 892,23
76.	Kosmonautów 12	321 878,09	323 677,65	1 799,56	1 637,39	3 436,95	4 713,83
77.	Powstańców Wlkp. 5	151 908,16	144 795,13	- 7 113,03	1 131,06	-5 981,97	4 438,82
78.	Powstańców Wlkp. 7	188 624,52	179 519,56	- 9 104,96	2 704,30	-6 400,66	4 962,50
79.	Tuwima 2	274 890,82	267 095,81	- 7 795,01	968,64	-6 826,37	8 533,43
80.	Tuwima 4	268 033,65	254 623,39	- 13 410,26	332,87	-13 077,39	2 622,82
81.	Dworcowa 5	324 636,11	313 645,82	- 10 990,29	2 348,91	-8 641,38	6 121,64
82.	Dworcowa 9	332 581,79	323 340,91	- 9 240,88	3 348,18	-5 892,70	7 874,91
83.	Dworcowa 11	360 843,26	345 364,15	- 15 479,11	1 802,18	-13 676,93	825,83
84.	Powst. Styczniowych 2	829 852,41	820 360,82	- 9 491,59	908,61	-8 582,98	28 017,51
85.	Górnicza 12	163 684,85	157 495,80	- 6 189,05	287,78	-5 901,27	4 130,06
86.	Kolejowa 24	81 970,00	78 581,46	- 3 388,54	201,10	-3 187,44	3 170,11
87.	Broniewskiego 1	287 020,37	273 780,24	- 13 240,13	961,34	-12 278,79	5 597,47
88.	Aleje 1 Maja 1	158 510,15	153 866,05	- 4 644,10	66,70	-4 577,40	4 758,69
89.	Przemysłowa 14	346 269,97	336 147,26	- 10 122,71	198,47	-9 924,24	9 050,83
90.	Przemysłowa 16	344 001,63	334 926,75	- 9 074,88	228,24	-8 846,64	10 434,70
91.	11 Listopada 4	348 216,20	337 187,48	- 11 028,72		-11 028,72	9 397,56

92	11 Listopada 8	346 752,65	335 025,62	- 11 727,03	243,13	-11 483,90	8 823,14
93	11 Listopada 12	349 175,96	339 740,10	- 9 435,86	719,46	-8 716,40	10 203,53
94	11 Listopada 14	361 121,52	351 607,47	- 9 514,05	158,78	-9 355,27	11 870,26
95	11 Listopada 16	372 036,82	359 089,94	- 12 946,88	685,05	-12 261,83	9 485,04
96	11 Listopada 18	346 146,38	336 105,69	- 10 040,69	756,33	-9 284,36	7 992,10
97	11 Listopada 20	385 673,49	373 368,79	- 12 304,70	456,48	-11 848,22	9 708,99
98	Golina Kolejowa 1	84 842,06	88 035,14	3 193,08		3 193,08	2 945,60
99	os. Niesłusz dom jednor.	1 305,75	1 188,00	- 117,75		-117,75	2 317,16
I	RAZEM nieruchomości mieszkaniowe	34 057 680,46	33 014 873,40	- 1 042 807,06	178 787,04	-864 020,02	894 928,72
II	Nieruchomości lokalowe - mieszkalne	609 496,68	608 484,22	- 1 012,46		-1 012,46	55 587,20
	OGÓŁEM I + II	34 667 177,14	33 623 357,62	- 1 043 819,52	178 787,04	-865 032,48	950 515,92
III	Zespoły garażowe	48 576,16	39 234,24	- 9 341,92	-17,00	-9 358,92	21 916,50
	OGÓŁEM I + II + III	34 715 753,30	33 662 591,86	- 1 053 161,44	178 770,04	-874 391,40	972 432,42

Wykaz przedstawiający zwiększenia (odpisy) i wydatki z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości oraz salda nadwyżek i niedoboru funduszu według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawia niżej podana tabela:

L. p.	Wyszczególnienie nieruchomości	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2020	Zwiększenia - odpis na fundusz remontowy w 2020r	Zmniejszenia - wydatki na remonty w 2020 r.	Saldo funduszu remontowego nieruchomości na dzień 31.12.2020
1	3	4	5	6	7
1	K.S. Wyszyńskiego 2	284 323,62	29 331,96	120 386,02	193 269,56
2	K. S. Wyszyńskiego 4	258 150,93	21 999,00	53 954,86	226 195,07
3	K. S. Wyszyńskiego 6	304 833,95	19 842,24	87 188,29	237 487,90
4	K. S. Wyszyńskiego 8	227 780,90	12 509,16	69 174,76	171 115,30
5	K. S. Wyszyńskiego 10	216 930,08	15 960,00	74 594,93	158 295,15
6	K. S. Wyszyńskiego 12	78 848,54	12 433,56	50 616,71	40 665,39
7	K. S. Wyszyńskiego 14	70 308,96	8 674,56	58 949,41	20 034,11
8	K. S. Wyszyńskiego 16	98 951,37	8 611,92	81 257,60	26 305,69
9	K. S. Wyszyńskiego 18	120 879,06	12 630,84	26 057,58	107 452,32
10	K. S. Wyszyńskiego 20	90 763,98	6 889,56	38 693,19	58 960,35
11	K. S. Wyszyńskiego 22	112 055,03	7 807,08	27 671,18	92 190,93
12	K. S. Wyszyńskiego 23	5 477,07	28 090,80	31 085,98	2 481,89
13	K. S. Wyszyńskiego 34	117 004,33	11 215,20	62 322,31	65 897,22
14	K. S. Wyszyńskiego 36	132 711,77	14 234,64	60 896,97	86 049,44
15	K. S. Wyszyńskiego 38	172 930,41	18 560,52	108 540,06	82 950,87
16	K. S. Wyszyńskiego 40	176 447,60	10 359,36	105 380,31	81 426,65
17	K. S. Wyszyńskiego 46	54 727,33	11 654,28	56 455,70	9 925,91
18	K. S. Wyszyńskiego 48	73 075,79	11 222,64	62 223,85	22 074,58
19	11 Listopada 7	74 388,37	52 889,28	62 946,52	64 331,13
20	11 Listopada 13	8 207,63	65 003,16	70 007,61	3 203,18
21	11 Listopada 15	23 585,09	73 512,96	45 211,81	51 886,24
22	11 Listopada 17	76 270,51	61 815,24	69 320,49	68 765,26
23	11 Listopada 19	- 130 077,54	17 412,12	21 324,16	- 133 989,58

24	11 Listopada 21	3 843,50	42 376,92	29 564,76	16 655,66
25	11 Listopada 23	186 427,43	43 137,96	219 128,13	10 437,26
26	11 Listopada 24	139 187,07	8 632,80	9 947,66	137 872,21
27	11 Listopada 25	79 251,90	57 517,20	39 006,17	97 762,93
28	11 Listopada 28	107 710,94	33 667,92	5 514,05	135 864,81
29	11 Listopada 29	- 274 151,92	88 888,20	37 217,20	- 222 480,92
30	11 Listopada 30	181 836,36	36 689,40	2 911,51	215 614,25
31	11 Listopada 31	307 106,00	63 844,08	230 718,66	140 231,42
32	11 Listopada 33	393 834,64	63 844,08	220 516,01	237 162,71
33	11 Listopada 34	133 503,32	12 078,60	14 293,42	131 288,50
34	11 Listopada 36	33 564,32	32 209,68	7 367,94	58 406,06
35	11 Listopada 37	- 19 189,43	48 804,12	18 273,16	11 341,53
36	11 Listopada 38	- 64 504,05	37 961,40	4 232,31	- 30 774,96
37	Wyzwolenia 1	41 001,96	72 583,92	72 873,16	40 712,72
38	Wyzwolenia 4	41 021,50	48 442,44	67 596,65	21 867,29
39	Wyzwolenia 5	68 302,77	50 035,32	90 866,61	27 471,48
40	Wyzwolenia 7	164 243,80	45 977,04	77 937,67	132 283,17
41	Wyzwolenia 9	47 918,72	67 530,24	60 396,27	55 052,69
42	Wyzwolenia 11	- 192 032,42	98 354,76	82 392,92	- 176 070,58
43	Wyzwolenia 19	15 234,45	34 607,52	47 639,29	2 202,68
44	Wyzwolenia 21	- 15 398,22	35 826,12	22 377,71	- 1 949,81
45	Wyzwolenia 23	220 947,02	45 872,76	57 451,13	209 368,65
46	Zakole 3	- 29 710,98	63 006,60	47 317,15	- 14 021,53
47	Zakole 6	188 864,53	42 665,64	4 800,18	226 729,99
48	Zakole 8	186 023,67	38 011,32	9 052,69	214 982,30
49	Zakole 10	- 96 757,61	29 865,96	6 803,92	- 73 695,57
50	Zakole 12	- 60 283,08	36 071,88	26 045,09	- 50 256,29
51	Zakole 16	203 135,86	33 356,76	74 807,99	161 684,63
52	Sosnowa 7	173 010,41	33 719,28	8 268,92	198 460,77
53	Sosnowa 17	51 479,24	32 968,92	47 596,40	36 851,76
54	Sosnowa 19	184 145,35	32 581,08	280 235,38	- 63 508,95
55	Sosnowa 21	153 702,40	34 908,24	5 079,29	183 531,35
56	Okólna 31	147 209,35	49 612,08	2 538,68	194 282,75
57	Okólna 35	211 478,36	28 447,32	185 084,67	54 841,01
58	Okólna 37	124 639,91	70 968,96	31 405,04	164 203,83
59	Okólna 39	208 244,14	66 369,12	107 632,53	166 980,73
60	Okólna 41	252 167,55	56 380,68	71 406,80	237 141,43
61	Harcerska 1	107 719,60	39 974,04	4 321,93	143 371,71
62	Kolska 18 ,20	- 3 735,85	3 777,00	16 982,74	- 16 941,59
63	Legionów 4	57 696,88	7 502,76	21 944,28	43 255,36
64	Legionów 5	120 915,03	6 699,00	23 117,89	104 496,14
65	Legionów 6	69 764,81	6 966,84	23 570,03	53 161,62
66	Legionów 7	56 930,02	6 699,00	24 155,71	39 473,31
67	Legionów 9	104 254,22	7 770,12	20 066,53	91 957,81
68	Legionów 11	13 104,44	4 019,04	10 849,27	6 274,21

