

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

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o postanowienia: *ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami)*, *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami) postanowienia Statutu Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz regulaminy wewnętrzne zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.*

Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie, które zwoływane jest przynajmniej raz w roku.

Rada Nadzorcza składająca się z 9 członków sprawuje kontrolę oraz nadzór nad bieżącą działalnością Spółdzielni.

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

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

Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest **Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie**.

W tym także:

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
- 6) nabywanie lokali w celu sprzedaży lub wynajmu.

Podstawowym zadaniem Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni.

Podstawowe zadania związane z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi polegają głównie na zapewnieniu mieszkańcom:

- *utrzymania właściwego stanu technicznego budynków, właściwego stanu instalacji wewnętrznych, właściwego stanu sanitarnego budynków i ich otoczenia;*
- *nieprzerwanej dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, dostawy wody zimnej i odbioru ścieków, dostawy energii elektrycznej i gazu, oraz zapewnienie sprawności dźwigów osobowych i domofonów,*
- *bieżących napraw, konserwacji, przeglądów technicznych budynków i instalacji,*
- *remontów budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,*
- *racjonalnego gospodarowania środkami finansowymi pobieranymi z tytułu wnoszonych opłat eksploatacyjnych.*

1) Podstawowe dane statystyczne

1) Powierzchnię zasobów zarządzanych przez spółdzielnię w dniu 31 grudnia 2017 przedstawia niżej podana tabela:

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

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

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

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

- W budynkach wielorodzinnych własnych 5230 lokali mieszkalnych,
- W udziałach spółdzielni w budynkach wspólnot mieszkaniowych 131 lokale mieszkalne,
- W budynkach jednorodzinnych - 1 dom w zabudowie szeregowej

2. Tytuły prawne do lokali mieszkalnych.

1) W budynkach mieszkalnych tytuły prawne do lokali mieszkalnych są następujące:

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

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

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

3) Członkowie Spółdzielni:

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

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r. wprowadziła wiele istotnych zmian w zakresie dotyczącym członkostwa spółdzielni. Na skutek tychże zmian jedni członkowie z mocy prawa zostają członkostwa pozbawieni, inni natomiast bez własnej inicjatywy stali się członkami. W Spółdzielni trwają prace weryfikacyjne w kierunku ustalenia dokładnej liczby członków, a podana wyżej liczba członków jest przybliżona.

3. Fundusze własne Spółdzielni

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

4. Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Usługi komunalne.

1) Woda i kanalizacja

- Na dostawę wody i odprowadzanie ścieków Spółdzielnia posiada umowę zawartą z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Koninie. Ceny za powyższe usługi w latach 2016 i 2017 przedstawiają się w następująco

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

- Koszty wody i odprowadzania ścieków zużytej w lokalach mieszkalnych w roku 2016 wyniosły 6.376.213,75 zł, a w roku 2017 wyniosły **6.722.215,07 zł**.
- Opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków ustalane są dla mieszkańców zaliczkowo i rozliczane są dwa razy w roku zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę Nadzorczą w „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu”. W roku sprawozdawczym obowiązywał **Regulamin** uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 29 z dnia 27.09.2005;
- Zastosowane ceny opłat w zł / m³ wody są takie same, jakie stosuje dostawca, przy czym zgodnie z Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą w przypadku zmiany ceny wody w trakcie okresu rozliczeniowego cenę 1 m³ wody ustala się jako średnią ważoną cen w miesiącach tego okresu;
- Ilość wody nierozliczonej w roku 2017, zgodnie regulaminem zwiększyła zużycie wody poszczególnych gospodarstw domowych do wysokości 10 % natomiast różnica nierozliczonej wody powyżej 10 % zwiększyła koszty eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych.

2) Gospodarowanie odpadami komunalnymi

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

3) Gospodarka ciepła .

- a) Ciepło do potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody do zasobów Spółdzielni dostarcza Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Koninie .
- b) Szczegółowe zasady dostawy ciepła oraz odpłatności za wykonanie usługi określa umowa zwana **umową sprzedaży ciepła nr USC 100012 zawarta w dniu 05.07.1999 r.**;
- c) Wysokość stawek stosowanych przez MPEC **zatwierdzona jest przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki:**

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

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

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

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

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

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

- Nadwyżki opłat za ciepło powstałe za dany okres grzewczy, zgodnie z **Regulaminami** zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30 z dnia 27września 2005 r. i uchwałą nr 31 z dnia 29.09.2015 r. podanymi do wiadomości wszystkim użytkownikom lokali;
 - Rozliczenie kosztów dla 33 budynków mieszkalnych wg stanu na 31 grudnia –dokonuje się w miesiącu marcu następnego roku kalendarzowego.
 - Rozliczenie kosztów dla 64 budynków mieszkalne dokonuje się po sezonie grzewczym, (trwającym od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego), czyli wg stanu na 30 czerwca z terminem rozliczenia do końca września.
 - Nadwyżka za rok 2017 dla grupy budynków rozlicznych wg stanu na 31.12 została rozliczona w miesiącu marcu 2017 r. (na kwotę 165.389,94 zł), pozostała nadwyżka będzie rozliczona zgodnie z regulaminem.
 - Powierzchnia lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie – 320.565,05 m².
- g) Koszty z tytułu zużycia ciepła do podgrzania wody w roku 2016 wynosiły 2.652.637 zł a w roku **2017** wyniosły **2.585.545** zł,
- h) Koszty zużycia gazu ziemnego w roku 2016 wynosiły 124.659 a w roku **2017** wyniosły **115.254** zł.

6. Majątek trwały

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

7. Zarządzanie zasobami obcymi.

- 1) W ramach swej działalności statutowej Spółdzielnia zajmuje się zarządzaniem zasobami obcymi.
 - W roku 2017 zajmowała się zarządzaniem 71 budynkami **wspólnot mieszkaniowych**, na podstawie zawartych umów.
 - Na podstawie uchwał i regulaminów **wspólnot mieszkaniowych** Spółdzielnia prowadzi dla nich obsługę zarządzania według zasad określonych w **Ustawie o własności lokali**: sprawuje dla tych nieruchomości obsługę techniczną, księgową, sporządza dla nich rozliczenia podatkowe i sprawozdania statystyczne według zasad określonych w odpowiednich przepisach oraz dokonuje rozliczeń z właścicielami.
- 2) Koszty i przychody z tej działalności w roku 2017 przedstawiały się następująco:

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

8. Działalność społeczna i kulturalno- oświatowa.

- 1) Konińska Spółdzielnia Mieszkaniowa współuczestniczy w organizowaniu życia społeczno kulturalnego dla mieszkańców osiedli mieszkaniowych. Bazą tej działalności jest klub osiedlowy, w którym prowadzona jest działalność w zakresie rozwoju zainteresowań dzieci i młodzieży, oraz w zakresie zagospodarowania czasu wolnego emerytom i rencistom.
- 2) Wydatki i przychody działalności społecznej i kulturalno- oświatowej w roku 2016 i 2017 przedstawiały się następująco:

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

- 3) Koszty działalności społecznej i kulturalno oświatowej nie stanowią składnika kalkulacji opłaty eksploatacyjnej dla poszczególnych nieruchomości, dlatego też wynik ujemny na tej działalności został uwzględniony w wyniku bilansowym Spółdzielni.

9. Fundusze specjalne spółdzielni:

- 1) W ramach funduszy specjalnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 Spółdzielnia posiada:

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

10. Założenia Spółdzielni na rok 2018 i lata następne.

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

• Na rok 2018 zakładamy:

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

• Na rok 2019 i dalsze lata zakładamy:

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

11. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

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

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

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

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

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

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

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

Konin dnia 30.03.2018 r..

Podpisy Zarządu: