

Spółdzielnia Mieszkaniowa
ELSAM
ul. Bartycka 24, 00-716 Warszawa
NIP 525-001-10-65 Regon 000884275

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SM ELSAM
Z SEDZIBĄ W WARSZAWIE
ZA OKRES OBRACHUNKOWY
01.01.2023 - 31.12.2023**

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 2023r.

Rok 2023, był piątym 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. Odbywały się one na cotygodniowych posiedzeniach, które były protokołowane.

Zasadnicze decyzje podejmowane były w formie uchwał, których podjął 28. Dotyczyły stwierdzenia wykonania planu finansowego za 2022r., stworzeniu planu remontów na 2024r., stworzenia planu finansowego na 2024r., 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 powróciło do normalnych stóp i wynosiło około 4%. Zarząd nie stosuje w tym zakresie agresywnej polityki mającej uzyskanie najwyższych stóp oprocentowania kosztem bezpieczeństwa środków. Zarząd podejmował działania zmierzające do jak najkorzystniejszego lokowania zgromadzonych środków członków spółdzielni utrzymywanych na kontach funduszy remontowych.

W roku 2023 koszty nośników energii, ciepła usług oraz materiałów przestały rosnąć, ustabilizowały się, niestety na wysokim poziomie.

Zarząd jeszcze podjął ponownie decyzję o podpisaniu umowy na zakup prądu po stałej cenie na kolejny 2 – letni okres co powinno przynieść oczekiwaną korzyść w stosunku do cen rynkowych.

Zarząd kontynuował współpracę w ramach podpisanej pod koniec 2021r. umowy z VEOLIA. Wdrożony system nadal wykazuje korzyści. W całym 2023r osiągając kilkadziesiąt tysięcy złotych oszczędności we wszystkich budynkach.

Spółdzielnia nie ma żadnych zobowiązań długo lub średnioterminowych a jedynie bieżące. Poziom wymagalnych wierzytelności dłużników spółdzielni niestety wzrósł do kwoty około 220.000,-. 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. Aktualny wzrost w ocenie zarządu jest związany z wysoką inflacją w 2023r.

2. Realizacja planu finansowego i remontowego

Zaplanowane na rok 2023 koszty były mniejsze od przychodów w kwocie 99.128,85. Zarząd rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przekazanie tej nadwyżki na pokrycie kosztów w roku 2024r.

Zarząd zrealizował lub zaplanował następujące prace remontowe:

MDW I - Żenczykowskiego 5

- Remont balkonów i tarasów -2szt. uszczelnianie, wylewki, obróbki blacharskie, balustrady

MDW II - Żenczykowskiego 3

- Remont 3szt. balkonów uszczelnianie, wylewki, obróbki blacharskie, balustrady
- Remont 1szt. tarasu
- Wymiana okien w węźle

MDW III - Żenczykowskiego 1

- Wymiana okien w węźle

MDW IV - Bartycka 22B

- Remont tarasu Bartycka 22B (lok.32)

MDW V - Bartycka 22C

- Remont balkonów -6szt. - pion od strony zachodniej. Tym samym zakończono cykl remontów balkonów.
- Remont klatki schodowej

Pawilon - Bartycka 24

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

Przepompownia

- Realizowano bieżące konserwacje i wymiany klap zaworowych. Naprawa automatyki sterującej.

Remonty i prace różne:

- Wycinka drzew zagrażających mieszkańcom osiedla S.M. ELSAM,

- Czyszczenie rynien i rur spustowych w budynkach S.M. ELSAM.
- We wszystkich budynkach zostały wykonane roczne przeglądy budowlane
- Instalacja czujników ruchu na wszystkich 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.

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.

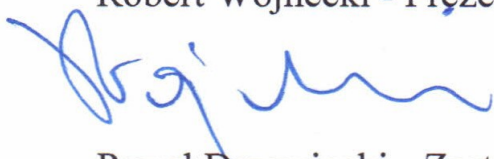
Na rok 2024 Zarząd postawił sobie głównie cele w obszarze remontów oraz zlecenie zaplanowanego jeszcze na 2023r. audytu energetycznego mającego być wstępem do wdrożenia planu zmierzającego do wykorzystania energii odnawialnej do ogrzewania budynków lub c.w.u., co walnie przyczyniłoby się do zmniejszenia rachunków płaconych przez mieszkańców.

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

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