69	Legionów 12	22 500,69	7 234,32	17 660,58	12 074,43
70	Legionów 13	102 915,67	9 645,72	9 925,65	102 635,74
71	Legionów 14	61 585,31	6 966,36	14 948,70	53 602,97
72	Bydgoska 12	- 161 719,07	36 179,64	15 933,25	- 141 472,68
73	Bydgoska 14	- 70 890,12	34 970,04	16 293,68	- 52 213,76
74	Bydgoska 16	- 30 362,86	37 585,44	27 569,14	- 20 346,56
75	Kosmonautów 2	149 456,67	34 302,24	12 158,33	171 600,58
76	Kosmonautów 12	55 527,01	9 057,84	89 065,93	- 24 481,08
77	Powstańców Wlkp. 5	35 255,40	22 500,72	20 849,06	36 907,06
78	Powstańców Wlkp. 7	44 033,93	32 554,80	87 598,31	- 11 009,58
79	Tuwima 2	161 409,08	11 201,52	357 611,53	- 185 000,93
80	Tuwima 4	157 439,54	16 143,60	350 373,74	- 176 790,60
81	Dworcowa 5	32 107,96	34 782,12	36 131,26	30 758,82
82	Dworcowa 9	- 53 977,90	30 072,00	64 662,12	- 88 568,02
83	Dworcowa 11	- 165 674,45	54 347,04	108 309,66	- 219 637,07
84	Powst. Styczniowych 2	951 323,63	124 003,44	373 416,33	701 910,74
85	Górnicza 12	- 42 827,46	11 789,88	23 574,01	- 54 611,59
86	Kolejowa 24	26 116,77	4 414,32	160 504,94	- 129 973,85
87	Broniewskiego 1	- 15 509,82	19 767,60	36 733,45	- 32 475,67
88	Aleje 1 Maja 1	43 421,14	22 896,36	10 153,15	56 164,35
89	Przemysłowa 14	47 975,18	35 097,24	6 864,52	76 207,90
90	Przemysłowa 16	8 292,17	28 929,60	7 844,01	29 377,76
91	11 Listopada 4	143 612,78	12 509,16	16 437,05	139 684,89
92	11 Listopada 8	111 157,39	11 215,20	12 372,26	110 000,33
93	11 Listopada 12	42 037,39	12 940,56	13 517,63	41 460,32
94	11 Listopada 14	143 394,28	42 300,72	17 952,79	167 742,21
95	11 Listopada 16	87 529,72	38 821,68	21 181,35	105 170,05
96	11 Listopada 18	108 720,76	38 821,68	19 821,74	127 720,70
97	11 Listopada 20	104 200,23	38 821,68	101 272,29	41 749,62
98	Golina Kolejowa 1	47 056,56	7 943,88	133,21	54 867,23
	RAZEM	8 818 340,27	3 161 700,60	5 966 435,47	6 013 605,40

Konin dnia 15.03.2021 r.

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Główny Księgowy
Irena Niedzwiedzka

Zastępca Prezesa Zarządu
Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Karol Bryl

Prezes Zarządu
Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Piotr Wolicki

Konińska 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, KR5 0000024644
(1) tel. 63 242-26-80, e-mail: sekretariat@ksmkonin.pl

