

SPRAWOZDANIE

Zarządu z działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach za rok 2018.

1. Wprowadzenie

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach rozpoczęła działalność w 1983 r. Rozpoczęcie tej działalności było możliwe dzięki szeroko zakrojonej pracy organizatorów i twórców Spółdzielni, a mianowicie:

1. Zakłady Sprzętu Oświetleniowego „Polam-Farel” w Kętrzynie - Zakład w Suwałkach.
2. Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunalnego w Suwałkach.
3. Spółdzielnia Transportu Wiejskiego w Suwałkach.
4. „Prefabet” Zakład Nr 2 w Suwałkach.
5. Gminna Spółdzielnia „S.Ch.” w Suwałkach.
6. ZMZSMP Suwałki.
7. WZSR „S.Ch.” Suwałki.
8. WPS „Kolbet” Suwałki.
9. WSBW Suwałki.
10. PPK Sobolewo.
11. WSOP Suwałki

oraz 354 osób fizycznych.

Pierwsze inwestycje rozpoczęto już w listopadzie 1984 r.

Na koniec 2018 r. Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach była właścicielem (współwłaścicielem) 42 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 103.670,21 m² w tym: 1.798 lokali mieszkalnych, 38 lokali użytkowych, 180 garaży oraz podziemnego garażu wielostanowiskowego o 34 miejscach postojowych.

Na ogólną liczbę 1.798 lokali mieszkalnych:

- 378 lokali (21,02%) – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- 499 lokali (27,75%) – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- 920 lokali (51,17%) – prawo odrębnej własności lokalu
- 1 lokal (0,06%) – najem.

Teren, na którym znajdują się budynki mieszkalne i budynki o innym przeznaczeniu, zajmuje ogólną powierzchnię 16,2960 ha. Teren niezabudowany, znajdujący się przy ul. Szpitalnej w Suwałkach, zajmuje ogólną powierzchnię 1,0072 ha, w tym: działka nr 25248/2 o pow. 0,9763 ha i działka nr 21135/5 o pow. 0,0309 ha, zgodnie z Uchwałami Walnego Zgromadzenia na sprzedaż.

Wartość środków trwałych na dzień 31.12.2018 r. wynosi netto 28.884.385,94 zł.

Ilość członków na dzień 31.12.2018 r.

- 2 344

w tym:

- | | | |
|---|---|-------|
| a) zamieszkałych
(w tym 1 członek prawny) | - | 2 294 |
| b) członkowie posiadający lokale użytkowe i garaże
zamieszkali poza Spółdzielnią | - | 50 |

2. Skład Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

- | | | |
|-----------------------------|---|---------------------------|
| 1. Leszek Marek Janiszewski | - | Prezes Zarządu |
| 2. Magdalena Wasilewska | - | Zastępca Prezesa Zarządu. |

3. Omówienie głównych kierunków działalności Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w 2018 r.

3.1. Działalność organizacyjno-samorządowa.

Podstawową formą realizowania zadań i kierowania działalnością Spółdzielni była kolektywna praca Zarządu. W posiedzeniach Zarządu uczestniczyli pracownicy merytorycznie związani z tematyką posiedzeń. Przedmiotem obrad Zarządu były głównie tematy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni związanej z realizacją planu finansowo-gospodarczego na 2018 r., planu rzeczowo-finansowego funduszu remontów na 2018 r. oraz całokształt zagadnień ekonomicznych i organizacyjnych, a ponadto ocena pracy poszczególnych komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk.

W zakresie problematyki organizacyjno-samorządowej Zarząd wykonał między innymi następujące czynności:

1. Przygotował i opracował materiały na Walne Zgromadzenie Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach, które odbyło się w dwóch częściach w dniach 25 i 27 czerwca 2018 r.
2. Opracował materiały na 8 posiedzeń Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.
3. Odbył 39 posiedzeń, na których:
 - a) podjęto 82 uchwały,
 - b) wydano szereg zarządzeń, poleceń, decyzji i postanowień o charakterze instrukcyjnym, porządkowym i organizacyjnym.
4. Przedmiotem 82 uchwał Zarządu przyjętych w 2018 r. było:

- w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych	-	65 uchwał
- w zakresie spraw finansowo-księgowych	-	8 uchwał
- w zakresie spraw organizacyjno-pracowniczych	-	9 uchwał.

3.2. Działalność eksploatacyjna i remontowa.

Rok 2018 był kolejnym rokiem, w którym główne nasze działania były skierowane na przedsięwzięcia pozwalające na minimalizowanie wzrastających kosztów utrzymania nieruchomości. Nie przekroczyliśmy ogółem planowanych na ten rok kosztów eksploatacji a w niektórych pozycjach, od nas zależnych, obniżyliśmy je.

Pozwoliło to nie planować na następny rok podwyżki opłat eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych z wyjątkiem kilku nieruchomości, t.j. Lityńskiego I i 11 Listopada II. Podwyżki te wynikły z wyższych kosztów eksploatacji niż planowane.

W roku 2018 w ramach funduszu remontowego wykonano prace remontowo - konserwatorskie i modernizacyjne wynikające z potrzeb bieżących, jak również z wniosków zgłaszanych przez członków Spółdzielni na kwotę **1.058.742,35 zł.**

Informacja z wykonania planu remontów w 2018 r. stanowi Załącznik Nr 1 do sprawozdania.

Na rok **2019** zaplanowano fundusz remontowy w wysokości ponad **1,6 mln zł.** W ramach powyższych środków zamierzamy wykonać:

1. Usuwanie wad technologicznych (docieplenie ścian) – budynek Lityńskiego 3.
2. Usuwanie wad technologicznych z remontem posadzek loggi – budynki: Lityńskiego 1 (kontynuacja), Lityńskiego 1A, Lityńskiego 10B (kontynuacja).
3. Remont posadzek elewacji balkonów – budynki: Kowalskiego 21 (kontynuacja); Lityńskiego 10; 11 Listopada 7 (1/2 III klatki).
4. Utwardzenie nawierzchni – Lityńskiego 12 – 14.
5. Uzupełnienie, modernizacja placów zabaw: Lityńskiego 16B; 11 Listopada 2, 4; Lityńskiego 1.
6. Remont połaci dachowej – budynki: Lityńskiego 10, 10A, 14; 11 Listopada 1; Papieża Jana Pawła II 10 (daszek nad usługami).
7. Remont instalacji domofonowej – budynki: 11 Listopada 3, 1, 1A; Szpitalna 85, 85A.
8. Remont obróbek blacharskich – budynki: 11 Listopada 1 i 1A; Szpitalna 85 (klatki II – V).
9. Wymiana śmietniczek – 11 Listopada 1A, 11, osiedle I.
10. Malowanie klatek schodowych – budynki: Szpitalna 85 (klatki VI – IX), Papieża Jana Pawła II 16 (klatki I – IV).
11. Remont elewacji – Szpitalna 87 (kontynuacja).
12. Przygotowanie budynków do modernizacji sieci ciepłowniczej (likwidacja węzłów grupowych) – osiedle I.
13. Wymiana i legalizacja wodomierzy – budynki: Lityńskiego 1; Reja 78; Lityńskiego 10, 10A, 10B, 12 + 11 lokali użytkowych; 11 Listopada 1, 3, 7; Papieża Jana Pawła II 12, 14, 16 (usługi).
14. Dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej – według potrzeb.
15. Drobne remonty ogólnobudowlane według potrzeb.
16. Remont instalacji c.o. – budynki: Lityńskiego 14 (klatki II – V).
17. Wymiana i legalizacja ciepłomierzy – budynki: 11 Listopada 1A, 11; Papieża Jana Pawła II 12, 14, 16 (usługi).

3.3. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

W roku 2002 Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach rozpoczęła nowy rodzaj działalności podejmując się zarządzania nieruchomościami na zlecenie.

