

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KONIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2025

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 części wspólnych 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, domofonów i monitoringu,
- 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 2025 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba 2024	Liczba 2025	Powierzchnia użytkowa 2024	Powierzchnia użytkowa 2025
I	Budynki i lokale stanowiące własność Spółdzielni	x	x	223 144,96	222 065,18
1	Nieruchomości mieszkaniowe 98 budynków	4 995	4 969	210 263,19	209 183,41
	w tym : lokale mieszkalne spółdzielcze prawo	4962	4936	208 630,49	207 550,71
	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	14	14	531,14	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	117	117	4 979,86	4 979,86
1	nieruchomości lokalowe mieszkalne	102	102	3 978,63	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	228 124,82	227 045,04
IV	Własność odrębna w nieruchomościach mieszkaniowych w 98 budynkach	x	x	113 480,36	114 560,14
1	własność odrębna lokali mieszkalnych	2 619	2 645	112 845,42	113 925,20
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	143 746,59	143 746,59
	<b>RAZEM ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ (I+IV+V)</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>480 371,91</b>	<b>480 371,91</b>

2) Zmiany powierzchni zasobów, posiadanych i zarządzanych przez spółdzielnię, które wystąpiły w roku 2025 polegały na:

- zmniejszeniu posiadanych lokali mieszkalnych o 1079,78 m<sup>2</sup> p. u. na skutek ustanowienia odrębnej własności dla 26 lokali spółdzielczych, o taką samą liczbę zwiększyła się również powierzchnia i liczba lokali mieszkalnych z własnością odrębną.

3) W zasobach spółdzielczych wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółdzielnia posiadała:

- W budynkach wielorodzinnych własnych 4 950 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	111	1,44
	w tym: bez członkostwa	24	
2	Lokale mieszkalne spółdzielcze własnościowe prawo	4874	63,32
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>5053</b>	<b>65,64</b>
7	Lokale mieszkalne - odrębna własność	2636	34,24
	w tym: bez członkostwa	516	
8	Lokale mieszkalne wyodrębnione zajęte na działalność gospodarczą	9	0,12
	w tym: bez członkostwa	2	
<b>9</b>	<b>Razem lokale zarządzane odrębna własność (7+8)</b>	<b>2645</b>	<b>34,36</b>
	<b>OGÓLEM (6+9)</b>	<b>7698</b>	<b>100,00</b>

2) Zmiany tytułów prawnych do lokali, które wystąpiły w roku 2025 polegały na:

- 3 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,
- 21 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położone w budynkach spółdzielczych przeniesiono na odrębną własność,
- 1 lokal o statusie odrębnej własności zajęty na działalność gospodarczą zmienił status na lokal mieszkalny.

3) Członkowie Spółdzielni:

- Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółdzielnia zrzeszała 8341 członków,
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia zrzeszała 8369 członków,
- W roku 2025 ubyło 28 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	338 647,67	15,02	-	-	13 905,57	324 757,12
Wkładów mieszkaniowych	927 649,17	-	41 916,08	39 910,23	-	845 822,86
Wkładów budowlanych	41 684 610,46	312 000,00	1 929 508,77	476 528,53	-	39 590 573,16
Razem fundusz podstawowy	42 950 907,30	312 015,02	1 971 424,85	516 438,76	13 905,57	40 761 153,14
Zasobowy	12 045 967,63	-	66 177,11	-	-	11 979 790,52
Fundusz z aktualizacji wyceny	-	-	-	-	-	-
<b>OGÓLEM FUNDUSZ</b>	<b>54 996 874,93</b>	<b>312 015,02</b>	<b>2 037 601,96</b>	<b>516 438,76</b>	<b>13 905,57</b>	<b>52 740 943,66</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	19 707 046,56	17 962 008,12	-1 745 038,44
2	Nieruchomości lokalowe eksploatacja	272 811,16	234 902,32	-37 908,84
3	Nieruchomości mieszkaniowe co + ccw	21 491 327,50	21 491 329,31	1,81
4	Nieruchomości lokalowe co+ ccw	305 248,11	305 248,11	-
5	Nieruchomości mieszkaniowe -media	12 443 770,46	12 443 771,02	0,56
6	Nieruchomości lokalowe - media	155 852,86	155 852,86	-
	<b>Razem lokale mieszkalne (poz 1-6)</b>	<b>54 376 056,65</b>	<b>52 593 111,74</b>	<b>-1 782 944,91</b>
7	Lokale z działalnością gospodarczą eksploatacja	109 514,10	101 838,01	-7 676,09
8	Lokal z działalnością gospodarczą (spółdzielcze prawo i wyodrębnione) media (CO,CW,ZW,GOK,GAZ)	72 174,03	72 174,03	-
9	Zespoły garażowe własnościowe prawo i wyodrębnione zarządzane eksploatacja	68 854,51	39 251,46	-29 603,05
	<b>Razem lokale poz. ( 7-9)</b>	<b>250 542,64</b>	<b>213 263,50</b>	<b>-37 279,14</b>
	<b>RAZEM WYNIK GZM</b>	<b>54 626 599,29</b>	<b>52 806 375,24</b>	<b>-1 820 224,05</b>
10	Pożytki nieruchomości zaliczane do GZM	-	199 904,30	199 904,30
	<b>OGÓLEM WYNIK GZM</b>	<b>54 626 599,29</b>	<b>53 006 279,54</b>	<b>-1 620 319,75</b>

2) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w roku 2025 został zamknięty nadwyżką kosztów nad przychodami, (stratą) w wysokości 1 620 319,75 zł; w tym;

- wynik na nieruchomościach mieszkaniowych: - 1 552 807,86 zł (poz. 1,3,5,7,10)  
(-1 745 038,44 +(-7 676,09)+1,81+0,56+199 904,30),
- wynik na nieruchomościach lokalowych - 37 908,84 zł (poz. 2),
- wynik na nieruchomościach garażowych - 29 603,05 zł (poz. 9).

- Ujemny wynik nieruchomości mieszkaniowych w wysokości 1 552 807,86 zł został zmniejszony o kwotę 112 157,54 zł uzyskaną z dochodów z pożytków nieruchomości pochodzących z działalności gospodarczej (przychody z pożytków nieruchomości z działalności gospodarczej wyniosły 138 471,54 zł pomniejszone o podatek dochodowy 26 314,00 zł) i ostatecznie wyniósł **1 440 650,32 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 143 058,56 zł) oraz wynikiem finansowym za 2024 rok (w wysokości 1 817 101,51 zł);
- Ujemny wynik nieruchomości lokalowych w wysokości **37 908,84 zł** został przeniesiony na konto rozliczeń międzyokresowych; ujemny wynik został pokryty nadwyżką rozliczeń międzyokresowych z poprzedniego okresu (w wysokości 85 637,56 zł);
- Ujemny wynik nieruchomości garażowych w wysokości **29 603,05 zł** został przeniesiony na konto rozliczeń międzyokresowych; ujemny wynik został częściowo pokryty wynikiem finansowym za 2024 rok (w wysokości 13 045,96);

#### Podsumowując

- Ujemny wynik na nieruchomościach mieszkaniowych -1 440 650,32 zł
  - Ujemny wynik na nieruchomościach lokalowych - 37 908,84 zł
  - Ujemny wynik na nieruchomościach garażowych - 29 603,05 zł
- Razem ujemny wynik w wysokości 1 508 162,21 zł został wykazany w rachunku zysków i strat w poz. L II „Nadwyżka kosztów roku bieżącego”.

#### 3) Koszty i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni (z pożytków i innych przychodów) przedstawiały się w roku 2025 następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach mieszkalnych	140 446,92	282 706,93	142 260,01
2	Lokale użytkowe wynajęte w budynkach niemieszkalnych (pawilony i garaże)	1 308 430,20	2 119 266,76	810 836,56
3	Lokale użytkowe - nieruchomości lokalowe	127 673,32	393 575,88	265 902,56
4	Lokale użytkowe - co, cw	523 951,48	523 951,48	-
5	Lokale użytkowe woda	77 242,39	76 966,53	-275,86
6	Lokale użytkowe GOK	5 360,00	5 360,00	-
7	Inne pożytki spółdzielni	2 694,62	349 282,28	346 587,66
8	Pożytki nieruchomości - działalność	16 017,72	154 489,26	138 471,54
	<b>Razem (1-8)</b>	<b>2 201 816,65</b>	<b>3 905 599,12</b>	<b>1 703 782,47</b>
9	Zarządzanie zasobami obcymi	1 874 178,30	1 785 460,98	-88 717,32
10	Działalność społeczna i kulturalno- oświatowa	167 769,29	101 700,00	-66 069,29
11	Pustostany	21 277,98	-	-21 277,98
	<b>Razem działalność gospodarcza - operacyjna</b>	<b>4 265 042,22</b>	<b>5 792 760,10</b>	<b>1 527 717,88</b>
12	Przychody i koszty finansowe	81 331,19	1 496 709,18	1 415 377,99
13	Przychody i koszty operacyjne pozostałe	1 106 034,42	906 425,00	-199 609,42
	<b>WYNIK</b>	<b>5 452 407,83</b>	<b>8 195 894,28</b>	<b>2 743 486,45</b>

- Wynik w kwocie **2 743 486,45 zł** pomniejszony o dochód netto z pożytków nieruchomości w kwocie **112 157,54 zł** stanowi zysk bilansowy brutto w wysokości **2 631 328,91 zł**, (prezentacja w rachunku zysków i strat poz. I „Zysk / strata brutto” w wysokości 1 123 166,70 zł + poz. L II „Nadwyżka kosztów roku bieżącego” w wysokości 1 508 162,21 zł) który po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **521 862,00 zł** jest wynikiem bilansowym netto w wysokości **2 109 466,91 zł** za rok 2025. Dochód z pożytków nieruchomości uzyskany w kwocie **138 471,54 zł** pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **26 314,00 zł** został pod datą 31 grudnia 2025 roku odniesiony na dobro rozliczeń międzyokresowych poszczególnych nieruchomości w kwocie **112 157,54 zł** zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4) *Nakłady na remonty budynków mieszkalnych w latach 2024 i 2025 kształtowały się następująco:*

L.p.	Wyszczególnienie	Nakłady na remonty w tys. zł	
		Rok 2024	Rok 2025
1.	Remonty instalacji wewnętrznych	513,40	1 077,70
2.	Remont i wymiana stolarki otworowej	0,00	0,00
3.	Remont dachów i obróbki blacharskiej	194,10	102,50
4.	Remont części wspólnych budynku	889,00	367,80
5.	Remont balkonów	804,10	1 818,00
6.	Remont infrastruktury (zielen, chodniki, parkingi, śmietniki itp.)	111,00	381,40
7.	Remonty bieżące pozostałe budynków mieszkalnych	1 230,50	972,00
8.	Remonty dźwigów osobowych i hydroforni	126,10	85,60
9.	Wymiana, montaż wodomierzy i podzielników kosztów ogrzewania	2 314,40	60,70
	<b>Razem wydatki na remonty z funduszu remontowego nieruchomości</b>	<b>6 182,60</b>	<b>4 865,70</b>

Ponadto w ramach kosztów eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych poniesione zostały wydatki na konserwacje, drobne naprawy i przeglądy w wysokości **2 602,2 tys. zł** oraz wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, w których Spółdzielnia posiada nieruchomości lokalowe w wysokości **89,9 tys. zł**.

Zwiększenia funduszu remontowego z tytułu odpisu w ciężar kosztów eksploatacji w roku **2024** wyniosły **5 784,7 tys. zł**, a w roku **2025** wyniosło **5 859,7 tys. zł**.

5) *Oplaty za eksploatację i utrzymanie nieruchomości*

- Stawki opłat obowiązujące od 1 stycznia 2025 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 obowiązujące od 1 lipca 2025 r. dla członków spółdzielczego prawa kształtowały 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 stawki są wyższe i wynoszą od 4,23 zł/m<sup>2</sup> do 7,75 zł/m<sup>2</sup>;
- stawki opłat zawierały w kalkulacji odpis na fundusz remontowy nieruchomości w wysokości od 0,38 zł/m<sup>2</sup> do 3,83 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

– Stawki opłat, które będą obowiązywały od 1.07.2026 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 01.01.2025 r. uchwalone zostały uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2024 dnia 11 marca 2024 r.,
- Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obowiązujące od 01.07.2025 r. uchwalone zostały uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2025 dnia 27 stycznia 2025 r.,
- Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obowiązujące od 01.07.2026 r. uchwalone zostały uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2026 dnia 26 lutego 2026 r.

6) *Zadłużenia (bez odsetek) członków i najemców z tytułu opłat za korzystanie z lokali, w latach 2024 i 2025 kształtowały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2024 zadłużenie zł	Rok 2025 zadłużenie zł	Różnica: wzrost(+) spadek (-)
1	Lokale mieszkalne razem	1 604 482,85	1 422 339,19	- 182 143,66
	- w tym lokale mieszkalne wyodrębnione	491 993,87	461 983,33	- 30 010,54
2	Garaże	284,41	815,87	531,46
3	Lokale użytkowe	243 023,44	254 913,66	11 890,22
	<b>Razem</b>	<b>1 847 790,70</b>	<b>1 678 068,72</b>	<b>- 169 721,98</b>

7) *Zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokali w porównaniu z naliczeniami rocznymi opłat 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 2024	46 558,89	1 604,40	3,45
b)	Rok 2025	48 946,83	1 422,33	2,91
c)	<i>Wzrost (+), spadek (-)</i>	<b>2 387,94</b>	- <b>182,07</b>	- <b>0,54</b>
<b>2</b>	<b>Lokale usługowe +garaże</b>			
a)	Rok 2024	3 547,88	243,30	6,86
b)	Rok 2025	3 836,11	255,72	6,67
c)	<i>Wzrost(+), spadek (-)</i>	<b>288,23</b>	<b>12,42</b>	- <b>0,19</b>
<b>3</b>	<b>Lokale razem</b>			
a)	Rok 2024	50 106,77	1 847,70	3,69
b)	Rok 2025	52 782,94	1 678,05	3,18
c)	<i>Wzrost (+), spadek (-)</i>	<b>2 676,17</b>	- <b>169,65</b>	- <b>0,51</b>

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

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja w roku 2024		Windykacja w roku 2025	
		Liczba	Na kwotę zł	Liczba	Na kwotę zł
1	Wezwania do zapłaty	1 287	3 295 578,24	1711	3 900 123,82
2	Sprawy skierowane do sądu	164	558 296,20	168	550 428,52
3	Uzyskane wyroki	150	530 820,88	181	575 481,09
4	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	77	184 985,94	157	243 663,97
5	Wyroki zrealizowane – zapłacone	88	384 472,86	171	524 939,09
6	Sprawy skierowane do komornika o wykonanie eksmisji	0	-	1	30 733,89
7	Dobrowolne wydanie lokalu	4	11 435,37	1	-
8	Postępowanie sądowe w zakresie przymusowej sprzedaży lokalu	0	-	1	9 824,95
9	Sprawy wpisane do KRД	11	129 487,86	59	266 339,73

## 5. Usługi komunalne

### 1) Woda i kanalizacja

- Na dostawę wody i odprowadzanie ścieków Spółdzielnia posiada umowę zawartą z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Koninie. Ceny za powyższe usługi w roku **2024 i 2025** kształtowały się na poziomie **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 **2024** wyniosły **8 346 728,84 zł**, a w roku **2025** wyniosły **8 140 671,73 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 **2025**, 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, w II półroczu również na 2 budynkach. Ilość wody tzw. niezbilansowanej w roku 2025 wyniosła średniorocznie 4,20 %.

### 2) Gospodarowanie odpadami komunalnymi

- Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi w części dotyczącej lokali mieszkalnych w roku **2024** wyniosły **3 419 150,00 zł**, a w roku **2025** koszty opłat wyniosły **4 083 064,00 zł**.

3) *Gospodarka cieplna (centralne ogrzewanie)*

- 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 2024 i 2025 oraz na rok 2026 ustalone były indywidualnie w oparciu o zużycie ciepła w poprzednim okresie i wynosiły średnio miesięcznie:

Lp.	Treść	Na rok 2024	Na rok 2025	Na rok 2026
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 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.. Na 1 mieszkanie w zależności od zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym zaliczka wynosi od 66 zł do 560 zł.	Na 1 mieszkanie w zależności od ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym - zaliczka od 66 zł do 560 zł w okresie od 01.01 do 30.03 - zaliczka od 66 zł do 670 zł w okresie od 01.04 .....
2	Za ciepło do podgrzania wody - CCW	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	Od 23,00 do 57,00 zł/m <sup>3</sup> ciepłej wody

- Koszty i przychody z tytułu centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w nieruchomościach spółdzielczych za rok 2024 i 2025 kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2024		Rok 2025	
		Kwota zł	Stawka	Kwota zł	Stawka
			zł/ m <sup>2</sup> miesięcznie		zł/ m <sup>2</sup> miesięcznie
1	Poniesione koszty	14 646 526,52	3,81	16 905 312,17	4,39
2	Należne zaliczkowe opłaty	18 442 053,52	4,79	16 824 608,85	4,37
3	<b>Przeniesiono do rozliczenia w następnym roku obrotowym</b>	<b>3 795 527,00</b>	<b>0,99</b>	<b>- 80 703,32</b>	<b>- 0,02</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 31.12.2025 roku rozliczeń międzyokresowych – nadwyżki kosztów centralnego ogrzewania nad wpłaconymi zaliczkami – wynosi **80 703,32 zł**.

Z tego:

- nadwyżka kosztów centralnego ogrzewania nad wpłaconymi zaliczkami wystąpiła na 56 budynkach na łączną kwotę 183 972,99 zł,
- nadwyżka wpłaconych zaliczek nad kosztami centralnego ogrzewania wystąpiła na 41 budynkach na łączną kwotę 103 269,67 zł.

4) *Gospodarka cieplna (ciepła woda)*

- Koszty z tytułu zużycia ciepła do podgrzania wody w roku **2024** wynosiły **4 670 257,85 zł**, a w roku **2025** wyniosły **4 586 015,33 zł**.

5) *Gaz*

- Koszty zużycia gazu ziemnego w roku **2024** wynosiły **205 436,20 zł**, a w roku **2025** wyniosły **220 034,73 zł**.

6. **Majątek trwały**

- Wartość środków trwałych ogółem netto w 2025 roku wyniosła 44.140,9 tys. zł, w tym grunty własne 2.150,7 tys. zł, grunty w wieczystym użytkowaniu 262,3 tys. zł, budynki, lokale, i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 41.532,1 tys. zł oraz pozostałe środki trwałe w wysokości 195,8 tys. zł.
- Przewagę majątku trwałego stanowią budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne.
- Zwiększenie majątku w roku 2025 wystąpiło na skutek :
  - zakupu mebli biurowych,
  - zakupu serwera.
- Wartości niematerialne i prawne opiewają na kwotę brutto 209,0 tys. zł, umorzenie 209,0 tys. zł, wartość netto "0"; w roku 2025 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 2025 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 2025 przedstawiały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zł	Przychody zł	Wynik zł
1	Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi obcymi	1 874 178,30	1 785 460,98	- 88 717,32

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 2025 odbywały się przede wszystkim stałe cotygodniowe spotkania członków klubów seniora. Zorganizowano uroczyste spotkania z okazji Dnia Babci i Dziadka, Dnia Seniora, a także spotkanie opłatkowe. W czerwcu zorganizowana była

wycieczka do Inowrocławia. Seniorzy z klubu uczestniczyli w koncercie Seniorzy dla Miasta oraz w amatorskim przeglądzie Zespołów Wokalno – Muzycznych Seniorów „Złote Nuty Seniora”. W roku 2025 odbyły się także warsztaty kosmetyczne, spotkania z dietetykami i terapeutami.

1) *Wydatki i przychody działalności społecznej i kulturalno- oświatowej w roku 2024 i 2025 przedstawiały się następująco:*

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota złotych		
		Koszty	Przychody	Wynik
1	Rok 2024	164 680,07	100 000,00	- 64 680,07
2	Rok 2025	167 769,29	101 700,00	- 66 069,29

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 2025 Spółdzielnia posiada:*

Lp.	Treść	Bilans otwarcia zł	Zwiększenia zł	Zmniejszenia (wydatki) zł	Bilans zamknięcia zł
1	Zakładowy Fundusz Socjalny	114 732,54	184 649,17	183 620,00	115 761,71
2	Fundusz remontowy mienia	5 272 755,64	293 600,00	266 578,44	5 299 777,20
3	Fundusz remontowy nieruchomości	3 194 184,91	6 113 972,12	4 865 691,29	4 442 465,74
	<b>Razem fundusze remontowe (2-3)</b>	<b>8 466 940,55</b>	<b>6 407 572,12</b>	<b>5 132 269,73</b>	<b>9 742 242,94</b>
X	<b>Razem fundusze (1-3)</b>	<b>8 581 673,09</b>	<b>6 592 221,29</b>	<b>5 315 889,73</b>	<b>9 858 004,65</b>

## 10. Założenia Spółdzielni na rok 2026 i lata następne

1) *Planowane przez Spółdzielnię działania zmierzają do jak najlepszego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków przede wszystkim poprzez utrzymanie stanu technicznego substancji mieszkaniowej oraz stosownie do możliwości finansowych modernizację zasobów z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania.*

### Na rok 2026 zakładamy:

- 1) Malowanie klatek schodowych: 11 Listopada 15, 37; Legionów 11,12,14; Powst. Wlkp. 5;
- 2) Remont balkonów: Okólna 41; Wyzwolenia 9;
- 3) Kontynuacja remontu galerii: Powstańców Styczniowych 2;
- 4) Wzmocnienie ścian piwnicznych – iniekcja: 11 Listopada 4, 8, 12, 14, 16 ,18 ,20, 34;
- 5) Remont posadzek w piwnicach: Aleje 1 Maja 1;
- 6) Remont altan śmietnikowych dla budynków: Powst. Wlkp. 7; Aleje 1 Maja 1; Legionów 9, 11, 12, 13, 14;
- 7) Remont pomieszczeń węzłów cieplnych: 11 Listopada 14, 16, 18, 20, 28, 30, 34, 36, 38;

- 8) Montaż daszków nad balkonami: 11 Listopada 29;
- 9) Wykonanie instalacji p-poż: 11 Listopada 15; Wyzwolenia 1;
- 10) Polimeryzacja instalacji gazowej: Sosnowa 17, 19; Zakole 12, 16;
- 11) Remont hydroforni: Bydgoska 12;
- 12) Wymiana poziomów c.w. z armaturą: 11 Listopada 12, 14, 16;
- 13) Wymiana niesprawnych zaworów z w., c.w. i cyrkulacji: Wyszyńskiego 8, 10, 12, 16; 11 i 11 Listopada 17, 25, 29, 31;
- 14) Wymiana podzielników c.o.: Bydgoska 12,14,16;
- 15) Montaż instalacji monitoringu: Wyszyńskiego 12, 22; Legionów 5;
- 16) Wykonanie instalacji przeciwpożarowego wyłącznika prądu: Legionów 9;
- 17) Remont dźwigów: 11 Listopada 7, 13, Wyzwolenia 1; Bydgoska 12, 14;
- 18) Remont kominów: Sosnowa 21; 11 Listopada 4, 8, 12, 14, 16, 18, 20, 27;
- 19) Remont tarasu i altany śmietnikowej: Przemysłowa 9;
- 20) Remont elewacji w budynku: Wyszyńskiego 26; 11 Listopada 10
- 21) Remont pomieszczeń sanitarnych i remont archiwum: Wyzwolenia 13;
- 22) Remont pokrycia dachowego: Wyszyńskiego 32B;
- 23) Remont zieleni: 11 Listopada 16;
- 24) Remont wejść do klatek: Aleje 1 Maja 1;
- 25) Projekt na remont balkonów: Legionów 4, 5, 6, 7;
- 26) Remont pomieszczenia rowerowni: Legionów 5;

**Na rok 2027 i lata następne zakładamy:**

- 1) Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku: Wyszyńskiego 36, 38, 40; 11 Listopada 21, 28, 29; Wyzwolenia 7, 11; Zakole 6, 8, 10, 12, 16; Przemysłowa 14, 16; Legionów 4, 5, 6, 7; Bydgoska 12, 14, 16; Powstańców Wlkp. 7; Dworcowa 9, 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: Aleje 1 Maja 1;
- 4) Remont altan śmietnikowych: 11 Listopada 24, 36;
- 5) Remont elewacji: Kosmonautów 2;
- 6) Remont balkonów: 11 Listopada 19, 37; Legionów 4, 5, 6, 7; Powstańców Styczniowych 2;
- 7) Wykonanie instalacji p.poż.: Wyszyńskiego 23; 11 Listopada 7, 13, 17; Zakole 3; Wyzwolenia 4, 5, 7, 9, 11; Bydgoska 12, 14, 16; Dworcowa 5, 9, 11; Kosmonautów 12;
- 8) Wymiana pionów deszczowych, wymiana rurociągów zasilających II strefę Dworcowa 5, 9, 11; Kosmonautów 12;
- 9) Wymiana wodomierzy: wszystkie budynki ( 2028-2029 ),
- 10) Częściowa wymiana pionów i poziomów z armaturą wod. – kan. w budynkach mieszkalnych,
- 11) Remont instalacji wod. – kan. w tym wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej w budynku przy Kolejowej 24;
- 12) Polimeryzacja instalacji gazowej: Sosnowa 7, 21, Okólna 31, 35, 11 Listopada 37;
- 13) Remont instalacji oświetlenia korytarzy piwnicznych: 11 Listopada 21, 29; Wyzwolenia 1, 19;
- 14) Przebudowa wiatrołapów i stref wejściowych: Bydgoska 12, 14, 16;

- 15) Remont tablic rozdzielczych: 11 Listopada 21, 29; Wyzwolenia 7, 11; Zakole 6, 8, 10, 12, 16; Bydgoska 14, 16;
- 16) Remont instalacji oświetlenia klatek schodowych: Bydgoska 12, 14, 16;
- 17) Wymiana wind: 11 Listopada 7; Bydgoska 12, 14, 16;
- 18) Remont automatyki SZR: Dworcowa 5, 9, 11; Kosmonautów 12,
- 19) Przebudowa przyłącza energetycznego: 11 Listopada 15; Wyzwolenia 1; Bydgoska 12, 14, 16;
- 20) Remont altany śmietnikowej: 11 Listopada 26;
- 21) Malowanie balustrad na balkonach, elewacji i naprawa schodów: Przemysłowa 9;
- 22) Remont elewacji w budynku: Wyszyńskiego 32 A i B,
- 23) Naprawa ogrodzenia, wymiana drzwi garażowych wraz z remontem elewacji: 11 Listopada 2;
- 24) Remont pomieszczeń biurowych: Wyszyńskiego 28a.

## 11. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

- 1) Majątek trwały stanowił **54,27%** majątku ogółem, w tym budynki i budowle stanowią **51,06%** majątku, wskaźnik sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi wyniósł **124,26%**;
- 2) Majątek obrotowy stanowił **45,63%** majątku ogółem;
- 3) Należne wpłaty na fundusz podstawowy stanowiły **0,10%** majątku ogółem;
- 4) Przeciętne zatrudnienie w roku **2024** wynosiło **50,75** etatu, a w roku **2025** wyniosło **49,08** etatu;
- 5) Wyniki między przychodami a kosztami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości (stanowiące nadwyżkę kosztów nad przychodami - stratę) w wysokości **1.508.162,21 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 2025 został zaprezentowany w bilansie w sposób określony w Stanowisku Komitetu 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 **648 910,66 zł** jako rozliczenia międzyokresowe (prezentacja w bilansie – pasywa B IV 3 jako „Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości”),
  - nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie **101 974,95 zł** jako rozliczenia międzyokresowe (prezentacja w bilansie – aktywa B IV 2 jako „Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości”),
  - nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w kwocie **103 269,67 zł** jako rozliczenie międzyokresowe (pasywa) do rozliczenia z członkami,
  - nadwyżka kosztów centralnego ogrzewania nad wpłaconymi zaliczkami w kwocie **183 972,99** jako rozliczenia międzyokresowe (aktywa) do rozliczenia z członkami.
- 7) Wynik finansowy – zysk netto osiągnięty w roku 2025 w wysokości **2 109 466,91 zł** uzyskany z działalności gospodarczej Spółdzielni powiększył w pasywach bilansu wartość funduszy własnych;
- 8) Osiągnięty wynik finansowy netto Zarząd proponuje przeznaczyć:
  - kwotę **2.009.466,91 zł** na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych w zakresie obciążającym członków,
  - 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 2025

LP	NAZWA WSKAŹNIKA	SPOSÓB WYLICZANIA	JEDNOSTKA MIARY	ROK		
				2023	2024	2025
1	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	DANE BILANSOWE	zł	49 009 088,22	46 539 524,37	44 140 934,48
2	KAPITAŁY WŁASNE	"	zł	61 317 004,09	57 177 185,40	54 850 410,57
3	MAJĄTEK OBROTOWY	"	zł	42 131 455,75	38 839 226,73	37 120 901,53
4	NALEŻNOŚCI Z TYT. ROBÓT I USŁUG	"	zł	1 382 290,09	1 533 194,53	1 293 306,69
5	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	1 589 209,63	1 738 241,22	1 687 884,63
6	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	"	zł	22 651 024,91	23 120 770,84	24 524 954,35
7	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE	"	zł	528 844,80	340 905,63	648 910,66
8	ZOBOWIĄZANIA Z TYT. ROBÓT I USŁUG	"	zł	9 812 322,73	8 620 341,89	8 667 743,89
9	SPRZEDAŻ NETTO	"	zł	51 871 211,56	54 063 101,42	58 616 156,47
10	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	"	zł	53 043 095,74	55 659 813,41	58 708 758,34
11	SUMA BILANSOWA	"	zł	91 222 874,95	85 460 538,05	81 343 076,72
12	ŚRODKI PIENIĘŻNE	"	zł	36 268 443,08	32 184 821,13	29 886 042,21
13	WYNIK BILANSOWY NETTO	"	zł	3 987 762,12	2 180 310,47	2 109 466,91
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	%	125,11	122,86	124,26
2	WSKAŹNIK OBCIĄŻENIA MAJĄTKU TRWAŁEGO ZADŁUŻENIEM	zobowiązania krótko- i długoterminowe ogółem / majątek trwały i obrotowy ogółem	%	24,86	27,08	30,18
3	STOPA ZADŁUŻENIA	zobowiązania długoterminowe ogółem / majątek ogółem	%	-	-	-
4	WSKAŹNIK PLYNNOŚCI I	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne	x	1,82	1,66	1,47
5	WSKAŹNIK PLYNNOŚCI II	majątek obrotowy- zapasy / zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne	x	1,82	1,66	1,47
6	WSKAŹNIK PLYNNOŚCI III	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne	x	1,56	1,37	1,19
7	WSKAŹNIK SZYBKOŚCI OBROTU NALEŻNOŚCI	należności z tytułu dostaw i usług x 365 / sprzedaż netto	dni	9,7	10,4	8,1
8	WSKAŹNIK SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 / koszt sprzedaży produkcji i usług	dni	67,5	56,5	53,9

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 2025 jak również salda rozliczeń międzyokresowych na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2025 r.,
- wykaz przedstawiający zwiększenia (odpisy) i wydatki z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości oraz salda nadwyżek i niedoboru funduszu na dzień 31 grudnia 2025 r., przedstawiono w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

Konin, dnia 31.03.2026 r.

Podpisy Zarządu: