



## WYKONANIE PLANU GOSPODARCZO-FINANSOWEGO ZA ROK 2019

### METODA MEMORIAŁOWA W KWOTACH BRUTTO

#### A. Zestawienie środków finansowych

L.P.		PLAN 2019	WYKONANIE 2019		
		w zł	w zł	%	
1.	Środki na rachunkach bankowych - łącznie z funduszem remontowym ( <b>Plan</b> - na dzień 1 stycznia 2019 r.; <b>Wykonanie</b> - na dzień 31 grudnia 2019)	2 087 882,36 zł	2 308 817,14 zł		
2.	Środki w kasie - łącznie z funduszem remontowym ( <b>Plan</b> - na dzień 1 stycznia 2019 r.; <b>Wykonanie</b> - na dzień 31 grudnia 2019)	2 697,73 zł	11 083,47 zł		
3.	Środki pieniężne - łącznie z funduszem remontowym (1+2) ( <b>Plan</b> - na dzień 1 stycznia 2019 r.; <b>Wykonanie</b> - na dzień 31 grudnia 2019)	2 090 580,09 zł	2 319 900,61 zł		
4.	Kaucje najemców lokali użytkowych	215 456,40 zł	226 779,38 zł		
5.	Kaucje gwarancyjne od wykonawców	102 729,16 zł	100 226,66 zł		
	w tym   <i>kaucje gwarancyjne do zwrotu w 2019 r. i w latach poprzednich wymagalne a niezwrócone</i>	26 376,06 zł	26 376,06 zł		
6.	Środki pieniężne do wydania - łącznie z funduszem udziałowym ( <b>Plan</b> - na dzień 1 stycznia 2019 r.; <b>Wykonanie</b> - na dzień 31 grudnia 2019)	1 772 394,53 zł	1 992 894,57 zł		
7.	P1. Przychody - lokale mieszkalne	288 430,78 zł	282 163,85 zł	97,83%	
7.1.	w tym   <i>Pobrane wpłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów do rozliczenia z UM</i>		8 729,88 zł		
8.	P2. Przychody - lokale użytkowe brutto	1 156 762,93 zł	1 155 009,06 zł	99,85%	
8.1.	w tym   <i>Naliczony podatek VAT</i>		214 269,26 zł		
9.	Odsetki bankowe od lokat		21 842,13 zł		
10.	Odsetki od lokali użytkowych i mieszkalnych		530,09 zł		
11.	Przychody inne (piloty, breloki, zwrot kosztów napraw LU, zwrot kosztów sądowych LU)		2 073,48 zł		
		<b>SUMA PRZYCHODÓW 2019 (7+8+9+10+11)</b>	<b>1 445 193,71 zł</b>	<b>1 461 618,61 zł</b>	101,14%
		<b>SUMA</b>	<b>3 217 588,24 zł</b>		



### B. Zestawienie kosztów

L.P.	TYTUŁ	PLAN 2019	WYKONANIE 2019	
		w zł	w zł	%
1.	K1. Eksploatacja i konserwacja	483 906,71 zł	479 550,16 zł	99,10%
2.	K2. Podatki	309 191,33 zł	268 550,85 zł	86,86%
3.	K3. Media	307 144,00 zł	268 068,64 zł	87,28%
4.	K4. Instalacja domofonowa	4 200,00 zł	3 861,00 zł	91,93%
5.	K5. Dźwigi	15 330,00 zł	16 223,85 zł	105,83%
6.	K6. Remonty	253 000,00 zł	143 709,82 zł	56,80%
7.	K7. Rezerwa na inne nieprzewidziane prace	100 000,00 zł	12 606,04 zł	12,61%
8.	K8. Koszty inne:(pilot,breloki, odsetki wypłacone najemcom przy zwrocie kaucji LU i inne)		1 575,20 zł	
<b>SUMA</b>		<b>1 472 772,04 zł</b>	<b>1 194 145,56 zł</b>	<b>81,08%</b>

L.P.		PLAN 2019	WYKONANIE 2019	
		w zł	w zł	%
1	Zwrot udziałów .		7 709,76 zł	
<b>SUMA</b>			<b>7 709,76 zł</b>	

### C. Kaucje gwarancyjne od wykonawców:

L.P.		PLAN 2019	WYKONANIE 2019	
		w zł	w zł	%
1b	Wszystkie kaucje gwarancyjne stan na 01.01.2019	<b>102 729,16</b>		
1ba	Kaucje gwarancyjne powstałe w 2019 roku		<b>1 619,50</b>	
1bb	Kaucje gwarancyjne zwrócone w 2019 roku		<b>4 122,00</b>	
<b>Łączna suma kaucji gwarancyjnych na 31.12.2019 (1b+1ba-1bb)</b>			<b>100 226,66</b>	97,56%

<b>Środki pieniężne na 31.12.2019- łącznie z funduszem remontowym, bez kaucji od LU i kaucji gwar.</b>	<b>1 992 894,57</b>
<b>Środki pieniężne na 31.12.2019 - łącznie z funduszem remontowym</b>	<b>2 319 900,61</b>



## PRZYCHODY

### P 1. Przychody - lokale mieszkalne

#### a. przychody - eksploatacja

Lp.	Tytuł	Stawka		Miesięcznie LM	PLAN 2019	WYKONANIE 2019	
				w zł	w zł	w zł	%
1.	Eksploatacja i konserwacja	zł/m <sup>2</sup>	2,32	10 069,50	120 833,95	116 680,98	96,56%
2.	Podatek od nieruchomości	zł/m <sup>2</sup>	0,06	98,21	1 178,50	1 151,52	97,71%
3.	Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	zł/m <sup>2</sup>	0,47	769,30	9 231,55	8 729,88	94,57%
4.	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m <sup>2</sup>	0,41	1 779,52	21 354,28	22 975,50	107,59%
5.	Energia ciepła - centralne ogrzewanie	zł/m <sup>2</sup>	2,10	9 114,63	109 375,56	111 001,92	101,49%
6.	Dźwigi	zł/os.	12,28	1 277,12	15 325,44	13 347,68	87,09%
7.	Wywóz nieczystości stałych	Zgodnie z Uchwałą Nr LVIII/1623/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 12.06.2013 r.		1 061,00	12 732,00	12 004,00	
8.	Instalacja domofonowa	szt.	4,80	384,00	4 608,00	4 025,28	87,35%
9.	Fundusz remontowy	zł/m <sup>2</sup>	1,00	4 340,30	52 083,60	51 628,80	99,13%
10.	Bonifikata dla Członków SM Polna	zł/m <sup>2</sup>	-3,00	-12 226,58	-146 718,90	-147 247,80	100,36%
<b>SUMA</b>				<b>16 667,00</b>	<b>200 003,98</b>	<b>194 297,76</b>	<b>97,15%</b>

#### b. Opomiarowane media - wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka LM i LU (zł/m <sup>3</sup> - poz 1 i 2; zł/szt. - poz. 3)		Miesięcznie LM	PLAN 2019	WYKONANIE 2019	
				w zł	w zł	w zł	%
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	9,85		4 432,50	53 190,00	50 615,76	95,16%
2.	Podgrzanie wody	11,61		2 322,00	27 864,00	28 905,05	103,74%
3.	Cyrkulacja CW	4,80		614,40	7 372,80	8 345,28	113,19%
<b>SUMA</b>				<b>7 368,90</b>	<b>88 426,80</b>	<b>87 866,09</b>	<b>99,37%</b>

<b>P1 łącznie ( a + b )</b>				<b>288 430,78</b>	<b>282 163,85</b>	<b>97,83%</b>
-----------------------------	--	--	--	-------------------	-------------------	---------------



## P 2. Przychody - lokale użytkowe

### a. przychody - najem

Lp.	Lokal	Najemca	Pow.	Miesięcznie LU (zł)		PLAN 2019	WYKONANIE 2019	
			umowa(m <sup>2</sup> )	styczeń	od lutego do grudn	w zł	w zł	%
1.	LU1	Optyk Robak - Członek Sp-ni	116,90	3 235,21	3 235,21	38 822,52	38 822,52	100,00%
2.	LU2A,	SUBWAY	119,40	22 989,37	23 352,19	279 863,46	279 863,46	100,00%
3.	LU2B	Fresh Coffee	113,00	21 602,26	21 944,63	262 993,19	262 993,19	100,00%
4.	LU3	"Jan Piekarz"	29,40	5 551,20	5 640,02	67 591,42	67 591,42	100,00%
5.	LU4	"Aga II" s.c.	69,30	13 620,76	13 838,69	165 846,35	165 846,35	100,00%
6.	LU5	"Łmeat-Łuków"	50,40	9 104,07	9 249,74	110 851,21	110 851,21	100,00%
7.	LU6	Agnes	35,20	5 252,28	5 252,28	10 504,56	10 504,56	100,00%
7.	LU6	GSM for you od15.03			7 143,84	64 294,56	61 782,92	96,09%
8.	LU7	IVIA Hair Company	42,50	10 265,58	10 429,83	124 993,71	123 419,88	98,74%
9.	PG3	Członek Spółdzielni	13,50	144,16	146,47	1 755,33	1 755,33	100,00%
10.	PG1B	Członek Spółdzielni	22,30	240,54	244,39	2 928,83	2 928,83	100,00%
11.	PG1	Członek Spółdzielni	5,30	57,16	58,07	695,93	695,93	100,00%
12.	PG2	Członek Spółdzielni	8,80	94,92	96,43	1 155,65	1 155,65	100,00%
13.	P85	Członek Spółdzielni	2,50	17,40	17,69	211,99	211,99	100,00%
14.	PG2A	Członek Spółdzielni	11,50	124,07	126,05	1 510,62	1 510,62	100,00%
15.	PG4	Członek Spółdzielni	29,60	327,67	332,91	3 329,10	3 989,68	119,84%
<b>SUMA</b>			<b>669,60</b>	<b>92 298,98</b>	<b>101 108,44</b>	<b>1 137 348,43</b>	<b>1 133 923,54</b>	<b>99,70%</b>

### b. Opomiarowane media - wg wodomierzy

Lp.	TYTUŁ	Stawka LM i LU (zł/m <sup>3</sup> - poz 1 i 2; zł/szt. - poz. 3)	PLAN 2019	WYKONANIE 2019	
			w zł	w zł	%
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	9,85	14 775,00	21 085,52	108,61%
2.	Podgrzanie wody	11,61	4 063,50		
3.	Cyrkulacja CW	4,80	576,00		
<b>SUMA</b>			<b>19 414,50</b>	<b>21 085,52</b>	<b>108,61%</b>

<b>P2 łącznie ( a + b )</b>	<b>1 156 762,93</b>	<b>1 155 009,06</b>	<b>99,85%</b>
-----------------------------	---------------------	---------------------	---------------



## KOSZTY

### K1. Eksploatacja i konserwacja

Lp.	Tytuł	PLAN 2019	WYKONANIE 2019	
		w zł	w zł	%
1.	Wynagrodzenia	230 893,64	<b>229 754,01</b>	<b>99,51%</b>
2.	Administracja	78 654,08	<b>79 958,89</b>	<b>101,66%</b>
3.	Księgowość	30 504,00	<b>29 458,50</b>	<b>96,57%</b>
4.	Ubezpieczenie	6 366,00	<b>7 166,00</b>	<b>112,57%</b>
5.	Koszty biura spółdzielni	8 615,00	<b>7 794,92</b>	<b>90,48%</b>
6.	Usługi informatyczne	25 085,59	<b>24 400,53</b>	<b>97,27%</b>
7.	Usługi prawne i koszty sądowe	37 142,00	<b>39 564,33</b>	<b>106,52%</b>
8.	Utrzymanie czystości	5 000,00	<b>2 144,25</b>	<b>42,89%</b>
9.	Koszty ogólne	19 338,00	<b>20 498,80</b>	<b>106,00%</b>
10.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	14 300,00	<b>8 531,33</b>	<b>59,66%</b>
11.	Przeglądy obowiązkowe	7 250,00	<b>5 919,53</b>	<b>81,65%</b>
12.	Materiały i bieżące prace konserwacyjne	17 000,00	<b>20 574,67</b>	<b>121,03%</b>
13.	Monitoring	3 758,40	<b>3 784,40</b>	<b>100,69%</b>
<b>SUMA</b>		<b>483 906,71</b>	<b>479 550,16</b>	<b>99,10%</b>

### K2. Podatki

Lp.	Tytuł	PLAN 2019	WYKONANIE 2019	
		w zł	w zł	%
1.	Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu (obciąża lokale niuwłaszczone+LU)	14 388,33	13 534,85	94,07%
2.	Podatek od nieruchomości (obciąża lokale niuwłaszczone+LU)	14 803,00	14 951,00	101,00%
3.	Podatek dochodowy od osób prawnych	100 000,00	58 240,00	58,24%
4.	Podatek VAT	180 000,00	181 825,00	101,01%
<b>SUMA</b>		<b>309 191,33</b>	<b>268 550,85</b>	<b>86,86%</b>



### K3. Media

Lp.	Tytuł	PLAN 2019	WYKONANIE 2019	
		w zł	w zł	%
1.	Energia ciepła	175 000,00	173 102,13	98,92%
2.	Energia elektryczna + konserwacja	26 000,00	17 060,78	65,62%
3.	Woda i ścieki wg faktur	88 000,00	60 397,73	68,63%
4.	Wywóz nieczystości stałych	18 144,00	17 508,00	96,49%
<b>SUMA</b>		<b>307 144,00</b>	<b>268 068,64</b>	<b>87,28%</b>

Tytuł	PLAN 2019			WYKONANIE 2019		
	w zł	w zł	w zł	w zł	w zł	w zł
K3.1.1 Energia ciepła CO - koszty zmienne	98 910,00	131 880,00	175 000,00	97 278,69	130 246,39	173 102,13
K3.1.2 Energia ciepła CO - koszty stałe	32 970,00			32 967,70		
K3.1.3 Energia ciepła CW - koszty zmienne	40 964,00	43 120,00		40 579,34	42 855,74	
K3.1.4 Energia ciepła CW - koszty stałe	2 156,00	2 276,40				
K3.4.1 Wywóz nieczystości LU	5 412,00	5 412,00	18 144,00	5 412,00	5 412,00	17 508,00
K3.4.2 Wywóz nieczystości LM	12 732,00	12 732,00	12 096,00	12 096,00		

### K4. Instalacja domofonowa

Lp.	Tytuł	PLAN 2019	WYKONANIE 2019	
		w zł	w zł	%
1.	Instalacja domofonowa	4 200,00	3 861,00	91,93%
<b>SUMA</b>		<b>4 200,00</b>	<b>3 861,00</b>	<b>91,93%</b>

### K5. Dźwigi

Lp.	Tytuł	PLAN 2019	WYKONANIE 2019	
		w zł	w zł	%
1.	Serwis dźwigów	13 000,00	13 893,85	106,88%
2.	Coroczny dozór techniczny dźwigów	2 330,00	2 330,00	100,00%
<b>SUMA</b>		<b>15 330,00</b>	<b>16 223,85</b>	<b>105,83%</b>



### K6. Remonty

Lp.	Tytuł	PLAN 2019	WYKONANIE 2019	
		w zł	w zł	%
1.	Video domofony	63 500,00	61 420,80	96,73%
2.	Wymiana wodomierzy	37 000,00	36 089,40	97,54%
3.	Stojak na rowery	5 000,00	7 778,00	155,56%
4.	Remont piwnicy z naprawą schodów	110 000,00		0,00%
5.	Prace wykończeniowe na klatkach schodowych - listwy na cokolach	12 500,00	21 091,21	168,73%
6.	Malowanie drzwi lokalowych od strony klatki schodowej	25 000,00		0,00%
7.	Oświetlenie wiaty śmietnikowej		2 290,26	
8.	Materiały budowlane		11 638,15	
9.	Wymiana pionu kanalizacyjnego		3 402,00	
<b>SUMA</b>		<b>253 000,00</b>	<b>143 709,82</b>	<b>56,80%</b>

### K7. Rezerwa na inne nieprzewidziane prace

Lp.	Tytuł	PLAN 2019	WYKONANIE 2019	
		w zł	w zł	%
1.	Rezerwa	100 000,00	12 606,04	12,61%
	Serwerownia -Infotex		12 606,04	
<b>SUMA</b>		<b>100 000,00</b>	<b>12 606,04</b>	<b>12,61%</b>

Koszty pokrywane z pożytków (nadwyżki bilansowej) wymagają zgody Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni

**Szczegółowy wykaz kosztów eksploatacji i konserwacji zawarty w pozycji "K1"**

Lp.	Tytuł	PLAN 2019	WYKONANIE 2019	
		w zł	w zł	%
<b>1.</b>	<b>Wynagrodzenia (1.1.+1.2.+1.3.+1.4.)</b>	<b>230 893,64</b>	<b>229 754,01</b>	<b>99,51%</b>
1.1.	Gospodarz domu	48 305,09	47 434,10	98,20%
1.2.	Zastępstwo urlopowe za gospodarza domu	2 860,00	2 750,00	96,15%
1.3.	Zarząd SM	143 309,43	142 554,71	99,47%
1.4.	Rada Nadzorcza SM	39 279,12	37 015,20	94,24%
<b>2.</b>	<b>Administracja (2.1.+2.2.)</b>	<b>78 654,08</b>	<b>79 958,89</b>	<b>101,66%</b>
2.1.	Administrator	62 620,16	61 094,92	97,56%
2.2.	Pracownik biurowy	16 033,92	18 863,97	117,65%
<b>3.</b>	<b>Księgowość</b>	<b>30 504,00</b>	<b>29 458,50</b>	<b>96,57%</b>
3.1.	Bieżąca obsługa	25 092,00	23 001,00	91,67%
3.2.	Rozliczenie mediów	3 321,00	3 321,00	100,00%
3.3.	Wykonanie Sprawozdania Finansowego za 2018	2 091,00	3 136,50	150,00%
<b>4.</b>	<b>Ubezpieczenie</b>	<b>6 366,00</b>	<b>7 166,00</b>	<b>112,57%</b>
4.1.	Majątkowe SM	3 976,00	4 776,00	120,12%
4.2.	OC Zarządu SM	2 390,00	2 390,00	100,00%
<b>5.</b>	<b>Koszty biura spółdzielni</b>	<b>8 615,00</b>	<b>7 794,92</b>	<b>90,48%</b>
5.1.	Materiały biurowe	6 615,00	5 932,85	89,69%
5.2.	Inne	2 000,00	1 862,07	93,10%
<b>6.</b>	<b>Usługi informatyczne</b>	<b>25 085,59</b>	<b>24 400,53</b>	<b>97,27%</b>
6.1.	ASI, Koordynator ds. RODO, obsługa bieżąca	23 839,11	19 630,80	82,35%
6.2.	S.Bit	1 246,48	947,01	75,97%
6.3.	Domena home.pl		624,72	
<b>7.</b>	<b>Usługi prawne i koszty sądowe</b>	<b>37 142,00</b>	<b>39 564,33</b>	<b>106,52%</b>
7.1.	Bieżąca obsługa prawna	25 992,00	25 092,00	96,54%
7.2.	Krajowy Rejestr Sądowy	1 000,00	700,00	70,00%
7.3.	Stacja transformatorowa	6 150,00	13 513,50	219,73%
7.4.	Pozostał koszty prawne opłaty skarbowe, sądowe	4 000,00	258,83	6,47%
<b>8.</b>	<b>Utrzymanie czystości</b>	<b>5 000,00</b>	<b>2 144,25</b>	<b>42,89%</b>
<b>9.</b>	<b>Koszty ogólne</b>	<b>19 338,00</b>	<b>20 498,80</b>	<b>106,00%</b>
9.1.	Usługi telekomunikacyjne	6 072,00	4 551,65	74,96%
9.2.	Opłaty bankowe i opłaty pocztowe	2 800,00	2 310,56	82,52%
9.3.	Krajowy Rejestr Długów	2 214,00	2 029,50	91,67%
9.4.	Krajowa Rada Spółdzielcza	550,00	550,00	100,00%
9.5.	Organizacja WZC	3 702,00	1 910,50	51,61%
9.6.	Koszty nieprzewidziane	4 000,00	9 146,59	228,66%
<b>10.</b>	<b>Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego</b>	<b>14 300,00</b>	<b>8 531,33</b>	<b>59,66%</b>
10.1.	Zieleń	4 500,00	3 426,33	76,14%
10.2.	Czyszczenie chodników i płyt na elewacji	2 300,00	3 936,00	171,13%
10.3.	Czyszczenie kostki brukowej	5 500,00		0,00%
10.4.	Czyszczenie bramy	2 000,00	1 169,00	58,45%
<b>11.</b>	<b>Przeglądy obowiązkowe</b>	<b>7 250,00</b>	<b>5 919,53</b>	<b>81,65%</b>
11.1.	Przegląd ogólnobudowlany pięcioletni	4 000,00	3 200,00	80,00%
11.2.	Przegląd instalacji gazowej	1 000,00	738,00	73,80%
11.3.	Przegląd kominiarski	2 000,00	1 735,53	86,78%
11.4.	Przegląd podręcznego sprzętu gaśniczego	250,00	246,00	98,40%
<b>12.</b>	<b>Materiały i bieżące prace konserwacyjne</b>	<b>17 000,00</b>	<b>20 574,67</b>	<b>121,03%</b>
<b>13.</b>	<b>Monitoring</b>	<b>3 758,40</b>	<b>3 784,40</b>	<b>100,69%</b>
	<b>SUMA</b>	<b>483 906,71</b>	<b>479 550,16</b>	<b>99,10%</b>