Do dnia 31.12.2018 r. Spółdzielnia zarządzała następującymi Wspólnotami:

- **Wspólnota Mieszkaniowa Putry 4A**
o 40 mieszkaniach – 2 158,85 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Putry 4**
o 61 mieszkaniach – 2 997,00 m² p.u. i lokalu usługowym - 324,60 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Witosa 2**
o 39 mieszkaniach – 2 175,11 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Witosa 2A – klatka V**
o 10 mieszkaniach – 589,00 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Witosa 2A – klatki I - IV**
o 30 mieszkaniach – 1 752,89 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Klonowa 47A i 49**
o 138 mieszkaniach – 8 041,80 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Staniszewskiego 63**
o 9 mieszkaniach – 490,90 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Lityńskiego 16**
o 50 mieszkaniach – 3 813,14 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Lutostańskiego 6**
o 14 mieszkaniach – 1 075,90 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Hubala 12**
o 9 mieszkaniach – 410,40 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Hubala 10**
o 9 mieszkaniach – 411,01 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Hubala 8A**
o 18 mieszkaniach – 842,10 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Hubala 5**
o 6 mieszkaniach – 456,02 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Papieża Jana Pawła II 8A**
o 63 mieszkaniach i garażu wielostanowiskowym – 5 591,62 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Papieża Jana Pawła II 8**
o 59 mieszkaniach, 5 lokalach użytkowych i garażu wielostanowiskowym – 5 440,05 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Klonowa 42**
o 116 mieszkaniach, 80 garażach indywidualnych i garażu wielostanowiskowym – 7 338,02 m² p.u.

Łącznie jest to szesnaście Wspólnot Mieszkaniowych o 671 mieszkaniach i powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych 43.908,41 m².

Z tytułu tej działalności osiągnięto dodatkowe przychody w wysokości 430.110,23 zł. Uzyskane środki w kwocie 373.339,37 zmniejszyły koszty działalności eksploatacyjnej zasobów Spółdzielni.

Doroczne zebrania ogółu właścicieli zarządzanych Wspólnot Mieszkaniowych pozytywnie oceniły działalność Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach za rok ubiegły.

3.4. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

- 3.4.1. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r. obejmuje całokształt działalności Spółdzielni prowadzonej na przestrzeni roku sprawozdawczego i zamyka się obrotami po stronie aktywów i pasywów kwotą 41.518.388,88 zł. Wyniki działalności Spółdzielni za rok 2018 przedstawia Załącznik Nr 2 do sprawozdania.
- 3.4.2. Informacja o zadłużeniach użytkowników mieszkań z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2018 r.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2018 r. wyniosło 182.770,38 zł. Stanowi to 2,1% naliczenia rocznego a średniomiesięcznego 25,4%. Statystycznie na jedno mieszkanie przypada 101,65 zł. zadłużenia. Spółdzielnia posiada 1.798 mieszkań, w tym zadłużonych 522, stanowi to 29% wszystkich mieszkań. W analogicznym okresie roku 2017 zadłużenie wynosiło 261.175,47 zł. i stanowiło 3,03% naliczenia rocznego i 36,36% naliczenia miesięcznego. Zadłużonych było 587 lokali, na jedno mieszkanie przypadało 145,42 zł. zadłużenia. Nastąpił spadek zadłużenia w stosunku do naliczenia rocznego o kwotę 78.405,09 zł. natomiast procentowo o 10,96% do naliczenia miesięcznego. Zmalała liczba zadłużonych lokali o 65. Statystycznie zadłużenie na jedno mieszkanie zmalało o 43,77 zł. Z dodatków mieszkaniowych korzysta średniomiesięcznie około 44 osób, tj. 2,4% wszystkich mieszkań. Miesięczna wartość dodatków to około 5 tys. zł., co stanowi 0,7% naliczenia miesięcznego. Liczba osób korzystających z dodatków mieszkaniowych w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego spadła średnio o 13 osób.

Statystykę zadłużeń lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2018 r. przedstawia poniższa tabela:

Okres zadłużenia w miesiącach	Liczba zadłużonych mieszkań	Kwota zadłużenia	Procentowy udział w zadłużeniu ogółem
Poniżej 1 miesiąca	461	97.527,13	53
Od 1 do 3	47	57.033,13	31
Od 3 do 6	13	24.598,21	14
Od 6 do 12	1	3.611,91	2
Powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Razem	522	182.770,38	100

Zarząd Spółdzielni prowadzi politykę egzekucji należności poprzez wysyłanie upomnień mieszkańcom, którzy zalegają z opłatami powyżej 2 miesięcy, wzywa i przeprowadza rozmowy z dłużnikami, co powoduje w niektórych przypadkach spłatę długów.

W stosunku do osób, które nie reagowały na monity i nie regulowały swoich zobowiązań, Zarząd był zmuszony skierować 18 spraw do Sądu z tytułu czynszu. Po uzyskaniu tytułów wykonawczych, w stosunku do 7 nakazów zapłaty, egzekucję wyroków przeprowadzono przez Komornika. Ponadto w drodze licytacji Komornik Sądowy zlicytował 1 mieszkanie, którego właściciel zalegał z opłatami.

3.4.3. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność, sytuację majątkową i finansową za 2018 r. w stosunku do 2017 r. przedstawiają się j.n.:

Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.
1. Suma bilansowa w złotych	65.858.594,94	41.518.388,88
2. Wynik finansowy netto w złotych	250.972,01	47.052,46
3. Rentowność majątku <u>wynik finansowy netto</u> suma aktywów	0,38%	0,11%
4. Rentowność kapitałów własnych <u>wynik finansowy netto</u> kapitał własny	0,71%	0,15%
5. Rentowność netto sprzedaży <u>wynik finansowy netto</u> przychody ze sprzedaży produktów, towarów	3,01%	0,56%
6. Rentowność brutto sprzedaży <u>wynik na sprzedaży</u> przychody ze sprzedaży	0,81%	0,46%
7. Wskaźnik płynności I <u>aktywa obrotowe – rozliczenia międzyokresowe</u> zobowiązania krótkoterminowe – fundusze specjalne	2,7	2,6
8. Wskaźnik płynności II <u>aktywa obrotowe – zapasy – rozliczenia międzyokresowe</u> zobowiązania krótkoterminowe – fundusze specjalne	2,7	2,6
9. Wskaźnik płynności III <u>środki pieniężne</u> zobowiązania krótkoterminowe – fundusze specjalne	2,5	2,46
10. Szybkość obrotu należności <u>należności z tytułu dostaw i usług x 365</u> przychód netto ze sprzedaży	14 dni	11 dni
11. Szybkość spłaty zobowiązań <u>zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365</u> wartość sprzedaży towarów i koszt wytworzenia usług	67 dni	71 dni
12. Szybkość obrotu zapasów <u>zapasy x 365</u> wartość sprzedaży towarów + koszt wytworzenia usług	2 dni	2 dni
13. Pokrycie majątku trwałego kapitałem <u>kapitał własny + rezerwy</u> aktywa trwałe	67%	109%
14. Trwałość struktury finansowania <u>kapitał własny + rezerwy + zobowiązania długoterminowe</u> suma pasywów	94,1%	90%

3.5. Dodatkowe informacje wynikające z wymogów art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2017 r. poz. 2342 z późn. zm.).

- 3.5.1. W trakcie roku 2018 a także po jego zakończeniu nie wystąpiły istotne zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni.
- 3.5.2. Przewidywany rozwój Spółdzielni wynika z zatwierdzanych corocznie przez Radę Nadzorczą Spółdzielni planów finansowo-gospodarczych.
- 3.5.3. Spółdzielnia nie zanotowała ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.
- 3.5.4. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni została omówiona w części 3.4. sprawozdania i wynika z niej brak jakichkolwiek zagrożeń funkcjonowania Spółdzielni.
- 3.5.5. Spółdzielnia nie nabyła udziałów własnych.
- 3.5.6. Spółdzielnia nie posiada oddziałów.
- 3.5.7. Spółdzielnia nie stosuje instrumentów finansowych.

4. Podsumowanie.

Biorąc pod uwagę zasoby własne Spółdzielni oraz zarządzanych Wspólnot Mieszkaniowych, według stanu na dzień 31.12.2018 r. w obsłudze Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach znajduje się 59 budynków o 2.469 mieszkaniach, 45 lokalach usługowych, 260 garażach indywidualnych i 4 garażach wielostanowiskowych o powierzchni użytkowej ogółem 147.578,62 m².

Należy podkreślić, iż w zasobach MSM w Suwałkach opłaty za używanie lokali mieszkalnych są najniższe wśród zarządców (administratorów) budownictwa wielorodzinnego na terenie Suwałk. Jest to możliwe dzięki zaangażowaniu i wyteżonej pracy wszystkich pracowników Spółdzielni, skutkujące pozyskiwaniem dodatkowych przychodów z działalności operacyjnej, finansowej, obsługi wspólnot mieszkaniowych, które łącznie w 2018 r. wyniosły 564.231,44 (w roku 2017 wyniosły 582.819,54 zł.).

Dobre wyniki ekonomiczne czy wręcz bardzo dobre wskaźniki charakteryzujące działalność, sytuację majątkową i finansową za 2018 r. nie przystaniają nam problemu corocznie występującej różnicy w rozliczeniu kosztów i dochodów zimnej wody. Pomimo nakładów finansowych na wymianę wodomierzy oraz działaniom o innym charakterze różnica ta utrzymuje się nadal. Za 2018 r. wynosi ona 3,29% co w wymiarze finansowym stanowi kwotę 37.726,92 zł. (za 2017 r. było odpowiednio 3,65% i 38.835,28 zł.).

Realizując wnioski członków Spółdzielni w minionym roku ustanowiono 158 praw odrębnej własności lokali, z tego 154 lokale mieszkalne, 1 garaż i 3 miejsca postojowe.

Działalność Spółdzielni jest kontrolowana i oceniana pod względem legalności, rzetelności, wiarygodności i gospodarności zarówno przez organa wewnętrzne jak i zewnętrzne. Przeprowadzone kontrole w 2018 r. zarówno przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej Spółdzielni, PKO BP S.A. Oddział w Białymstoku, Oddział ZUS Białystok i Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku, nie wniosły uwag mogących

dać podstawy do negatywnej oceny działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.

Należy podkreślić, iż pomimo zadłużenia członków Spółdzielni we wnoszeniu opłat za używanie lokali (łącznie ze spłatą kredytów), w pewnych okresach była to kwota około 400 tys. zł., Spółdzielnia terminowo realizowała w 2018 r. swoje zobowiązania. Pomimo dokuczliwych, w stosunku do dłużników, działań Spółdzielni poprzez pisemne wezwania, rozmowy, sprawy sądowe, egzekucje komornicze, obciążanie pełnymi kosztami spraw sądowych, zadłużenie z tytułu używania lokali mieszkalnych na koniec 2018 roku wyniosło 182.770,38 zł. (na koniec 2017 roku 292.545,46 zł.).

Przedstawiony, pozytywny obraz całokształtu działalności, wyników ekonomicznych i sytuacji majątkowo-finansowej wskazuje, iż nie ma zagrożenia dla przyszłości Spółdzielni w roku 2018 i latach następnych.

ZASTĘPCA PREZESA
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Suwałkach
inż. Małdalena Wasilewska

P R E Z E S
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w SUWAŁKACH
inż. Leszek M. Janiszewski

2019.03.28

WYKONANIE PLANU REMONTÓW w 2018 r.

Lp	Rodzaj robót	Jedn. miary	Ilość	Wartość robót
				zł
1	Remont klatek schodowych wraz z przedsionkami oraz z wykonaniem oświetlenia klatek na czujniki ruchu Szpitalna 85/kl I-IV, Jana Pawła 16	bud.	5	55 128,89
2	Remont dachów - zabezpieczanie czapek kominowych, likwidacja przecieków – Lityńskiego 5,7,11,13,15, 10B, Reja 80A,78,84,	bud.	9	20 803,96
3	Remont instalacji c.o (wymiana zaworów podpionowych) Lityńskiego 14	kpl.	1	2 251,80
4	Remont instalacji wod.kan. (wymiana wodomierzy Jana Pawła II 10)	kpl	1	6 722,15
5	Remont instalacji wod.kan. (wymiana ciepłomierzy Jana Pawła II 10)	kpl.	1	34 621,44
6	Utwardzenie nawierzchni terenu przy budynkach Lityńskiego 10A, 10B,16B,14, 11 Listopada II, 11 Listopada III (7,11, parking), Jana Pawła 10	bud	9	83 795,01
7	Remonty bieżące i ogólnobudowlane	rem.	1	207 672,77
8	Remont instalacji domofonowej - centrale cyfrowe – Lityńskiego 10 (6 kl)	klatka	6	8 123,73
9	Usuwanie wad technologicznych w budynkach - docieplenie ścian - Lityńskiego 10B, 11 Listopada 3,	bud	3	182 300,04
10	Remont posadzek i elewacji balkonów Kowalskiego 21, Lityńskiego 10,10A,10B,12,14, Szpitalna 85/ V-VII KL, Jana Pawła II 18	bud	8	383 153,42
11	Remont zewnętrznych lamp oświetleniowych (wymiana słupów z oprawami – Lityńskiego II)	szt	4	10 516,69
12	Wymiana stolarki okiennej - dofinansowanie 50 % kosztów Lityńskiego I, II, Listopada I,II,III,Szpitalna I,	mieszkań	31	41 215,98
13	Montaż piłkochwyków na boisku Jana Pawła II 10,12,14,16,18, Modrzewiowa 27,29	rem.	1	22 436,47
RAZEM WYKONANE REMONTY 2018				1 058 742,35

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW ZA ROK 2018

Lp	treść	KOSZTY	PRZYCHODY				WYNIK + -
			okresu bieżącego	wynik roku bieżącego	z roku poprzedniego	Razem przychody	
1	eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	2898526,54	2848840,56	-49685,98	441297,03	3290137,59	391611,05
	pożytki nieruchomości	1672,86	22713,36	21040,50		22713,36	21040,50
	razem eksploatacja i utrzymanie nieruch.	2900199,40	2871553,92	-28645,48	441297,03	3312850,95	412651,55
	lokale użytkowe i garaże w najmie	41018,11	107719,80	66701,69		107719,80	66701,69
	razem eksploatacja i utrzymanie nieruch.	2941217,51	2979273,72	38056,21	441297,03	3420570,75	479353,24
2	sprzątanie klatek-lokale mieszkalne	21684,00	21684,00	0,00		21684,00	0,00
3	gospodarka odpadami komunalnymi	351002,00	351002,00	0,00		351002,00	0,00
4	zimna woda i kanalizacja	1083694,24	1048035,48	-35658,76	5608,05	1053643,53	-30050,71
	w kosztach eksploatacji	-37726,92		37726,92		0,00	37726,92
5	energia cieplna	3439893,67	3439893,67	0,00		3439893,67	0,00
	do rozliczenia z mieszkańcami					0,00	
I	Razem GZM	7758746,39	7732169,07	-26577,32	446905,08	8179074,15	420327,76
6	media lokali użytkowych w najmie	70093,42	70093,42	0,00		70093,42	0,00
7	zarządzanie wspólnotami i usługi konser	406232,39	430110,23	23877,84		430110,23	23877,84
8	koszty i sprzedaż innym użytkownikom	6923,87	7373,87	450,00		7373,87	450,00
9	sprzedaż materiałów i ich koszt własny	170,14	356,14	186,00		356,14	186,00
10	operacyjne	153329,28	38447,16	-114882,12		38447,16	-114882,12
11	finansowe	1033,00	95674,05	94641,05		95674,05	94641,05
II	Razem pozostała działalność	678800,21	749774,67	70974,46	0,00	749774,67	70974,46
Ogółem I + II		8437546,60	8481943,74	44397,14	446905,08	8928848,82	491302,22
Podatek CIT							23922,00
Wynik GZM							420327,76
Wynik finansowy netto							47052,46