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty 2020	Przychody 2020	Wynik na gzm za rok 2020	Pożytki nieruchomości po opodatkowaniu	Razem wynik gzm za rok 2020	Saldo rozliczeń międzykresowych na dzień 31 grudnia 2020 roku
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	K. S. Wyszynskiego 2	361 825,83	347 588,32	- 14 237,51	423,95	-13 813,56	11 308,75
2.	K. S. Wyszynskiego 4	350 542,80	341 248,24	- 9 294,56	178,62	-9 115,94	14 326,90
3.	K. S. Wyszynskiego 6	351 724,92	341 311,37	- 10 413,55	327,48	-10 086,07	4 793,76
4.	K. S. Wyszynskiego 8	355 762,29	347 068,50	- 8 693,79	148,85	-8 544,94	8 311,19
5.	K. S. Wyszynskiego 10	358 491,70	345 964,51	- 12 527,19	1 116,37	-11 410,82	3 963,31
6.	K. S. Wyszynskiego 12	229 978,10	220 427,98	- 9 550,12	1 249,00	-8 301,12	7 106,03
7.	K. S. Wyszynskiego 14	236 875,58	230 493,87	- 6 381,71	2 456,56	-3 925,15	8 596,35
8.	K. S. Wyszynskiego 16	242 496,36	238 448,10	- 4 048,26	119,08	-3 929,18	9 508,84
9.	K. S. Wyszynskiego 18	244 611,20	234 003,62	- 10 607,58	821,57	-9 786,01	7 831,31
10.	K. S. Wyszynskiego 20	231 537,23	221 253,70	- 10 283,53	119,08	-10 164,45	2 386,46
11.	K. S. Wyszynskiego 22	236 427,04	227 210,10	- 9 216,94	267,94	-8 949,00	5 458,18
12.	K. S. Wyszynskiego 23	318 825,04	308 885,53	- 9 939,51	2 322,84	-7 616,67	9 666,07
13.	K. S. Wyszynskiego 34	348 357,78	347 422,90	- 934,88	277,86	-657,02	15 734,14
14.	K. S. Wyszynskiego 36	351 963,89	343 722,38	- 8 241,51	2 187,68	-6 053,83	12 826,74
15.	K. S. Wyszynskiego 38	362 260,32	350 258,25	- 12 002,07	377,10	-11 624,97	9 129,33
16.	K. S. Wyszynskiego 40	344 623,11	336 341,09	- 8 282,02	1 239,06	-7 042,96	11 886,08
17.	K. S. Wyszynskiego 46	342 994,16	328 718,03	- 14 276,13	1 221,39	-13 054,74	9 586,88
18.	K. S. Wyszynskiego 48	353 328,73	339 237,43	- 14 091,30	990,27	-13 101,03	5 439,10
19.	11 Listopada 7	491 764,57	471 651,80	- 20 112,77	6 979,59	-13 133,18	14 070,57
20.	11 Listopada 13	496 401,37	477 609,62	- 18 791,75	4 717,91	-14 073,84	11 640,26
21.	11 Listopada 15	506 509,46	486 194,69	- 20 314,77	4 180,30	-16 134,47	9 157,15
22.	11 Listopada 17	467 277,88	449 740,56	- 17 537,32	11 403,21	-6 134,11	15 528,93
23.	11 Listopada 19	277 458,90	270 648,21	- 6 810,69	13 277,71	6 467,02	2 013,30
24.	11 Listopada 21	430 541,85	418 348,58	- 12 193,27	645,03	-11 548,24	13 305,65
25.	11 Listopada 23	458 026,45	442 753,05	- 15 273,40	2 025,94	-13 247,46	9 787,83
26.	11 Listopada 24	339 713,65	331 716,54	- 7 997,11	575,44	-7 421,67	11 056,26
27.	11 Listopada 25	501 702,12	482 486,60	- 19 215,52	2 161,91	-17 053,61	10 930,57
28.	11 Listopada 28	356 554,87	348 122,76	- 8 432,11	208,39	-8 223,72	9 886,40
29.	11 Listopada 29	514 533,77	496 973,10	- 17 560,67	1 150,93	-16 409,74	11 504,93
30.	11 Listopada 30	362 798,77	354 302,50	- 8 496,27	406,87	-8 089,40	10 452,02
31.	11 Listopada 31	522 499,61	496 916,75	- 25 582,86	2 094,60	-23 488,26	5 906,78
32.	11 Listopada 33	501 138,29	479 143,38	- 21 994,91	2 790,72	-19 204,19	10 462,74
33.	11 Listopada 34	448 758,49	443 269,74	- 5 488,75	3 744,43	-1 744,32	21 698,97
34.	11 Listopada 36	494 455,78	482 430,64	- 12 025,14	1 822,72	-10 202,42	5 156,79
35.	11 Listopada 37	394 444,55	377 863,56	- 16 580,99	1 968,75	-14 612,24	7 358,89
36.	11 Listopada 38	470 820,71	464 357,24	- 6 463,47	267,94	-6 195,53	17 855,88
37.	Wyzwolenia 1	494 728,33	479 533,84	- 15 194,49	5 559,97	-9 634,52	13 209,73
38.	Wyzwolenia 4	490 885,63	472 144,37	- 18 741,26	5 887,20	-12 854,06	14 619,28
39.	Wyzwolenia 5	452 825,88	441 562,16	- 11 263,72	4 912,16	-6 351,56	10 817,97
40.	Wyzwolenia 7	467 841,04	454 678,92	- 13 162,12	4 837,74	-8 324,38	12 680,82
41.	Wyzwolenia 9	481 336,05	467 382,40	- 13 953,65	5 242,52	-8 711,13	12 290,29
42.	Wyzwolenia 11	499 176,33	484 402,77	- 14 773,56	5 373,61	-9 399,95	14 460,47
43.	Wyzwolenia 19	349 632,62	340 202,87	- 9 429,75	1 002,28	-8 427,47	9 607,58
44.	Wyzwolenia 21	365 046,65	355 435,36	- 9 611,29	277,76	-9 333,53	11 041,57
45.	Wyzwolenia 23	353 979,96	344 005,40	- 9 974,56	744,27	-9 230,29	6 570,21
46.	Zakole 3	520 567,95	506 271,09	- 14 296,86	4 156,97	-10 139,89	11 380,98
47.	Zakole 6	376 430,82	364 326,34	- 12 104,48	1 090,45	-11 014,03	8 132,29
48.	Zakole 8	365 267,93	356 785,02	- 8 482,91	1 597,37	-6 885,54	13 137,92
49.	Zakole 10	350 695,80	343 833,63	- 6 862,17	951,67	-5 910,50	11 888,10
50.	Zakole 12	379 056,05	374 199,95	- 4 856,10	1 386,52	-3 469,58	10 359,53
51.	Zakole 16	363 402,51	355 928,77	- 7 473,74	793,89	-6 679,85	9 691,09
52.	Sosnowa 7	380 879,26	372 201,65	- 8 677,61	1 445,76	-7 231,85	12 824,97
53.	Sosnowa 17	365 061,16	353 603,58	- 11 457,58	881,21	-10 576,37	10 109,93
54.	Sosnowa 19	363 604,01	353 165,69	- 10 438,32	2 393,92	-8 044,40	12 749,52
55.	Sosnowa 21	364 770,32	355 475,26	- 9 295,06	1 019,60	-8 275,46	15 388,35
56.	Okólna 31	481 347,85	471 304,91	- 10 042,94	1 017,66	-9 025,28	18 860,24
57.	Okólna 35	257 952,41	251 724,80	- 6 227,61	483,49	-5 744,12	4 339,59
58.	Okólna 37	576 643,27	555 793,88	- 20 849,39	1 944,92	-18 904,47	16 158,93
59.	Okólna 39	574 945,98	554 090,38	- 20 855,60	2 615,03	-18 240,57	16 064,37
60.	Okólna 41	568 582,73	554 572,48	- 14 010,25	1 719,91	-12 290,34	16 235,89
61.	Harcerska 1	360 414,95	351 035,48	- 9 379,47	525,95	-8 853,52	10 618,56
62.	Kolska 18 i 20	41 128,93	38 868,95	- 2 259,98		-2 259,98	2 462,29

63	Legionów 4	219 215,45	209 757,77	-	9 457,68	29,77	-9 427,91	2 972,66
64	Legionów 5	217 596,80	214 037,13	-	3 559,67		-3 559,67	7 266,91
65	Legionów 6	211 519,14	205 660,72	-	5 858,42	99,24	-5 759,18	4 726,86
66	Legionów 7	202 295,69	196 011,50	-	6 284,19	99,24	-6 184,95	3 706,29
67	Legionów 9	123 357,03	120 580,44	-	2 776,59	29,77	-2 746,82	4 718,48
68	Legionów 11	113 781,79	110 100,11	-	3 681,68		-3 681,68	2 966,08
69	Legionów 12	104 110,91	100 189,33	-	3 921,58		-3 921,58	3 690,12
70	Legionów 13	116 094,16	111 547,30	-	4 546,86		-4 546,86	3 149,62
71	Legionów 14	118 926,02	116 144,68	-	2 781,34	1 345,04	-1 436,30	3 753,29
72	Bydgoska 12	320 455,06	302 690,53	-	17 764,53	4 658,52	-13 106,01	2 318,44
73	Bydgoska 14	314 297,39	301 868,11	-	12 429,28	4 910,97	-7 518,31	5 568,20
74	Bydgoska 16	312 098,33	299 386,10	-	12 712,23	4 751,72	-7 960,51	6 793,78
75	Kosmonautów 2	349 724,49	321 667,46	-	28 057,03	8 588,85	-19 468,18	8 892,23
76	Kosmonautów 12	321 878,09	323 677,65	-	1 799,56	1 637,39	3 436,95	4 713,83
77	Powstańców Wlkp. 5	151 908,16	144 795,13	-	7 113,03	1 131,06	-5 981,97	4 438,82
78	Powstańców Wlkp. 7	188 624,52	179 519,56	-	9 104,96	2 704,30	-6 400,66	4 962,50
79	Tuwima 2	274 890,82	267 095,81	-	7 795,01	968,64	-6 826,37	8 533,43
80	Tuwima 4	268 033,65	254 623,39	-	13 410,26	332,87	-13 077,39	2 622,82
81	Dworcowa 5	324 636,11	313 645,82	-	10 990,29	2 348,91	-8 641,38	6 121,64
82	Dworcowa 9	332 581,79	323 340,91	-	9 240,88	3 348,18	-5 892,70	7 874,91
83	Dworcowa 11	360 843,26	345 364,15	-	15 479,11	1 802,18	-13 676,93	825,83
84	Powst. Styczniowych 2	829 852,41	820 360,82	-	9 491,59	908,61	-8 582,98	28 017,51
85	Górnicza 12	163 684,85	157 495,80	-	6 189,05	287,78	-5 901,27	4 130,06
86	Kolejowa 24	81 970,00	78 581,46	-	3 388,54	201,10	-3 187,44	3 170,11
87	Broniewskiego 1	287 020,37	273 780,24	-	13 240,13	961,34	-12 278,79	5 597,47
88	Aleje 1 Maja 1	158 510,15	153 866,05	-	4 644,10	66,70	-4 577,40	4 758,69
89	Przemysłowa 14	346 269,97	336 147,26	-	10 122,71	198,47	-9 924,24	9 050,83
90	Przemysłowa 16	344 001,63	334 926,75	-	9 074,88	228,24	-8 846,64	10 434,70
91	11 Listopada 4	348 216,20	337 187,48	-	11 028,72		-11 028,72	9 397,56
92	11 Listopada 8	346 752,65	335 025,62	-	11 727,03	243,13	-11 483,90	8 823,14
93	11 Listopada 12	349 175,96	339 740,10	-	9 435,86	719,46	-8 716,40	10 203,53
94	11 Listopada 14	361 121,52	351 607,47	-	9 514,05	158,78	-9 355,27	11 870,26
95	11 Listopada 16	372 036,82	359 089,94	-	12 946,88	685,05	-12 261,83	9 485,04
96	11 Listopada 18	346 146,38	336 105,69	-	10 040,69	756,33	-9 284,36	7 992,10
97	11 Listopada 20	385 673,49	373 368,79	-	12 304,70	456,48	-11 848,22	9 708,99
98	Golina Kolejowa 1	84 842,06	88 035,14	-	3 193,08		3 193,08	2 945,60
99	os Niesłusz dom jednor	1 305,75	1 188,00	-	117,75		-117,75	2 317,16
I	RAZEM nieruchomości mieszkaniowe	34 057 680,46	33 014 873,40	-	1 042 807,06	178 787,04	-864 020,02	894 928,72
II	Nieruchomości lokalowe - mieszkalne	609 496,68	608 484,22	-	1 012,46		-1 012,46	55 587,20
	OGÓŁEM I + II	34 667 177,14	33 623 357,62	-	1 043 819,52	178 787,04	-865 032,48	950 515,92
III	Zespoły garażowe	48 576,16	39 234,24	-	9 341,92	-17,00	-9 358,92	21 916,50
	OGÓŁEM I + II + III	34 715 753,30	33 662 591,86	-	1 053 161,44	178 770,04	-874 391,40	972 432,42

Ozłonek Zarządu
Główny Księgowy

Irena Niedźwiedźka

FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2020 R.

Lp.	Wyszczególnienie nieruchomości	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2020	Zwiększenia - odpis na fundusz remontowy w 2020r	Zmniejszenia - wydatki na remonty w 2020 r.	Saldo funduszu remontowego nieruchomości na dzień 31.12.2020	Z tego saldo WN	Z tego saldo MA
1	3	4	5	6	7	8	9
1	K.S. Wyszyńskiego 2	284 323,62	29 331,96	120 386,02	193 269,56	-	193 269,56
2	K. S. Wyszyńskiego 4	258 150,93	21 999,00	53 954,86	226 195,07	-	226 195,07
3	K. S. Wyszyńskiego 6	304 833,95	19 842,24	87 188,29	237 487,90	-	237 487,90
4	K. S. Wyszyńskiego 8	227 780,90	12 509,16	69 174,76	171 115,30	-	171 115,30
5	K. S. Wyszyńskiego 10	216 930,08	15 960,00	74 594,93	158 295,15	-	158 295,15
6	K. S. Wyszyńskiego 12	78 848,54	12 433,56	50 616,71	40 665,39	-	40 665,39
7	K. S. Wyszyńskiego 14	70 308,96	6 674,56	58 949,41	20 034,11	-	20 034,11
8	K. S. Wyszyńskiego 16	98 951,37	6 611,92	81 257,60	26 305,69	-	26 305,69
9	K. S. Wyszyńskiego 18	120 879,06	12 630,84	26 057,58	107 452,32	-	107 452,32
10	K. S. Wyszyńskiego 20	90 763,98	6 889,56	38 693,19	58 960,35	-	58 960,35
11	K. S. Wyszyńskiego 22	112 055,03	7 807,08	27 671,18	92 190,93	-	92 190,93
12	K. S. Wyszyńskiego 23	5 477,07	28 090,80	31 085,98	2 481,89	-	2 481,89
13	K. S. Wyszyńskiego 34	117 004,33	11 215,20	62 322,31	65 897,22	-	65 897,22
14	K. S. Wyszyńskiego 36	132 711,77	14 234,64	60 896,97	86 049,44	-	86 049,44
15	K. S. Wyszyńskiego 38	172 930,41	18 560,52	108 540,06	82 950,87	-	82 950,87
16	K. S. Wyszyńskiego 40	176 447,60	10 359,36	105 380,31	81 426,65	-	81 426,65
17	K. S. Wyszyńskiego 46	54 727,33	11 654,28	56 455,70	9 925,91	-	9 925,91
18	K. S. Wyszyńskiego 48	73 075,79	11 222,64	62 223,85	22 074,58	-	22 074,58
19	11 Listopada 7	74 388,37	52 839,28	62 946,52	64 331,13	-	64 331,13
20	11 Listopada 13	8 207,63	65 003,16	70 007,61	3 203,18	-	3 203,18
21	11 Listopada 15	23 585,09	73 512,96	45 211,81	51 886,24	-	51 886,24
22	11 Listopada 17	76 270,51	61 815,24	69 320,49	68 765,26	-	68 765,26
23	11 Listopada 19	-	130 077,54	17 412,12	21 324,16	133 989,58	-
24	11 Listopada 21	3 843,50	42 376,92	29 564,76	16 655,66	-	16 655,66
25	11 Listopada 23	186 427,43	43 137,96	219 128,13	10 437,26	-	10 437,26
26	11 Listopada 24	139 187,07	8 632,80	9 947,66	137 872,21	-	137 872,21
27	11 Listopada 25	79 251,90	57 517,20	39 006,17	97 762,93	-	97 762,93
28	11 Listopada 28	107 710,94	33 667,92	5 514,05	135 864,81	-	135 864,81
29	11 Listopada 29	-	274 151,92	86 838,20	37 217,20	222 480,92	-
30	11 Listopada 30	181 836,36	36 639,40	2 911,51	215 614,25	-	215 614,25
31	11 Listopada 31	307 106,00	63 844,08	230 718,66	140 231,42	-	140 231,42
32	11 Listopada 33	393 834,64	63 844,08	220 516,01	237 162,71	-	237 162,71
33	11 Listopada 34	133 503,32	12 078,60	14 293,42	131 288,50	-	131 288,50
34	11 Listopada 36	33 564,32	32 209,68	7 367,94	58 406,06	-	58 406,06
35	11 Listopada 37	-	19 189,43	46 804,12	18 273,16	11 341,53	-
36	11 Listopada 38	-	64 504,05	37 961,40	4 232,31	30 774,96	-
37	Wyzwolenia 1	41 001,96	72 583,92	72 873,16	40 712,72	-	40 712,72
38	Wyzwolenia 4	41 021,50	48 442,44	67 596,65	21 867,29	-	21 867,29
39	Wyzwolenia 5	68 302,77	50 035,32	90 866,61	27 471,48	-	27 471,48
40	Wyzwolenia 7	164 243,80	45 977,04	77 937,67	132 283,17	-	132 283,17
41	Wyzwolenia 9	47 918,72	67 530,24	60 396,27	55 052,69	-	55 052,69
42	Wyzwolenia 11	-	192 032,42	98 354,76	82 392,92	176 070,58	-
43	Wyzwolenia 19	15 234,45	34 607,52	47 639,29	2 202,68	-	2 202,68
44	Wyzwolenia 21	-	15 398,22	35 826,12	22 377,71	1 949,81	-
45	Wyzwolenia 23	220 947,02	45 872,76	57 451,13	209 368,65	-	209 368,65
46	Zakole 3	-	29 710,98	63 006,60	47 317,15	14 021,53	-
47	Zakole 6	188 864,53	42 665,64	4 800,18	226 729,99	-	226 729,99
48	Zakole 8	186 023,67	36 011,32	9 052,69	214 982,30	-	214 982,30
49	Zakole 10	-	96 757,61	29 865,96	6 803,92	73 695,57	-
50	Zakole 12	-	60 283,08	36 071,88	26 045,09	50 256,29	-
51	Zakole 16	203 135,86	33 356,76	74 807,99	161 684,63	-	161 684,63
52	Sosnowa 7	173 010,41	33 719,28	8 268,92	198 460,77	-	198 460,77
53	Sosnowa 17	51 479,24	32 968,92	47 596,40	36 851,76	-	36 851,76
54	Sosnowa 19	184 145,35	32 581,08	280 235,38	63 508,95	63 508,95	-
55	Sosnowa 21	153 702,40	34 908,24	5 079,29	183 531,35	-	183 531,35
56	Okólna 31	147 209,35	49 612,08	2 538,68	194 282,75	-	194 282,75
57	Okólna 35	211 478,36	28 447,32	185 084,67	54 841,01	-	54 841,01
58	Okólna 37	124 639,91	70 968,96	31 405,04	164 203,83	-	164 203,83
59	Okólna 39	208 244,14	66 369,12	107 632,53	166 980,73	-	166 980,73
60	Okólna 41	252 167,55	56 380,68	71 406,80	237 141,43	-	237 141,43

61	Harcerska 1	107 719,60	39 974,04	4 321,93	143 371,71	-	143 371,71
62	Kolska 18 ,20	-	3 735,85	3 777,00	16 982,74	-	16 941,59
63	Legionów 4	57 696,88	7 502,76	21 944,28	43 255,36	-	43 255,36
64	Legionow 5	120 915,03	6 699,00	23 117,89	104 496,14	-	104 496,14
65	Legionow 6	69 764,81	6 966,84	23 570,03	53 161,62	-	53 161,62
66	Legionów 7	56 930,02	6 699,00	24 155,71	39 473,31	-	39 473,31
67	Legionów 9	104 254,22	7 770,12	20 066,53	91 957,81	-	91 957,81
68	Legionów 11	13 104,44	4 019,04	10 849,27	6 274,21	-	6 274,21
69	Legionow 12	22 500,69	7 234,32	17 660,58	12 074,43	-	12 074,43
70	Legionów 13	102 915,67	9 645,72	9 925,65	102 635,74	-	102 635,74
71	Legionów 14	61 585,31	6 966,36	14 948,70	53 602,97	-	53 602,97
72	Bydgoska 12	-	161 719,07	36 179,64	15 933,25	-	141 472,68
73	Bydgoska 14	-	70 890,12	34 970,04	16 293,68	-	52 213,76
74	Bydgoska 16	-	30 362,86	37 585,44	27 569,14	-	20 346,56
75	Kosmonautów 2	149 456,67	34 302,24	12 158,33	171 600,58	-	171 600,58
76	Kosmonautów 12	55 527,01	9 057,84	89 065,93	24 481,08	-	24 481,08
77	Powstańców Wlkp. 5	35 255,40	22 500,72	20 849,06	36 907,06	-	36 907,06
78	Powstańców Wlkp. 7	44 033,93	32 554,80	87 598,31	11 009,58	-	11 009,58
79	Tuwima 2	161 409,08	11 201,52	357 611,53	185 000,93	-	185 000,93
80	Tuwima 4	157 439,54	16 143,60	350 373,74	176 790,60	-	176 790,60
81	Dworcowa 5	32 107,96	34 782,12	36 131,26	30 758,82	-	30 758,82
82	Dworcowa 9	-	53 977,90	30 072,00	64 662,12	-	88 568,02
83	Dworcowa 11	-	165 674,45	54 347,04	108 309,66	-	219 637,07
84	Powst. Styczniowych 2	951 323,63	124 003,44	373 416,33	701 910,74	-	701 910,74
85	Górnicza 12	-	42 827,46	11 789,88	23 574,01	-	54 611,59
86	Kolejowa 24	26 116,77	4 414,32	160 504,94	129 973,85	-	129 973,85
87	Broniewskiego 1	-	15 509,82	19 767,60	36 733,45	-	32 475,67
88	Aleje 1 Maja 1	43 421,14	22 896,36	10 153,15	56 164,35	-	56 164,35
89	Przemysłowa 14	47 975,18	35 097,24	6 864,52	76 207,90	-	76 207,90
90	Przemysłowa 16	8 292,17	28 929,60	7 844,01	29 377,76	-	29 377,76
91	11 Listopada 4	143 612,78	12 509,16	16 437,05	139 684,89	-	139 684,89
92	11 Listopada 8	111 157,39	11 215,20	12 372,26	110 000,33	-	110 000,33
93	11 Listopada 12	42 037,39	12 940,56	13 517,63	41 460,32	-	41 460,32
94	11 Listopada 14	143 394,28	42 300,72	17 952,79	167 742,21	-	167 742,21
95	11 Listopada 16	87 529,72	36 821,68	21 181,35	105 170,05	-	105 170,05
96	11 Listopada 18	108 720,76	36 821,68	19 821,74	127 720,70	-	127 720,70
97	11 Listopada 20	104 200,23	36 821,68	101 272,29	41 749,62	-	41 749,62
98	Golina Kolejowa 1	47 056,56	7 943,88	133,21	54 867,23	-	54 867,23
	RAZEM	8 818 340,27	3 161 700,60	5 966 435,47	6 013 605,40	1 920 271,17	7 933 876,57

Ozłonek Zarządu
Główny Księgowy
Irena Niedźwiedzka