

S P R A W O Z D A N I E Z A R Z Ą D U
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
UGOREK w KRAKOWIE
ZA 2024 ROK

1. Podstawowe dane Spółdzielni:

Pełna nazwa: **Spółdzielnia Mieszkaniowa Ugorek w Krakowie**

Adres: 31-465 Kraków, ul. M. Dzielskiego 2

Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP): **675-000-59-38**

Numer Regon: **350512944**

Numer KRS 0000125003 Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia XI Wydział Gospodarczy

Adres strony internetowej: **www.smugorek.pl**

Adres poczty elektronicznej: **biuro@smugorek.pl**

2. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania:

- Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. Nr 121, poz. 591 z późn. zm.)
- Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. Nr 30, poz. 210 z późn. zm.)
- inne przepisy prawne i Statut Spółdzielni

3. Organy Spółdzielni

3.1 Zarząd

W okresie sprawozdawczym od dnia 1 stycznia do 20 czerwca 2024 roku Zarząd działał w składzie:

Prezes Zarządu: Marek Górniewicz

Z-ca Prezesa Zarządu: Andrzej Miś

Członek Zarządu: Krystyna Cholewa

Od 21 czerwca do 9 października 2024 roku Zarząd działał w składzie:

Prezes Zarządu: Marek Górniewicz

Z-ca Prezesa Zarządu: Andrzej Miś

Od 10 października do 22 października 2024 roku Zarząd działał w składzie:

Z-ca Prezesa Zarządu: Andrzej Miś

Od 23 października do 31 grudnia 2024 roku Zarząd działał w składzie:

Członek Zarządu, p.o. Prezesa Zarządu: Regina Kucharczyk

Z-ca Prezesa Zarządu: Andrzej Miś

Członek Zarządu: Zofia Szafrńska

W 2025 roku nastąpiły zmiany w składzie Zarządu. Aktualny skład Zarządu to:

Prezes Zarządu: Tomasz Matera

Członek Zarządu: Maciej Smagowicz

3.2 Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 22.10.2024 r.

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. Marta Figiel- Różycka | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Robert Nowak | - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Przew. Komisji Ekonomiczno-Organizacyjnej |
| 3. Beata Prędecka | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Zofia Szafrąńska | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 5. Tomasz Szymanowski | - Przewodniczący Komisji GZM |
| 6. Maria Skiba | - Członek |
| 7. Janusz Malicki | - Członek |
| 8. Anna Korzeniowska Kacprzyk | - Członek |
| 9. Wiktor Sajdera-Balicki | - Członek |
| 10. Dagmara Juršik | - Członek |
| 11. Jan Job | - Członek |

Skład Rady Nadzorczej w okresie od 23 października 2024 r. do 31.12.2024 r.

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. Marta Figiel- Różycka | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Robert Nowak | - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Przew. Komisji Ekonomiczno-Organizacyjnej |
| 3. Beata Prędecka | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Tomasz Szymanowski | - Przewodniczący Komisji GZM |
| 5. Maria Skiba | - Członek |
| 6. Janusz Malicki | - Członek |
| 7. Anna Korzeniowska Kacprzyk | - Członek |
| 8. Wiktor Sajdera-Balicki | - Członek |
| 9. Dagmara Juršik | - Członek |
| 10. Jan Job | - Członek |

3.3 Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” odbyły się w dniach 20.06.2024 i 09.10.2024r..

4. Ogólna informacja o stanie majątkowym i sytuacji finansowej Spółdzielni.

Spółdzielnia za rok 2024 osiągnęła następujące wyniki:

Wynik finansowy brutto	26.226,29 zł
Podatek dochodowy	278.481,00 zł
Wynik finansowy netto	1.438.431,02 zł

Bilans Spółdzielni za rok 2024 zamknął się po stronie Aktywów i Pasywów sumami bilansowymi wynoszącymi 31.902.640,79 zł.

Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2024 r. wyniósł 6.680.426,25 zł. W 2024 r. nastąpił spadek środków pieniężnych na rachunkach bankowych w stosunku do roku poprzedniego o 1.331.346,31 zł.

Na dzień 31.12.2024r. należności po dokonaniu odpisów aktualizujących wyniosły 1.272.142,22 zł. Natomiast zobowiązania, bez funduszy specjalnych, wyniosły 7.958.705,22 zł.

Za rok 2024 r. Spółdzielnia osiągnęła przychody w wysokości 40.691.281,52 zł, z czego:

- z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i użytkowych: 25.486.209,71 zł
- z tytułu sprzedaży usług CO i CWU lokalom własnym i obcym: 13.815.855,72 zł
- z tytułu pozostałej działalności: 1.389.216,09 zł

5. Informacja o zdarzeniach istotnie wpływających na działalność Spółdzielni.

I. Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia zrzeszała 5020 członków z czego:

- zamieszkali 5020 - współczłonkowie 673
- pozostali 5020 (w tym 10 osób prawnych) W roku 2024 zawarto 37 umów notarialnych przeniesienia własności lokali.

II. Stan zasobów Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r.:

- **58** budynków w tym:
 - 58 budynków mieszkalnych
 - 11 pawilonów handlowo-usługowych
 - 1 pawilon administracyjny
- na ogólną liczbę **4.593** mieszkań będących pod zarządem Spółdzielni:
 - 36 lokali mieszkalnych jest na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa tj. 0,79 %,
 - 2.287 lokali mieszkalnych jest na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa tj. 49,80 %,
 - 2.261 lokali to lokale z prawem odrębnej własności tj. 49,22 %,
 - 9 lokali wynajmowanych przez Spółdzielnię tj. 0,19%,

- łączna powierzchnia jaką wg stanu na dzień 31.12.2024 r. zarządzała Spółdzielnia z czego:

□ lokale mieszkalne 199.086,10 m²

□ lokale użytkowe 13.215,52 m²

Liczba osób zamieszkujących zasoby zarządzane przez Spółdzielnię **7202** osoby.

Zgodnie z uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie kierunkami działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej Ugorek w roku 2024, kontynuowana była realizacja programu centralnej ciepłej wody użytkowej. W tym roku wykonaliśmy instalacje w 7 budynkach tj. 386 mieszkań. Zgodnie z obowiązującą Ustawą z dnia 07-07-1994 Prawo Budowlane we wrześniu 2024 r. dokonano przeglądu technicznego zasobów spółdzielni z uwzględnieniem stanu technicznego instalacji wewnętrznych. Konstrukcja budynków jest nienaruszona, a ich stan techniczny wraz z instalacjami wewnętrznymi gwarantuje bezpieczne ich użytkowanie. Sukcesywnie wymieniane są również wewnętrzne linie zasilające (WLZ). Zakończyliśmy prace związane z wykonywaniem remontów chodników, a rozpoczęto prace związane z remontami miejsc postojowych i wewnętrznych dróg dojazdowych.

Służby Spółdzielni dokładają wszelkich starań aby utrzymywać zasoby w należytym stanie technicznym, funkcjonalnym i użytkowym.

6. Informacja o przewidywanym rozwoju Spółdzielni.

Kierunki działalności gospodarczej w 2025 roku to kontynuacja zadań założonych i zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w latach poprzednich, oraz wprowadzanie nowych kierunków rozwoju i poprawy warunków mieszkania jej członków w ramach których proponujemy:

- dalsza poprawa bezpieczeństwa mieszkańców poprzez zacieśnianie współpracy ze służbami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i wspólne zwalczanie zdarzeń szkodliwych i niebezpiecznych;
- wdrażanie monitoringu wizyjnego na obiektach, gdzie jest to najbardziej konieczne i niezbędne ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców;
- remonty balkonów budynków ze szczególnym uwzględnieniem tych sytuacji, gdzie niezbędne są remonty kompleksowe;
- remonty jezdni i chodników wewnątrz osiedlowych, remonty pawilonów handlowo-usługowych;
- likwidacja barier architektonicznych;
- uporządkowanie instalacji teletechnicznych w budynkach;
- prowadzenie prac związanych z wymianą i udoskonaleniem wewnętrznych instalacji elektrycznych w budynkach;
- prace związane z wprowadzaniem bezpiecznej instalacji elektrycznej w piwnicach budynków mieszkalnych;

- prowadzenie szeregu prac z zakresu naprawy, czyszczenia i udrażniania instalacji wodnokanalizacyjnej i fragmentów sieci należących do spółdzielni mających na celu poprawę jej działania i zabezpieczenie przed niespodziewanymi awariami.
- prace związane z wymianą instalacji kanalizacyjnej w budynkach w których występują częste awarie kanalizacji
- prace związane z izolacją ścian fundamentowych w celu wyeliminowania przecieków wód gruntowych do piwnic budynków;
- dalsza realizacja programu centralnej ciepłej wody użytkowej w zasobach spółdzielni zgodnie z umową kompleksową podpisaną pomiędzy Spółdzielnią, MPEC i PGE ;
- zagospodarowanie działki przy ul. Młyńskiej Bocznej 11;
- ciągłe prace związane z pielęgnacją zieleni na terenach należących do Spółdzielni;
- wdrażanie działań mających na celu polepszenie warunków życia seniorów ze szczególnym uwzględnieniem pobudzenia ich aktywności w życiu społecznym poprzez uchwalenie funduszu na działalność społeczno-wychowawczą;
- działania na forum lokalnym dzielnicy oraz miasta Krakowa dla ochrony i reprezentowania interesów naszych mieszkańców;
- wdrażanie nowych pomysłów w zakresie rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni;
- aktywne szkolenie kadry pracowniczej;
- zachowanie ciągłej płynności finansowej oraz utrzymanie rezerw finansowych na sytuacje nadzwyczajne;

7. Informacja o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej.

Sytuacja finansowa na dzień złożenia sprawozdania jest stabilna, nie występuje zagrożenie utraty płynności finansowej. W najbliższej przyszłości, przy aktualnym stanie organizacyjnym nie powinno wystąpić zagrożenie działalności Spółdzielni.

8. Informacja o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, a także przyjętych celach i metodach zarządzania ryzykiem.

Takie ryzyka nie wystąpiły w spółdzielni.

9. Kluczowe finansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością jednostki.

Wskaźniki finansowe

Wskaźnik płynności bieżącej:

aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe:

$$17.990.738,99/13.947.229,25 = 1,29$$

Wskaźnik złotej reguły bilansowej:

kapitał własny/aktywa trwałe:

$$17.686.806,46/13.911.901,80 = 1,27$$

Wskaźnik srebrnej reguły bilansowej:

kapitał stały/aktywa trwałe:

$$17.686.806,46/13.911.901,80 = 1,27$$

10. Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością jednostki oraz informacje dotyczące zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego.

Zatrudnienie

	Grupy pracowników	Plan na 2024 rok	Wykonanie za rok 2024 r.	Różnica + / -
1	Zarząd	3,00	2,83	0,67
2	Administracja Spółdzielni	6,75	6,82	-0,07
3	Lokale użytkowe i Baza	3,00	3,00	0,00
4	Administracja budynków	4,00	4,00	0,00
5	Dział techniczny	6,00	5,75	0,25
6	Księgowość	7,50	6,50	6,50
RAZEM – pracownicy umysłowi		30,25	28,40	1,85
7	Gospodarze domów	10,00	9,75	0,25
8	Sprzątająca biuro	0,50	0,50	0,00
9	Konserwatorzy	13,00	8,35	4,65
RAZEM – pracownicy fizyczni		23,50	18,60	4,90
Ogółem		53,75	47,00	5,75

Zarząd i komórki funkcjonalne

W okresie od dnia 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. Zarząd Spółdzielni odbył 42 posiedzenia, na których podjęto 371 uchwały dotyczące spraw członkowskich, finansowych organizacyjnych i technicznych.

Komórki funkcjonalne zarządu obejmują stanowisko Głównego Księgowego wraz z podległymi mu działami: sekcja d/s windykacji, stanowiskami d/s finansowo-księgowych, kasą i stanowiskiem d/s płac. Inne stanowiska funkcjonalne zarządu stanowią: Radca Prawny, stanowisko d/s członkowsko-mieszkaniowych, stanowisko d/s samorządowych, stanowisko d/s pracowniczych, sekretariat, administrator systemu informatycznego.

Dział gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi realizowana jest bezpośrednio przez dział gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie obsługi eksploatacyjnej i remontów. Zakres obsługi eksploatacyjnej obejmuje wszelkie sprawy dotyczące właściwego bieżącego funkcjonowania lokali mieszkalnych i użytkowych, a także obsługę formalno - prawną wszystkich zagadnień związanych z umowami najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów, dostaw energii cieplnej, umowami na świadczenia i odbiór usług w zakresie dostawy mediów do budynków. Zakres obsługi remontowej obejmuje wszystkie zagadnienia związane z utrzymaniem zasobów we właściwym stanie technicznym i realizowany jest poprzez własną grupę konserwatorów, a w części dotyczącej remontów o szerszym zakresie w ramach umów o realizację robót budowlanych z innymi podmiotami.

11. Podsumowanie.

Zarząd Spółdzielni ma pełną świadomość, że nie wszystkie oczekiwania Spółdzielców udało się zrealizować. Dziękujemy Radzie Nadzorczej i jej komisjom za zaangażowanie i aktywną pomoc w realizacji zadań statutowych. Dziękujemy naszym członkom, którzy zgłaszając swoje uwagi i wnioski przyczynili się do usprawnienia funkcjonowania Spółdzielni. Kończąc niniejsze sprawozdanie mamy nadzieję, że będzie ono zacznem do dalszej dyskusji na temat najistotniejszych zadań stojących przed Spółdzielnią.

Zarząd spółdzielni rekomenduje przeznaczenie nadwyżki bilansowej za 2024r. w kwocie 1.438.431,02 zł na działalność statutową spółdzielni tj. niedobór na GZM, fundusz remontowy.

Opracował:

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie w składzie:

Prezes Zarządu – **Tomasz Matera**

Członek Zarządu – **Maciej Smagowicz**