

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ENERGETYK” W KRAKOWIE

ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyk” w Krakowie działa na podstawie:

1. ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. ustawy z dnia 16.09.1982 – Prawo spółdzielcze,
3. ustawy z dnia 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
4. ustawy z dnia 24.06.1994 o własności lokali,
5. innych ustaw oraz postanowień Statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 04.06.2018 zarejestrowanego w Sądzie Rejonowym dla Krakowa śródmieścia Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16.07.2018r

Działalność Spółdzielni prowadzona jest od 10.02.1995r na podstawie wpisu dokonanego do Rejestru Spółdzielni pod numerem S-679/A w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział VI Gospodarczy- Rejestrowy. W dniu 11.09.2003r dokonano rejestracji w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000171871.

Do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni oraz do reprezentowania jej na zewnątrz na mocy § 85 Statutu powołano Zarząd, który w okresie 01.01.2024 – 31.12.2024 działał w następującym składzie:

Agata Kulik – Prezes Zarządu (na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 6/2022/RN z dnia 08.06.2022) pełniąc funkcję od dnia 01.07.2022.

Andrzej Kokoszka – Członek Zarządu (nieetatowy Członek Zarządu na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/95/Rn z 26.01.1995)

Andrzej Gosztyła Członek Zarządu (nieetatowy Członek Zarządu na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 02/07/2023 z 05.07.2023)

Spółdzielnia na dzień 31.12.2024 liczyła 673 członków.

W skład zasobów wchodzi 12 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 536 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 29.187,19m² mieszkań 2 pawilony handlowo – usługowe oraz budynek biurowy w którym znajduje się siedziba Spółdzielni.

W roku 2024 osiągnięto wynik finansowy brutto (zysk brutto) w wysokości 264.598,14zł
podatek dochodowy od osób prawnych 60.463,00zł
wynik finansowy netto + 204.135,14zł

z czego:

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi - nadwyżka kosztów nad przychodami -351.131,20zł

Nadwyżka Bilansowa – zysk 555.266,34zł

Spółdzielnia na dzień 31.12.2023 posiadała środki pieniężne w wysokości 3.427.264,72zł

Liczby te wskazują na dobry stan finansowo – gospodarczy Spółdzielni i na ich podstawie można stwierdzić, że nie ma zagrożenia dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni, w dającej się przewidzieć przyszłości.

WYNIKI na DZIAŁALNOŚCI w okresie I - XII/ 2024			
	PRZYCHODY	KOSZTY	WYNIK
Eksploatacja podstawowa	1 512 723,71	1 905 156,06	-392 432,35
C.O. + C.C.W.	1 967 847,48	1 966 945,48	902,00
Woda i kanalizacja	588 751,00	597 266,56	-8 515,56
Wywóz nieczystości	364 891,23	372 056,40	-7 165,17
Dźwigi	51 800,00	45 939,94	5 860,06
Azart	1 531,25	1 531,25	0,00
Domofon	9 608,64	9 594,00	14,64
Pożytki	511 225,70	248 937,73	262 287,97
Przychody / koszty finansowe	85 139,73	20,22	85 119,51
Pozost. przych. / koszty operac.	326 713,94	8 186,90	318 527,04
Straty / zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
Wynik brutto na działalności	5 420 232,68	5 155 634,54	264 598,14
Podatek dochodowy od osób prawnych			60 463,00
Wynik netto na działalności			204 135,14

z czego:

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
NADWYŻKA BILANSOWA

-351 131,20

555 266,34

204 135,14

	30.06.2024	2024	31.12.2024
Heiła 10/Heiła 12	70 644,05	-39 240,09	31 403,96
ALPokoju 87/ALPokju 89	33 091,57	-74 582,38	-41 490,81
Lasówka 40/Lasówka 44	143 104,28	-131 408,51	11 695,77
Centralna 38a	45 092,93	-58 568,74	-13 475,81
Ślaska 8a/Lubelska 18b	20 191,04	-26 849,10	-6 658,06
Łanowa 43c	22 026,83	-8 276,25	13 750,58
Mitery 3	-179,86	-5 265,64	-5 445,50
Ślaska 10	2 183,65	-6 940,49	-4 756,84
Stan rezerw GZM	336 154,49	-351 131,20	-14 976,71

Fundusz remontowy

FUNDUSZ REMONTOWY za okres I - XII. 2024					
	Stan na 01.01.2024	KOSZTY	NALICZENIA	Inne	Stan na 31.12.2024
Heila 10, Heila 12	182 329,84	1 409,68	57 988,40		238 908,56
Heila 10, Heila 12-wodomierze	-2 960,21	0,00	1 240,80		-1 719,41
Al.Pokoju 87, Al. Pokoju 89	134 011,99	43 827,97	102 384,80		192 568,82
Al.Pokoju 87, Al. Pokoju 89-wodomierze	321,95	0,00	1 353,60		1 675,55
Lasówka 40, Lasówka 44	113 326,17	121 669,98	230 093,98		221 750,17
Lasówka 40, Lasówka 44 -wodomierze	17 416,42	0,00	9 051,00		26 467,42
Centralna 38 A	-52 912,43	46 582,65	83 016,96		-16 478,12
Centralna 38 A-wodomierze	1 414,66	0,00	5 498,88		6 913,54
Śląska 8a, Lubelska 18b	-14 772,15	3 601,65	40 024,80		21 651,00
Śląska 8a, Lubelska 18b-wodomierze	-600,39	0,00	214,32		-386,07
Łanowa 43 C	31 683,03	4 068,25	28 301,40		55 916,18
Łanowa 43 C - wodomierze	3 720,11	0,00	1 932,00		5 652,11
Mitery 3	54 761,36	750,00	8 756,40		62 767,76
Mitery 3-wodomierze	-301,57	0,00	101,52		-200,05
Śląska 10	-5 292,05	0,00	2 716,18		-2 575,87
Śląska 10-wodomierze	-22,62	0,00	9,12		-13,50
RAZEM:	462 124,11	221 910,18	572 684,16	0,00	812 898,09

Fundusz remontowy Sp-ni 330 042,27

RAZEM 1 142 940,36

L.p.	Nieruchomość	planowany rok	zakres robót	szacunkowa robót	WYKONANIE
1.	ul. Lasówka 40, ul. Lasówka 44	wymiana bram na parterach (wiatrolapy)	6 sztuk wiatrolapów	70 000,00 zł	46 137,60 zł
		wymiana bram wejściowych na przelączkach (parter)	2 sztuki	30 000,00 zł	21 902,40 zł
		remont klatek schodowych	Partery na dwóch budynkach	200 000,00 zł	0,00 zł
		KOREKTA PLANU			
		Przeróbki instalacji CO likwidacja skutków niedogrzań wyższych kondygnacji/			
		wymiana części skorodowanego, nieuszczelnego poziomu w piwnicy klatki II budynku nr 44	Lasówka 44		4 320,00 zł
		wymiana grzejnika w m 86 Lasówka 44 wraz z modernizacją odpowietrzenia centralnego	Lasówka 44		2 376,00 zł
		Przerobienie instalacji w mieszkaniach nr 31, 32,33a	Lasówka 40		5 400,00 zł
		wymiana grzejnika w mieszkaniu nr 33	Lasówka 40		874,80 zł
		wymiana odpowietrzenia w m.87	Lasówka 44		467,40 zł
	Razem		300 000,00 zł	81 478,20 zł	
2.	Al. Pokoju 87, Al. Pokoju 89	naprawa chodnika	Przed 87, 89	30 000,00 zł	29 925,55 zł
		remont części balkonów	al.Pokoju 87	300 000,00 zł	0,00 zł
		Razem		330 000,00 zł	29 925,55 zł
3.	ul. Centralna 38a	wymiana szlabanów	2 szt.	40 000,00 zł	44 089,00 zł
		Razem		40 000,00 zł	44 089,00 zł
4.	ul. Heiła 10, ul. Heiła 12	remont części balkonów	Heiła 10	250 000,00 zł	0,00 zł
		Razem		250 000,00 zł	0,00 zł
5.	ul. Śląska 8a, ul. Lubelska 18b				
		Razem		0,00 zł	0,00 zł
6.	ul. Śląska 10				
		Razem		0,00 zł	0,00 zł
7.	ul. Mityry 3				
		Razem		0,00 zł	0,00 zł
8.	ul. Łanowa 43c				
		Razem		0,00 zł	0,00 zł
9. OGÓŁEM:				920 000,00 zł	155 492,75 zł
REZERWA FUNDUSZU REMONTOWEGO					
na awarie i nieprzewidziane remonty				40 000,00 zł	40 038,06 zł

Dbając o właściwy stan techniczny budynków i wychodząc naprzeciw oczekiwaniu mieszkańców Spółdzielnia corocznie przeznaczająca na prace remontowe znaczne środki finansowe.

W roku 2024 wykonano remonty na łączną kwotę 195.530,81zł

Zarząd w okresie 01.01.2024 – 31.12.2024 na wniosek Prezesa Zarządu zebrał się na 43 posiedzeniach, w celu omówienia i załatwienia bieżących spraw Spółdzielni.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów.

W ramach tych kompetencji Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w okresie sprawozdawczym podejmował następujące decyzje:

- a. w sprawie przyjęcia nowych członków Spółdzielni – 10 uchwał
- b. w sprawie zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych – 5 uchwał
- c. w sprawie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych i CO dla lokali użytkowych – 2 uchwały
- d. w sprawie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – 1 uchwała
- e. zmiana okresu rozliczeniowego dla mieszkań rozliczanych wg wskazań podzielników

Na posiedzeniach Zarządu omawiane były plany finansowe Spółdzielni na rok 2024 oraz wyniki finansowe półroczne i roczne.

Złożono propozycję podziału zysku na pozostałej działalności za rok 2023 do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Na bieżąco Zarząd monitorował sprawy zaległości czynszowych. Rozpatrywano wnioski o rozłożenie zaległości na raty lub prolongatę terminu spłaty zadłużenia. Udzielano pełnomocnictw procesowych radcy prawnemu, do reprezentowania przez Sądem, w sprawach o odzyskanie zaległości czynszowych.

W celu zwiększenia przychodów Spółdzielni z tytułu pozostałej działalności zawarto umowę na najem wolnego lokalu użytkowego w pawilonie przy ul. Centralnej 30 i ustalono zakres remontu, który Najemca wykona ze środków własnych. Ustalono również sposób rozliczania części poniesionych przez Najemcę kosztów adaptacji.

Zawarto umowy na dzierżawę gruntów pod paczkomaty oraz wynajęto odpłatnie część miejsc parkingowych na parkingu należącym do Spółdzielni.

Zlecono wykonanie lustracji pełnej za lata 2021 – 2023.

Negocjowano warunki przyłączenia do sieci CWU 2 budynków.

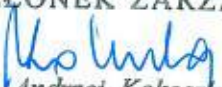
Wykonano instalację wodną i kanalizacyjną dla budynku administracyjnego oraz podłączono budynek do sieci miejskiej.

Podejmowano na bieżąco decyzje odnośnie dostosowania wysokości stawek opłat niezależnych od Spółdzielni do poziomu ponoszonych kosztów

Rozpatrywano bieżące wnioski i skargi mieszkańców.

Kraków 26.03.2025

CZŁONEK ZARZĄDU


Andrzej Kokoszka

PREZES ZARZĄDU


Agata Kulik

CZŁONEK ZARZĄDU


Andrzej Gosztyła