

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

SBM INŻYNIERÓW B. MINISTERSTWA KOLEI ŻELAZNYCH W WARSZAWIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W ROKU 2023

Działalność Zarządu jako organu Spółdzielni.

1. Dane o Zarządzie.

W okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. Zarząd Spółdzielni pełnił obowiązki statutowe w składzie:

- Józef Nowkuński, Prezes Zarządu.
- Katarzyna Kowalewska - Wiśniewska, Wiceprezeska Zarządu.
- Joanna Sims, Członkini Zarządu.

2. Najważniejsze działania i decyzje.

Działalność Zarządu koncentrowała się na następujących zagadnieniach:

- prowadzeniu działań związanych z organizacją pracy biura zarządu,
- planowaniu i realizacji przedsięwzięć dotyczących zapewnienia pełnej technicznej zdolności eksploatacyjnej budynku Spółdzielni, w tym remontów, zamierzeń modernizacyjnych i inwestycyjnych,
- realizacji planu finansowego, monitorowaniu kosztów eksploatacji budynku, kształtowaniu poziomu przychodów oraz gospodarowaniu zasobami finansowymi,
- sprawach członkowskich i lokatorskich,
- gospodarowaniu zasobami lokalowymi stanowiącymi własność Spółdzielni.

2.1 Organizacja pracy Zarządu i Biura Spółdzielni.

Organizacja pracy Zarządu prowadzona była na zasadach ustalonych *Regulaminem Zarządu Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej Inżynierów Byłego Ministerstwa Kolei Żelaznych w Warszawie*. Członkowie Zarządu sprawowali swoje funkcje zgodnie z kompetencjami wynikającymi z ramowych zakresów czynności. Posiedzenia Zarządu odbywały się w każdy poniedziałek i środę w czasie przewidzianym na pełnienie dyżurów t. j. w godz. 17.00 – 19.00, a ich protokołowanie miało miejsce w przypadkach podejmowania uchwał.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 5 wspólnych posiedzeń Zarządu i Rady Nadzorczej. Przedmiotem wspólnych posiedzeń były sprawy, dla których podjęcie decyzji wymagało stanowiska Rady. Poza tym posiedzenia stanowiły forum, na którym analizowano problemy i dokonywano wymiany poglądów w sprawach dotyczących

działalności Spółdzielni.

2.2. Realizacja przedsięwzięć technicznych.

Realizacja przedsięwzięć technicznych mających na celu zapewnienie pełnej zdolności eksploatacyjnej budynku spółdzielni prowadzona była zgodnie z wytycznymi planu rzeczowo finansowego ustalonego na rok 2023 oraz doraźnych potrzeb.

W okresie sprawozdawczym prowadzone były prace o charakterze naprawczym, konserwacyjnym i instalacyjnym. Na najważniejsze pozycje złożyły się następujące prace:

2.2.1. Roboty budowlane:

- Remont lokalu 67
- Odmalowanie parterów klatek schodowych III i IV
- Prace konserwatorskie dachu, orynnowanie od strony podwórka.
- Projekt remontu elewacji i uzyskanie pozwolenia na budowę.

2.2.2. Dźwigi osobowe:

- bieżący nadzór i konserwacja.

2.2.3. Instalacja elektryczna:

- bieżący nadzór i konserwacja.

2.2.4. Instalacja gazowa:

- Wymiana wszystkich zaworów na pionach gazowych na klatce nr I i III.

2.2.5. Roboty hydrauliczne:

- Biejące naprawy sieci CO, CW, ZW., w tym:
 1. Okresowa kontrola zestawu hydroforowego
 2. Montaż zaworów grzejnikowych na klatkach schodowych.
 3. Audyt przeprowadzony przez dostawcę ciepła, firmę Veolia do celów zdalnego sterowania i zarządzania energią.
 4. Instalacja pionu CW do lokalu 101.

2.2.6. Wykonanie rocznego przeglądu kominiarskiego i instalacji gazowej.

2.2.7. Wykonanie rocznego przeglądu technicznego budynku.

Łączne koszty poniesione przez Spółdzielnię w roku 2023 na usługi napraw, konserwacji i remontów stanowiły kwotę **128 402,16 zł.** w tym: finansowane z funduszu remontowego wyniosły **128 402,16 zł.**

2.3. Sprawy organizacyjne członkowskie i lokatorskie.

2.3.1. Zmiany w składzie członków spółdzielni:

Według stanu na 31.12.2023 r. rejestr członków spółdzielni liczył 85 osób i w stosunku do stanu z przed roku zwiększył się o cztery osoby. *86 pięć osób*

2.3.2. Windykacja należności:

W okresie sprawozdawczym Zarząd kontynuował działania windykacyjne dotyczące odzyskania należności z tytułu comiesięcznych opłat za lokale.

Wobec dłużników stosowano także wezwania do zapłaty. W wielu przypadkach lokatorzy uregulowali swoje zobowiązania wobec Spółdzielni. Egzekwowane też były zasady naliczania odsetek ustawowych od nieterminowo wnoszonych comiesięcznych opłat za lokale.

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. zaległości czynszowe stanowiły kwotę 111 652,17 zł.

2.4. Gospodarowanie zasobami lokalowymi.

2.4.1. Wynajem lokali: Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe, stanowiące własność Spółdzielni, były wynajęte firmom i osobom fizycznym. Łączne przychody z tego tytułu wyniosły **293 694,24 zł.**

2.5. Lustracja ustawowa.

2.5.1. Wykonanie zaleceń polustracyjnych:

Uchwalenie brakujących regulaminów oraz zaktualizowanie istniejących zgodnie z bieżącym stanem prawnym.

Przestrzeganie zasad podejmowania i dokumentowania uchwał zgodnie z wymogami ustawowymi i statutowymi.

Dokonanie analizy opłat eksploatacyjnych w celu dążenia do likwidacji występującej nadwyżki kosztów nad przychodami w GZM.

3. Zagadnienia majątkowe i ekonomiczno – finansowe.

3.1. Sytuacja majątkowa: W 2023 r. środki trwałe tj. budynki i budowle nie uległy zwiększeniu.

3.2. Sytuacja ekonomiczna i finansowa: Sytuacja ekonomiczna i finansowa spółdzielni była stabilna. W całym okresie sprawozdawczym Spółdzielnia utrzymywała pełną płynność finansową. Wszystkie bieżące zobowiązania były terminowo regulowane. Nie

wystąpiły zobowiązania przeterminowane. Ponadto, zrealizowany został w szerokim zakresie plan remontów i konserwacji. W roku 2023 nie wystąpiły zobowiązania zabezpieczane majątkiem Spółdzielni. Ponadto, Spółdzielnia nie posiadała zobowiązań warunkowych, udzielonych gwarancji i poręczeń. Spółdzielnia nie dokonała znaczących zmian w polityce rachunkowości i w sposobie wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, które wywarłyby istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni. Reasumując, należy stwierdzić, że nie występują żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółdzielnię działalności statutowej.

4. Wynik działalności gospodarczej Spółdzielni

Analiza finansowa Spółdzielni za rok 2023 wykazała w poszczególnych obszarach działalności następujące wyniki:

1. Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	19 510,64zł
2. Wynik gospodarki lokalami użytkowymi	128 174,10 zł
3. Wynik z pozostałej działalności operacyjnej	12 194,47 zł
4. Podatek dochodowy za rok 2023	12 942,00 zł

Wynik działalności Spółdzielni (poz. 2+3 – 4) 127 426,57 zł

Z różnicy rozliczeń przychodów i kosztów gospodarki lokalami użytkowymi oraz pozostałej działalności operacyjnej pomniejszonej o wielkość podatku dochodowego wynika, że działalność Spółdzielni w roku 2023 zamknęła się wynikiem finansowym dodatnim w kwocie 127 426,57 zł

Rozliczenie wyniku finansowego przedstawia się w sposób następujący:

4.1. Rozliczenie przychodów i kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (zł)

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1) Eksploatacja	235 126,98	33 592,09	19 547,93
Czynsz za wynajem lok. m.	94 160,30	276 147,26	
2) Zimna woda i ścieki	84 933,97	84 925,97	8,00
3) C. W.	116 527,79	116 534,00	-6,21
4) C.O.	344 784,28	344 823,36	-39,08
5) Wywóz nieczystości	89 381,36	89 381,36	0,00
6) Fundusz remontowy	201 118,86	201 118,86	0,00
Razem	1166033,54	1146522,90	19 510,64

4.2. Rozliczenie przychodów i kosztów gospodarki lokalami użytkowymi (zł)

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1) Wynajem lokali użytkowych	199 533,94	71 359,84	
Razem	199 533,94	71 359,84	128 174,10

4.3. Rozliczenie pozostałej działalności operacyjnej (zł)

1) Przychody finansowe	3 588,81
2) Koszty finansowe	59,31
3) Pozostałe przychody operacyjne	8 682,45
4) Pozostałe koszty operacyjne	17,48
Wynik poz. dział.:	12 1194,47

5. Wynik finansowy 2023 r.

5.1. Przychody ogółem	1 365 567,48
5.2. Koszty ogółem	1 217 882,74
5.3. Wynik pozostałej działalności	12 194,47
5.4. Podatek dochodowy za rok 2023 (zł)	12942,00
5.5. Wynik z całokształtu działalności (zł)	14 6 937,21
5.6. Wynik po odjęciu GZM (zł)	127 426,57

Rok 2023 zamknął się dodatnim wynikiem finansowym w kwocie **127 426,57 zł** oraz dodatnim wynikiem na działalności dotyczącej Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w kwocie 19 510,64zł

6. Przewidywane kierunki działań

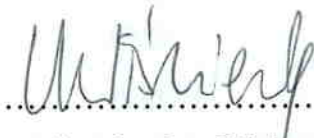
Rok 2024 będzie się charakteryzował kontynuowaniem działań ukierunkowanych na utrzymanie pełnej zdolności eksploatacyjnej budynku Spółdzielni. Zakres tych prac zostanie ujęty w *Planie rzeczowo-finansowym na rok 2024*.

Sprawy członkowskie będą koncentrowały się na realizacji wniosków i postulatów zgłaszanych przez mieszkańców. Będą też kontynuowane działania zmierzające do wyegzekwowania należności z tytułu nieterminowych wpłat świadczeń za użytkowanie lokali.

W zakresie ekonomicznym i finansowym prowadzona będzie polityka zmierzająca do zapewnienia i utrzymania pełnej płynności finansowej przy realizacji przedsięwzięć eksploatacyjnych, remontowych i naprawczych budynku Spółdzielni. Przewiduje się finansowanie tych projektów ze środków własnych.



Joanna Sims



Katarzyna Kowalewska – Wiśniewska



Józef Nowkuński