

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KONIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2024

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o postanowienia: *ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 593), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 558), 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 składa się z 9 członków i sprawuje kontrolę oraz nadzór nad bieżącą działalnością Spółdzielni.

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

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

Podstawowym zadaniem Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest także zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

A 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.

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 2024 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba 2023	Liczba 2024	Powierzchnia użytkowa 2023	Powierzchnia użytkowa 2024
I	Budynki i lokale stanowiące własność Spółdzielni	x	x	224 079,03	223 140,26
1	Nieruchomości mieszkaniowe 98 budynków	5 016	4 995	211 197,26	210 258,49
	w tym : lokale mieszkalne spółdzielcze prawo	4982	4962	209 513,37	208 625,79
	w tym: lokale użytkowe wynajęte	19	19	1 101,56	1 101,56
	w tym lokale użytkowe członków	0	0	-	-
	w tym: lokale mieszkalne zajęte na działalność	15	14	582,33	531,14
2	domy jednorodzinne	1	1	110	110
3	Nieruchomości niemieszkaniowe	12	12	10 790,05	10 790,05
4	Zespoły garażowe 4	129	129	1 981,72	1 981,72
II	Udziały Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych	119	117	5 054,03	4 979,86
1	nieruchomości lokalowe mieszkalne	104	102	4 052,80	3 978,63
2	nieruchomości lokalowe - użytkowe	15	15	1 001,23	1 001,23
III	Razem zasoby stanowiące własność Spółdzielni (I+II)	x	x	229 133,06	228 120,12
IV	Własność odrębna w nieruchomościach mieszkaniowych w 98 budynkach	x	x	112 546,29	113 485,06
1	własność odrębna lokali mieszkalnych	2598	2619	111 911,35	112 850,12
2	własność odrębna boksów garażowych	19	19	306,39	306,39
3	własność odrębna lokali użytkowych pozostałych	2	2	328,55	328,55
V	Zasoby obce - wspólnoty mieszkaniowe 71 budynków	x	x	143 727,79	143 746,59
	<b>RAZEM ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ (I+IV+V)</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>480 353,11</b>	<b>480 371,91</b>

2) Zmiany powierzchni zasobów, posiadanych i zarządzanych przez spółdzielnię, które wystąpiły w roku 2024 polegały na:

- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 74,17 m<sup>2</sup> p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności lokali dla 2 lokali mieszkalnych (byłe zakładowe), o taką samą ilość zmniejszył się również udział Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych o 74,17 m<sup>2</sup> p. u.,
- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 938,77 m<sup>2</sup> p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności dla 21 lokali spółdzielczych, o taką samą ilość zwiększyła się również powierzchnia i ilość lokali mieszkalnych z własnością odrębną.

3) W zasobach spółdzielczych wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia posiadała:

- W budynkach wielorodzinnych własnych 4 976 lokali mieszkalnych,
- W udziałach spółdzielni w budynkach wspólnot mieszkaniowych 102 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	116	1,51
	w tym: bez członkostwa	24	
2	Lokale mieszkalne spółdzielcze własnościowe prawo	4895	63,59
3	Lokale mieszkalne własnościowe prawo zajęte na działalność gospodarczą	14	0,18
4	Domy jednorodzinne	1	0,01
5	Lokale mieszkalne wynajmowane	53	0,69
	w tym: bez tytułu prawnego	8	
<b>6</b>	<b>Razem lokale spółdzielcze</b>	<b>5079</b>	<b>65,98</b>
7	Lokale mieszkalne - odrębna własność	2609	33,89
	w tym: bez członkostwa	538	
8	Lokale mieszkalne wyodrębnione zajęte na działalność gospodarczą	10	0,13
	w tym: bez członkostwa	2	
<b>9</b>	<b>Razem lokale zarządzane odrębna własność (7+8)</b>	<b>2619</b>	<b>34,02</b>
	<b>OGÓLEM ( 6+9)</b>	<b>7698</b>	<b>100,00</b>

2) Zmiany tytułów prawnych do lokali, które wystąpiły w roku 2024 polegały na:

- 4 lokale mieszkalne o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu położone w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 2 lokale mieszkalne – były spółdzielcze lokatorskie prawo – odzyskane przez Spółdzielnię zostały zbyte w drodze przetargu i przeniesione na odrębną własność,
- 14 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położone w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 1 lokal o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zajęty na działalność gospodarczą przeniesiono na odrębną własność,
- 1 lokal mieszkalny – były zakładowy – o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przeniesiono na odrębną własność,
- 1 lokal mieszkalny – były zakładowy – o statusie były najem, odzyskany przez Spółdzielnię został zbyty w drodze przetargu i przeniesiony na odrębną własność.

3) Członkowie Spółdzielni:

- Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia zrzeszała 8369 członków,
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółdzielnia zrzeszała 8466 członków,
- W roku 2024 ubyło 97 członków.

### 3. Fundusze własne Spółdzielni

1) Fundusz podstawowy i pozostałe fundusze spółdzielni mieszkaniowej:

Fundusz	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku				Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia			
			umorzenia	wykup lokali	inne	
1	2	3	4	5	6	7
Udziałowy	418 956,41	-			80 308,74	338 647,67
Wkładów mieszkaniowych	1 016 100,52	-	43 727,57	44 723,78	-	927 649,17
Wkładów budowlanych	43 780 489,23	437 600,00	1 938 999,08	594 479,69	-	41 684 610,46
<b>Razem fundusz podstawowy</b>	<b>45 215 546,16</b>	<b>437 600,00</b>	<b>1 982 726,65</b>	<b>639 203,47</b>	<b>80 308,74</b>	<b>42 950 907,30</b>
Zasobowy	12 113 695,81	-	66 210,63	1 517,55	-	12 045 967,63
Fundusz z aktualizacji wyceny						-
<b>OGÓLEM FUNDUSZ</b>	<b>57 329 241,97</b>	<b>437 600,00</b>	<b>2 048 937,28</b>	<b>640 721,02</b>	<b>80 308,74</b>	<b>54 996 874,93</b>

### 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	19 045 228,84	16 369 571,72	-2 675 657,12
2	Nieruchomości lokalowe - eksploatacja	263 090,60	230 722,00	-32 368,60
3	Nieruchomości mieszkaniowe co + cw	19 316 784,37	19 316 786,09	1,72
4	Nieruchomości lokalowe co + cw	276 252,99	276 252,99	-
5	Nieruchomości mieszkaniowe - media	11 971 315,04	11 971 315,69	0,65
6	Nieruchomości lokalowe - media	158 694,27	158 694,27	-
	<b>Razem lokale mieszkalne (poz. 1-6)</b>	<b>52 797 276,35</b>	<b>50 089 253,00</b>	<b>-2 708 023,35</b>
7	Lokale z działalnością gospodarczą eksploatacja	102 124,82	91 326,90	-10 797,92
8	Lokal z działalnością gospodarczą (spółdzielcze prawo i wyodrębnione) media (CO,CW,ZW,GOK,GAZ)	79 667,24	79 667,24	-
9	Zespoły garażowe własnościowe prawo i wyodrębnione zarządzane eksploatacja	70 205,73	39 235,88	-30 969,85
	<b>Razem lokale poz. ( 7-9)</b>	<b>251 997,79</b>	<b>210 230,02</b>	<b>-41 767,77</b>
	<b>RAZEM WYNIK GZM</b>	<b>53 049 274,14</b>	<b>50 299 483,02</b>	<b>-2 749 791,12</b>
10	Pożytki nieruchomości zaliczane do GZM	-	155 190,70	155 190,70
	<b>OGÓLEM WYNIK GZM</b>	<b>53 049 274,14</b>	<b>50 454 673,72</b>	<b>-2 594 600,42</b>

2) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w roku 2024 został zamknięty nadwyżką kosztów nad przychodami, (stratą) w wysokości 2 594 600,42 zł; w tym;

- wynik na nieruchomościach mieszkaniowych: -2 531 261,97zł,  
 (-2 675 657,12+(-10 797,92)+1,72+0,65+155 190,70)

- wynik na nieruchomościach lokalowych - 32 368,60 zł,
- wynik na nieruchomościach garażowych - 30 969,85 zł,

- Ujemny wynik nieruchomości mieszkaniowych w wysokości 2 531 261,97 zł został zmniejszony o kwotę 106 409,67 zł uzyskaną z dochodów z pożytków nieruchomości pochodzących z działalności gospodarczej i ostatecznie wyniósł 2 424 852,30 zł; ujemny wynik został przeniesiony zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na konto rozliczeń międzyokresowych; ujemny wynik został pokryty nadwyżką rozliczeń międzyokresowych z poprzedniego okresu (w wysokości 380 214,79 zł) oraz wynikiem finansowym za 2023 rok (w wysokości 2 187 696,07 zł);
- Ujemny wynik nieruchomości lokalowych w wysokości 32 368,60 zł został przeniesiony na konto rozliczeń międzyokresowych; ujemny wynik został pokryty nadwyżką rozliczeń międzyokresowych z poprzedniego okresu (w wysokości 118 006,16 zł);
- Ujemny wynik nieruchomości garażowych w wysokości 30 969,85 zł został przeniesiony na konto rozliczeń międzyokresowych; ujemny wynik został częściowo pokryty wynikiem finansowym za 2023 rok (w wysokości 15 666,05);

