

**Informacja
o działalności
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KURDWANÓW NOWY”
W KRAKOWIE**

za

rok 2018

Z-ca Prezesa ds. Administracyjnych
SM „KURDWANÓW NOWY”


Maria Seniów

Z-ca Prezesa ds. Technicznych
SM „KURDWANÓW NOWY”


mgr Jerzy Hanarz

Prezes Zarządu
SM „KURDWANÓW NOWY”


mgr Piotr Kojak

Kraków, 2019 r.

Szanowni Państwo,

1. Wstęp

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Kurdwanów Nowy oraz naszą wieloletnią tradycją Zarząd Spółdzielni Kurdwanów Nowy przedstawia roczną informację dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej naszej Spółdzielni za rok 2018.

Spółdzielnia Mieszkaniowa działała w oparciu o Statut, w którym ostatnie zmiany zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w dniach: 05.06.2018 r. i 07.06.2018 r. i wpisany został pod nr 0000040914 do Krajowego Rejestru Sadowego w dniu 24.09.2018 r. Zmiany wprowadzone w Statucie miały na celu dostosowanie go do przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596).

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Nadzór nad działalnością Spółdzielni poprzez bieżącą kontrolę gospodarki spółdzielni i pracy Zarządu oraz czuwanie nad wykonywaniem zadań statutowych spółdzielni oraz zabezpieczanie interesów członków w niej zrzeszonych należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Składa się ona z 17 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2018 roku na trzyletnią kadencję. Kierowanie działalnością Spółdzielni oraz reprezentowanie jej na zewnątrz spoczywa na Zarządzie, który w okresie sprawozdawczym tj. 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. pracował w następującym składzie:

- Prezes Zarządu – Piotr Kołak
- Zastępca Prezesa ds. technicznych - Jerzy Hanarz
- Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych – Maria Grochal

Pomimo coraz większej ilości zadań w okresie sprawozdawczym struktura organizacyjna Spółdzielni nie uległa zmianie. Według stanu na dzień 31.12.2018 r. zatrudnionych było 47 osób natomiast średnioroczne zatrudnienie wyniosło 46,3 etatu.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym obejmowała przede wszystkim:

- 1) Utrzymanie zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Kurdwanów Nowy oraz zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w zarząd.
- 2) Właściwe gospodarowanie, zarządzanymi zasobami, w celu uzyskania jak najlepszego wyniku finansowego, prowadzenie działań mających na celu uzyskanie satysfakcjonujących wskaźników ekonomicznych oraz stabilnej sytuacji finansowej.
- 3) Realizację zadań wynikających z rocznego planu gospodarczo-finansowego, oraz rocznego planu remontów uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
- 4) Prowadzenie działań wynikających z bieżącej obsługi oraz potrzeb zgłaszanych przez członków Spółdzielni.
- 5) Realizację zadań wynikających z wniosków i uchwał Walnego Zgromadzenia.

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2018

- 6) Prowadzenie skutecznych działań windykacji zaległości, z tytułu opłat za użytkowanie lokali.
- 7) Prowadzenie spraw członkowsko mieszkaniowych, ze szczególnym naciskiem na wdrożenie nowych przepisów Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r.
- 8) Prowadzenie działalności społeczno – wychowawczej.
- 9) Dostosowanie Spółdzielni do nowych przepisów z zakresu „RODO” wynikających z obowiązującego od 25 maja 2018 r. unijnego rozporządzenie o ochronie danych osobowych.
- 10) Organizowanie corocznego Festynu „Jesień Kurdwanów” gromadzącego od lat zarówno członków Spółdzielni jak i pozostałych, zainteresowanych mieszkańców Krakowa.
- 11) W związku z drastycznym podniesieniem od 2018 r. opłat za wieczyste użytkowanie terenów przez Urząd Miasta Krakowa, Spółdzielnia wystąpiła na drogę Sądową w celu odstąpienia od przedstawionych podwyżek, bądź zawarła korzystne ugody.
- 12) Kontynuowano komunikację z członkami poprzez elektroniczny system MARHAL ONLINE (MOL).
- 13) Kontynuowano wdrażanie programu „elektronicznych odczytów wodomierzy i ciepłomierzy”.

2. Zagadnienia dotyczące remontów

Zakres prac remontowych zakwalifikowanych do realizacji w roku 2018, ustalony został w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planie rzeczowo - finansowym remontów, i podobnie jak w latach poprzednich limitowany był wielkością przyznaną na ten cel środków finansowych. Łączna suma nakładów poniesionych w 2018 r. na prace remontowe wyniosła **7.265.246,08 zł** zaś wpływy z odpisu na fundusz remontowy wyniosły **4.676.232,82 zł**. Dofinansowanie prac remontowych z innych przychodów uzyskiwanych przez Spółdzielnię wyniosło zatem kwotę **2.589.013,26 zł**.

Rzeczywisty koszt wykonanych remontów przypadający na 1 m² eksploatowanej powierzchni wynosił miesięcznie **2,51 zł/m²**. Członkowie wpłacali w 2018 r. miesięcznie średnio po **1,60 zł/m²**. Koszty remontów w wysokości **0,91 zł/m²** zostały natomiast pokryte m.in. wpływami z pozostałych przychodów operacyjnych i finansowych (m.in. lokat tzw. wolnych środków), które są nadal głównym źródłem akumulacji środków na sfinansowanie prac remontowych i są przekazywane na ten cel w postaci wyniku (zysku netto) z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Z zaplanowanych do realizacji na 2018 r., prac wykonanych przez zewnętrznych wykonawców oraz grupę konserwacyjno-remontową należy wyszczególnić trzy główne programy rozpoczęte w poprzednich latach:

- 1) Program ciepłej wody użytkowej:

Program ten przyjęty został do realizacji przez Walne Zgromadzenie w 2016 r. Do 31.12.2018 r. wdrożono ciepłą wodę użytkową w 19 budynkach. Kolejne prace obejmujące 20 budynków przewidziane zostały na rok 2019. W okresie sprawozdawczym wykonano montaż ciepłej wody użytkowej w ośmiu budynkach co wygenerowało koszty w wysokości

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2018

1.313.903,70 zł. Należy także wspomnieć, że w tym okresie Spółdzielnia pozyskała dodatkowe, zewnętrzne środki na sfinansowanie realizacji tych prac tj.:

- premie termomodernizacyjne z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokość **180.112,53 zł**,
- zwrot wydatków z Polskiej Grupy Energetycznej w wysokości **350.980,00 zł**.

2) Program remontu posadzek i balustrad na klatkach schodowych budynków:

Na realizację tego programu w 2018 r. w 15 budynkach Spółdzielnia przeznaczyła kwotę **1.611.999,75 zł**.

3) Program wymiany dźwigów:

Kontynuując systematyczną wymianę dźwigów w wieżowcach przeprowadzono kapitalne remonty dźwigów w budynkach Witosa 21,29,35 oraz Halszki 5 za kwotę **1.120.164,21 zł**. Dodatkowo prowadzono bieżące naprawy we wszystkich dźwigach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

4) Pozostałe prace remontowe, kontrolne i naprawcze:

Poza realizacją wymienionych programów Spółdzielnia prowadziła niezbędne prace konieczne do utrzymania zarządzanych przez nią zasobów we właściwym stanie technicznym:

- wykonano remont elewacji budynku Wysłouchów 22b,
- wykonano naprawy pokrycia dachów w budynkach, wiatrołapów, obróbek blacharskich, kominów,
- w budynkach przy ul. Wysłouchów 32,36,40 i przy ul. Witosa 17,19,25,27 wykonano roboty malarskie,
- w 14 budynkach wykonano wymianę bram w wiatrołapach,
- zlokalizowano i zlikwidowano awarie i uszkodzenia (wod.-kan.-gaz-co),
- wykonano remonty dróg, chodników, parkingów, opasek oraz placów zabaw,
- w 18 budynkach wymieniono stolarkę okienną w piwnicach,
- wykonano szereg drobnych remontów i napraw tynków elewacji,
- wykonano remont instalacji odgromowej, elektrycznej i Azart,
- zamontowano moduły radiowe na wodomierzach i ciepłomierzach.

5) Zgodnie z obowiązkiem nałożonym przez przepisy Prawa Budowlanego:

- a) sprawdzono szczelność instalacji i urządzeń gazowych w mieszkaniach oraz poziomy w piwnicach i piony we wszystkich budynkach Spółdzielni,
- b) dokonano pomiarów kontrolnych instalacji odgromowej i elektrycznej w budynkach Spółdzielni,
- c) dokonano przeglądów stanu technicznego przewodów wentylacyjnych i spalinowych (kominów) we wszystkich budynkach Spółdzielni,
- d) przeprowadzono roczne przeglądy budowlane zasobów Spółdzielni.

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2018

Przedstawiony powyżej wykaz wykonanych robót w roku ubiegłym świadczy o nieustającym zaangażowaniu Spółdzielni na rzecz utrzymania w dobrym stanie technicznym posiadanych zasobów mieszkaniowych.

3. Zagadnienia dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym obsługiwała zasoby mieszkaniowe o powierzchni **241.185,82 m²** tj. **4.564** mieszkania w tym:

- odrębna własność – 2.360 mieszkań
- spółdzielcze-własnościowe – 2.162 mieszkań
- lokatorskie – 39 mieszkań
- pozostałe – 3 mieszkania

Liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” na dzień 31.12.2018 r. wynosiła **5.264** osób.

W zakresie obsługi członków w Spółdzielni prowadzone były sprawy związane z :

- 1) ustaniem członkostwa,
- 2) nabyciem członkostwa z mocy prawa zgodnie z Ustawą,
- 3) przyjęciem w poczet członków,
- 4) potwierdzeniem prawa do lokalu mieszkalnego, nabytego w drodze czynności notarialnej,
- 5) ewidencją współwłaścicieli lokali mieszkalnych z nieuregulowanym stanem prawnym (po zgonie) wpisanych do rejestru osób nie będących członkami Spółdzielni,
- 6) reprezentowaniem Spółdzielni (na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd) przy zawieraniu umów ustanowienia prawa odrębnej własności.

W Spółdzielni prowadzone są rejestry, uaktualnione do przepisów RODO dot. m.in:

- 1) członków Spółdzielni,
- 2) osób nie będących członkami Spółdzielni,
- 3) ksiąg wieczystych.

Na bieżąco zapewniana była pełna obsługa związana z udzielaniem informacji, wyjaśnień i wydawaniem indywidualnych zaświadczeń dla różnych instytucji, w tym do: sądu, banku itp.

4. Zagadnienia związane z wdrażaniem RODO

Realizując Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119, s. 1) od dnia 25 maja 2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kurdwanów Nowy” w Krakowie wdrożyła szereg zmian, aby zapewnić zgodność i bezpieczeństwo przetwarzania danych osobowych. Od 1 stycznia 2018 r.

w Spółdzielni obowiązywała „Polityka bezpieczeństwa danych osobowych”. Uchwałą Zarządu Spółdzielni z dnia 23 maja 2018 r. została zatwierdzona nowa „Polityka ochrony danych osobowych”. Pracownicy zostali z nią zapoznani, przeszkoleni i otrzymali upoważnienie do przetwarzania danych osobowych na zajmowanym stanowisku. Również Członkowie Rady Nadzorczej zostali przeszkoleni z zakresu RODO. W SM „Kurdwanów Nowy” powołany został Inspektor ochrony danych.

W dniu 25 maja 2018 r. na stronie internetowej Spółdzielni www.kurdwanownowy.pl umieszczona została informacja o rozpoczęciu stosowania tzw. RODO, informacja kto jest Administratorem danych, Inspektorem Ochrony Danych, przysługujące prawa itp.

Spółdzielnia prowadzi m.in. rejestr naruszeń, rejestr wszystkich kategorii czynności przetwarzania danych, elektroniczny Rejestr czynności przetwarzania danych osobowych.

W związku z bardzo rygorystycznymi przepisami dotyczącymi przetwarzania danych osobowych zmianie uległy zasady telefonicznej obsługi mieszkańców. Od dnia 17 listopada 2018 r. rozpoczęto wysłanie indywidualnych haseł potwierdzających tożsamość. Uzyskanie wszelkich informacji w zakresie danych chronionych (np. wysokość opłat, wynik rozliczenia, stan salda itp.) jest możliwe jedynie po wcześniejszym udzieleniu przez rozmówcę odpowiedzi na pytania kontrolne pracownika Spółdzielni (np. daty urodzenia) oraz po podaniu ustalonego indywidualnego hasła (pseudonimizacja). Ponadto wiadomości email wysłanego z adresów email Spółdzielni są szyfrowane i do odczytu wiadomości wymagane jest wpisanie hasła kontrolnego.

Dział Członkowsko – Organizacyjny Spółdzielni na bieżąco zapewnia obowiązek informacyjny związany ze stosowaniem RODO.

5. Zagadnienia dotyczące działalności społeczno wychowawczej

Działalność Społeczno-Wychowawcza Spółdzielni w znaczącej mierze dotyczy (zwyczajowo zwanej placówki) „Domu Kultury”. W celu dalszego rozwoju kulturalnego osiedla chcielibyśmy wypracować i upowszechnić nowe formy i metody pracy w budowaniu wzajemnych relacji naszych mieszkańców, w dziedzinie: sportu, rekreacji i kultury.

W „Domu Kultury” odbywały się spotkania w sprawach bardzo zróżnicowanych tematycznie, począwszy od spraw osiedlowych, lokalnych, partyjnych oraz dotyczących ściśle określonego tematu.

W roku 2018 nasze działania skoncentrowane były na realizacji następujących zadań :

- 1) organizacji imprez okolicznościowych – Integracje Świąteczne / Bożonarodzeniowe i Wielkanocne / Dzień: Kobiet, Babci, Mikołajki,
- 2) organizacji imprez cyklicznych – Wernisaże plastyczne, Turnieje Sportowe,
- 3) prowadzenie zajęć z Plastyki,
- 4) organizacja letniego i zimowego wypoczynku dla dzieci – „Akcje Lato” i „Zima w Mieście”,
- 5) piknik – wszystkie dzieci na start.

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie za rok 2018

Dodatkowo Spółdzielnia organizowała zajęcia realizowane przez rekrutowanych, zewnętrznych lektorów, bądź wynajmowała salę pod zewnętrzne zajęcia:

- 1) zajęcia Edukacyjne – pianino, gitara, taniec towarzyski, język angielski,
- 2) zajęcia Prozdrowotne – Ćwiczenia Fitness, Zumba, Nordic Walking,
- 3) zajęcia Technik Użytkowych – Modelarstwo, Koronki i Szydełka,
- 4) zajęcia Osób Starszych – Koło Seniorów, Centrum Aktywnego Seniorów,
- 5) zajęcia Kobiet w ciąży i dziećmi do lat 3 – teoria i praktyka w macierzyństwie.

Dział Społeczno-Wychowawczy większość celów realizuje poprzez porozumienia oraz umowy z osobami, stowarzyszeniami, placówkami oświatowymi oraz firmami, których cele są zbieżne z kierunkami naszej działalności. Powinniśmy wymienić tych, z którymi nasza współpraca owocuje efektem uczestnictwa i zadowolenia naszych mieszkańców :

- 1) Ognisko TKKF „ Top Spin”- Pomysł na Weekend, Liga tenisa stołowego, Akcja Lato w Mieście.
- 2) Szkoła Podstawową nr 149 – udostępnianie obiektów sportowych.
- 3) Stowarzyszenie Dobrej Nadziei – Centrum Aktywnego Seniora.
- 4) Animatorzy Orlika - imprezy rekreacyjne.
- 5) Fundacja Rodzina Plus – Zajęcia Klubu Rodziców Dzieci do lat 3.
- 6) Koło Emerytów, Rencistów i Inwalidów – spotkania okazjonalne.
- 7) FLASH DUO – zajęcia tańca towarzyskiego.
- 8) Sunny School – zajęcia języka angielskiego.
- 9) Straż Miejska Gminy Kraków – turnieje sportowe.

Angażując się w rozwój kulturalny mieszkańców naszego osiedla, a zwłaszcza swoich członków Spółdzielnia realizuje to również poprzez wspieranie czytelnictwa. Odbywa się to przez rokroczne dofinansowanie zakupu książek do osiedlowej biblioteki jak również stosowanie preferencyjnych warunków wynajmu lokalu pod bibliotekę.

Nie można zapomnieć o tradycyjnych już obchodach Festynu „Jesień Kurdwanów”, który organizowany jest od 25 lat przez Spółdzielnię. Odbywają się na nim liczne występy artystyczne, imprezy sportowe, gry i zabawy dla dzieci oraz inne atrakcje. Należy zaznaczyć, że za tak fachową organizację i obsługę Festynu odpowiadają pracownicy, Zarząd oraz Rada Nadzorcza Spółdzielni, a impreza finansowana jest w pełni z funduszy pozyskanych w ciągu roku od liczego grona sponsorów.

6. Zagadnienia dotyczące sprawozdania finansowego

Uwzględniając informacje zawarte w poniżej przedstawionych: bilansie i rachunku zysków i strat oraz wynikach analiz przeprowadzonych przez biegłego rewidenta, możemy z satysfakcją stwierdzić, że sytuacja finansowa i płatnicza naszej Spółdzielni jest dobra i stabilna.

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2018

Skrócona wersja rachunku zysków i strat za rok 2018 /w złotych/

Tabela nr 1.

KOSZTY I STRATY	Kwota za rok	
	bieżący	poprzedni
1	2	3
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	29 135 260,71	28.886.079,30
Przychody netto ze sprzedaży produktów,	29.130.244,14	29.002.094,21
Zmiana stanu produktów	5.016,57	- 116.014,91
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	—	—
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	—	—
B. Koszty działalności operacyjnej	28.603.628,07	28.809.336,52
Amortyzacja	172.199,58	149.158,49
Zużycie materiałów i energii	14.270.770,13	14.827.459,84
Usługi obce	2.749.311,30	2.602.174,44
Podatki i opłaty	2.318.776,77	2.284.367,26
Wynagrodzenia	3.457.255,37	3.369.193,57
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	595.088,54	569.485,95
Pozostałe koszty rodzajowe	5.040.226,38	5.007.496,97
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	—	—
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	531.632,64	76.742,78
D. Pozostałe przychody operacyjne	551.456,03	436.985,61
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	358.681,20	—
Dotacje	—	—
Inne przychody operacyjne	192.774,83	436.985,61
E. Pozostałe koszty operacyjne	122.527,27	426.968,03
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	—	—
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	—	—
Inne koszty operacyjne	122.527,27	426.968,03
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	960.561,40	86.760,36
G. Przychody finansowe	286.743,21	315.539,60
Odsetki	286.743,21	315.539,60
H. Koszty finansowe	850,01	28,02

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2018

Odsetki	650,39	—
Strata ze zbycia inwestycji	—	—
Aktualizacja wartości inwestycji	—	—
Inne	199,62	28,02
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	1.246.454,60	402.271,94
J. Podatek dochodowy	209.607,00	186.073,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	—	—
Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego – GZM (-)		
Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego – Media i inne (-)	311.901,95	117.353,20
Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego – GZM (+)	-125.541,82	- 197.296,79
Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego – Media i inne (+)	—	—
P. Zysk (strata) netto /I-J-M+N/	850.487,47	296.142,53

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kurdwanów Nowy” w roku 2018 po raz kolejny osiągnęła satysfakcjonujący zysk netto w kwocie **850 487,47 zł**. Walne Zgromadzenie SM „Kurdwanów Nowy” obowiązane jest do podjęcia uchwały o jego przeznaczeniu {zgodnie z postanowieniem art. 38 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1285 ze zm.) i § 113 pkt 5 Statutu Spółdzielni}.

Głównymi składnikami dzięki którym Spółdzielnia przedstawia tak korzystną sytuację finansową i płatniczą były przede wszystkim:

- wpływy z odsetek od lokat terminowych, które w poszczególnych latach podwyższyły przychody o kwotę:

Tabela nr 2.

Wpływy z odsetek od lokat (w tys. zł.)							
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
531,4	706,4	418,6	433,1	329,9	272,5	231,2	237,1

- wpływy z odsetek uzyskanych od nieterminowych wpłat, opłat za lokale mieszkalne, które w roku 2018 wyniosły **48.409,74 zł**,
- zbycie działek nr 60/14 obręb nr 65 i 199/6 obręb nr 63 Podgórze zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w roku 2018, które powiększyły wypracowany zysk o **358.681,20 zł**,
- wypracowany dochód z lokali użytkowych, dzierżaw terenu itp. w kwocie **345.272,50 zł**.

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2018

Salda wyników finansowych, uzyskanych przez Spółdzielnię w ostatnich 5-ciu latach, poprzedzających rok sprawozdawczy, przedstawia poniższa **Tabela nr 3**.

Tabela nr 3.

ROK	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wynik finansowy	771.257	545.411	275.825	269.847	296.142	850.487

Powyższe zestawienie wskazuje na utrzymującą się stabilność gospodarki Spółdzielni. Należy jednak pamiętać, że czynnikiem warunkującym osiągnięty rezultat oraz umożliwiającym realizację omówionych wcześniej zadań rzeczowych, jest przestrzeganie dyscypliny finansowej, z jaką od lat planowane i rozliczane są zadania gospodarcze Spółdzielni. Bardziej precyzyjnie charakteryzują stan gospodarki SM „Kurdwanów Nowy” węzłowe **wskaźniki ekonomiczne**, zawarte w **Tabeli nr 4**.

Tabela nr 4.

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	wzorcowy	2018	2017
Płynności bieżącej I	$\frac{\text{aktywa obrotowe – należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 miesięcy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 miesięcy}}$	1,2% – 2,0%	2,74 %	4,14 %
Płynności szybkiej II	$\frac{\text{aktywa obrotowe – zapasy – kr. term. RMK czynne – należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 miesięcy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania z tyt. dostaw i usług powyżej 12 miesięcy}}$	1,0%	2,73 %	4,12 %
Płynności wypłacalności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania z tyt. dostaw i usług powyżej 12 miesięcy}}$	0,1%-0,2%	2,60 %	3,85 %
Złota reguła finansowania	$\frac{\text{fundusze własne} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	1015,34 %	1549,56 %
Złota reguła bilansowania	$\frac{(\text{fundusze własne} + \text{rezerwy długoterminowe} + \text{zob.dł}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100%-150%	110,43 %	112,75 %
Splaty zobowiązań	$\frac{\text{średni stan zobowiązań z tyt. dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	malejąca	43dni	41 dni

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2018

Korzystną sytuację majątkową Spółdzielni potwierdza utrzymujący się na wysokim poziomie wskaźnik sfinansowania aktywów trwałych funduszami własnymi (złota reguła bilansowania), który na dzień 31.12.2018 r. wynosił 110,43 % i spadł w stosunku do roku poprzedniego o 2,32 % na skutek zmniejszenia o 5,62 mln zł (5,50 %) wartości kapitałów własnych, głównie w pozycji „kapitał (fundusz) podstawowy” (obejmującej między innymi „fundusz wkładów budowlanych”), który na skutek wyodrębniania własności lokali zmniejszył się o kwotę 3.122.977,40 zł, oraz w pozycji fundusze rezerwowe o kwotę 2.961.929,82 zł, która to na mocy uchwały Rady Nadzorczej została przeznaczona na fundusz remontowy. Dodatkowo zmniejszeniu uległa pozycja aktywa trwałe o 3,29 mln zł (3,61%). Zmniejszenie nastąpiło przede wszystkim w pozycji „budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej” (obniżka wartości w stosunku do roku poprzedniego o 3.150.336,50 – 3,94 %) i jest skutkiem następującego przenoszenia na rzecz Członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych (zarówno lokatorskich, jak i własnościowych) w wykonaniu ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Wskaźniki płynności finansowej I i II zmalały w stosunku do roku poprzedniego, jednak nadal utrzymują się na poziomie wyższym od wskaźników optymalnych, co oznacza, że aktywa obrotowe w całości pokrywają zobowiązania krótkoterminowe, a zatem świadczy to o pełnej wypłacalności Spółdzielni (zdolności do regulowania zobowiązań). Obniżenie wskaźników płynności finansowej I i II nastąpiło na skutek zwiększenia wartości „aktywów obrotowych” (o 3,27 %), i jednoczesnego zwiększenia (o 55,58 %) w pozycji „zobowiązania krótkoterminowe”.

Odnotowaliśmy również obniżenie wskaźnika płynności finansowej III, co jest następstwem wzrostu wartości inwestycji krótkoterminowych o 5,15 % przy jednoczesnym wzroście o 55,58 % stanu zobowiązań krótkoterminowych. W 2018 zwiększeniu uległ wskaźnik spłaty zobowiązań o 2 dni.

Ponieważ Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność non profit wyliczanie wskaźników rentowności nie zobrazuje rzetelnie sytuacji jednostki, dlatego też nie zostały tu wykazane.

Mimo obniżenia poziomu wskaźników płynności finansowej, aktualny poziom analizowanych wskaźników świadczy o wysokiej płynności i nie zagrożonej wypłacalności Spółdzielni.

Zaprezentowane wskaźniki ekonomiczne świadczą, że sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni jest stabilna i nie występują zagrożenia dla kontynuacji jej działalności.

Syntetyczne wyniki gospodarowania w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. przedstawiają: **Tabele nr 5.A. i 5.B.**, zawierające skróconą wersję bilansu majątkowego oraz **Tabela nr 1.** obrazująca rachunek zysków i strat.

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2018

**Skrócona wersja bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kurdwanów Nowy” na dzień 31.12.2018 r. /w złotych/**

Tabela nr 5.A.

A K T Y W A	Stan na	
	bieżący	Poprzedni
	Rok	
0	1	2
A. AKTYWA TRWAŁE	87.807.646,61	91.095.195,83
I. Wartości niematerialne i prawne	—	—
II. Rzeczowe aktywa trwałe	87.514.325,23	90.862.204,43
1. Środki trwałe	87.179.846,43	90.528.725,63
2. Środki trwałe w budowie	334.478,80	333.478,80
III. Należności długoterminowe	276.887,38	216.557,40
IV. Inwestycje długoterminowe	16.434,00	16.434,00
1. Nieruchomości	—	—
2. Wartości niematerialne i prawne	—	—
3. Długoterminowe aktywa finansowe	16.434,00	16.434,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	—	—
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	—	—
B. AKTYWA OBROTOWE	18.309.316,18	17.729.545,10
I. Zapasy	45.365,31	49.323,29
II. Należności krótkoterminowe	885.210,64	1.138.207,21
1. Należności od jednostek powiązanych	—	—
2. Należności od pozostałych jednostek	885.210,64	1.138.207,21
III. Inwestycje krótkoterminowe	17.353.036,71	16.502.649,40
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	17.353.036,71	16.502.649,40
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25.703,52	39.365,20
AKTYWA razem	106.116.962,79	108.824.740,93

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2018

Tabela nr 5.B.

P A S Y W A	Stan na	
	bieżący	poprzedni
	Rok	
0	1	2
A. Kapitał (fundusz) własny	96.602.678,72	102.227.530,26
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	77.946.440,31	81.069.417,71
1. Fundusz udziałowy	491.556,26	516.282,57
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	1.101.476,04	1.482.525,37
3. Fundusz wkładów budowlanych	76.353.408,01	79.070.609,77
4. Fundusz wkładów zaliczkowych	—	—
II. Kapitał (fundusz) zasobowy	10.543.447,39	10.637.736,65
III. Kapitał (fundusz rezerwy) z aktualizacji wyceny	—	—
IV. Fundusz rezerwy	7.262.303,55	10.224.233,37
VIII. Zysk (strata) netto	850.487,47	296.142,53
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9.514.284,07	6.597.210,67
I. Rezerwy na zobowiązania	363.494,06	430.112,60
II. Zobowiązania długoterminowe	249.351,12	180.591,08
1. wobec jednostek powiązanych		
2. wobec pozostałych jednostek	249.351,12	180.591,08
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6.669.719,03	4.286.978,73
1. wobec jednostek powiązanych	—	—
2. wobec pozostałych jednostek	4.511.838,47	3.365.491,01
3. Fundusze specjalne	2.157.880,56	921.487,72
E. Rozliczenia międzyokresowe	2.231.719,86	1.699.528,26
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2.231.719,86	1.669.528,26
PASYWA razem	106.116.962,79	108.824.740,93

Bilans majątkowy Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **106.116.962,79 zł.**

Jednym z najpoważniejszych problemów, z jakimi borykają się Spółdzielnie Mieszkaniowe jest utrzymujące się zadłużenie na lokalach mieszkalnych i użytkowych. Stan zadłużenia w roku sprawozdawczym, w porównaniu z rokiem 2017 obrazuje Tabela nr 6.

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2018

Tabela nr 6. - Kształtowanie się zadłużenia w roku 2018 – porównanie z 2017 rokiem /w tys. zł/.

TREŚĆ	Stan na dzień 31 grudnia roku:		%/br/><td> /kol. 3 : kol. 2/
	2017	2018	
1	2	3	4
Zadłużenie ogółem w tym:	612,5	399,9	65,29
lokale mieszkalne	552	308	55,79
lokale użytkowe	60,5	91,9	1,52

Z tabeli wynika, że w roku ubiegłym nastąpiło zmniejszenie nominalnej kwoty zadłużenia o **35 %**, przy czym kwota zadłużenia na lokalach mieszkalnych zmalała w stosunku do 2017 r. o **55 %**, natomiast w lokalach użytkowych wzrosła o **52 %**.

Aby uzyskać realną analizę sytuacji w zakresie zadłużenia, należy porównać wskaźnik należności za lokale mieszkalne Spółdzielni – liczony jako proporcja należności bieżących (na 31.XII. danego roku) do rocznej sumy naliczeń opłat (wartości sprzedaży). Wyliczony w ten sposób wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych, odniesiony do wielkości porównywalnych, wynosi dla roku 2017 – **2,02 %**, a dla roku 2018 – **1,11 %**, co świadczy o obniżeniu się stopy zadłużenia lokali mieszkalnych o **0,91**. Natomiast wzrost stopy zadłużenia lokali użytkowych nie należy do istotnych gdyż zaległości te w **90%** zostały spłacone w styczniu 2019. Stopy zadłużenia na lokalach mieszkalnych, osiągnęły w 2018 roku poziom najniższy w całej historii Spółdzielni. Jest to wynik tym bardziej godny odnotowania, gdyż łączna suma należności z tego tytułu znacznie wzrosła na skutek zwiększenia liczby lokali, dla których opłaty regulowane na rzecz Spółdzielni obejmują również koszt energii zużytej do podgrzania c.w.u. Dodatkowo należy zaznaczyć, że średni wskaźnik w krakowskich Spółdzielniach utrzymuje się na poziomie **ok. 5%**. Analizę wskaźnika zadłużenia w rozbiciu na lokale mieszkalne i użytkowe przedstawia poniższa **Tabela nr 7**.

Tabela nr 7.

TREŚĆ	Suma naliczeń opłat za rok /w tys. zł/		Zadłużenie na koniec roku /w tys. zł/		Wskaźnik zadłużeń w %	
	2017	2018	2017	2018	kol. 4 : 2 x 100	kol. 5 : 3 x 100
					2017	2018
1	2	3	4	5	6	7
Lokale mieszkalne	27.277	27.663	552	308	2,02	1,11
Lokale użytkowe	2.825	2.874	60,5	91,9	2,14	3,19
RAZEM	30.102	30.537	612,5	399,9	2,03	1,31

Dalsze zmniejszenie się stanu zadłużenia w kolejnym roku bilansowym nie pozwala jednak na bagatelizowanie tego zjawiska, bowiem poziom wskaźnika zadłużenia za ubiegły rok (choć niższy, niż w wielu spółdzielniach mieszkaniowych) nie jest satysfakcjonujący. W tej sytuacji, konieczne wydaje się dalsze stosowanie wdrożonego w SM „Kurdwanów Nowy” bogatego repertuaru środków, mających nakłonić lokatorów do spłaty zadłużenia. Szczególny wpływ

na ograniczenie liczby najbardziej uporczywych dłużników, przypisać należy pełnej poświęcenia działalności Komisji Członkowsko - Lokalowej Rady Nadzorczej.

Oprócz tego SM „Kurdwanów Nowy” stosowała „rutynowo” wdrożony od kilku lat tryb postępowania wobec mieszkańców zalegających z zapłatą opłat za zajmowane mieszkanie.

❖ Do wszystkich dłużników kierowane były systematycznie wydruki komputerowe lub elektroniczne **wezwania** do regulowania zaległości. Wyposażenie księgowości w sieć komputerową i wdrożenie nowoczesnych programów pozwala bowiem uzyskiwać bieżącą informację o stanie należności, pomimo małej obsady etatowej komórek księgowości. Użytkownicy lokali otrzymali ponadto możliwość samodzielnego sprawdzania stanu swoich zobowiązań z tytułu opłat za lokale, poprzez uzyskanie internetowego dostępu do konta rozliczeniowego, z wykorzystaniem systemu MARHAL-ON-LINE.

❖ Wszystkim mieszkańcom, dokonującym nieterminowych wpłat, naliczono **odsetki ustawowe**, a wpływy uzyskane z tego tytułu w roku 2018 wyniosły kwotę **48.409,74zł**.

❖ Przeciwno osobom, które mimo wezwań uchylały się od spłaty zadłużenia, występowano na drogę **postępowania sądowego**, a następnie egzekucji komorniczej.

Stosowany wobec dłużników tryb postępowania, choć bardzo czasochłonny i wymagający wielkiego wysiłku zarówno ze strony pracowników Działów Członkowsko-Organizacyjnego i Księgowości, jak i członków Rady Nadzorczej, przynosi istotne efekty, choć nie zdołał doprowadzić do likwidacji zjawiska. Niestety, zmiana przepisów prawa spółdzielczego powoduje, że wobec osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności lokalu, jedyną dostępną formę egzekwowania większych zadłużeń stanowi sprzedaż licytacyjna lokalu.

7. Koszty działalności

Zgodnie z obowiązującymi nowymi regułami ustalania wyniku na działalności Spółdzielni, w roku 2018 oddzielnie zbilansowane zostały uzyskiwane wpływy z poniesionymi kosztami **gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)**, w zakresie eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych, dostawy wody, odprowadzania ścieków i dostarczania ciepła do mieszkań oraz wywozu odpadów komunalnych i konserwacji bieżącej lokali mieszkalnych, a oddzielnie wynik na **pozostałych kosztach i przychodach operacyjnych**. Dodatkowo należy przypomnieć że rozliczenie wyniku finansowego uzyskanego na eksploatacji lokali mieszkalnych dokonywane jest indywidualnie dla danej nieruchomości

Po zbilansowaniu z uzyskiwanymi wpływami poniesionych kosztów, globalny wynik GZM za rok 2018 zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **186.360,13 zł** na który składały się:

- a) koszty tzw. eksploatacji podstawowej, kształtujące wysokość stawki eksploatacyjnej rozliczanej na 1 m² całej powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych nieruchomościach wspólnych należących do zasobów Spółdzielni, które zamknęły się wynikiem – **125.541,82 zł**,
- b) koszty mediów /woda, kanalizacja, c.o., odpady komunalne/ oraz instalacji i urządzeń technicznych funkcjonujących tylko w niektórych budynkach /c.w.u., dźwigi/ z których uzyskana kwota **311.901,95 zł** zostanie rozliczona w roku następnym.

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2018

W zakresie eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych, poniesione przez Spółdzielnię w 2018 r. koszty w układzie rodzajowym przedstawia **Tabela nr 8**.

Tabela nr 8 - Koszty eksploatacji podstawowej za rok 2018

L.p.	RODZAJ KOSZTÓW	Wykonanie / w złotych /	Wykonanie (w zł/m ² /miesiąc)
1	Wynagrodzenia pracowników umysłowych	155.800,00	0,05
2	Wynagrodzenia dozorców	119.516,17	0,04
3	Bezosobowy fundusz płac	2.086,20	*
4	Narzuty na ZUS	47.439,76	0,02
5	Materiały, środki czystości, środki ochrony BHP	31.054,37	0,01
6	Energia elektryczna	228.388,22	0,08
7	Podatek od nieruchomości – mienie Spółdzielni	97.000,91	0,03
8	Odpisy na ZFSS	11.896,12	*
9	Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów – mienie Spółdzielni	152.861,79	0,05
10	Firma sprzątająca	1.115.063,58	0,39
11	Pozostałe koszty usług materialnych (transport, dezynfekcja, przeglądy: ciągów kominowych, instalacji elektrycznych i gazowych)	385.652,46	0,13
12	Pozostałe koszty usług niematerialnych	93.383,48	0,03
13	Pogotowie awaryjne	52.102,33	0,02
14	Ubezpieczenia	88.241,26	0,03
15	Utrzymanie zieleni i dróg w okresie zimy, koszenie terenów zielonych – części wspólne	348.939,01	0,12
	Eksploatacja razem (wiersze 1 - 15)	2.929.425,66	1,01
16	Remonty i konserwacja własna	1.380.955,97	0,48
	ŁĄCZNE KOSZTY EKSPLOATACJI:	4.310.381,63	1,49

* **Uwaga:** koszty wykazane w tych pozycjach wynoszą w przeliczeniu na 1 m² powierzchni zasobów mniej niż 1 grosz (0,01 zł) dlatego nie można ich wyrazić w tabeli. Zostały one ujęte zbiorczo wraz z innymi pozycjami

17	Łączne koszty eksploatacji lokali mieszkalnych należących do osób będących członkami SM „Kurdwanów Nowy”	4.077.385,55	1,49
18	Koszty ogólnego zarządzania obciążające lokale należące do osób będących członkami SM „Kurdwanów Nowy”	1.257.578,48	0,46
	Eksploatacja podstawowa (wiersze 1 - 15) wraz z kosztami ogólnymi przypadająca na osoby będące członkami SM „Kurdwanów Nowy”	5.334.964,03	1,95

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2018

Proporcje wymienionych powyżej pozycji kosztów nie ulegają w naszej Spółdzielni zmianie od kilku lat, w sposób typowy dla większości spółdzielni mieszkaniowych typu eksploatacyjnego. Zwracamy też uwagę, że prowadzona przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni konsekwentna polityka gospodarcza przyczynia się do obniżenia przypadających na poszczególne lokale kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych. W efekcie, wzrost opłaty eksploatacyjnej, jest w głównej mierze konsekwencją rosnących nieustannie kosztów zewnętrznych (niezależnych od Spółdzielni).

Rzeczywisty **uśredniony** koszt eksploatacji dla członków wyniósł w SM „Kurdwanów Nowy” w 2018 roku [w przeliczeniu na 1 m² powierzchni eksploatowanych zasobów] – **1,95 zł/m² miesięcznie**.

8. Kierunki rozwoju Spółdzielni

Prezentując najważniejsze zagadnienia działalności Spółdzielni w 2018 roku nie można nie poinformować członków naszej Spółdzielni o ogólnych działaniach, które powinny wyznaczać kierunek rozwoju Spółdzielni w najbliższych latach;

- 1) W związku z wspomnianymi już drastycznymi podwyżkami opłat za wieczyste użytkowanie terenów wprowadzonymi przez Miasto Kraków oraz wysokich kosztów utrzymania terenu, Zarząd Spółdzielni rozważa zbycie (na rzecz podmiotów trzecich), zrzeczenie się prawa bądź rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego gruntów w części działek zbędnych dla działalności i interesu gospodarczego Spółdzielni.
- 2) W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni oraz prowadzeniem działalności gospodarczej planowane jest ubieganie się o warunki zabudowy nieruchomości budynku mieszkalnego wraz garażem podziemnym na działkach: 429/1, 429/2, 429/3, 429/4 w obr.63 jedn. ewid. Podgórze położone przy ul. Bojki. Dodatkowo w zasobach Spółdzielni planowana jest budowa małych obiektów (pawilonów, kiosków) przeznaczonych pod wynajem.
- 3) Do niezwykle istotnych zadań należy również utrzymanie w prawidłowym stanie technicznym zasobów Spółdzielni, dlatego też kontynuowane będą rozpoczęte programy remontowe w latach poprzednich oraz realizowanie bieżących, koniecznych remontów.
- 4) W celu dopasowania pawilonów i lokali użytkowych z których Spółdzielnia czerpie korzyści ekonomiczne, do potrzeb wymagającego rynku najmu nieruchomości, niezbędne jest dbanie o podnoszenie standardów technicznych i walorów estetycznych. Dzięki temu poprawi się nie tylko poziom obsługi mieszkańców ale przełoży się to na zwiększenie wyniku finansowego Spółdzielni.
- 5) Dopasowując się do wymogów związanych z wprowadzeniem nowego systemu selekcyonowania odpadów komunalnych konieczna jest rozbudowa altan śmietnikowych, oraz rozważenie, przeprowadzenia analizy możliwości likwidacji zsyków w budynkach wysokich.
- 6) W celu osiągnięcia zysków przeznaczonych na obniżenie kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni planowane jest podjęcie działań polegających na zarządzaniu bądź administrowaniu nieruchomościami osób trzecich (wspólnotami mieszkaniowymi).

9. Zakończenie

Zarząd Spółdzielni wyraża nadzieję, że przedstawiony całokształt prowadzonej działalności oraz stabilna sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest satysfakcjonujące dla członków Spółdzielni. Jednocześnie Zarząd pragnie podziękować wszystkim członkom za wkład i zaangażowanie jakimi odznaczyli się w ciągu roku w trosce o wspólne dobro Spółdzielni. Wszelkie uwagi, zgłoszone usterki czy dostrzeżone problemy stanowiły cenne wskazówki, które przyczyniały się do lepszego rozwoju Spółdzielni. Dodatkowe podziękowania kierowane są dla Rady Nadzorczej sprawującej statutowy nadzór nad działalnością Zarządu oraz służącą swoją roztropną radą i inicjatywą w podejmowaniu decyzji gospodarczych o podstawowym znaczeniu dla Spółdzielni.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kurdwanów Nowy” w Krakowie