

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SM ELSAM
Z SEDZIBĄ W WARSZAWIE
ZA OKRES OBRACHUNKOWY
01.01.2022 - 31.12.2022**

Zgodnie z wpisem do KRS Spółdzielni Mieszkaniowej ELSAM z siedzibą w Warszawie rok obrotowy stanowi okres od dnia 01 stycznia do dnia 31.12 zatem przedmiotem niniejszego sprawozdania będą wydarzenia objęte rokiem kalendarzowym 2022r.

Rok 2022, był czwartym pełnym rokiem działalności zarządu w aktualnym składzie, którego prace w głównej mierze polegały na koordynowaniu i nadzorze prac administratora, księgowej oraz podmiotów zewnętrznych wykonujących usługi obce na terenie SM ELSAM. Odbływały się one na cotygodniowych posiedzeniach, które były protokołowane, a ich treści zamieszczane na stronie internetowej spółdzielni.

Zasadnicze decyzje podejmowane były w formie uchwał, których podjął 26. Dotyczyły stwierdzenia wykonania planu finansowego za 2021r., stworzeniu planu remontów na 2023r., stworzenia planu finansowego na 2023r., wyboru firm wykonujących remonty. Pozostałe uchwały miały charakter porządkowy lub organizacyjny

Do zadań Zarządu należało przede wszystkim:

- utrzymanie płynności finansowej
- realizacja planów finansowego oraz remontowego
- zlecenie i kontrola jakości obsługi mieszkańców
- nadzór nad konserwacją i zachowaniem kondycji substancji budynków i urządzeń
- monitorowanie sytuacji prawnej

1. Sytuacja finansowa

Sytuacja finansowa SM ELSAM, jak wskazują dokumenty finansowe jest dobra. Spółdzielnia nie ma problemu z regulowaniem bieżących zobowiązań i stale utrzymywała zgromadzone środki funduszy remontowych na oprocentowanych, lokatach w bankach publicznych. Oprocentowanie było niezwykle niskie równe 0,1%. Zarząd nie stosuje w tym zakresie agresywnej polityki mającej uzyskanie najwyższych stóp oprocentowania kosztem bezpieczeństwa środków. Dopiero pod koniec roku rynek depozytów stał się atrakcyjniejszy w związku z tym Zarząd podjął działania jak najkorzystniej ulokować zgromadzone środki członków spółdzielni utrzymywanych na kontach funduszy remontowych.

Rok 2022 upłynął w szczególności, jego druga połowa pod znakiem drożących kosztów nośników energii, ciepła usług oraz materiałów na skutek rosnącej inflacji.

Zarząd jeszcze w roku 2020 podjął jak się okazało słuszną i opłacalną decyzję o związaniu się umową na zakup prądu, w efekcie czego do końca 2023r. spółdzielnia ma zapewnione niezwykle korzystne ceny. Przy aktualnej cenie gwarantowanej tarczą rządową wynoszącą ok. 785,- za 1MWh, SM ELSAM płaci zaledwie 389,- za 1MWh.

Zarząd wdrożył podpisaną pod koniec 2021r. umowę z VEOLIA na doposażenie w aparaturę pomiarową, monitorowanie oraz optymalizację dostarczania energii cieplnej do węzłów poszczególnych budynków. Efektem współpracy po pierwszym kwartale tj. od października do grudnia 2022r. znaczące obniżenie ilości dostarczanej energii oscylujące w ponad 16% w stosunku do średniego zużycia lat poprzednich. Choć ciężko zauważyć to na

rachunkach mieszkańców z uwagi na rosnące ceny jednostkowe energii cieplnej to należy zauważyć, że skala tych podwyżek dzięki temu jest niższa właśnie o wskazany procent.

Spółdzielnia nie ma żadnych zobowiązań długo lub średnioterminowych a jedynie bieżące. Poziom wymagalnych wierzytelności dłużników spółdzielni niestety wzrósł do kwoty około 200.000,-. Nie mniej jednak zarząd kontroluje sytuację, dba o windykację należności, a w skrajnych sytuacjach kieruje sprawy na drogę postępowania sądowego i egzekucji komorniczej.

Zarząd prognozuje w dłuższej perspektywie powstrzymanie trendu wzrostowego a następnie spadek wartości wierzytelności. Obserwowany jest zgodny z przewidywaniami zarządu wyrażonymi w sprawozdaniach z lat poprzednich.

2. Realizacja planu finansowego i remontowego

Zaplanowane na rok 2022 koszty przekroczyły przychody w kwocie 12.561,69 co wynikało przede wszystkim z faktu niedoszacowania kosztów gwałtownie rosnących cen ogrzewania. Niemniej jest to kwota blisko 8 krotnie mniejsza niż w roku 2021 i stanowi drobny procent w skali wszystkich przychodów spółdzielni.

Zarząd rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu pokrycie tego niedoboru z nadwyżki bilansowej za 2022 rok.

Zarząd zrealizował lub zaplanował następujące prace remontowe:

MDW I - Żenczykowskiego 5

- Przeróbka instalacji elektrycznej w węźle cieplnym – wykonane przez Veolia
- Remont balkonów - 4szt. uszczelnianie, wylewki, obróbki blacharskie, balustrady

MDW II - Żenczykowskiego 3

- Remont 2 tarasów i 5 balkonów uszczelnianie, wylewki, obróbki blacharskie, balustrady
- Remont pionu kanalizacyjnego – awaria

MDW III - Żenczykowskiego 1

- Remont balkonów - 7szt. uszczelnianie, wylewki, obróbki blacharskie, balustrady
- Remont tarasu- (41m2) -uszczelnianie, wylewki, obróbki blacharskie, barierka
- Remont klatki schodowej - kl.1 -wymiana terrakoty, szlifowanie schodów, malowanie

MDW IV - Bartycka 22B

- Remont daszków nad wejściami do klatek schodowych
- Docieplenie ścian zewnętrznych lokal 20 oraz 32

MDW V - Bartycka 22c

- Remont balkonów -6szt. - pion nad wejściem do budynku
- Remont wentylatorowni

Pawilon - Bartycka 24

- Remont galerii (nie wykonano -brak środków na funduszu remontowym budynku)

Przepompownia

- Realizowano bieżące konserwacje i wymiany klap zaworowych.

Remonty i prace różne:

- Wycinka drzew zagrażających mieszkańcom osiedla S.M. ELSAM,
- Czyszczenie rynien i rur spustowych w budynkach S.M. ELSAM.
- Ponadto we wszystkich budynkach zostały wykonane roczne przeglądy budowlane
- Instalacja w budynku Pawilonu czujników ruchu w oświetleniu pod galerią przy garażach. Pierwsze miesiące przyniosły spadek zużycia prądu o ok. 50%. W związku z tym planowane jest rozszerzenie instalacji takich urządzeń na klatkach schodowych wszystkich budynków.

3. Obsługa mieszkańców

Od 1 marca 2019r. bieżącą obsługą mieszkańców zajmował się wybrany i wykonujący swoje obowiązki w oparciu o umowę cywilno - prawną Pan Marek Urbanek. Księgowość prowadziła Pani Wanda Mazur. Wprowadzono popołudniowe (do godziny 19:00) dyżury księgowej w każdy pierwszy wtorek miesiąca mające ułatwić mieszkańcom kontakt w sprawach finansowych.

4. Nadzór nad konserwacją budynków oraz urządzeń

Nadzór i konserwacja odbywała się na bieżąco w trybie ciągłym. Wszelkie awarie sygnalizowane przez Zarząd czy mieszkańców były usuwane niezwłocznie, a w sytuacjach szczególnie skomplikowanych po zebraniu ofert z rynku i wybraniu najkorzystniejszej.

5. Sytuacja prawna

Aktualnie spółdzielnia nie prowadzi sporów sądowych poza sprawami czysto windykacyjnymi wobec mieszkańców z zaległościami czynszowymi.

6. Przyszłość

Zarząd nie przewiduje znaczących zmian kierunku w jakim zmierza zarządzane osiedle.

Na rok 2023 Zarząd postawił sobie głównie cele w obszarze remontów oraz zlecenie audytu energetycznego mającego być wstępem do wdrożenia planu zmierzającego do wykorzystania energii odnawialnej do ogrzewania budynków lub c.w.u., co walnie przyczyniłoby się do zmniejszenia rachunków płaconych przez mieszkańców.

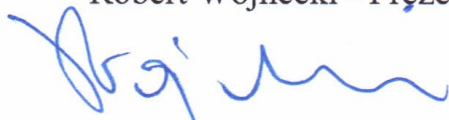
Substancje budynków wymagają kolejnych inwestycji jednakże aby skutecznie je przeprowadzać potrzebne są środki.

Zarząd zlecił wykonanie projektu wiaty na gabaryty oraz rowery. Prace budowlane zostaną zrealizowane z opóźnieniem ale w 2023r.

Rozumiejąc potrzebę ciągłej współpracy z mieszkańcami zarząd nieustannie będzie starał się poprawiać jakość komunikacji ze szczególnym uwzględnieniem księgowości.

Zarząd SM ELSAM:

Robert Wojnecki - Prezes Zarządu



Paweł Drzewiecki - Zastępca Prezesa Zarządu



Zdzisław Kowalski - Członek Zarządu