3) Koszty i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni (z pożytków i innych przychodów) przedstawiały się w roku 2024 następująco:

Lp	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach mieszkalnych	122 457,62	259 889,90	137 432,28
2	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach niemieszkalnych (pawilony i garaże)	1 639 010,42	1 954 472,80	315 462,38
3	Lokale użytkowe -nieruchomości lokalowe	122 725,97	365 463,75	242 737,78
4	Lokale użytkowe - co, ccw	466 128,06	467 147,82	1 019,76
5	Lokale użytkowe woda	74 020,68	73 532,72	-487,96
6	Lokale użytkowe GOK	3 180,00	3 180,00	-
7	Inne pożytki spółdzielni	2 577,79	343 755,71	341 177,92
8	Pożytki nieruchomości - działalność	15 853,86	147 223,53	131 369,67
	<b>Razem (1-8)</b>	<b>2 445 954,40</b>	<b>3 614 666,23</b>	<b>1 168 711,83</b>
9	Zarządzanie zasobami obcymi	1 805 921,79	1 699 778,46	-106 143,33
10	Działalność społeczna i kulturalno- oświatowa	164 680,07	100 000,00	-64 680,07
	<b>Razem działalność gospodarcza - operacyjna</b>	<b>4 416 556,26</b>	<b>5 414 444,69</b>	<b>997 888,43</b>
11	Przychody i koszty finansowe	100 846,10	1 752 646,38	1 651 800,28
12	Przychody i koszty operacyjne pozostałe	700 805,45	869 262,88	168 457,43
x	<b>WYNIK</b>	<b>5 218 207,81</b>	<b>8 036 353,95</b>	<b>2 818 146,14</b>

- wynik w kwocie **2 818 146,14 zł** pomniejszony o dochód netto z pożytków nieruchomości w kwocie **106 409,67 zł** stanowi zysk bilansowy brutto w wysokości **2 711 736,47 zł**, który po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **531 426,00 zł** jest wynikiem bilansowym netto w wysokości **2 180 310,47 zł** za rok 2024. Dochód z pożytków nieruchomości uzyskany w kwocie **131 369,67 zł** pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **24 960,00 zł** został pod datą 31 grudnia 2024 roku odniesiony na dobro rozliczeń międzyokresowych poszczególnych nieruchomości w kwocie **106 409,67 zł** zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4) *Nakłady na remonty budynków mieszkalnych w latach 2023 i 2024 kształtowały się następująco:*

L.p.	Wyszczególnienie	Nakłady na remonty w tys. zł	
		Rok 2023	Rok 2024
1.	Remonty instalacji wewnętrznych	678,00	513,40
2.	Remont i wymiana stolarki otworowej	150,50	0,00
3.	Remont dachów i obróbki blacharskiej	456,10	194,10
4.	Remont części wspólnych budynku	1 267,00	889,00
5.	Remont balkonów	2 178,10	804,10
6.	Remont infrastruktury (zielen, chodniki, parkingi, śmietniki itp.)	158,10	111,00
7.	Remonty bieżące pozostałe budynków mieszkalnych	1 085,80	1 230,50
8.	Remonty dźwigów osobowych i hydroforni	293,10	126,10
9.	Wymiana, montaż wodomierzy i podzielników kosztów ogrzewania	448,10	2 314,40
	<b>Razem wydatki na remonty z funduszu remontowego nieruchomości</b>	<b>6 714,80</b>	<b>6 182,60</b>

Ponadto w ramach kosztów eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych poniesione zostały wydatki na konserwacje, drobne naprawy i przeglądy w wysokości **2 638,3 tys. zł** oraz wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, w których Spółdzielnia posiada nieruchomości lokalowe w wysokości **85,8 tys. zł**.

Zwiększenia funduszu remontowego z tytułu odpisu w ciężar kosztów eksploatacji w roku **2023** wyniosły **5 769,5 tys. zł** a w roku **2024** wyniosło **5 784,7 tys. zł**.

5) *Oplaty za eksploatację i utrzymanie nieruchomości*

- Stawki opłat obowiązujące od 1 stycznia 2024 r. dla członków spółdzielczego prawa kształtowały się w wysokości od 3,16 zł/m<sup>2</sup> do 5,70 zł/m<sup>2</sup>, dla lokali wyodrębnionych od 3,05 zł/m<sup>2</sup> do 5,59 zł/m<sup>2</sup>, dla osób bez członkostwa stawki są wyższe i wynoszą od 3,33 zł/m<sup>2</sup> do 5,87 zł/m<sup>2</sup>;
- Stawki opłat obowiązujące od 1 lipca 2024 r. dla członków spółdzielczego prawa kształtowały się w wysokości od 3,56 zł/m<sup>2</sup> do 6,10 zł/m<sup>2</sup>, dla lokali wyodrębnionych od 3,44 zł/m<sup>2</sup> do 5,98 zł/m<sup>2</sup>, dla osób bez członkostwa stawki są wyższe i wynoszą od 4,01 zł/m<sup>2</sup> do 6,55 zł/m<sup>2</sup>;
- stawki opłat zawierały w kalkulacji odpis na fundusz remontowy nieruchomości w wysokości od 0,58 zł/m<sup>2</sup> do 2,70 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
- Stawki opłat które będą obowiązywały od 1.07.2025 r. dla członków spółdzielczego prawa kształtują się w wysokości od 3,86 zł/m<sup>2</sup> do 7,38 zł/m<sup>2</sup>, dla lokali wyodrębnionych od 3,73 zł/m<sup>2</sup> do 7,25 zł/m<sup>2</sup>, dla osób bez członkostwa od 4,23 zł/m<sup>2</sup> do 7,75 zł/m<sup>2</sup>.
  - Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obowiązujące od 01.07.2023 r. uchwalone zostały uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2023 dnia 13 marca 2023 r.
  - Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obowiązujące od 01.07.2024 r. uchwalone zostały uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2024 dnia 11 marca 2024 r.
  - Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obowiązujące od 01.07.2025 r. uchwalone zostały uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2025 dnia 27 stycznia 2025 r.

6) *Zadłużenia (bez odsetek) członków i najemców z tytułu opłat za korzystanie z lokali, w latach 2023 i 2024 kształtowały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2023 zadłużenie zł	Rok 2024 zadłużenie zł	Różnica: wzrost(+) spadek (-)
1	Lokale mieszkalne razem	1 402 981,00	1 604 482,85	201 501,85
	- w tym lokale mieszkalne wyodrębnione	397 325,36	491 993,87	94 668,51
2	Garaze	411,54	284,41	- 127,13
3	Lokale użytkowe	161 401,56	243 023,44	81 621,88
	<b>Razem</b>	<b>1 564 794,10</b>	<b>1 847 790,70</b>	<b>282 996,60</b>

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
<b>1</b>	<b>Lokale mieszkalne</b>			
a)	Rok 2023	48 516,30	1 403,00	2,89
b)	Rok 2024	46 558,89	1 604,40	3,45
c)	<b>Wzrost (+), spadek (-)</b>	<b>- 1 957,41</b>	<b>201,40</b>	<b>0,55</b>
<b>2</b>	<b>Lokale usługowe +garaże</b>			
a)	Rok 2023	3 203,10	161,81	5,05
b)	Rok 2024	3 547,88	243,30	6,86
c)	<b>Wzrost(+), spadek (-)</b>	<b>344,78</b>	<b>81,49</b>	<b>1,81</b>
<b>3</b>	<b>Lokale razem</b>			
a)	Rok 2023	51 719,40	1 564,81	3,03
b)	Rok 2024	50 106,77	1 847,70	3,69
c)	<b>Wzrost (+), spadek (-)</b>	<b>- 1 612,63</b>	<b>282,89</b>	<b>0,66</b>

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

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja w roku 2023		Windykacja w roku 2024	
		Liczba	Na kwotę zł	Liczba	Na kwotę zł
1	Wezwania do zapłaty	850	2 158 325,73	1287	3 295 578,24
2	Sprawy skierowane do sądu	97	371 065,61	164	558 296,20
3	Uzyskane wyroki	94	354 906,83	150	530 820,88
4	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	94	202 191,51	77	184 985,94
5	Wyroki zrealizowane – zapłacone	113	363 893,59	88	384 472,86
6	Sprawy skierowane do sądu o wyroki eksmisyjne	1	19 684,75	0	-
7	Uzyskane wyroki na eksmisyję	1	22 381,71	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 **2023 i 2024** kształtowały się na poziomie – od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r. w wysokości **17,49 zł** brutto za m<sup>3</sup> (w tym 8% podatku VAT), natomiast od 01.07.2023 r. do 31.12.2024 r. w wysokości **19,57 zł** brutto za m<sup>3</sup> (w tym 8% podatek VAT);
- Koszty wody i odprowadzania ścieków zużytej w lokalach mieszkalnych w roku **2023** wyniosły **7.856.704,57 zł**, a w roku **2024** wyniosły **8.346.728,84 zł**;
- Opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków ustalane są dla mieszkańców zaliczkowo i rozliczane są dwa razy w roku zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę Nadzorczą w „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu”. W roku sprawozdawczym obowiązywał **Regulamin** uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 29 z dnia 27.09.2005 roku;
- Zastosowane ceny opłat w zł / m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> wody ustala się jako średnią ważoną cen w miesiącach tego okresu;
- Ilość wody nierozliczonej w roku **2024**, zgodnie z regulaminem zwiększyła zużycie wody poszczególnych gospodarstw domowych do wysokości 10 %, natomiast różnica nierozliczonej wody powyżej 10 % zwiększyła koszty eksploatacji podstawowej. W I półroczu nierozliczona woda powyżej 10% wystąpiła na 2 budynkach, natomiast w II półroczu na 5 budynkach. Ilość wody tzw. niezbilansowanej w roku 2024 wyniosła średniorocznie 5,62 %.

### 2) Gospodarowanie odpadami komunalnymi

- Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi w części dotyczącej lokali mieszkalnych w roku **2023** wyniosły **3.470.496,00 zł**, a w roku **2024** koszty opłat wyniosły **3.419.150,00 zł**.

### 3) Gospodarka cieplna

- Ciepło do potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody do zasobów Spółdzielni dostarcza Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej – Konin Sp. z o.o.
- Szczegółowe zasady dostawy ciepła oraz odpłatności za wykonanie usługi określa umowa kompleksowa przesyłania, dystrybucji i sprzedaży ciepła nr 10012 zawarta w dniu 9.01.2022 r.
- Wysokość taryf podlega procesowi zatwierdzenia przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.
- Należne zaliczkowe opłaty wnoszone przez mieszkańców w latach 2023 i 2024 oraz na rok 2025 ustalane były indywidualnie w oparciu o zużycie ciepła w poprzednim okresie i wynosiły średnio miesięcznie:

Lp.	Treść	Na rok 2023	Na rok 2024	Na rok 2025
1	Opłata stała i zmienna razem za centralne ogrzewanie	Na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym – zaliczka od 55 zł do 663 zł	Na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym - zaliczka od 55 zł do 663 zł w okresie od 01.01 do 30.06 - zaliczka od 66 zł do 560 zł w okresie od 01.07 do 31.12	Od 01.01.2025 r. obowiązują opłaty jak w II półroczu 2024 r. Po rozliczeniu centralnego ogrzewania za rok 2024 zaliczki zostaną zaktualizowane.
2	Za ciepło do podgrzania wody - CCW	Od 23,00 do 43,00 zł/m <sup>3</sup> ciepłej wody	Od 23,00 do 43,00 zł/m <sup>3</sup> ciepłej wody	Od 23,00 do 57,00 zł/m <sup>3</sup> ciepłej wody



- e) Koszty i przychody z tytułu centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w nieruchomościach spółdzielczych za rok 2023 i 2024 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2023		Rok 2024	
		Kwota zł	Stawka	Kwota zł	Stawka
			zł/ m <sup>2</sup> miesięcznie		zł/ m <sup>2</sup> miesięcznie
1	Poniesione koszty	14 505 248,16	3,77	14 646 526,52	3,81
2	Należne zaliczkowe opłaty	20 254 824,42	5,27	18 442 053,52	4,79
3	<b>Przeniesiono do rozliczenia w następnym roku obrotowym</b>	<b>5 749 576,26</b>	<b>1,49</b>	<b>3 795 527,00</b>	<b>0,99</b>

- Rozliczenie centralnego ogrzewania w Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej następuje 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.
- Powierzchnia lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie – 320.559,00 m<sup>2</sup>.

Saldo na 31.12.2024 roku rozliczeń międzyokresowych – nadwyżki zaliczek nad kosztami centralnego ogrzewania – wynosi **3.795.527,00 zł**.

- f) Koszty z tytułu zużycia ciepła do podgrzania wody w roku **2023** wynosiły **4.651.434,68 zł** a w roku **2024** wyniosły **4.670.257,85 zł**.
- g) Koszty zużycia gazu ziemnego w roku **2023** wynosiły **193.477,05 zł** a w roku **2024** wyniosły **205.436,20 zł**.

## 6. Majątek trwały

- Wartość środków trwałych ogółem netto w 2024 roku wyniosła 46.530,3 tys. zł, w tym grunty własne 2.151,2 tys. zł, grunty w wiecznym użytkowaniu 262,3 tys. zł, budynki, lokale, i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 43.961,3 tys. zł oraz pozostałe środki trwałe w wysokości 155,6 tys. zł.
- Przewagę majątku trwałego stanowią budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne.
- Zwiększenie majątku w roku 2024 wystąpiło na skutek :  
- zakupu urządzeń zabawowych
- Wartości niematerialne i prawne opiewają na kwotę brutto 209,0 tys. zł, umorzenie 209,0 tys. zł, wartość netto "0"; w roku 2024 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 2024 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 2024 przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi obcymi	1 805 921,79	1 699 778,46	- 106 143,33

## 8. Działalność społeczna i kulturalno- oświatowa.

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 oparta na stałych formach spotkań członków klubów seniora. W roku 2024 odbywały się przede wszystkim stałe cotygodniowe spotkania członków klubów seniora. Zorganizowano uroczyste spotkania z okazji Dnia Babci i Dziadka, Dnia Seniora, Dnia Osób Starszych a także zabawę andrzejkową oraz spotkanie opłatkowe. Zorganizowano także spotkania autorskie z poetami, m.in. z panią Danutą Olczak, panem Józefem Mazurkiewiczem, panią Ireną Pilarowską – Łaczką. W maju zorganizowana była wycieczka do Kórnik. Seniorzy z klubu uczestniczyli w Miejskim Dniu Seniora czy koncercie charytatywnym „Człowieczy los”. W roku 2024 odbyły się także warsztaty kosmetyczne.

1) Wydatki i przychody działalności społecznej i kulturalno- oświatowej w roku 2023 i 2024 przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota złotych		
		Koszty	Przychody	Wynik
1	Rok 2023	147 685,13	100 000,00	- 47 685,13
2	Rok 2024	164 680,07	100 000,00	- 64 680,07

2) 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 2024 Spółdzielnia posiada:

Lp.	Treść	Bilans otwarcia zł	Zwiększenia zł	Zmniejszenia (wydatki) zł	Bilans zamknięcia zł
1	Zakładowy Fundusz Socjalny	73 653,27	166 421,32	125 342,05	114 732,54
2	Fundusz remontowy mienia	3 392 321,04	2 327 100,00	446 665,40	5 272 755,64
3	Fundusz remontowy nieruchomości	3 592 121,37	5 784 655,56	6 182 592,02	3 194 184,91
	<b>Razem fundusze remontowe (2-3)</b>	<b>6 984 442,41</b>	<b>8 111 755,56</b>	<b>6 629 257,42</b>	<b>8 466 940,55</b>
<b>X</b>	<b>Razem fundusze (1-3)</b>	<b>7 058 095,68</b>	<b>8 278 176,88</b>	<b>6 754 599,47</b>	<b>8 581 673,09</b>

## 10. Założenia Spółdzielni na rok 2025 i lata następne

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

### **Na rok 2025 zakładamy:**

- 1) Malowanie klatek schodowych: 11 Listopada 17; Legionów 11,12,14; Powstańców Wlkp. 5;
- 2) Remont balkonów: Okólna 31; Wyzwolenia 9;
- 3) Kontynuacja remontu galerii w budynku przy ul. Powstańców Styczniowych 2;
- 4) Wymiana drzwi wejściowych: 11 Listopada 21; Wyszyńskiego 4, Wyzwolenia 7,19,23;
- 5) Remont posadzek w piwnicach: Aleje 1 Maja 1;
- 6) Remont altan śmietnikowych: 11 Listopada 34, Powstańców Wlkp. 7; Aleje 1 Maja 1.
- 7) Remont instalacji oświetlenia korytarzy piwnicznych: 11 Listopada 19; Wyzwolenia 1; Kosmonautów 12;
- 8) Remont tablic elektrycznych: 11 Listopada 17,37;
- 9) Remont pomieszczeń węzłów ciepłych: Wyszyńskiego 2,4,6,8,10,12,14,16; Okólna 41; Wyzwolenia 21;
- 10) Montaż przeciwpożarowych wyłączników prądu: 11 Listopada 34;
- 11) Remont kominów: 11 Listopada 28, 30;
- 12) Montaż daszków nad balkonami: Okólna 31;

### **Na rok 2026 i lata następne zakładamy:**

- 1) Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku: Wyszyńskiego 36,38,40; 11 Listopada 21,28,29,37; Wyzwolenia 7,11; Zakole 6,8,10,12,16; Przemysłowa 14,16; Legionów 4,6,7; Bydgoska 12,14,16; Powstańców Wlkp. 7; Dworcowa 11; Kosmonautów 2,12; Tuwima 2,4; Broniewskiego 1; Powstańców Styczniowych 2; Kolejowa 1 (Golina);
- 2) Remont pokrycia dachowego: Okólna 39;
- 3) Montaż daszków nad balkonami: Aleja 1 Maja 1;
- 4) Remont altan śmietnikowych: 11 Listopada 24,36; Legionów 9-14; Bydgoska 12,14,16;
- 5) Remont elewacji: Kosmonautów 2;
- 6) Remont balkonów: 11 Listopada 19,37; Okólna 41; Legionów 4,5,6,7; Powstańców Styczniowych 2;
- 7) Wykonanie instalacji p.poż.: Wyszyńskiego 23; 11 Listopada 4, 7,13,17; Zakole 3; Wyzwolenia 4,5,7,9,11; Bydgoska 12,14,16; Dworcowa 5,9,11; Kosmonautów 12;
- 8) Wymiana wodomierzy: Wyszyńskiego 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,23,34,36,38,40,46,48; 11 Listopada 7,13,15,17,19,21,23,24; Zakole 3; Wyzwolenia 21; Przemysłowa 14,16; Legionów 4,5,6,7,9,11,12,13,14; Bydgoska 12,14,16; Powstańców Wlkp. 5,7; Aleja 1 Maja 1; Dworcowa 5; Kosmonautów 2,12; Tuwima 2,4;
- 9) Częściowa wymiana pionów i poziomów wod. – kan. w budynkach mieszkalnych,
- 10) Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej w tym wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Kolejowa 24;
- 11) Wymiana podzielników: Bydgoska 12,14,16;
- 12) Remont instalacji oświetlenia korytarzy piwnicznych: Wyzwolenia 19; 11 Listopada 21,29;
- 13) Przebudowa wiatrołapów i stref wejściowych: Bydgoska 12,14,16;

- 14) Remont tablic rozdzielczych: 11 Listopada 7,21,29; Wyzwolenia 7,11; Zakole 6,8,10,12,16; Bydgoska 14,16; Powstańców Wlkp. 5; Dworcowa 11; Kosmonautów 12;
- 15) Wymiana wind: 11 Listopada 7; Bydgoska 12,14,16;
- 16) Remont automatyki SZR: Dworcowa 5,9,11; Kosmonautów 12,
- 17) Remont pomieszczeń sanitarnych i remont archiwum Wyzwolenia 13;
- 18) Zadaszenie wejść do sklepów Wyszyńskiego 32B;
- 19) Remont kominów 11 Listopada 27;
- 20) Remont altany śmietnikowej 11 Listopada 26;
- 21) Malowanie elewacji 11 Listopada 26;
- 22) Remont tarasu i altany śmietnikowej Przemysłowa 9;
- 23) Malowanie balustrad na balkonach, elewacji i naprawa schodów Przemysłowa 9;
- 24) Budowa parkingu Wyszyńskiego 26;
- 25) Remont elewacji w budynku: Wyszyńskiego 26; Wyszyńskiego 32 A i B, 11 Listopada 10;
- 26) Naprawa ogrodzenia, wymiana drzwi garażowych wraz z remontem elewacji 11 Listopada 2;
- 27) Remont pomieszczeń biurowych Wyszyńskiego 28a.

## 11. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

- 1) Majątek trwały stanowił **54,46%** majątku ogółem, w tym budynki i budowle stanowią **51,44%** majątku, wskaźnik sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi wyniósł **122,86%**;
- 2) Majątek obrotowy stanowił **45,45 %** majątku ogółem;
- 3) Należne wpłaty na fundusz podstawowy stanowiły **0,09%** majątku ogółem;
- 4) Przeciętne zatrudnienie w roku **2023** wynosiło **50,27** etatu, a w roku **2024** wyniosło **50,75** etatu;
- 5) Wyniki między przychodami a kosztami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości (stanowiące nadwyżkę kosztów nad przychodami - stratę) w wysokości **2.488.190,75 zł** (wyniki uwzględniają zarówno pożytki nieruchomości gzm, jak i pożytki nieruchomości opodatkowane) zostały odniesione na rozliczenia międzyokresowe (zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku);
- 6) Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak również przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych uzyskany wynik na działalności Spółdzielni w roku 2024 został zaprezentowany w bilansie w sposób określony w Stanowisku Komisji Standardów Rachunkowości, to jest wynik za rok obrotowy łącznie z rozliczeniem w rachunku ciągnionym nadwyżki lub niedoboru za rok ubiegły i tak:
  - nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie **340.905,63 zł** jako rozliczenia międzyokresowe bierne,
  - nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie **132.252,46 zł** jako rozliczenia międzyokresowe czynne,
  - nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w kwocie **3.795.527,00 zł** jako rozliczenie międzyokresowe bierne do rozliczenia z członkami;
- 7) Wynik finansowy – zysk netto osiągnięty w roku 2024 w wysokości **2.180.310,47 zł** uzyskany z działalności gospodarczej Spółdzielni powiększył w pasywach bilansu wartość funduszy własnych;
- 8) Osiągnięty wynik finansowy netto Zarząd proponuje przeznaczyć:
  - kwotę **1.830.147,47 zł** na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych w zakresie obciążającym członków,
  - kwotę **250.163,00** na zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości mieszkaniowej 11 Listopada 37,

- kwotę **100.000,00** zł na działalność społeczną i kulturalno- oświatową.

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

#### Wskaźniki finansowe za rok 2024

LP	NAZWA WSKAŹNIKA	SPOSÓB WYLICZANIA	JEDNOSTKA MIARY	ROK		
				2022	2023	2024
1	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	DANE BILANSOWE	zł	51 422 222,19	49 009 088,22	46 539 524,37
2	KAPITAŁY WŁASNE	"	zł	61 114 788,64	61 317 004,09	57 177 185,40
3	MAJĄTEK OBROTOWY	"	zł	33 254 256,11	42 131 455,75	38 839 226,73
4	NALEŻNOŚCI Z TYT. ROBÓT I USŁUG	"	zł	1 781 465,42	1 382 290,09	1 533 194,53
5	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	1 982 070,18	1 589 209,63	1 738 241,22
6	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	17 792 963,33	22 651 024,91	23 120 770,84
7	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE	"	zł	1 222 723,05	528 844,80	340 905,63
8	ZOBOWIĄZANIA Z TYT. ROBÓT I USŁUG	"	zł	6 303 708,73	9 812 322,73	8 620 341,89
9	SPRZEDAŻ NETTO	"	zł	43 487 196,59	51 871 211,56	54 063 101,42
10	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	"	zł	43 148 353,12	53 043 095,74	55 659 813,41
11	SUMA BILANSOWA	"	zł	84 760 690,92	91 222 874,95	85 460 538,05
12	ŚRODKI PIENIĘŻNE	"	zł	28 638 266,01	36 268 443,08	32 184 821,13
13	WYNIK BILANSOWY NETTO	"	zł	1 443 194,34	3 987 762,12	2 180 310,47
x	x	<b>WSKAŹNIKI</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
1	FINANSOWANIE MAJĄTKU TRWAŁEGO KAPITAŁAMI WŁASNYMI	kapitały własne / majątek trwały	%	118,85	125,11	122,86
2	WSKAŹNIK OBCIĄŻENIA MAJĄTKU TRWAŁEGO ZADŁUŻENIEM	zobowiązania krótko- i długoterminowe ogółem / majątek trwały i obrotowy ogółem	%	21,02	24,85	27,08
3	STOPA ZADŁUŻENIA	zobowiązania długoterminowe ogółem / majątek ogółem	%	-	-	-
4	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI I	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne	x	1,75	1,82	1,66
5	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI II	majątek obrotowy-zapasy / zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne	x	1,75	1,82	1,66
6	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI III	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne	x	1,51	1,56	1,37

7	<b>WSKAŹNIK SZYBKOŚCI OBROTU NALEŻNOŚCI</b>	należności z tytułu dostaw i usług x 365 / sprzedaż netto	dni	14,9	9,7	10,4
8	<b>WSKAŹNIK SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ</b>	zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 / koszt sprzedaży produkcji i usług	dni	53,3	67,5	56,5

Zgodnie z Uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 roku w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego:

- wykaz wyników z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości za rok 2024 jak również salda rozliczeń międzyokresowych na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2024 r.,
- wykaz przedstawiający zwiększenia (odpisy) i wydatki z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości oraz salda nadwyżek i niedoboru funduszu na dzień 31 grudnia 2024 r.,

przedstawiono w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

Konin, dnia 17.03.2025 r.

Podpisy Zarządu: