

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
UGOREK w KRAKOWIE  
ZA 2023 R O K**

**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 31 grudnia 2023 roku Zarząd działał w składzie:

Prezes Zarządu: Marek Górnisiewicz

Z-ca Prezesa Zarządu: Andrzej Miś

Członek Zarządu: Krystyna Cholewa

**3.2 Rada Nadzorcza**

Skład Rady Nadzorczej w okresie od 1 stycznia 2023 r. 15.06.2023 r.

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 1. Maria Skiba                    | - Przewodniczący Rady Nadzorczej            |
| 2. Jacek Matuszek                 | - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
|                                   | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej         |
| 3. Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska | - Sekretarz Rady Nadzorczej                 |
| 4. Tomasz Szymanowski             | - Przewodnicząca Komisji GZM                |
| 5. Jan Job                        | - Przew. Komisji Ekonomiczno-organizacyjnej |
| 6. Beata Prędecka                 | - Członek                                   |
| 7. Janusz Malicki                 | - Członek                                   |
| 8. Jerzy Rawski                   | - Członek                                   |
| 9. Zofia Szafrąńska               | - Członek                                   |
| 10. Artur Jakubas                 | - Członek                                   |
| 11. Anna Łękawa                   | - Członek                                   |

Skład Rady Nadzorczej w okresie od 16.06.2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| 1. Marta Figiel- Różycka      | - Przewodniczący Rady Nadzorczej  |
| 2. Robert Nowak               | - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,<br>- Przew. Komisji Ekonomiczno-organizacyjnej |
| 3. Beata Prędecka             | - Sekretarz Rady Nadzorczej   |
| 4. Zofia Szafrńska            | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej   |
| 5. Tomasz Szymanowski         | - Przewodnicząca 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   |

### 3.3 Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” odbyło się w dniu 15.06.2023 i obejmowało lata: 2019, 2020, 2021 i 2022.

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

Spółdzielnia za rok 2023 osiągnęła następujące wyniki:

Wynik finansowy brutto	3.039.836,58 zł
Podatek dochodowy	721.896,00 zł
Wynik finansowy netto	3.436.007,88 zł

Bilans Spółdzielni za rok 2023 zamknął się po stronie Aktywów i Pasywów sumami bilansowymi wynoszącymi 35.930.263,90 zł.

Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2023 r. wyniósł 8.011.772,56 zł. W 2023 r. nastąpił wzrost środków pieniężnych na rachunkach bankowych w stosunku do roku poprzedniego o 648.257,45 zł.

Na dzień 31.12.2023 r. należności po dokonaniu odpisów aktualizujących wyniosły 1.686.155,59 zł.

Natomiast zobowiązania, bez funduszy specjalnych, wyniosły 8.579.141,47 zł.

Za rok 2023 r. Spółdzielnia osiągnęła przychody w wysokości 40.280.632,03 zł, z czego:

- z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i użytkowych: 24.188.200,89 zł
- z tytułu sprzedaży usług CO i CWU lokalom własnym i obcym: 12.825.395,46 zł
- z tytułu pozostałej działalności: 3.267.035,68 zł

## **5. Informacja o zdarzeniach istotnie wpływających na działalność Spółdzielni.**

I. Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia zrzeszała 5.268 członków z czego:

- zamieszkali 5.268 - współczłonkowie 659
- pozostali 5.268 ( w tym 7 osób prawnych)

W roku 2023 zawarto 31 umów notarialnych przeniesienia własności lokali.

II. Stan zasobów Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r.:

- 58 budynków w tym:

- 58 budynków mieszkalnych
- 11 pawilon handlowo-usługowy
- 1 pawilon administracyjny

- na ogólną liczbę 4.593 mieszkań będących pod zarządem Spółdzielni:

- 25 lokali mieszkalnych jest na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa tj. 0,54 %,
- 2.352 lokali mieszkalnych jest na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa tj. 51,21 %,
- 2.207 lokali to lokale z prawem odrębnej własności tj. 48,05 %,
- 9 lokali wynajmowanych przez Spółdzielnię tj. 0,20%,

- łączna powierzchnia jaką wg stanu na dzień 31.12.2023 r. zarządzała Spółdzielnia z czego:

- lokale mieszkalne 199.086,10 m<sup>2</sup>
- lokale użytkowe 12.963,25 m<sup>2</sup>

Liczba osób zamieszkujących zasoby zarządzane przez Spółdzielnie 7292 osoby.

Zgodnie z uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie w dniu 15.06.2023r. kierunkami działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej Ugorek w roku 2023, kontynuowana była realizacja programu centralnej ciepłej wody użytkowej. W roku 2023 wykonaliśmy instalacje w 8 budynkach tj. 513 mieszkań. Zgodnie z obowiązującą Ustawą z dnia 07-07-1994 Prawo Budowlane we wrześniu 2023 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.

W kolejnych etapach wykonywane są kompleksowe remonty balkonów. 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.

## **6. Informacja o przewidywanym rozwoju Spółdzielni.**

Kierunki działalności gospodarczej w 2024 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 wodno-kanalizacyjnej 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;
- ciągle 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:

$$14.613.804,56/4.215.850,75 = 3,47$$

Wskaźnik złotej reguły bilansowej:

kapitał własny/aktywa trwałe:

$$12.653.972,78/14.132.618,99 = 0,9$$

Wskaźnik złotej reguły finansowej (srebrna reguła bilansowa):

kapitał stały/aktywa trwałe: 22.650.010,02/14.132.618,99

$$= 1,6$$

Za rok 2023 zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych wyniosły 1.226.813 zł co daje wskaźnik 4,16 % w stosunku do naliczenia rocznego, a w przypadku lokali użytkowych 697.548 zł tj. 9,31 %.

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

Zatrudnienie

	Grupy pracowników	Plan na 2023 rok	Wykonanie za rok 2023 r.	Różnica + / -
1	Zarząd	3,00	3,00	0,00
2	Administracja Spółdzielni	6,00	5,46	-0,54
3	Lokale użytkowe i Baza	3,00	2,25	-0,75
4	Administracja budynków	4,00	3,92	-0,08
5	Dział techniczny	6,00	6,00	0,00

	Grupy pracowników	Plan na 2023 rok	Wykonanie za rok 2023 r.	Różnica + / -
6	Księgowość	7,75	7,75	0,00
	<b>RAZEM – pracownicy umysłowi</b>	<b>29,75</b>	<b>28,38</b>	<b>-1,37</b>
7	Gospodarze domów	15,00	11,26	-3,74
8	Sprzątająca biuro	0,50	0,50	0,00
9	Konserwatorzy	11,50	10,78	-0,72
	<b>RAZEM – pracownicy fizyczni</b>	<b>27,00</b>	<b>22,54</b>	<b>-4,46</b>
	<b>Ogółem</b>	<b>56,75</b>	<b>50,92</b>	<b>-5,83</b>

#### Zarząd i komórki funkcjonalne

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. Zarząd Spółdzielni odbył 44 posiedzeń, na których podjęto 363 uchwały dotyczące spraw członkowskich, finansowych organizacyjnych i technicznych.

Komórki funkcjonalne zarządu obejmują stanowisko Głównego Księgowego wraz z podległymi mu działami: sekcja d/s windykcacji, 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 komisją 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 zaczynem do dalszej dyskusji na temat najistotniejszych zadań stojących przed Spółdzielnią.

Zarząd spółdzielni rekomenduje przeznaczenie nadwyżki bilansowej za 2023r w kwocie 3.436.007,88zł na działalność statutową spółdzielni tj. niedobór na GZM, fundusz remontowy, fundusz zasobowy.

Opracował:

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie w składzie:

Prezes Zarządu – **Marek Górniewicz**

Z-ca Prezesa Zarządu – **Andrzej Miś**

Członek Zarządu- **Krystyna Cholewa**

Kraków, dnia 22.05.2024r

Główny Księgowy  
Członek Zarządu SM "UGOREK"  
mgr Krystyna Cholewa

PREZES ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK  
mgr inż. Marek Górniewicz

Z-ca Prezesa  
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”  
d/s Techniczno-Exploatacyjnych  
mgr inż. Andrzej Miś