



WYKONANIE PLANU GOSPODARCZO-FINANSOWEGO ZA ROK 2023

METODA MEMORIAŁOWA

Sporządzony

28.02.2023

A. Zestawienie środków finansowych

L.P.			2022/2023	2023/2024		
			Brutto	Brutto		
1.	Środki pieniężne na przełomie roku		1 902 119,96 zł	1 613 631,14 zł		
	w tym	Środki na rachunkach bankowych na przełomie roku	1 889 119,20 zł	1 598 942,08 zł		
		w tym	Fundusz udziałowy na przełomie roku	14 564,35 zł	11 580,37 zł	
		w tym	Fundusz zasobowy na przełomie roku	- zł	326 561,96 zł	
		w tym	Fundusz remontowy na przełomie roku	977 916,40 zł	857 451,81 zł	
		w tym	Kaucje gwarancyjne na przełomie roku	232 699,06 zł	201 684,89 zł	
		Środki w kasie na przełomie roku	13 000,76 zł	14 689,06 zł		
			PLAN	WYKONANIE		
2.	Wpływy w 2023 roku		1 540 001,00 zł	1 521 788,06 zł	99%	
	w tym	Wpływy od lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego)	422 760,00 zł	387 540,85 zł	92%	
		Wpłaty na fundusz remontowy (LM)	- zł	- zł		
		Rozliczenie zaliczek od lokali mieszkalnych za 2022 rok		30 996,68 zł		
		Wpływy od lokali użytkowych (bez funduszu remontowego)	1 117 241,00 zł	1 028 696,66 zł	92%	
		Wpłaty na fundusz remontowy netto (LU1)	- zł	- zł		
		Kaucje złożone w 2023 r.	- zł	64 782,00 zł	0%	
		Odsetki bankowe oraz od lokat	- zł	9 771,87 zł		
		Odsetki od lokali użytkowych i mieszkalnych	- zł	- zł		
		Wpływy pozostałe	- zł	- zł		



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

B. Zestawienie środków obrotowych

(Prezentowane w zestawieniu kwoty nie uwzględniają funduszy oraz Kaucji)

L.P.		PLAN	WYKONANIE
1.	Środki obrotowe na przełomie roku 2022/2023	726 947,06 zł	726 947,06 zł
2.	Przychody obrotowe 2023	1 540 001,00 zł	1 457 006,06 zł
3.	Odpis na fundusz zasobowy z nadwyżki bilansowej uchwałą WZC 2023	- zł	379 274,79 zł
4.	Koszty	1 419 614,00 zł	1 362 397,68 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		847 334,06 zł	442 280,64 zł

C. Zestawienie środków na funduszu remontowym

L.P.		PLAN	WYKONANIE	
1.	Środki na przełomie roku 2022/23	977 916,40 zł	977 916,40 zł	100%
2.	Wpłaty na fundusz remontowy (LM+LU1) w 2023 r.	- zł	- zł	
3.	Odpis na fundusz remontowy z nadwyżki bilansowej uchwałą WZC	- zł	- zł	
4.	K.7 Remonty i modernizacje 2023 finansowane z funduszu remontowego	505 000,00 zł	120 464,59 zł	24%
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		472 916,40 zł	857 451,81 zł	181%

D. Zestawienie środków na funduszu udziałowym

L.P.		PLAN	WYKONANIE	
1.	Środki na przełomie roku 2022/23	14 564,35 zł	14 564,35 zł	100%
2.	Udziały zwrócone w 2023 roku	- zł	2 983,98 zł	
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		14 564,35 zł	11 580,37 zł	80%



D1. Zestawienie środków na funduszu zasobowym

L.P.		PLAN	WYKONANIE
1.	Środki na przełomie roku	- zł	- zł
2.	Odpis z nadwyżki bilansowej uchwałami WZC	- zł	379 274,79 zł
	<i>w tym</i>		
	<i>Odpis z nadwyżki bilansowej za 2020 rok (Uchwała WZCS 16/2023)</i>	- zł	143 133,39 zł
	<i>Odpis z nadwyżki bilansowej za 2021 rok (Uchwała WZCS 17/2023)</i>	- zł	69 096,84 zł
	<i>Odpis z nadwyżki bilansowej za 2022 rok (Uchwała WZCS 18/2023)</i>	- zł	167 044,56 zł
3.	K6. Remonty / Modernizacje 2023 finansowane z funduszu zasobowego		52 712,83 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		- zł	326 561,96 zł

E. Kaucje

L.P.		PLAN	WYKONANIE
1	Kaucje gwarancyjne od wykonawców na przełomie roku (Plan - 2022/23; Wykonanie 2023/24)	94 250,96 zł	63 236,79 zł 67%
	<i>Kaucje gwarancyjne złożone w 2023 r.</i>	- zł	1 850,00 zł
	<i>Kaucje gwarancyjne zwrócone w 2023 r.</i>	87 750,06 zł	32 864,17 zł 37%
2	Kaucje od najemców lokali użytkowych na przełomie roku (Plan - 2022/23; Wykonanie 2023/24)	138 448,10 zł	138 448,10 zł 100%
	<i>Kaucje złożone w 2023 r.</i>	- zł	62 932,00 zł
	<i>Kaucje zwrócone w 2023 r.</i>	- zł	62 932,00 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		144 949,00 zł	201 684,89 zł 139%



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

F. Zestawienie wydatków

L.P.		PLAN	WYKONANIE	
1.	K1. Wydatki na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	655 050,00 zł	653 060,96 zł	100%
2.	K2. Wydatki z tytułu podatków	221 758,00 zł	210 225,74 zł	95%
3.	K3. Wydatki na media	501 906,00 zł	471 758,43 zł	94%
	<i>w tym Zmniejszenie kosztów energii elektrycznej z tytułu instalacji Fotowoltaicznej (OZE)</i>	<i>- 19 500,00 zł</i>	<i>- 20 053,49 zł</i>	
4.	K4. Wydatki na instalacje domofonową + TV	9 600,00 zł	7 052,40 zł	73%
5.	K5. Wydatki na dźwigi	31 300,00 zł	20 300,15 zł	65%
	SUMA	1 419 614,00 zł	1 362 397,68 zł	96%

	PLAN	WYKONANIE	
ŚRODKI OBROTOWE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	847 334,06 zł	442 280,64 zł	52%
FUNDUSZ REMONTOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (C)	472 916,40 zł	857 451,81 zł	181%
FUNDUSZ ZASOBOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (D1)	- zł	326 561,96 zł	
FUNDUSZ UDZIAŁOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (D)	14 564,35 zł	11 580,37 zł	80%
KAUCJE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (E)	144 949,00 zł	201 684,89 zł	139%
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE		- 225 928,53 zł	
RAZEM DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	1 479 763,81 zł	1 613 631,14 zł	109%



WPŁYWY

P 1. Wpływy z zaliczek - lokale mieszkalne (BRUTTO)

a. przychody - eksploatacja

Lp.	Tytuł	Plan			WYKONANIE		
		JM	Stawka	Ilość	Rocznie		
1.	Eksploatacja podstawowa	zł/m ²	3,00	4302,40	154 890,00 zł	154 423,20 zł	100%
2.	Fundusz remontowy	zł/m ²	0,00	4302,40	- zł	- zł	
3.	Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m ²	-3,00	3968,40	- 142 860,00 zł	- 140 739,00 zł	99%
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	75	900,00 zł	896,00 zł	100%
5.	Podatek od nieruchomości (dotyczy wyłącznie lokali nie uwłaszczonych)	zł/m ²	0,13	1356,80	2 120,00 zł	1 756,61 zł	83%
6.	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m ²	0,25	4302,40	12 910,00 zł	13 515,58 zł	105%
7.	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	2,80	4094,20	137 570,00 zł	131 018,38 zł	95%
8.	Dźwig	os.	24,00	109	31 390,00 zł	29 684,00 zł	95%
9.	Wywóz nieczystości	gosp.	85,00	65	66 300,00 zł	66 810,00 zł	101%
10.	Domofon	przyłącze	7,20	80	6 910,00 zł	6 715,20 zł	97%
11.	Konserwacja instalacji telewizji cyfrowej i satelitarnej	przyłącze	2,50	78	2 340,00 zł	2 004,50 zł	86%
SUMA					272 470,00 zł	266 084,47 zł	98%

b. Wpływy z zaliczek za wodę i odprowadzenie ścieków - rozliczane wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka	PLAN			WYKONANIE	
			Zużycie mies. m ³	Miesięcznie	Rocznie		
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków - zł/m ³	10,88	460,00	5 000,00 zł	60 000,00 zł	51 900,89 zł	87%
2.	Podgrzanie wody - zł/m ³	30,00	200,00	6 000,00 zł	72 000,00 zł	52 985,89 zł	74%
3.	Cyrkulacja CW - zł/licznik CW	12,00	127	1 524,00 zł	18 290,00 zł	16 569,60 zł	91%
SUMA					150 290,00 zł	121 456,38 zł	81%

P1 łącznie (a + b)					422 760,00 zł	387 540,85 zł	92%
-----------------------------	--	--	--	--	----------------------	----------------------	------------



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

P 1R. Rozliczenie zaliczek od lokali mieszkalnych za 2022 rok (BRUTTO)

a. Rozliczenie zaliczek na eksploatację

Lp.	Tytuł	Plan			WYKONANIE	
		JM	Stawka	Ilość	Rocznie	
5.1.	Podatek od nieruchomości (dotyczy wyłącznie lokali nie uwłaszczonych)					664,31 zł
6.1.	Rozliczenie En. el. części wspólnej 2022					1 742,20 zł
7.1.	Rozliczenie CO 2022				-	6 960,44 zł
8.1.	Rozliczenie Dźwig 2022					16 307,97 zł
10.1.	Rozliczenie Domofon 2022					1 152,94 zł
11.1.	Rozliczenie Konserwacja instalacji TV-SAT 2022					2 307,44 zł
SUMA					- zł	15 214,42 zł

b. Rozliczenie zaliczek za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka	PLAN			WYKONANIE	
			Zużycie mies. m ³	Miesięcznie	Rocznie		
1.1.	Rozliczenie Dostawa wody 2022					3 944,28 zł	
2.1.	Rozliczenie Podgrzanie wody 2022					10 723,88 zł	
3.1.	Rozliczenie Cyrkulacja CW 2022					1 114,10 zł	
SUMA					- zł	15 782,26 zł	

P1R łącznie (a + b)			- zł	30 996,68 zł
------------------------------	--	--	-------------	---------------------



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

P 2. Wpływy od lokali użytkowych i lokali gospodarczych stanowiących własność SMP

a1. wpływy z tytułu najmu

Lp.	Tytuł najmu	Pow. (m ²)	Plan			WYKONANIE	
			Netto	VAT	Brutto	Brutto	%
1	Lokali użytkowych stanowiących własność SM Polna	459,50	781 000,00 zł	179 630,00 zł	960 630,00 zł	876 815,86 zł	91%
2	Pomieszczeń gospodarczych wynajmowanych Członkom Spółdzielni	118,60	12 000,00 zł	2 760,00 zł	14 760,00 zł	14 915,78 zł	101%
SUMA		578,10	793 000,00 zł	182 390,00 zł	975 390,00 zł	891 731,64 zł	91%

a2. wpływy (zaliczki) od lokalu LU1 członka SM "Polna"

Lp.	Tytuł	Stawka		Ilość	Plan	WYKONANIE	
1	Eksploatacja podstawowa	zł/m ²	65,00	116,90	91 182,00 zł	94 692,42 zł	104%
2	Fundusz remontowy	zł/m ²	0,00	116,90	- zł	- zł	
3	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	1	12,00 zł	13,38 zł	112%
4	Podatek od nieruchomości LU	zł/m ²	2,42	116,90	3 395,00 zł	3 830,55 zł	113%
5	Opłata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu	zł/m ²	0,43	116,90	603,00 zł	556,47 zł	92%
6	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m ²	0,25	116,90	351,00 zł	427,08 zł	122%
7	Centralne ogrzewanie LU	zł/m ²	6,50	116,90	9 118,00 zł	10 236,24 zł	112%
SUMA					104 661,00 zł	109 756,14 zł	105%

b. Wpływy za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka	Zużycie/Ilość	Plan	WYKONANIE	
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	10,88	670,00	7 290,00 zł	5 425,92 zł	74%
2.	Podgrzanie wody	30,00	200,00	6 000,00 zł	4 119,95 zł	69%
3.	Cyrkulacja CW	12,00	10	1 440,00 zł	969,69 zł	67%
SUMA				14 730,00 zł	10 515,56 zł	71%

c. Wpływy z tytułu wywozu nieczystości stałych

Lp.	Tytuł	Miesięcznie	Plan	WYKONANIE	
1.	Wywóz nieczystości stałych od lokali użytkowych	1871,43	22 460,00 zł	16 693,32 zł	74%
SUMA			22 460,00 zł	16 693,32 zł	74%

P2 łącznie (a1 + a2 + b + c)	1 117 241,00 zł	1 028 696,66 zł	92%
---------------------------------------	------------------------	------------------------	-----



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WYDATKI

K1. Wydatki na eksploatacie i utrzymanie nieruchomości

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE	
1.	Wynagrodzenia	338 500,00 zł	336 944,84 zł	100%
2.	Administracja	90 000,00 zł	87 019,15 zł	97%
3.	Księgowość	71 500,00 zł	79 900,00 zł	112%
4.	Ubezpieczenie	14 100,00 zł	13 977,00 zł	99%
5.	Koszty biura spółdzielni	10 000,00 zł	19 592,20 zł	196%
6.	Usługi informatyczne + inspektor IODO	32 900,00 zł	33 915,38 zł	103%
7.	Usługi prawne i koszty sądowe	40 000,00 zł	37 677,21 zł	94%
8.	Utrzymanie czystości (COVID-19)	6 000,00 zł	202,77 zł	3%
9.	Koszty ogólne	30 050,00 zł	29 360,39 zł	98%
10.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	6 000,00 zł	1 296,66 zł	22%
11.	Przeglądy obowiązkowe	11 500,00 zł	13 175,36 zł	115%
SUMA		650 550,00 zł	653 060,96 zł	100%

K2. Wydatki z tytułu podatków

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE		
1.	Oплата przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu (obciąża tylko lokale użytkowe LU)	2 970,00 zł	2 969,74 zł	100%	
2.	Podatek od nieruchomości grunty i budynki (obciąża nie uwłaszczone LM i LU)	18 788,00 zł	18 787,00 zł	100%	
	w tym	Lokale mieszkalne nie uwłaszczone (stan na 01.01.2023)	2 050,00 zł	2 049,00 zł	
		Lokale użytkowe	16 738,00 zł	16 738,00 zł	
3.	Podatek dochodowy od osób prawnych	50 000,00 zł	26 824,00 zł	54%	
4.	Podatek VAT	150 000,00 zł	161 645,00 zł	108%	
SUMA		221 758,00 zł	210 225,74 zł	95%	



K3. Wydatki na media

Lp.	Tytuł				Plan	WYKONANIE		
1.	Energia ciepła				328 276,00 zł	307 004,98 zł	94%	
	w tym	Energia ciepła CO - koszty zmienne		172 600,00 zł	227 600,00 zł	161 281,15 zł	93%	
		Energia ciepła CO - koszty stałe		55 000,00 zł		53 454,06 zł	97%	
		Energia ciepła CW - koszty zmienne		94 600,00 zł	101 700,00 zł	83 849,35 zł	89%	
		Energia ciepła CW - koszty stałe (MZ + OP)		7 100,00 zł		6 944,42 zł	98%	
	Abonament - BES (podnosi koszty CO)				1 476,00 zł	1 476,00 zł		
Przychody z tytułu uzyskania ŚWIADECTWA ENERGETYCZNEGO (obniża koszty CO)				-	2 500,00 zł	- zł		
2.	Energia elektryczna i konserwacja				15 800,00 zł	19 082,43 zł	121%	
	w tym	Energia elektryczna			10 800,00 zł	12 598,56 zł	117%	
				899 i 689	BIURO + LM2	1 300,00 zł	1 033,02 zł	
				970	HYDROWEZEŁ	1 500,00 zł	1 806,70 zł	
		w tym	Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)		9 000,00 zł	9 412,45 zł		
			Koszt pokryty przez instalacje fotowoltaiczną Nowowiejska7 (OZE)		-	7 500,00 zł	- 7 605,75 zł	
				969	TEREN I KLATKI	8 000,00 zł	9 758,84 zł	
		w tym	Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)		20 000,00 zł	22 206,58 zł		
	Koszt pokryty przez instalacje fotowoltaiczną Polna54 (OZE)		-	12 000,00 zł	- 12 447,74 zł			
	Konserwacja			5 000,00 zł	6 483,87 zł	130%		
3.	Woda i ścieki				68 270,00 zł	64 342,82 zł	94%	
	w tym	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LU		7 290,00 zł	7 779,75 zł	107%		
		Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LM		60 000,00 zł	54 937,73 zł	92%		
		Dostawa wody i odprowadzenie ścieków ADM		980,00 zł	1 625,34 zł	166%		
4.	Wywóz nieczystości stałych				89 560,00 zł	81 328,20 zł	91%	
	w tym	Wywóz nieczystości LU		22 460,00 zł	13 571,84 zł	60%		
		Wywóz nieczystości LM		66 300,00 zł	66 810,00 zł	101%		
		Wywóz nieczystości ADM		800,00 zł	946,36 zł	118%		
SUMA				501 906,00 zł	471 758,43 zł	94%		



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K4. Wydatki na instalacje domofonowa + TV

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE	
1.	Instalacja domofonowa	7 200,00 zł	7 052,40 zł	98%
2.	Instalacja TV-SAT	2 400,00 zł	- zł	0%
SUMA		9 600,00 zł	7 052,40 zł	73%

K5. Wydatki na dźwigi

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE		
1.	Serwis dźwigów	23 200,00 zł	12 993,60 zł	56%	
	w tym	<i>Konserwacja stała</i>	<i>13 200,00 zł</i>	12 533,80 zł	
		<i>Naprawy bieżące</i>	<i>10 000,00 zł</i>	459,80 zł	
2.	Coroczny dozór techniczny dźwigów	3 000,00 zł	2 330,00 zł	78%	
3.	Energia elektryczna (971)	5 100,00 zł	4 976,55 zł	98%	
SUMA		31 300,00 zł	20 300,15 zł	65%	



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K6. Remonty / Modernizacje 2023 finansowane z funduszu zasobowego

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE	
1.	Rezerwa	100 000,00 zł	42 513,11 zł	43%
2.	Bieżące prace konserwacyjne (usługi + materiały)	15 000,00 zł	10 199,72 zł	68%
SUMA		100 000,00 zł	52 712,83 zł	53%

K.7 Remonty i modernizacje 2023 finansowane z funduszu remontowego

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE	
1.	Remont balkonów i elewacji cz. niskiej	350 000,00 zł	49 721,15 zł	14%
2.	Suszarnia w cz. wysokiej - robocizna	50 000,00 zł	- zł	0%
3.	Suszarnia w cz. wysokiej - materiały i wyposażenie	25 000,00 zł	- zł	0%
4.	Modernizacja monitoringu wizyjnego (wyposażenie)	35 000,00 zł	21 513,45 zł	61%
5.	Modernizacja monitoringu wizyjnego (instalacja)	15 000,00 zł	12 126,00 zł	81%
6.	Remont instalacji elektrycznej w PG XIIp kl.A (do potrącenia z kaucji ELEMPOŁ)	30 000,00 zł	- zł	0%
7.	Wymiana akumulatorów oświetlenia awaryjnego	10 000,00 zł	- zł	0%
8.	Pozostałe remont i modernizacje	20 000,00 zł	9 283,19 zł	46%
9.	Kanalizacja - piony wykonane 2022 -fakturowane 2023		27 820,80 zł	
SUMA		535 000,00 zł	120 464,59 zł	23%

Odpisy na fundusze i zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości pokrywane z nadwyżki bilansowej wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni