

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI KONIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
ZA ROK 2019**

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 2019 przedstawia niżej podana tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba 2018	Liczba 2019	Powierzchnia użytkowa 2018	Powierzchnia użytkowa 2019
I	Budynki i lokale stanowiące własność Spółdzielni	x		232 859,13	230 306,24
1	Nieruchomości mieszkaniowe 98 budynków	5205	5145	219 197,76	216 697,37
	w tym : lokale mieszkalne spółdzielcze prawo	5140	5080	216 283,35	213 782,96
	w tym lokale mieszkalne wynajęte	29	29	998,48	998,48
	w tym: lokale użytkowe wynajęte	17	17	1 037,75	1 037,75
	w tym: lokale mieszkalne zajęte na działalność	16	16	635,93	635,93
	w tym lokale użytkowe własnościowe prawo	3	3	242,25	242,25
2	domy jednorodzinne	1	1	110,00	110,00
3	Nieruchomości niemieszkaniowe	13	13	11 517,15	11 517,15
4	Zespoły garażowe 4	132	129	2 034,22	1 981,72
II	Udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych	134	133	5 654,61	5 618,11
1	nieruchomości lokalowe mieszkalne	119	118	4 653,38	4 616,88
2	nieruchomości lokalowe - użytkowe	15	15	1 001,23	1 001,23
III	Razem zasoby stanowiące własność Spółdzielni (I+II)	x		238 513,74	235 924,35
IV	Własność odrębna w nieruchomościach mieszkaniowych w 98 budynkach	x		104 580,79	107 133,68
1	własność odrębna lokali mieszkalnych	2412	2472	104 153,10	106 653,49
2	własność odrębna boksów garażowych	21	24	341,39	393,89
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 2019 polegały na:

- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 36,50 m² p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności lokali dla 1 lokalu mieszkalnego (były zakładowy), w ten sposób zmniejszył się również udział Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych o 36,50 m² p. u.
- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 2503,59 m² p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności dla 60 lokali spółdzielczych, o taką samą ilość zwiększyła się powierzchnia i ilość lokali mieszkalnych z własnością odrębną.
- zmniejszeniu posiadanych spółdzielczych praw do garaży o 52.50 m² na skutek wyodrębnienia 3 boksów garażowych przy ul. Powstańców Styczniowych 2; z dniem 01 stycznia 2020 r. ustaje obowiązek zarządzania 5 garażami o pow. 87,50 m² w tym kompleksie .

3) W zasobach spółdzielczych wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. Spółdzielnia posiadała:

- W budynkach wielorodzinnych własnych 5125 lokali mieszkalnych,
- W udziałach spółdzielni w budynkach wspólnot mieszkaniowych 118 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	Udział %
1	Lokale mieszkalne o statusie lokatorskim	165	2,14
	w tym: bez członkostwa	23	
2	Lokale mieszkalne spółdzielcze własnościowe prawo	4996	64,74
	w tym: bez członkostwa		
3	Lokale mieszkalne własnościowe prawo zajęte na działalność gospodarczą	16	0,21
	w tym bez członkostwa		
4	Domy jednorodzinne	1	0,01
5	Lokale mieszkalne wynajmowane	66	0,86
	w tym: bez tytułu prawnego	12	
	6 Razem lokale spółdzielcze	5244	67,96
7	Lokale mieszkalne - odrębna własność	2463	31,91
	w tym: bez członkostwa	552	
8	Lokale mieszkalne wyodrębnione zajęte na działalność gospodarczą	10	0,13
	w tym: bez członkostwa	4	
	9 Razem lokale zarządzane odrębna własność (7+8)	2473	32,04
	OGÓŁEM (6+9)	7717	100,00

2) Zmiany tytułów prawnych do lokali, które wystąpiły w roku 2019 polegały na:

- 10 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa położonych w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 4 lokale mieszkalne – były spółdzielcze lokatorskie prawo - odzyskane przez Spółdzielnię zostały zbyte w drodze przetargu i przeniesione na odrębną własność,
- 46 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa położone w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 1 lokal mieszkalny – były zakładowy – o statusie spółdzielczego własnościowego prawa przeniesiono na odrębną własność.

3) Członkowie Spółdzielni:

- Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia zrzeszała 8934 członków,
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółdzielnia zrzeszała 9048 członków,
- W roku 2019 ubyło 114 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

- 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 2019 r. wartość funduszy własnych wynosi 66.916.347,33 zł i w stosunku do roku poprzedniego zmniejszyła się o 2.784.779,97 (w tym 2.134.083,47 zł zmniejszenie na skutek odniesienia umorzenia zasobów w ciężar umorzenia funduszu wkładów*

mieszkańczych i budowlanych, 650.696,50 zł zmniejszenie funduszy spowodowane wyodrębnieniem lokali mieszkalnych i garaży).

4. Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Nieruchomości mieszkaniowe - lokale mieszkalne - eksploatacja	13 542 721,21	10 882 547,06	- 2 660 174,15
2	Nieruchomości mieszkaniowe media (usługi komunalne) lokale mieszkalne	20 555 091,34	20 555 092,95	1,61
3	Nieruchomości lokalowe - udziały we wspólnotach mieszkaniowych eksploatacja	182 639,34	163 131,00	- 19 508,34
4	Nieruchomości lokalowe - udziały we wspólnotach mieszkaniowych media	343 863,95	343 863,95	-
	Razem lokale mieszkalne (poz. 1-4)	34 624 315,84	31 944 634,96	- 2 679 680,88
5	Zespoły garażowe własnościowe prawo i wyodrębnione zarządzane	41 431,24	40 045,54	- 1 385,70
6	Lokale z działalnością gospodarczą (spółdzielcze prawo i wyodrębnione) eksploatacja	84 393,71	66 851,88	- 17 541,83
7	Lokale z działalnością gospodarczą (spółdzielcze prawo i wyodrębnione) media	52 566,62	52 566,62	-
	Razem lokale poz. (5 -7)	178 391,57	159 464,04	- 18 927,53
	RAZEM WYNIK GZM	34 802 707,41	32 104 099,00	- 2 698 608,41
	Podatek dochodowy od osób prawnych garaże	158,00		- 158,00
	OGÓŁEM WYNIK GZM	34 802 865,41	32 104 099,00	- 2 698 766,41

- 2) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w roku 2019 został zamknięty nadwyżką kosztów nad przychodami, (stratą) w wysokości 2.697.222,71zł (-2.679.680,88 ± 17.541,83). Ujemny wynik został zmniejszony o kwotę 63.354,54 zł uzyskaną z nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu pożytków nieruchomości za rok 2019 przeniesionej zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a pozostałą część niedoboru w kwocie 2.633.868,17 zł pokrywa nadwyżka rozliczeń międzyokresowych przychodów GZM z poprzedniego okresu. Wynik uzyskany na eksploatacji garaży stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami (stratą) w wysokości 1385,70 zł po zwiększeniu straty o podatek dochodowy od osób prawnych o kwotę 158,00 zł został odniesiony na rozliczenia międzyokresowe nieruchomości garażowych w wysokości -1543,70 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 2019 następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach mieszkalnych	100 589,65	177 474,60	76 884,95
2	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach niemieszkalnych (pawilony i garaże)	1 206 594,96	1 478 965,62	272 370,66
3	Lokale użytkowe - udziały we wspólnotach mieszkaniowych	128 930,96	277 866,43	148 935,47
4	Lokale użytkowe - media	379 965,25	379 572,46	- 392,79
5	Lokale mieszkalne o statusie najmu	138 612,00	152 432,76	13 820,76
6	Inne pożytki spółdzielni	72 572,97	344 347,92	271 774,95

	Pożytki spółdzielni razem (1-4)	2 027 265,79	2 810 659,79	783 394,00
7	Pożytki nieruchomości	37 998,16	116 213,70	78 215,54
8	Pożytki nieruchomości - media	18 424,06	18 424,06	-
9	Zarządzanie zasobami obcymi	1 030 663,44	1 291 508,40	260 844,96
10	Działalność społeczna i kulturalno-oświatowa	121 887,62	-	121 887,62
11	Przychody i koszty finansowe	79 364,87	510 514,98	431 150,11
12	Przychody i koszty operacyjne pozostałe	1 210 909,67	1 225 761,10	14 851,43
	Wynik z działalności poz. (1-11)	4 526 513,61	5 973 082,03	1 446 568,42

- wynik w kwocie 1.446.568,42 zł pomniejszony o dochód brutto z pożytków nieruchomości w kwocie 78.215,54 zł stanowi zysk bilansowy brutto w wysokości 1.368.352,88 zł, który po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 262.207,00 zł jest wynikiem bilansowym netto w wysokości 1.106.145,88 zł za rok 2019. Dochód z pożytków nieruchomości uzyskany w kwocie 78.215,54 zł pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 14.861,00 zł został pod datą 31 grudnia 2019 roku odniesiony na dobro rozliczeń międzyokresowych poszczególnych nieruchomości w kwocie 63.354,54 zł zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4) *Nakłady na remonty budynków mieszkalnych w latach 2018 i 2019 kształtowały się następująco:*

Lp	Wyszczególnienie	Nakłady na remonty w tys. zł	
		Rok 2018	Rok 2019
1	Remonty instalacji wewnętrznych	681,6	897,2
2	Remont i wymiana stolarki otworowej	79,2	251,1
3	Remont dachów i obróbki blacharskiej	199,1	150,1
4	Remont pomieszczeń wspólnego użytku	50,6	492,6
5	Remont balkonów	332,1	1144,5
6	Remont infrastruktury (zielen, chodniki, parkingi, śmietniki itp.)	918,6	569,6
7	Wymiana wodomierzy	756,4	3,3
8	Remonty bieżące pozostałe budynków mieszkalnych	138,8	164,3
9	Remonty dźwigów osobowych	368,1	369,4
x	Razem wydatki na remonty z funduszu remontowego nieruchomości	3524,5	4042,1
10	Wydatki z funduszu remontowego mienia - na infrastrukturę	0,0	30,1
x	Ogółem wydatki na remonty	3524,5	4072,2

Ponadto w ramach kosztów eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych poniesione zostały wydatki na konserwację, drobne naprawy i przeglądy w wysokości 1.793,4 tys. zł oraz wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, w których Spółdzielnia posiada nieruchomości lokalowe w wysokości 105,2 tys. zł.

Zwiększenia funduszu remontowego z tytułu odpisu w ciężar kosztów eksploatacji w roku 2018 wynosiły 3.606 tys. zł a w roku 2019 wyniosło 4,792,1 tys. zł.

5) *Oplaty za eksploatację i utrzymanie nieruchomości (dla członków) w roku 2019 kształtowały się od 2,11 zł/m² do 3,82 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, w tym odpis na fundusz remontowy od 0,40 do 2,81 zł/m² p. u. lokalu.*

- Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obowiązujące w 2019 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.

6) *Zadłużenia (bez odsetek) członków i najemców z tytułu opłat za korzystanie z lokali, w latach 2018 i 2019 kształtowały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018 zadłużenie zł	Rok 2019 zadłużenie zł	Różnica: wzrost(+) spadek (-)
1	Lokale mieszkalne razem	1.425.786,89	1.342.698,93	-83.087,96
	- w tym lokale mieszkalne wyodrębnione	287.597,05	281.062,38	-6.444,67
2	Garaże	740,32	272,37	-467,95
3	Lokale użytkowe	170.184,82	199.624,94	29.440,12
	Razem	1.596.712,03	1.542.596,24	-54.115,79

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 2018	30.324,3	1.425,8	4,70
b)	Rok 2019	32.414,5	1.342,7	4,14
c)	Wzrost (+), spadek (-)	2.090,2	-83,1	-0,56
2	Lokale usługowe +garaże			
a)	Rok 2018	3.184,0	170,9	5,37
b)	Rok 2019	3.274,8	199,9	6,10
c)	Wzrost(+), spadek (-)	90,8	29,0	0,73
3	Lokale razem			
a)	Rok 2018	33.508,3	1.596,7	4,77
b)	Rok 2019	35.689,3	1.542,6	4,32
c)	Wzrost (+), spadek (-)	2.181,0	-54,1	-0,45

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

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja w roku 2018		Windykacja w roku 2019	
		Liczba	Na kwotę zł	Liczba	Na kwotę zł
1	Wezwania do zapłaty	1734	2.923.553	2030	3.954.749
2	Sprawy skierowane do sądu	231	535.624	198	435.756
3	Uzyskane wyroki	231	535.624	195	426.622
4	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	115	187.584	219	461.483
5	Wyroki zrealizowane – zapłacone	192	402.193	212	487.194
6	Sprawy skierowane do sądu o wyroki eksmisyjne	2	23.468	2	22.050

7	Uzyskane wyroki na eksmisję	1	12.086	1	16.837
8	Sprawy skierowane do komornika o wykonanie eksmisji	1	11.844	1	23.723
9	Wykonane eksmisje	1	12.035	2	59.597
10	Dobrowolne wydanie lokalu	5	78.055	2	40.688

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. Geny za powyższe usługi w latach 2018 i 2019 kształtowały się na niezmienionym 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)
- Koszty wody i odprowadzania ścieków zużytej w lokalach mieszkalnych w roku 2018 wyniosły 6.720.792,01 zł, a w roku **2019** wyniosły **6.666.819,61 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 2019, 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

- Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi w części dotyczącej lokali mieszkalnych w roku 2018 wyniosły 1.951.866 zł, a w roku **2019** koszty opłat wyniosły **1.921.866 zł**.

3) Gospodarka ciepła .

- 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 2018r.	Ceny od 01.01.2019	Ceny od 01.11.2019	Ceny od 01.03.2020
		Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT	Brutto z 23%VAT
1	Za zużycie ciepła – zmienne	26,03 zł/GJ	35,01 zł/GJ	35,28 zł/GJ	36,46 zł/GJ
2	Za usługi przesyłowe zmienne	16,80 zł/GJ	17,64 zł/GJ	18,30 zł/GJ	18,44 zł/GJ
3	Za zamówioną moc cieplną stałą	8740,61 zł/MW/m-c	11730,26 zł/MW/m-c	11884,84 zł/MW/m-c	12555,40 zł/MW/m-c
4	Usługi przesyłowe	6157,59 zł/MW/m-c	6437,01 zł/MW/m-c	6792,33 zł/MW/m-c	6818,46 zł/MW/m-c

- Z powyższego zestawienia wyraźnie widać wysoki wzrost cen za energię ciepłą 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)

- f) Należne zaliczkowe opłaty wnoszone przez mieszkańców w latach 2018, 2019 i na rok 2020 ustalane były indywidualnie w oparciu o zużycie ciepła w poprzednim okresie i wynosiły średnio miesięcznie:

Lp.	Treść	Na rok 2018	Na rok 2019	Na rok 2020
1	Opłata stała i zmienna razem za centralne ogrzewanie	Kwoty od 18 do 261 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 11,00 do 19,50 zł/m ³ ciepłej wody	Od 14,00 do 21,50 zł/m ³ ciepłej wody	Od 14,00 do 22,00 zł/m ³ ciepłej wody

- g) Koszty i przychody z tytułu centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w nieruchomościach spółdzielczych za rok 2018 i 2019 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018		Rok 2019	
		Kwota zł	Stawka zł/ m ² miesięcznie	Kwota zł	Stawka zł/ m ² miesięcznie
1	Poniesione koszty	7.614.573,12	1,98	8.841.421,79	2,30
2	Należne zaliczkowe opłaty	8.174.320,56	2,12	9.693.750,62	2,52
3	Przeniesiono do rozliczenia w następnym roku obrotowym	559.747,44	0,14	852.328,83	0,22

- Nadwyżki opłat za ciepło powstałe za dany okres grzewczy, zgodnie z **Regulaminami** zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30 z dnia 27września 2005 r .i uchwałą nr 31 z dnia 29.09.2015 r. podanymi do wiadomości wszystkim użytkownikom lokali;
 - Rozliczenie kosztów dla 33 budynków mieszkalnych wg stanu na 31 grudnia –dokonuje się w miesiącu marcu następnego roku kalendarzowego.
 - 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 2019 dla grupy budynków rozlicznych wg stanu na 31.12 zostanie rozliczona w miesiącu marcu 2020 r. (na kwotę 156.794,33 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 2018 wynosiły 2.545.570,24 zł a w roku **2019** wyniosły **3.007.077,53** zł,
- h) Koszty zużycia gazu ziemnego w roku 2018 wynosiły 120.196,87 zł a w roku **2019** wyniosły **117.906,41** zł.

6 . Majątek trwały

- Wartość środków trwałych ogółem netto w 2019 roku wyniosła 57.185,0 tys. zł, w tym grunty własne 224,6 tys. zł, grunty w wieczystym użytkowaniu 278,0 tys. zł , budynki, lokale, i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 56.568,9 tys. zł oraz pozostałe środki trwałe w wysokości 113,4 tys. zł.
- Przewagę majątku trwałego stanowią budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne.
- W roku 2019 nastąpiło zmniejszenie majątku głównie na skutek jego umorzenia rocznego oraz wyodrębnienia lokali mieszkalnych na rzecz członków.
- W roku 2019 nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, koszt przekształcenia wyniósł 33.804,68 zł i zwiększył wartość gruntów własnych.
- W roku 2019 zostały zakupione gotowe środki trwałe na kwotę 30,0 tys. zł (komputer serwer i zestaw klimatyzacji).
- Wartości niematerialne i prawne opiewają na kwotę netto 53,5 tys. zł , w roku 2019 zostały zakupione licencje na programy komputerowe: portal internetowy mieszkańców ,Granit Home oraz Microsoft SOL do serwera za kwotę 53,1 tys. zł.

7. Zarządzanie zasobami obcymi.

1) W ramach swej działalności statutowej Spółdzielnia zajmuje się zarządzaniem zasobami obcymi.

- W roku 2019 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 2019 przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1.	Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi obcymi	1.030.663,44	1.291.508,40	260.844,96

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. W ramach projektu „Aktywny senior” zorganizowano stałe formy zajęć takie jak : ćwiczenia ogólnie usprawniające „zdrowy kręgosłup” nastawione na umiarkowany wysiłek osób starszych , wzmacniające mięśnie kręgosłupa, zajęcia wokalne dla zespołów Jutrzenka i Tulipan, warsztaty florystyczne, organizowane są prelekcje tematyczne z zakresu ubezpieczeń, prawa spadkowego, refundacji środków z NFZ, Eko-Edukacja , spotkania z przedstawicielem Straży Miejskiej pod hasłem „Jestem świadomy, jestem bezpieczny” , współpraca z innymi placówkami kulturalnymi na terenie miasta , imprezy okolicznościowe z okazji dnia babci, dnia dziadka, dnia seniora, spotkanie opłatkowe itp. Członkowie zespołów wokalnych biorą udział w przeglądach twórczości artystycznej seniorów .

2) Wydatki i przychody działalności społecznej i kulturalno- oświatowej w roku 2018 i 2019 przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota złotych		
		Koszty	Przychody	Wynik
1	Rok 2018	96.142,43	0	-96.142,43
2	Rok 2019	121.887,62	0	-121.887,62

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 2019 Spółdzielnia posiada:

Lp.	Treść	Bilans otwarcia zł	Zwiększenia zł	Zmniejszenia (wydatki) zł	Bilans zamknięcia zł
1	Zakładowy Fundusz Socjalny	143.972,70	102.706,28	140.822,00	105.856,98
2	Fundusz remontowy mienia	3.222.456,04	200.000,00-	30.135,00	3.392.321,04
3	Fundusz remontowy nieruchomości	8.068.979,02	4.791.426,36	4.042.065,11	8.818.340,27
4	Razem fundusze remontowe (2+3)	11.291.435,06	4.991.426,36	4.072.200,11	12.210.661,31

10. Założenia Spółdzielni na rok 2020 i lata następne.

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

Na rok 2020 zakładamy:

- 1) Malowanie klatek schodowych w 8 budynkach przy ul. Wyszyńskiego 2, 4, 11 Listopada 20,23,31,33, Kolska 18,20,
- 2) Przegląd konstrukcji w 26 budynkach przy ul. Wyszyńskiego 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 34, 36, 38, 40, 48, 11 Listopada 19, 29, 31, 33, 37, 38, Wyzwolenia 19, 21, 23,
- 3) Montaż daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji 6 budynków przy ul. Wyszyńskiego 23, Zakole 16, Okólna 41, Sosnowa 17, Wyzwolenia 23, Powstańców Styczniowych 2,
- 4) Remont 7 altan śmietnikowych Wyszyńskiego 6, Wyszyńskiego 8 i 10, Wyszyńskiego 12 i 16, Wyszyńskiego 38 i 40, Zakole 12 i 16, Dworcowa 9 i 11,
- 5) Modernizacja 2 nowych altan śmietnikowych Wyzwolenia 7 i 9, Wyzwolenia 19 i 21
- 6) Malowanie altany śmietnikowej przy ul. Wyzwolenia 23,
- 7) Remont zieleni przy 2 budynkach przy ul. Wyszyńskiego 16, 11 Listopada 34 (II etap),
- 8) Remont podestów do klatek schodowych i chodników dla 5 budynków przy ul. Wyszyńskiego 2, 4, 6, 8, 10 ,
- 9) Remont chodnika przed budynkiem przy Okólnej 39,
- 10) Remont parkingu – parking w obrębie budynków przy ul.11 Listopada 33, Wyzwolenia 19 i 21,
- 11) Doposażenie w urządzenia zabawowe placu zabaw przy budynku Wyzwolenia 5,
- 12) Montaż szlabanu na parking przy budynku 11 Listopada 19,
- 13) Remont ścian szczytowych elewacji 6 budynków przy ul. Kard. Wyszyńskiego 14, Okólna 39, Osiedle Legionów 4,5,6,7 ,
- 14) Kompleksowy remont balkonów w 6 budynkach przy ul. Okólna 35, Sosnowa 19,Kosmonautów 2, Powstańców Styczniowych 2, Tuwima 2,4,
- 15) Wymiana okien w pralni i suszarni w budynku przy ul. Wyzwolenia 5, wymiana okien w klatce schodowej Kosmonautów 12
- 16) Projekty opracowanie projektu technicznego na wykonanie instalacji p.poż. w 19 budynkach przy ul. Wyszyńskiego 23, 11 Listopada 7, 13, 15, 17, Zakole 3, Wyzwolenia 1, 4, 5, 7, 9, 11, Bydgoska 12, 14, 16, Dworcowa 5,9,11, Kosmonautów 12
- 17) Wykonanie instalacji p.poż. w 2 budynkach przy ul. 11 Listopada 15 i Wyzwolenia 1
- 18) Wymiana poziomu c. c. w. i cyrkulacji z izolacją w budynku Wyszyńskiego 23.
- 19) Remont instalacji domofonowej w 38 budynkach przy ul: Wyszyńskiego. 12, 14, 16, 18, 20, 22, 34, 36, 38, 40, 46, 48, 11 Listopada 21, 23, 25, 29, 31, 33, Wyzwolenia 1, 5, 7, 9, 11, 19, 23, Bydgoska 12, 14, 16, Powstańców Wielkopolskich 5, 7, Górnicza 12, Kolejowa 24, Dworcowa 9, 11, Kosmonautów 12, Tuwima 2,4, Broniewskiego 1.
- 20) Remont tablic rozdzielczych w 2 budynkach przy ul: 11 Listopada 31 i 33.
- 21) Montaż przeciwpożarowych wyłączników prądu w 21 budynkach przy ul: Wyszyńskiego 2, 4, 23,
- 22) Remont oświetlenia w korytarzach piwnicznych w 32 budynkach przy ul: Wyszyńskiego 2, 4, 6, 8, 10, 12,14,16,18,20,22,34,36,38,40,46,48,11-Listopada 16, 18, 20, 23, 31, 33, Osiedle Legionów 4, 5, 6, 7, 11,12,13,14
- 23) Remont dźwigów osobowych w 14 budynkach przy ul: 11-Listopada 7, 13, 15, 17, Zakole 3, Wyzwolenia 1, 4, 5, 7, 11, Bydgoska 16, Dworcowa 5,9, Kosmonautów 12
- 24) Modernizacja samoczynnego załączania rezerwy w 12 budynkach przy ul: 11 Listopada 7, 13, 15, 17, Zakole 3, Wyszyńskiego 23, Wyzwolenia 1, 4, 5, 7, 9, 11.
- 25) Remont oświetlenia na klatkach schodowych w 10 budynkach przy ulicy Wyszyńskiego 34, 36, 38, 40, 46, 48, 11 Listopada 23,31,33, Kolejowa 24
- 26) Remont oświetlenia przed wejściem do klatek schodowych w budynku przy ul. Zakole 12
- 27) Remont infrastruktury w zakresie: ogrodzenia rabat przy 3 budynkach, Bydgoska 12, 14,16,
- 28) Remont opaski wokół budynków 4 przy Osiedle Legionów 9, 13, 14 i Broniewskiego 1
- 29) Przebudowa / naprawa / ścianek piwnicznych w 1 budynku przy ul. Kosmonautów 12
- 30) Remont kominów / konserwacja czap kominowych / w 24 budynkach przy ul. 11 Listopada 4, 8, 12, 14, 16, 18, 20, Osiedle Legionów 9, 11, 12, 13, 14, Powstańców Wielkopolskich 5, 7, al. 1 Maja 1, ul. Górnicza 12, ul. Kolejowa 24, ul. Dworcowa 9, 11, ul. Kosmonautów 2, ul. Tuwima 2, 4, ul. Broniewskiego 1, ul. Powstańców Styczniowych 2
- 31) Remont instalacji wodnokanalizacyjne i montaż instalacji ciepłej wody w 1 budynku przy ul. Powstańców Wielkopolskich 7

• **Na rok 2021 i dalsze lata zakładamy:**

- 1) Remont altan śmietnikowych przy budynkach przy ul. Wyzwolenia 4, Zakole 3, 11 Listopada 23, Bydgoska 12,14,14
Uwaga: po pozytywnej opinii mieszkańców z budynków przy ul. Wyzwolenia 4 i Zakole 3, Bydgoskiej 12, 14, 16 dotyczącej zamknięcia zsyków
- 2) Remont balkonów budynków przy ul. Zakole 8, 16, Kolejowa 24
- 3) Malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Harcerska 1, Wyszyńskiego 6
- 4) Remont pokrycia dachowego według potrzeb, ostateczna decyzja po przeglądach okresowych budynków
- 5) Docelowo wymianę podzielników kosztów ogrzewania na podzielniki elektroniczne ze zdalnym odczytem radiowym,
- 6) Częściową wymianę zaworów termostatycznych wraz głowicami termostatycznymi
- 7) Częściową wymianę pionów wodnokanalizacyjnych
- 8) Wymianę wodomierzy z nakładkami radiowymi z uwagi na upływ okresu legalizacji
- 9) Wykonanie instalacji p.poż. w budynkach przy ul. Wyszyńskiego 23, 11 Listopada 7,13,17, Zakole 3, Wyzwolenia 4,5,7,9,11, Dworcowa 5,9,11, Kosmonautów 12, Bydgoska 12,14,16,
- 10) Remont instalacji domofonowej w 24 budynkach: ul: 11-Listopada 19,24,28,30,34,36, Sosnowa 7, 17, 19, 21, Zakole 3, 6, 8, 10,12,16, Okólna 31,35,37,39, 41, Harcerska 1.
- 11) Remont instalacji wodnokanalizacyjnej w tym wykonanie instalacji ciepłej wody w 3 budynkach przy ul. Powstańców Wielkopolskich 5, Kolejowa 24, al. 1 Maja 1
- 12) Remont dźwigów osobowych w budynkach pozostałych według potrzeb w tym kompleksową ich wymianę w 3 budynkach przy ul. Bydgoskiej 12, 14, 16
- 13) Termomodernizację budynków przy ul. Kolskiej 18, 20

11. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

- 1) Majątek trwały w 2019 roku stanowił **63,87 %** całego majątku, w tym budynki i budowle stanowią **63,12 %** majątku, wskaźnik sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi wyniósł **100 %**;
- 2) Majątek obrotowy stanowił **36,13 %** majątku ogółem;
- 3) Przeciętne zatrudnienie w roku 2018 wynosiło 55,57 etatów, a w roku **2019** wyniosło **55,59** etatów;
- 4) Wyniki między przychodami a kosztami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych (stanowiące nadwyżkę kosztów nad przychodami) w wysokości **2.697.222,71 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 **63.354,54 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 kosztów nad przychodami (stratę) w wysokości -1385,70 zł powiększoną o 158 zł podatku CIT (od wyniku z eksploatacji garaży nie będących członkami) został odniesiony na rozliczenia międzyokresowe nieruchomości garażowych w kwocie **-1543,70 zł** zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy osm.
- 7) Wynik finansowy zysk netto osiągnięty w roku 2019 w wysokości **1.106.145,88 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 **1.106.145,88**.

Sytuacja finansowa Spółdzielni na dzień sporządzania sprawozdania oraz jej zdolność płatnicza **jest dobra**. Stan środków na rachunkach bankowych zabezpiecza regulowanie bieżących zobowiązań.
W 2019 r. nie wystąpiły zjawiska negatywne, wpływające na sytuację finansową Spółdzielni.

Jednakże pod koniec 2019 r. po raz pierwszy, pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące **koronawirusa**. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki. Zarząd uważa taką sytuację za zdarzenie, które może wpłynąć na pogorszenie się warunków funkcjonowania Spółdzielni. Prezentowane w sprawozdaniu założenia zostały sformułowane w normalnych warunkach gospodarczych i w dobie ewentualnej recesji mogą zostać obciążone ryzykiem utrudniającym ich realizację. Istnieje prawdopodobieństwo utraty lub znaczącego ograniczenia przychodów od najemców lokali użytkowych, w których w przeważającej części prowadzona jest przez nich działalność handlowa lub usługowa. Istnieje prawdopodobieństwo pogorszenia się zdolności płatniczych posiadaczy lokali mieszkalnych i usługowych, mogą więc wzrosnąć zadłużenia z tytułu opłat na eksploatację i utrzymanie lokali oraz czynszów najmu. Trudno dziś przewidzieć jak dalece pandemia wpłynie na gospodarkę i w jakiej skali wystąpi recesja mająca wpływ na sytuację finansową.

Wykaz wyników z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości za rok 2019 jak również salda rozliczeń międzyokresowych na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawia niżej podana tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty 2019	Przychody 2019	Wynik na gzm za rok 2019	Pożytki nieruchomości po opodatkowaniu	Razem wynik gzm za rok 2019	Saldo rozliczeń międzyokresowych na dzień 31 grudnia 2019 roku
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	K. S. Wyszynskiego 2	368 076,57	335 759,00	- 32 317,57	342,65	-31 974,92	13 076,76
2.	K. S. Wyszynskiego 4	352 189,02	322 406,58	- 29 782,44	171,33	-29 611,11	10 683,54
3.	K. S. Wyszynskiego 6	347 854,26	319 333,13	- 28 521,13	314,10	-28 207,03	3 384,20
4.	K. S. Wyszynskiego 8	358 047,69	329 042,06	- 29 005,63	142,77	-28 862,86	4 633,04
5.	K. S. Wyszynskiego 10	358 715,80	326 030,59	- 32 685,21	1 071,75	-31 613,46	2 912,00
6.	K. S. Wyszynskiego 12	228 095,00	208 287,61	- 19 807,39	723,77	-19 083,62	6 526,08
7.	K. S. Wyszynskiego 14	239 988,05	218 454,27	- 21 533,78	2 208,85	-19 324,93	4 739,98
8.	K. S. Wyszynskiego 16	251 025,93	229 570,05	- 21 455,88	114,22	-21 341,66	4 819,99
9.	K. S. Wyszynskiego 18	238 914,21	223 637,95	- 15 276,26	1 119,04	-14 157,22	9 122,27
10.	K. S. Wyszynskiego 20	229 065,84	211 262,55	- 17 803,29	114,22	-17 689,07	4 247,12
11.	K. S. Wyszynskiego 22	231 954,35	211 559,87	- 20 394,48	256,99	-20 137,49	5 725,87
12.	K. S. Wyszynskiego 23	326 819,28	297 145,38	- 29 673,90	2 229,88	-27 444,02	7 310,43
13.	K. S. Wyszynskiego 34	352 731,32	330 994,73	- 21 736,59	266,51	-21 470,08	4 043,52
14.	K. S. Wyszynskiego 36	354 420,42	328 407,44	- 26 012,98	2 143,71	-23 869,27	6 375,81
15.	K. S. Wyszynskiego 38	357 562,68	331 268,88	- 26 293,80	361,69	-25 932,11	8 457,42
16.	K. S. Wyszynskiego 40	351 254,73	326 517,24	- 24 737,49	1 189,31	-23 548,18	6 241,14
17.	K. S. Wyszynskiego 46	336 583,77	310 146,13	- 26 437,64	1 171,49	-25 266,15	9 436,15
18.	K. S. Wyszynskiego 48	347 523,65	321 129,25	- 26 394,40	1 177,86	-25 216,54	6 171,39
19.	11 Listopada 7	496 275,59	453 948,59	- 42 327,00	6 695,22	-35 631,78	11 948,70
20.	11 Listopada 13	508 929,83	464 754,33	- 44 175,50	4 606,73	-39 568,77	10 982,55
21.	11 Listopada 15	498 840,12	462 781,47	- 36 058,65	3 864,35	-32 194,30	11 285,26
22.	11 Listopada 17	483 232,52	431 724,70	- 51 507,82	11 056,14	-40 451,68	7 957,81
23.	11 Listopada 19	309 285,21	261 849,72	- 47 435,49	13 014,70	-34 420,79	11 732,20
24.	11 Listopada 21	426 937,44	393 343,33	- 33 594,11	618,68	-32 975,43	10 098,23
25.	11 Listopada 23	466 067,13	423 210,21	- 42 856,92	1 880,09	-40 976,83	6 446,42
26.	11 Listopada 24	340 847,43	312 643,54	- 28 203,89	548,81	-27 655,08	6 181,05
27.	11 Listopada 25	484 939,02	448 110,90	- 36 828,12	2 170,66	-34 657,46	12 042,43
28.	11 Listopada 28	365 264,09	336 920,82	- 28 343,27	248,55	-28 094,72	6 930,08
29.	11 Listopada 29	483 338,38	454 174,28	- 29 164,10	1 200,25	-27 963,85	13 049,62
30.	11 Listopada 30	370 807,55	339 203,90	- 31 603,65	390,24	-31 213,41	6 203,47
31.	11 Listopada 31	510 581,08	474 983,74	- 35 597,34	1 912,18	-33 685,16	12 797,67
32.	11 Listopada 33	475 355,52	444 878,35	- 30 477,17	2 612,72	-27 864,45	13 426,45
33.	11 Listopada 34	452 239,79	408 396,41	- 43 843,38	3 724,12	-40 119,26	6 752,08
34.	11 Listopada 36	490 655,06	442 735,41	- 47 919,65	2 670,14	-45 249,51	1 017,75
35.	11 Listopada 37	389 218,98	360 095,23	- 29 123,75	2 116,54	-27 007,21	10 231,88
36.	11 Listopada 38	466 037,94	432 708,17	- 33 329,77	353,33	-32 976,44	8 154,31
37.	Wyzwolenia 1	500 023,36	458 578,84	- 41 444,52	5 407,84	-36 036,68	8 011,14

38.	Wyzwolenia 4	486 994,87	447 372,22	- 39 622,65	5 875,63	-33 747,02	12 429,86
39.	Wyzwolenia 5	463 441,27	417 181,32	- 46 259,95	4 711,47	-41 548,48	3 352,68
40.	Wyzwolenia 7	469 442,90	424 123,26	- 45 319,64	4 640,08	-40 679,56	7 066,59
41.	Wyzwolenia 9	463 028,72	425 881,71	- 37 147,01	5 256,37	-31 890,64	8 255,79
42.	Wyzwolenia 11	520 505,19	470 772,57	- 49 732,62	5 112,61	-44 620,01	10 139,35
43.	Wyzwolenia 19	348 561,95	322 353,24	- 26 208,71	1 090,45	-25 118,26	6 138,31
44.	Wyzwolenia 21	364 470,72	335 133,51	- 29 337,21	266,41	-29 070,80	8 558,08
45.	Wyzwolenia 23	349 975,07	324 663,84	- 25 311,23	832,83	-24 478,40	4 771,80
46.	Zakole 3	522 956,79	481 657,16	- 41 299,63	4 077,45	-37 222,18	6 500,42
47.	Zakole 6	376 883,47	343 632,93	- 33 250,54	1 045,62	-32 204,92	7 904,53
48.	Zakole 8	372 810,72	343 352,80	- 29 457,92	1 829,74	-27 628,18	8 268,41
49.	Zakole 10	351 060,29	324 990,97	- 26 069,32	1 041,91	-25 027,41	7 096,78
50.	Zakole 12	385 774,09	355 009,10	- 30 764,99	1 523,55	-29 241,44	2 741,64
51.	Zakole 16	364 333,84	334 562,05	- 29 771,79	761,45	-29 010,34	5 310,08
52.	Sosnowa 7	372 111,82	345 481,32	- 26 630,50	1 614,74	-25 015,76	9 312,77
53.	Sosnowa 17	357 288,52	332 795,74	- 24 492,78	941,55	-23 551,23	9 496,83
54.	Sosnowa 19	363 131,24	334 862,19	- 28 269,05	2 425,72	-25 843,33	9 584,18
55.	Sosnowa 21	364 875,03	336 396,71	- 28 478,32	1 055,86	-27 422,46	12 601,42
56.	Okólna 31	475 882,73	448 943,96	- 26 938,77	1 117,10	-25 821,67	13 810,03
57.	Okólna 35	256 531,41	236 791,72	- 19 739,69	399,76	-19 339,93	2 806,20
58.	Okólna 37	575 308,85	534 416,75	- 40 892,10	1 889,25	-39 002,85	15 321,15
59.	Okólna 39	563 369,49	527 289,55	- 36 079,94	2 672,77	-33 407,17	15 009,91
60.	Okólna 41	579 887,55	534 433,51	- 45 454,04	2 041,79	-43 412,25	9 923,93
61.	Harcerska 1	355 088,50	331 047,17	- 24 041,33	504,46	-23 536,87	8 582,02
62.	Kolska 18 i 20	19 627,22	17 634,14	- 1 993,08		-1 993,08	840,15
63.	Legionów 4	215 615,51	197 902,20	- 17 713,31	28,55	-17 684,76	4 633,92
64.	Legionów 5	225 113,44	205 237,68	- 19 875,76		-19 875,76	2 678,35
65.	Legionów 6	212 973,78	194 924,36	- 18 049,42	95,18	-17 954,24	2 886,91
66.	Legionów 7	202 760,47	183 469,24	- 19 291,23	95,18	-19 196,05	2 167,71
67.	Legionów 9	119 224,58	109 763,04	- 9 461,54	28,55	-9 432,99	3 622,10
68.	Legionów 11	111 924,65	100 669,42	- 11 255,23		-11 255,23	2 487,18
69.	Legionów 12	106 448,58	95 583,07	- 10 865,51		-10 865,51	3 622,74
70.	Legionów 13	122 193,89	104 643,81	- 17 550,08		-17 550,08	3 900,83
71.	Legionów 14	121 934,26	109 447,19	- 12 487,07	1 289,48	-11 197,59	1 698,04
72.	Bydgoska 12	325 386,45	294 902,10	- 30 484,35	4 468,18	-26 016,17	5 709,70
73.	Bydgoska 14	320 407,39	289 575,40	- 30 831,99	4 710,32	-26 121,67	3 912,78
74.	Bydgoska 16	322 061,17	286 897,38	- 35 163,79	5 046,20	-30 117,59	4 998,73
75.	Kosmonautów 2	344 398,28	306 353,84	- 38 044,44	10 002,34	-28 042,10	16 566,94
76.	Kosmonautów 12	342 735,42	301 754,50	- 40 980,92	1 570,49	-39 410,43	8 456,58
77.	Powstańców Wlkp. 5	152 271,89	139 656,92	- 12 614,97	1 086,67	-11 528,30	4 597,51
78.	Powstańców Wlkp. 7	185 657,56	172 302,61	- 13 354,95	2 968,82	-10 386,13	4 081,55
79.	Tuwima 2	277 603,04	256 990,23	- 20 612,81	481,53	-20 131,28	5 909,80
80.	Tuwima 4	268 154,76	251 163,02	- 16 991,74	190,36	-16 801,38	6 686,99
81.	Dworcowa 5	329 147,30	297 620,45	- 31 526,85	2 254,56	-29 272,29	4 461,75
82.	Dworcowa 9	342 512,75	306 586,22	- 35 926,53	3 216,11	-32 710,42	3 296,70

83	Dworcowa 11	364 564,81	329 196,81	- 35 368,00	2 163,62	-33 204,38	4 499,49
84	Powst. Styczniowych 2	833 241,43	774 088,93	- 59 152,50	1 012,88	-58 139,62	11 081,77
85	Górnicza 12	162 805,80	146 722,99	- 16 082,81	276,03	-15 806,78	4 380,30
86	Kolejowa 24	80 329,10	73 397,77	- 6 931,33	193,68	-6 737,65	3 185,09
87	Broniewskiego 1	280 307,45	258 164,98	- 22 142,47	633,82	-21 508,65	7 942,56
88	Aleje 1 Maja 1	160 638,21	148 656,07	- 11 982,14	64,56	-11 917,58	3 335,19
89	Przemysłowa 14	345 986,10	321 092,05	- 24 894,05	190,36	-24 703,69	7 327,25
90	Przemysłowa 16	348 977,98	323 286,07	- 25 691,91	218,92	-25 472,99	6 825,43
91	11 Listopada 4	345 697,92	317 597,24	- 28 100,68		-28 100,68	8 096,57
92	11 Listopada 8	342 061,83	316 096,41	- 25 965,42	233,19	-25 732,23	8 142,87
93	11 Listopada 12	347 410,93	321 511,25	- 25 899,68	690,06	-25 209,62	5 638,14
94	11 Listopada 14	361 182,86	335 545,75	- 25 637,11	152,29	-25 484,82	9 289,69
95	11 Listopada 16	357 087,53	332 222,33	- 24 865,20	655,24	-24 209,96	8 619,21
96	11 Listopada 18	348 709,33	324 739,84	- 23 969,49	723,03	-23 246,46	5 651,07
97	11 Listopada 20	367 247,99	347 501,58	- 19 746,41	437,84	-19 308,57	8 557,08
98	Golina Kolejowa 1	95 331,65	78 825,13	- 16 506,52		-16 506,52	3 465,93
99	os Niesłusz dom jednor	1 380,89	1 188,00	- 192,89		-192,89	2 434,91
I	RAZEM nieruchomości mieszkaniowe	34 064 527,84	31 272 049,97	- 2 792 477,87	178 118,04	-2 614 359,83	652 802,86
II	Nieruchomości lokalowe udziały we wspólnotach mieszkaniowych	526 503,29	506 994,95	- 19 508,34		-19 508,34	56 599,66
	OGÓŁEM I + II	34 591 031,13	31 779 044,92	- 2 811 986,21	178 118,04	-2 633 868,17	709 402,52
III	ZESPOŁY GARAŻOWE	41 431,24	40 045,54	- 1 385,70	-158,00	-1 543,70	31 275,42
	OGÓŁEM I + II + III	34 632 462,37	31 819 090,46	- 2 813 371,91	177 960,04	-2 635 411,87	740 677,94

Wykaz przedstawiający zwiększenia (odpisy) i wydatki z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości oraz salda nadwyżek i niedoboru funduszu według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawia niżej podana tabela:

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE NIERUCHOMOŚCI	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2019	Zwiększenia - odpis na fundusz remontowy w 2019 r	Zmniejszenia - wydatki na remonty w 2019 r.	Saldo funduszu remontowego nieruchomości na dzień 31.12.2019
1	2	3	4	5	6
1	K.S. Wyszyńskiego 2	284 638,89	46 586,04	46 901,31	284 323,62
2	K. S. Wyszyńskiego 4	269 368,39	39 253,08	50 470,54	258 150,93
3	K. S. Wyszyńskiego 6	307 722,24	37 096,32	39 984,61	304 833,95
4	K. S. Wyszyńskiego 8	235 529,07	29 763,24	37 511,41	227 780,90
5	K. S. Wyszyńskiego 10	230 227,53	33 214,08	46 511,53	216 930,08
6	K. S. Wyszyńskiego 12	70 205,44	20 818,92	12 175,82	78 848,54
7	K. S. Wyszyńskiego 14	55 541,91	23 132,16	8 365,11	70 308,96
8	K. S. Wyszyńskiego 16	86 343,19	22 965,12	10 356,94	98 951,37
9	K. S. Wyszyńskiego 18	109 610,46	17 223,84	5 955,24	120 879,06
10	K. S. Wyszyńskiego 20	84 270,09	12 630,84	6 136,95	90 763,98
11	K. S. Wyszyńskiego 22	98 208,46	19 373,16	5 526,59	112 055,03
12	K. S. Wyszyńskiego 23	- 9 355,11	50 089,56	35 257,38	5 477,07
13	K. S. Wyszyńskiego 34	92 193,46	28 469,28	3 658,41	117 004,33

14	K. S. Wyszyńskiego 36	110 436,02	28 469,28	6 193,53	132 711,77
15	K. S. Wyszyńskiego 38	148 927,57	32 804,64	8 801,80	172 930,41
16	K. S. Wyszyńskiego 40	170 052,11	23 308,56	16 913,07	176 447,60
17	K. S. Wyszyńskiego 46	65 467,15	24 603,48	35 343,30	54 727,33
18	K. S. Wyszyńskiego 48	61 014,99	19 855,44	7 794,64	73 075,79
19	11 Listopada 7	67 413,41	79 333,92	72 358,96	74 388,37
20	11 Listopada 13	- 31 412,20	95 768,04	56 148,21	8 207,63
21	11 Listopada 15	- 131,66	93 516,48	69 799,73	23 585,09
22	11 Listopada 17	36 577,50	97 142,34	57 449,33	76 270,51
23	11 Listopada 19	- 182 621,91	68 084,58	15 540,21	- 130 077,54
24	11 Listopada 21	- 53 793,81	63 048,60	5 411,29	3 843,50
25	11 Listopada 23	144 190,15	66 144,72	23 907,44	186 427,43
26	11 Listopada 24	124 190,34	17 265,60	2 268,87	139 187,07
27	11 Listopada 25	132 472,29	74 772,36	127 992,75	79 251,90
28	11 Listopada 28	121 590,98	47 912,04	61 792,08	107 710,94
29	11 Listopada 29	- 21 120,47	80 102,76	333 134,21	- 274 151,92
30	11 Listopada 30	134 202,94	54 818,28	7 184,86	181 836,36
31	11 Listopada 31	232 779,33	78 798,60	4 471,93	307 106,00
32	11 Listopada 33	333 525,74	78 798,60	18 489,70	393 834,64
33	11 Listopada 34	117 126,64	35 085,48	18 708,80	133 503,32
34	11 Listopada 36	- 3 859,62	63 268,92	25 844,98	33 564,32
35	11 Listopada 37	- 73 055,35	67 157,46	13 291,54	- 19 189,43
36	11 Listopada 38	81 798,81	52 915,80	199 218,66	- 64 504,05
37	Wyzwolenia 1	3 898,70	100 115,76	63 012,50	41 001,96
38	Wyzwolenia 4	- 8 756,72	73 912,08	24 133,86	41 021,50
39	Wyzwolenia 5	22 403,75	82 057,92	36 158,90	68 302,77
40	Wyzwolenia 7	130 743,76	78 886,80	45 386,76	164 243,80
41	Wyzwolenia 9	92 061,38	92 130,60	136 273,26	47 918,72
42	Wyzwolenia 11	- 285 572,91	134 163,48	40 622,99	- 192 032,42
43	Wyzwolenia 19	108 489,66	50 161,44	143 416,65	15 234,45
44	Wyzwolenia 21	- 16 317,72	51 796,80	50 877,30	- 15 398,22
45	Wyzwolenia 23	182 072,99	61 422,84	22 548,81	220 947,02
46	Zakole 3	- 99 399,88	94 009,80	24 320,90	- 29 710,98
47	Zakole 6	129 797,75	63 610,68	4 543,90	188 864,53
48	Zakole 8	131 223,68	57 792,60	2 992,61	186 023,67
49	Zakole 10	99 560,01	45 380,76	241 698,38	- 96 757,61
50	Zakole 12	131 521,15	51 586,68	243 390,91	- 60 283,08
51	Zakole 16	157 047,19	48 871,68	2 783,01	203 135,86
52	Sosnowa 7	126 373,75	49 222,44	2 585,78	173 010,41
53	Sosnowa 17	151 468,31	43 053,60	143 042,67	51 479,24
54	Sosnowa 19	142 064,42	48 095,88	6 014,95	184 145,35
55	Sosnowa 21	142 813,86	50 423,04	39 534,50	153 702,40
56	Okólna 31	242 563,86	61 498,20	156 852,71	147 209,35
57	Okólna 35	177 880,89	44 739,84	11 142,37	211 478,36
58	Okólna 37	46 265,88	87 396,96	9 022,93	124 639,91

59	Okólna 39	139 895,07	78 197,28	9 848,21	208 244,14
60	Okólna 41	176 490,64	82 302,84	6 625,93	252 167,55
61	Harcerska 1	116 979,43	51 228,96	60 488,79	107 719,60
62	Kolska 18 ,20	- 7 204,89	5 413,68	1 944,64	- 3 735,85
63	Legionów 4	63 234,20	12 861,96	18 399,28	57 696,88
64	Legionów 5	120 943,49	19 560,84	19 589,30	120 915,03
65	Legionów 6	78 090,21	17 685,24	26 010,64	69 764,81
66	Legionów 7	56 681,89	17 417,28	17 169,15	56 930,02
67	Legionów 9	100 792,49	13 128,84	9 667,11	104 254,22
68	Legionów 11	54 593,77	11 119,32	52 608,65	13 104,44
69	Legionów 12	56 076,73	13 664,76	47 240,80	22 500,69
70	Legionów 13	127 696,44	22 104,72	46 885,49	102 915,67
71	Legionów 14	102 733,96	15 272,40	56 421,05	61 585,31
72	Bydgoska 12	- 188 796,72	55 585,08	28 507,43	- 161 719,07
73	Bydgoska 14	- 88 982,93	55 619,04	37 526,23	- 70 890,12
74	Bydgoska 16	- 66 390,18	62 754,36	26 727,04	- 30 362,86
75	Kosmonautów 2	130 597,86	45 460,80	26 601,99	149 456,67
76	Kosmonautów 12	22 229,69	53 984,76	20 687,44	55 527,01
77	Powstańców Wlkp. 5	10 063,36	26 796,36	1 604,32	35 255,40
78	Powstańców Wlkp. 7	9 997,17	35 159,16	1 122,40	44 033,93
79	Tuwima 2	141 182,64	24 345,60	4 119,16	161 409,08
80	Tuwima 4	145 114,41	21 414,84	9 089,71	157 439,54
81	Dworcowa 5	11 018,69	57 245,52	36 156,25	32 107,96
82	Dworcowa 9	- 85 737,92	57 607,80	25 847,78	- 53 977,90
83	Dworcowa 11	- 214 955,67	81 520,56	32 239,34	- 165 674,45
84	Powst. Styczniowych 2	781 820,50	185 319,18	15 816,05	951 323,63
85	Górnicza 12	- 61 140,64	19 783,08	1 469,90	- 42 827,46
86	Kolejowa 24	35 180,30	6 400,80	15 464,33	26 116,77
87	Broniewskiego 1	286 033,83	31 957,68	333 501,33	- 15 509,82
88	Aleje 1 Maja 1	24 108,14	28 559,04	9 246,04	43 421,14
89	Przemysłowa 14	28 898,33	44 181,24	25 104,39	47 975,18
90	Przemysłowa 16	- 8 419,58	40 088,16	23 376,41	8 292,17
91	11 Listopada 4	116 832,42	29 763,24	2 982,88	143 612,78
92	11 Listopada 8	91 510,41	24 155,76	4 508,78	111 157,39
93	11 Listopada 12	25 902,12	28 037,88	11 902,61	42 037,39
94	11 Listopada 14	102 066,06	53 091,72	11 763,50	143 394,28
95	11 Listopada 16	43 746,81	47 017,32	3 234,41	87 529,72
96	11 Listopada 18	63 575,69	47 880,12	2 735,05	108 720,76
97	11 Listopada 20	67 286,99	42 272,52	5 359,28	104 200,23
98	Golina Kolejowa 1	20 755,08	31 545,12	5 243,64	47 056,56
	RAZEM	8 068 979,02	4 791 426,36	4 042 065,11	8 818 340,27

Konin dnia 31.03.2020 r.

Podpisy Zarządu: