

Sprawozdanie
z działalności Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Płocku za 2022 rok.

Zagadnienia organizacyjne

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku, zgodnie z § 96 ust. 3 Statutu PSML-W, przedstawia roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2022 roku oraz sytuacji ekonomicznej Spółdzielni. Zawarte w sprawozdaniu dane sporządzone zostały na bazie sprawozdania obejmującego okres od 01.01.2022r do 31.12.2022r.

W roku 2022 Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej pracował w składzie 3 – osobowym, tj.:

1. Mariusz Pakulski - Prezes Zarządu
2. Agnieszka Kuświk - Zastępca Prezesa Zarządu, Kierownik Działu Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji
3. Elżbieta Czerwińska - Członek Zarządu, Główny Księgowy.

W ramach podziału pracy członkowie Zarządu kierowali pionami wynikającymi z zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą struktury organizacyjnej Spółdzielni, która określa bezpośrednie podporządkowanie poszczególnym członkom Zarządu jednostek organizacyjnych, komórek organizacyjnych i służb.

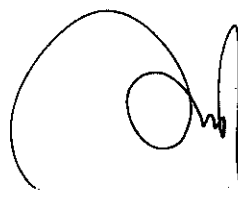
Zadania Spółdzielni realizowane były przez jednostki funkcjonalne o charakterze ogólnym, administracje osiedli oraz placówki zespołu społeczno – kulturalnego.

W roku sprawozdawczym nastąpiła zmiana na stanowiskach kierowniczych tj. na stanowisku Kierownik Administracji Osiedla Dworcowa i Zastępca Kierownika Administracji Osiedla Dworcowa.

Kompetencje Zarządu wymienione w § 96 ust. 2 Statutu PSML-W były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 54 protokołowane posiedzenia, na których podjął ogółem 833 uchwały, w tym 76 w sprawach wymienionych w § 96 ust. 2 pkt. 1) Statutu.

Zarząd prowadził pracę w oparciu o plan pracy – sporządzony w okresach półrocznych, zawierający tematykę, która wyczerpywała zagadnienia występujące w Spółdzielni.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko – mieszkaniowe rozpoznawane cotygodniowo, bieżąca analiza, monitoring, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo – finansowych Spółdzielni, zagadnienia dotyczące zadłużeń w opłatach za lokale w tym analiza prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych, sprawy związane z przeprowadzonymi w 2022 roku przez placówki społeczno – kulturalne Spółdzielni akcjami: „Zima 2022”



i „Lato 2022”, sprawy udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane, sprawy pracownicze i socjalne.

Ponadto na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a także wyniki wewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni, oraz sprawy zgłaszane podczas środowych przyjęć interesantów przez członków Zarządu, sprawy z zakresu ochrony przetwarzania danych osobowych i RODO.

W związku z trwającym stanem epidemii Zarząd na bieżąco monitorował przepisy wprowadzające oraz odwołujące obostrzenia, zmiany w ograniczeniach, nakazach i zakazach. Podejmował wiele działań, aby zminimalizować zagrożenie zarówno pracowników jak i członków Spółdzielni.

Posiedzenia Rady Nadzorczej i Rad Osiedli prowadzone były stacjonarnie z zachowaniem ostrożności sanitarnej. Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej. Na zaproszenie zainteresowanych Rad Osiedlowych w posiedzeniu uczestniczył członek Zarządu.

W dniu 21 czerwca 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Spółdzielni zwołane przez Zarząd na podstawie § 77 ust. 1 Statutu.

W okresie sprawozdawczym Prezes Zarządu wydał pięć zarządzeń wewnętrznych.

Na przestrzeni roku sprawozdawczego w PSML-W zarejestrowano 6929 pism przychodzących oraz 6704 faktury zewnętrzne.

Zarząd i Kierownicy Administracji Osiedli (wyposażeni w odpowiednie pełnomocnictwo) uczestniczyli przy sporządzaniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali na odrębną własność.

Spółdzielnia poddała się badaniu przez biegłych rewidentów rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022.

Swoistą kontrolę, zgodnie z uprawnieniami statutowymi, sprawowały na bieżąco organy statutowe Spółdzielni. Realizacja uprawnień nadzorczo – kontrolnych w zakresie Administracji Osiedli i placówek społeczno – kulturalnych w osiedlu wykonywana była przez Rady Osiedla, natomiast w odniesieniu do Spółdzielni jako całości przez Radę Nadzorczą.

Ponadto w PSML-W wyodrębnione jest stanowisko Pełnomocnika ds. jakości i audytu wewnętrznego, zadaniem którego było przeprowadzanie czynności kontrolnych jednostek organizacyjnych wynikających z rocznego planu kontroli na 2022. Dodatkowo przeprowadzane były doraźne kontrole zlecane przez Prezesa w sytuacjach wymagających wyjaśnienia.

Plan audytów obejmował najważniejsze zakresy problemowe funkcjonowania wszystkich komórek organizacyjnych Spółdzielni, przy czym kontrole najczęściej



dotyczyły zarówno poprawności realizacji poszczególnych spraw, poprawności stosowania ustalonych zasad jak również osiągniętych skuteczności.

Tematyka określona planem kontroli wewnętrznych na 2022 rok została zrealizowana w całości. W toku działań kontrolnych uwzględnione zostały również problemy ochrony danych osobowych. Każda kontrola została formalnie udokumentowana poprzez sporządzenie odpowiednich protokołów lub innych zapisów. Wnioski i zalecenia z kontroli były na bieżąco przekazywane kontrolowanym osobom, a w sytuacjach ważnych Prezesowi Zarządu. W trakcie prowadzonych kontroli nie stwierdzono uchybień w zakresie prawidłowości wykonywania zadań.

Ponadto poza formalnie udokumentowanymi działaniami na bieżąco prowadzone były kontrole związane ze stosowaniem zasad ochrony danych osobowych, terminowości odpowiedzi na korespondencję, związane z estetyką i stanem technicznym wybranych zasobów wszystkich osiedli, a ewentualne uwagi były natychmiast przekazywane właściwym osobom.

W 2022 r. w związku z obowiązywaniem przepisów dotyczących ochrony danych osobowych w tym Ustawy o ochronie danych osobowych i przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Płocku inspektor ochrony danych podejmował działania służące zapewnieniu zgodności z w/w przepisami.

W związku z powyższym przede wszystkim na bieżąco realizowano czynności mające na celu zapewnienie właściwego poziomu świadomości pracowników poprzez przeprowadzanie szkoleń już na etapie przyjmowania do pracy. Szkolenia lub instruktaże dotyczyły również osób już pracujących i wynikały najczęściej z analizowania konkretnych przypadków przetwarzania danych osobowych. Zarówno w przypadku nowo przyjmowanych jak i wcześniej zatrudnionych zakres szkoleń zwykle obejmował obowiązujące przepisy oraz praktyki postępowania w konkretnych sytuacjach. W ramach czynności mających na celu bieżący monitoring zgodności przetwarzania z odpowiednimi przepisami były przeprowadzone czynności kontrolne sprawdzające stosowane praktyki jak i świadomość pracowników. Kontrole dotyczyły m.in. systemów informatycznych, monitoringu oraz praktyki stosowanych zasad. W następstwie czynności kontrolnych nie stwierdzono naruszeń ale wszystkie były analizowane i podjęto działania doskonalące głównie poprzez realizację zaleceń w postaci modernizacji, ustaleniu planów działania lub szkoleń bezpośrednio na stanowiskach pracy.

W celu zapewnienia stałego monitoringu całego zakresu zagadnień dotyczących ochrony danych osobowych w PSML-W wykorzystywany jest program RODO EXPERT+, który umożliwia m. in. prowadzenie rejestru czynności przetwarzania, identyfikację najważniejszych procesów, występujących zagrożeń i stosowanych zabezpieczeń. Program umożliwia również szybkie i szczegółowe przeprowadzenie szacowania ryzyka w dowolnym czasie.



Sprawy członkowsko - lokalowe

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa liczyła **13225 członków**, a w tym:

- **członkowie osoby fizyczne 13207**
- **członkowie osoby prawne 18**

Strukturę członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w zasobach PSML-W wg stanu na dzień 31.12.2022 r. (z porównaniem zmian w minionych okresach), w podziale na osiedla zawiera poniższe zestawienie:

Treść	Stan 31.12.2020	Stan 31.12.2021	Stan 31.12.2022
1. Członkowie PSML-W, a w tym:	13720	13437	13225
- osoby fizyczne	13704	13418	13207
- osoby prawne	16	19	18
2. Członkowie PSML-W w podziale na Osiedla :			
Kochanowskiego	2062	2018	1992
Tysiąclecia	3085	3009	2944
Łukasiewicza	2991	2925	2868
Dworcowa	2497	2448	2432
Rembielińskiego	3085	3037	2989

W ostatnich latach można zauważyć zmieniającą się liczbę członków z tendencją malejącą. Spowodowane jest to m.in. wzrostem liczby właścicieli w lokalach stanowiących odrębną własność, którzy nie składają deklaracji członkowskich.

Liczba członków PSML-W na koniec 2022 roku w stosunku do poprzedniego 2021 roku zmniejszyła się o **212 osób**.

W 2022 roku doszło do zmiany posiadaczy 675 praw do lokali, m.in. w wyniku nabycia (kupno, darowizna) lokalu na rynku wtórnym, nabycia w drodze licytacji komorniczych czy w wyniku dziedziczenia, ustanowiono 8 lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, zawarto 3 umowy najmu na lokale mieszkalne, kontynuowano procedurę sprzedaży 1 lokalu mieszkalnego w oparciu o przepisy art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 16 ustawy o własności lokali z powodu rażącego i uporczywego naruszania przepisów § 8 ust. 1 pkt. 1.3,1.4, ust. 2,7 i 8 Regulaminu porządku domowego i używania lokali w PSML-W w Płocku oraz niewłaściwego zachowania posiadacza prawa, które czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym. W roku sprawozdawczym Spółdzielnia ogłosiła i przeprowadziła 5 przetargów



na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali mieszkalnych. Przetarg na jeden lokal nie został rozstrzygnięty. Ogłoszenie przetargu w/w lokalu zostanie powtórzone w 2023 roku.

Realizacja wniosków o ustanawianie odrębnej własności lokali.

W 2022 roku ogółem wpłynęło **36 wniosków** o ustanowienie odrębnej własności lokali, z czego: na prośbę wnioskodawców 2 wnioski zostały wycofane z realizacji, 1 wniosek wstrzymany do realizacji w późniejszym terminie, zaś 1 wniosek nie podlegał realizacji w trybie przepisów u. s. m.

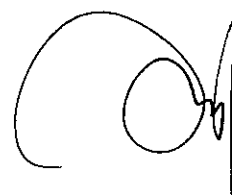
Na dzień 31.12.2022 r. pozostało, do realizacji w 2023 roku, łącznie **10 wniosków** o ustanowienie odrębnej własności lokali.

Łącznie w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. ustanowiono odrębną własność 43 lokali, w tym: 32 dotyczące lokali mieszkalnych, 11 dotyczących garaży w zespole garaży przy ul. Chabrowej 14A w Bielsku.

W trakcie 2022 roku nastąpiła **zmiana 1 uchwały Zarządu** w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku handlowo-usługowym przy ul. Okrzei 1a.

Dane dotyczące formy własności lokali przedstawia poniższa tabela

Treść	Stan na 31-12-2022 r.
1. Zestawienie form własności lokali mieszkalnych	
ilość mieszkań ogółem	12 433
w tym:	
a) - własnościowe prawo	7 050
b) - odrębna własność	5 135
c) - mieszkania lokatorskie	148
d) - najem	46
e) - bez tytułu prawnego	54
2. Zestawienie form własności garaży	
ilość garaży ogółem:	974
w tym:	
a) - własnościowe prawo	542
b) - odrębna własność	138
c) - najem	294
3. Zestawienie form własności lokali użytkowych	
ilość lokali użytkowych ogółem:	286
w tym:	



a) - własnościowe prawo	76
b) - odrębna własność	34
c) - najem lokali	160
d) - lokale na potrzeby własne	16
4. Ilość wynajmowanych części wspólnych nieruchomości (nie sumowane z ilością lokali) - stanowiących pożytki dla nieruchomości	19

Gospodarka lokalami użytkowymi w 2022 roku

Na dzień 31.12.2022 r. stan wszystkich lokali użytkowych będących w zasobach Spółdzielni wynosił **286**.

W trakcie 2022 roku rozwiązano 18 umów najmu oraz 2 umowy dzierżawy gruntu. Na ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 31.12.2022 r. wynajęto i podpisano umowy w stosunku do 17 lokali, oraz podpisano 1 umowę dzierżawy gruntu.

W okresie sprawozdawczym na stronie Giełdy Płockiej, na stronie internetowej Spółdzielni, oraz na tablicach ogłoszeń w Biurze Zarządu i administracjach ukazało się 6 ogłoszeń o przetargach na lokale użytkowe.

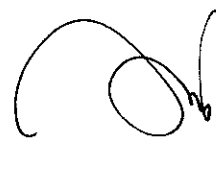
- **I przetarg odbył się w dniu 03.02.2022 r. i dotyczył lokali Nr 2 i 3 przy ul. Krzywoustego 3. Przetarg nieskuteczny z powodu braku ofert.**
- **II przetarg odbył się w dniu 08.03.2022 r. i dotyczył lokali Nr 2 i 3 przy ul. Krzywoustego 3, Nr 3 przy ul. Kobylińskiego 6. Przetarg nieskuteczny z powodu braku ofert.**
- **III przetarg odbył się w dniu 30.03.2022 r. i dotyczył lokalu Nr 3 przy ul. Kobylińskiego 6. Przetarg nieskuteczny z powodu braku ofert.**
- **IV przetarg odbył się w dniu 20.04.2022 r. i dotyczył lokalu Nr 3 przy ul. Kobylińskiego 6**
W wyniku przetargu ww. lokal został wynajęty. Umowa najmu została zawarta w dniu 26.04.2022 r.
- **V przetarg odbył się w dniu 10.08.2022 r. i dotyczył lokalu Nr 15 przy ul. Tysiąclecia 10. Przetarg nieskuteczny z powodu braku ofert.**
- **VI przetarg odbył się w dniu 07.09.2022 r. i dotyczył lokalu Nr 15 przy ul. Tysiąclecia 10. Przetarg nieskuteczny z powodu braku ofert.**

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i funduszem inwestycyjnym w 2022r.

1. GRUNTY

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. zasoby gruntowe Spółdzielni to 697 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 848.379 m², z czego:

- **23 działki ewidencyjnych o powierzchni 11.407 m² będące własnością Spółdzielni;**

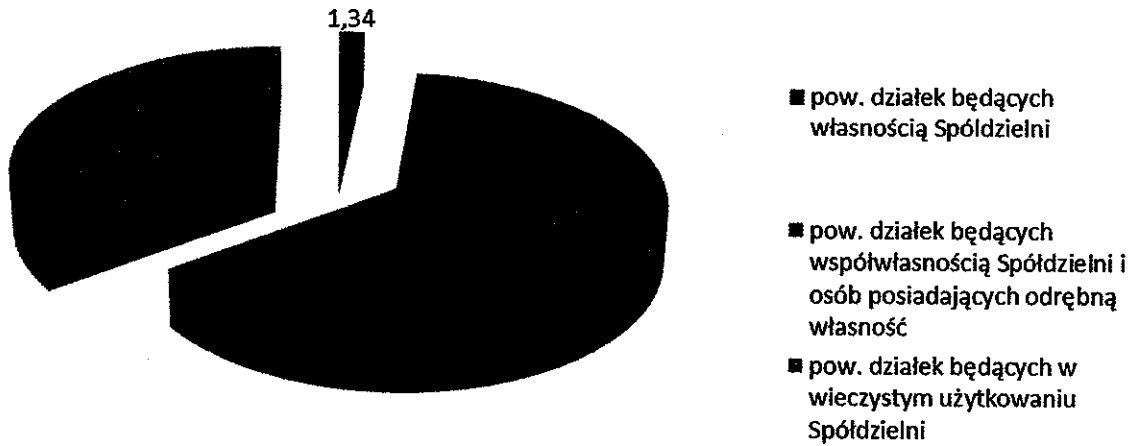


- 304 działki ewidencyjne o powierzchni 541.908 m² będących współwłasnością Spółdzielni i osób posiadających odrębną własność lokali;
- 370 działek ewidencyjnych o powierzchni 295.064 m² będące w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

Zestawienie gruntów przedstawia tabela nr 1, stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

Procentową strukturę zasobów gruntowych Spółdzielni, wg. stanu na dzień 31.12.2022 r., przedstawia poniższy wykres:

Struktura zasobów gruntowych Spółdzielni wg. stanu na dzień 31.12.2022 r. (w %)



2. NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANE BUDYNKAMI

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała 286, obiektami z tego:

- 202 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- 32 pawilonami,
- 52 garażami samochodowymi (w tym 1 wielopoziomowy),

Nieruchomości są zarządzane przez Spółdzielnię w ramach pięciu osiedli: Kochanowskiego, Tysiąclecia, Łukasiewicza, Dworcowa oraz Rembielińskiego.

Zasoby Spółdzielni z podziałem na poszczególne Administracje Osiedli przedstawia tabela nr 2, będąca załącznikiem do niniejszego sprawozdania.

Powierzchnia użytkowa zarządzanych przez Spółdzielnię 13.693 lokali wynosi ogółem 592.385,63 m², w tym:

- 12.433 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 550.882,54 m²;
- 286 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 26.107,80 m²;
- 974 garaży o powierzchni użytkowej 15.395,29 m².

3. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

a) Planowanie remontów

Działalność w zakresie gospodarki remontowej prowadzona jest w oparciu o roczne i wieloletnie plany wydatków na remonty, opracowywane na podstawie potrzeb wynikających z przeglądów budynków oraz ich otoczenia. Plany określają zakres rzeczowy i finansowy planowanych robót. Uwzględniają stan funduszu remontowego każdej nieruchomości, planowane roczne wpływy i wydatki oraz przewidywany stan funduszu na koniec roku.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą PSML-W plany wydatków na remonty przedkładane są Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni, jako kierunki pracy Spółdzielni w zakresie ważniejszych robót remontowych.

Spółdzielnia nie tworzy funduszu remontowego na naprawy części wspólnych 51 nieruchomości garażowych jednokondygnacyjnych. Obowiązek wykonywania napraw spoczywa na członkach Spółdzielni oraz właścicielach niebędących członkami. Odstąpienie od wnoszenia odpisu na fundusz remontowy, nie zwalnia od obowiązku wnoszenia opłat w części przeznaczonych na pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu oraz w Spółdzielni.

b) Realizacja remontów

Prace remontowe w 2022 roku prowadzone były wg planów na remonty na 2022 rok.

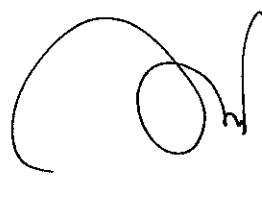
Realizację robót powierzano wykonawcom, których wybór następował zgodnie z „Regulaminem udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w PSML-W”.

W roku 2022 przeprowadzono 121 postępowań przetargowych. Przetargi nieograniczone poprzedzone były ogłoszeniami w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni, gdzie również dostępne były materiały przetargowe.

Wydatki poniesione w 2022 roku na roboty remontowe wyniosły ogółem **13.206.926,30 złotych**, z tego:

- **12.415.726,51 złotych** - roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego;
- **238.627,49 złotych** - remonty lokali stanowiących mienie Spółdzielni, finansowane bezpośrednio w koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
- **552.572,30 złotych** - roboty remontowe prowadzone na terenach niezabudowanych do wspólnego korzystania w osiedlach, finansowane w koszty eksploatacji i utrzymania.

b) Fundusz remontowy



Fundusz remontowy tworzony jest z odpisów na fundusz remontowy wnoszonych w ramach opłat za lokale oraz naliczenia z pożytków, jeżeli występują w danej nieruchomości.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego obejmowała 214 nieruchomości zabudowanych w tym 201 budynków mieszkalnych, 12 pawilonów i 1 garaż wielopoziomowy.

Z prowadzonej od 01.01.2001r., odrębnie dla każdej nieruchomości, ewidencji wpływów z odpisów na fundusz remontowy i wydatków funduszu remontowego wynika, iż wynik na funduszu remontowym za lata 2001 – 2022 w 132 nieruchomościach jest ujemny (w 128 budynkach mieszkalnych, 4 pawilonach), a w 82 nieruchomościach dodatni (w 73 budynkach mieszkalnych, 8 pawilonach i 1 garażu wielostanowiskowym).

Gospodarowanie funduszem prowadzone jest w skali całych zasobów mieszkaniowych. Zasilanie funduszu remontowego z innych źródeł, aniżeli naliczeniowe odpisy pozwala przejściowo finansować ujemny wynik na poszczególnych nieruchomościach.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2022r:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość w zł.
1	2	3
I	BILANS OTWARCIA na dzień 1.01.2022r	6.137.780,60
II	PRZYCHODY	10.802.398,13
	1. Przychody na nieruchomościach budynkowych w tym:	
	- odpis od lokali mieszkalnych	10.479.124,92
	- odpis od lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych	77.458,67
	- odpis od lokali użytkowych w pawilonach	107.157,37
	- odpis od garażu w budynku mieszkalnym	9.323,64
	- odpis od garażu wielopoziomowego	7.870,08
	- z podziału nadwyżki bilansowej za 2021 rok (pożytki z nieruchomości wspólnej - kwota wynikająca z Uchwały nr 9/2022 z dnia 21.06.2022r Walnego Zgromadzenia PSML-W	121.463,45
III	WYDATKI	12.415.726,51
	1. Wydatki na nieruchomościach budynkowych w tym:	
	- remonty budynków mieszkalnych	12.338.623,68
	- remonty pawilonów	76.417,00

IV	- remonty garażu wielopoziomowego	685,83
	STAN NA DZIEŃ 31.12.2022r	4.524.452,22

4. FUNDUSZ INWESTYCYJNY

W roku 2016 utworzony został Fundusz Inwestycyjny – Uchwała Rady Nadzorczej PSML - W Nr 33/2016 z dnia 15.03.2016. Utworzenie funduszu ma na celu umożliwienie finansowania robót budowlanych dot. nieruchomości Spółdzielni i związanych z infrastrukturą budownictwa mieszkaniowego, oraz zakupów inwestycyjnych nie finansowanych innymi funduszami.

Środki na Fundusz Inwestycyjny pochodzą z podziału nadwyżki bilansowej w wysokości wynikającej z uchwał Walnych Zgromadzeń Spółdzielni.

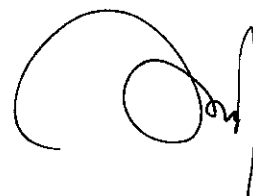
Uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/2022 z dnia 22.02.2022 r. został uchwalony Plan rzeczowo - finansowy funduszu inwestycyjnego na rok 2022 w zasobach PSML – W.

Sprawozdanie z realizacji planu rzeczowo- finansowego zadań inwestycyjnych w roku 2022 zawiera poniższa tabela.

L.p.	Zakres prac	Plan (w złotych)	Realizacja – kwoty w wysokościach wynikających z poniesionych kosztów (faktur). (w złotych)	Stan funduszu inwestycyjnego wg ewidencji księgowej z uwzględnieniem amortyzacji środków trwałych w latach następnych zgodnie z ustawą o rachunkowości (w złotych)
1	Środki funduszu inwestycyjnego	1.842.219,33	1.842.219,33	1.842.219,33
1.1	Z nadwyżki bilansowej 2021r - Uchwała nr 9/2022 Walnego Zgromadzenia PSML-W z dnia 21.06.2022r		39.123,12	39.123,12
1.2	RAZEM (pkt.1+1.1)	1.842.219,33	1.881.342,45	1.881.342,45
2	Wydatki			
2.1	Przeniesienie placu zabaw Północna 30 – nawierzchnia 1080m ² , przeniesienie zabawek oraz doposażenie placu w urządzenia	165.000,00	194.509,35	55.396,92

	zabawowe.			
2.2	Nawierzchnia pod plac zabaw – 252m ² w obrębie budynków przy ul. M. Reja 24 i M. Reja 26 wraz z urządzeniami zabawowymi.	175.000,00	192.928,80	41.170,79
2.3	Amortyzacja sieci infrastruktury technicznej – informatycznej w lokalach własnych Spółdzielni: Obrońców Westerplatte 6a, Krzywoustego 3, Jachowicza 33/4, Tysiąclecia 1, Łukasiewicza 28, Chopina 64A, RembIELińskiego 11, Mickiewicza 23A – z planu inwestycyjnego 2021.			27.409,59
2.4	Amortyzacja sieci teletechnicznej w budynku Obrońców Westerplatte 6a – z planu inwestycyjnego 2021.			75.240,33
2.5	Amortyzacja urządzeń zabawowych z planu inwestycyjnego 2018 - plac zabaw przy ul. Rutskich 5			3.313,92
2.6	Amortyzacja instalacji fotowoltaicznej z podłączeniem do sieci energetycznej z planu inwestycyjnego 2019 w budynku Obrońców Westerplatte 6a			13.682,16
2.7	Amortyzacja urządzeń zabawowych z planu inwestycyjnego 2019 - plac zabaw w rejonie ulic Chopina/Otolińska			9.101,04
2.8	Amortyzacja instalacji fotowoltaicznej z podłączeniem do sieci energetycznej z planu inwestycyjnego 2020 w budynku Krzywoustego 3			12.780,12
2.9	Amortyzacja dotycząca przyszłych okresów	571.891,92	571.891,92	-
2.10	RAZEM (pkt 2.1 ÷2.9)	911.891,92	959.330,07	238.094,87
3	Wynik na dzień 31.12.2022r z (pkt 1.2 – 2.10)	930.327,41	922.012,38	1.643.247,58

5. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA



Do podstawowych zadań Spółdzielni należy utrzymanie i poprawa stanu technicznego zasobów. Bezpośrednim administrowaniem zasobami poszczególnych osiedli zajmują się Administracje Osiedli, które wykonują swoje zadania w szczególności poprzez:

- dokonywanie okresowych przeglądów technicznych zasobów oraz określanie potrzeb remontowych,
- utrzymanie w należyтым stanie technicznym zasobów poprzez dokonywanie remontów i konserwacji,
- utrzymywanie w należyтым stanie sanitarnym części wspólnych nieruchomości, terenów przyobiektowych, utrzymanie ich czystości, pielęgnacja terenów zielonych, drzew i krzewów,
- obsługę użytkowników lokali,
- zapewnienie ogrzewania, dostawy zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej, gazu w budynkach wyposażonych w gaz przewodowy oraz interweniowania u dostawców w przypadku wystąpienia zakłóceń w dostawach tych mediów,
- wyposażenie w sprzęt przeciwpożarowy budynków, w których jest taki wymóg,
- zapewnienie oświetlenia części wspólnych budynków,
- przeprowadzanie dezynfekcji, dezynsekcji oraz deratyzacji w pomieszczeniach wspólnych budynku oraz utrzymywanie odpowiedniego stanu estetycznego w budynku (za wyjątkiem sprzątania klatek schodowych w zakresie należącym do użytkowników) oraz w jego otoczeniu ,
- oznaczenie numeracji nieruchomości budynkowej, lokalu, klatki schodowej, kondygnacji,
- zapewnienie odpowiednich pomieszczeń oraz pojemników do gromadzenia odpadów,
- współpraca z organami porządkowymi i samorządowymi, reprezentującymi członków.

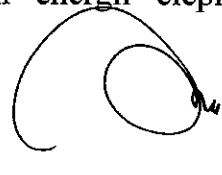
a) Bieżąca konserwacja zasobów

Działalność w zakresie gospodarki konserwacyjno – naprawczej prowadzona jest w oparciu o bieżące przeglądy robocze, ustalone harmonogramy robót oraz zgłoszenia mieszkańców. Roboty konserwacyjno – naprawcze w zasobach Spółdzielni, a w szczególności: konserwację bieżącą w osiedlach, konserwację anten RTV, domofonów, dźwigów osobowych, hydroforni i działalność pogotowia awaryjnego wykonują w ramach zawartych umów firmy zewnętrzne.

W roku sprawozdawczym 2022 zarejestrowano i zrealizowano ogółem 18,3 tys. zgłoszeń.

b) Energia cieplna

Jednym z ważnych zadań Spółdzielni jest zapewnienie dostawy energii cieplnej oraz prawidłowe jej wykorzystywanie. Energia cieplna do wszystkich budynków dostarczana jest z sieci ciepłowniczej przez firmę Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. Producentem ciepła jest PKN ORLEN S.A. Gospodarka cieplna prowadzona jest w oparciu o planowane założenia energii cieplnej, z których w szczególności wynikają wysokości zaliczkowych stawek opłat na potrzeby centralnego ogrzewania oraz stawki opłat na potrzeby podgrzania wody. Plan energii cieplnej ustala



się w oparciu o ilość zamówionej mocy na podstawie umowy z dostawcą ciepła, przewidywanego zużycia i taryf.

Ponieważ każda nieruchomość ma inne zapotrzebowanie na ciepło oraz inne zużycie, które zależy od wielu czynników i uwarunkowań, zaliczkowe stawki opłat na potrzeby centralnego ogrzewania w nieruchomościach powinny być i są zróżnicowane i wynoszą w lokalach mieszkalnych od 2,20 zł/m²/m-c brutto do 3,50 zł/m²/m-c brutto.

Rozliczenie całkowitych kosztów dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody w skali każdej nieruchomości następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którym jest rok kalendarzowy. Wyjątkiem są budynki wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania, gdzie okresem rozliczeniowym jest 12 miesięczny przedział czasu.

Rozliczenie zaliczkowych opłat wnoszonych w 2022 roku za energię cieplną dokonane zostanie w pierwszym kwartale 2023 roku.

c) Gospodarki odpadami komunalnymi

W zasobach Spółdzielni na 286 obiektów, do gromadzenia odpadów służy 115 altanek śmietnikowych, 28 komór zsypowych na odpady pozostałe po segregacji oraz 12 punktów na odpady segregowane.

Od 01 lutego 2020 roku każdy mieszkaniec jest zobowiązany do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. Wysokość opłaty za odbiór odpadów segregowanych dla lokali mieszkalnych wynosi 26zł/osobę miesięcznie, a przypadku niedopełnienia tego obowiązku będzie naliczona opłata podwyższona w wysokości 52zł/osobę miesięcznie. Spółdzielnia przypisała altanki śmietnikowe i miejsca gromadzenia odpadów do budynków bądź klatek schodowych.

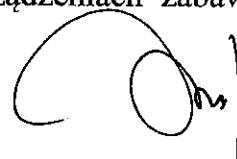
Od 1 lipca 2020 roku w ramach opłaty raz do roku można oddać odpady budowlane lub rozbiórkowe w ilości jednego worka o pojemności 1 metra sześciennego. Pozostałe odpady można oddać już odpłatnie zamawiając kolejne worki lub oddać w PSZOK według cennika.

Z gminnego systemu odbioru odpadów komunalnych od 1 lipca 2020 roku Gmina wyłączyła nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy, jak również nieruchomości zamieszkałe w części, w której nie zamieszkują mieszkańcy.

d) Pozostałe zadania

Szczególnym okresem jest pora jesienno-zimowa, do której przygotowanie zasobów rozpoczyna się wkrótce po zakończeniu poprzedniego okresu grzewczego. Realizowany jest wówczas szereg prac zabezpieczających zasoby przed skutkami zimy. Ponadto w celu sprawnego prowadzenia akcji zimowej corocznie zostaje powoływany zespół koordynacyjny, który czuwa nad prawidłowym przebiegiem w/w akcji.

Przed końcem okresu zimowego rozpoczyna się przygotowywanie zasobów do okresu wiosenno - letniego. W szczególności są wykonywane prace tj. naprawa terenów utwardzonych oraz wygrabianie terenów zielonych i pielęgnacja krzewów i drzew. Najważniejszym zadaniem tego okresu jest generalny przegląd placów zabaw, polegający na wskazaniu i naprawie uszkodzeń na urządzeniach zabawowych oraz



bieżąca kontrola nad prawidłowym ich funkcjonowaniem, zapewniająca bezpieczne ich użytkowanie.

Utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym terenów przyobiektowych, a w szczególności utrzymanie ich w czystości, pielęgnacja terenów zielonych, drzew i krzewów spoczywa na Administracjach Osiedli. Powierzchnia terenów zewnętrznych do utrzymania czystości, wg stanu na dzień 31.12.2022r., wynosi około 75 ha, z tego tereny utwardzone to nieco ponad 30 ha (chodniki, parkingi, ulice osiedlowe), a zielone niespełna 45 ha (trawniki – zieleńce, rabaty).

Obszar tych terenów podzielony został do obsługi na 38 rejonów, z czego na koniec roku 17 rejonów obsługiwały służby Spółdzielni, zaś 21 rejonów firmy zewnętrzne.

W Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej od 1983 roku funkcjonuje społeczne sprzątanie klatek schodowych. Oznacza to, że mieszkańcy w wyznaczonych okresach miesiąca sprzątają samodzielnie część klatki schodowej na swojej kondygnacji oraz schody w dół do następnego piętra.

W przypadku zainteresowania mieszkańców w przekazaniu obowiązku sprzątania, wprowadzona została możliwość wykonywania tej usługi za pośrednictwem Spółdzielni za odpłatnością wynikającą z ponoszonych kosztów. Wykonywanie za pośrednictwem Spółdzielni sprzątania całych klatek schodowych odbywa się na podstawie decyzji użytkowników lokali uzyskanej w formie referendum, natomiast za pojedyncze lokale na podstawie oświadczenia osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, złożonego w Administracji Osiedla.

Dane finansowe za 2022 rok

Sprawozdanie finansowe za 2022 rok obejmuje:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **134 216 912,42 zł**,
- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia 2022r. do 31 grudnia 2022r. wykazujący:
 - a) zysk netto na działalności gospodarczej w kwocie **2 548 221,03 zł**,
 - b) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) (znak minus) **1 772 389,31zł**, z tego:
 - nadwyżka przychodów nad kosztami roku bieżącego (+) **149 069,65 zł**,
 - nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (-) **1 921 458,96 zł**,
- 3) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy 2022, wykazujące zmniejszenie kapitałów o kwotę **1 158 705,30 zł**,
- 4) rachunek przepływów pieniężnych za 2022 rok obrotowy wykazujący wzrost środków pieniężnych o **3 019 128,36 zł**,
- 5) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni jest co roku poddawane badaniu przez biegłych rewidentów księgowych wybranych przez Radę Nadzorczą PSML-W. W roku 2022 jest to KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi.



Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2022 r.:

1. Wartość aktywów trwałych	61 969 788,84 zł
w tym:	
– wartości niematerialne i prawne	8 154,80 zł
– rzeczowe aktywa trwałe	61 926 486,04 zł
– długoterminowe rozliczenia finansowe związane z aktywami z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 148,00 zł
2. Wartość aktywów obrotowych	72 247 123,58 zł
– należności krótkoterminowe	3 360 333,09 zł
– inwestycje krótkoterminowe	43 581 200,47 zł
– krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25 305 590,02 zł
3. Wartość kapitałów w pasywach bilansu w tym zysk netto 2 548 221,03 zł	85 661 814,57 zł
4. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	48 555 097,85 zł
w tym:	
– rezerwy na zobowiązania	2 675 299,32 zł
– zobowiązania krótkoterminowe	44 562 105,76 zł
– rozliczenia międzyokresowe bierne	1 317 692,77 zł.

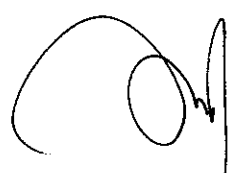
Ogółem suma bilansowa zarówno aktywów jak i pasywów wykazuje kwotę 134 216 912,42 zł.

W sprawozdaniu finansowym za rok 2022 nie nastąpiła zmiana sposobu prezentacji danych.

Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o 2 189 928,56 zł, co spowodowało spadek tych aktywów o 3,5 %, co głównie związane jest z przeniesieniem praw do lokali na odrębną własność oraz umorzeniem wartości majątku. Powyższe powoduje zmniejszenie wartości bilansowej majątku trwałego.

Wartość aktywów obrotowych, w porównaniu z rokiem 2021 wzrosła o 7,6 %, tj. o kwotę 5 079 505,57 zł i ukształtowała się w wysokości 72 247 123,58 zł, w tym:

- należności krótkoterminowe zmniejszyły się o 125 360,54 zł i wynoszą 3 360 333,09zł. Pozycja ta dotyczy w szczególności należności od użytkowników lokali, rozrachunków z budżetem oraz dostawcami usług i towarów,
- stan inwestycji krótkoterminowych uległ podwyższeniu o 3 019 128,36 zł i wynosi 43 581 200,47zł. Inwestycje krótkoterminowe w PSML–W stanowią środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych,
- kwota krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych wzrosła o 2 185 737,75 zł i za rok 2022 wyniosła 25 305 590,02 zł. Krótkoterminowe rozliczenia



międzyokresowe obejmują między innymi kwotę ujemnych wyników w nieruchomościach, w których koszty przewyższyły przychody, ujemny wynik na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na łączną kwotę 1 921 458,96 zł oraz ujemne wyniki nieruchomości na funduszu remontowym w kwocie 23 027 245,99 zł.

W pasywach bilansu nastąpił spadek funduszy własnych (kapitałów) Spółdzielni o 1 158 705,30 zł, tj. o 1,4 %, przy czym:

- kapitał (fundusz) podstawowy (mieszkaniowy, budowlany, zasobów mieszkaniowych, udziałowy) zmniejszył się o 1 872 005,92 zł – między innymi w wyniku odpisów umorzeniowych majątku, przeniesienia lokali na odrębną własność itp.
- nastąpił przyrost kapitału zapasowego (funduszu zasobowego) o 17 737,80 zł, zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021 i przeznaczania części nadwyżki bilansowej z roku ubiegłego na zasilenie tego funduszu.
- wykazana w bilansie kwota zysku netto za rok 2022 jest wyższa o 894 534,57 zł niż za rok poprzedni i wynosi 2 548 221,03 zł.
- w pozycji pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe – fundusz inwestycyjny, na koniec 2022 roku wyniósł 1 643 247,58 zł.

Pozycja Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania na dzień 31.12.2022r. ukształtowała się w wysokości 48 555 097,85 zł, w tym:

- Rezerwy na zobowiązania wyniosły 2 675 299,32 zł,
- Zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 44 562 105,76 zł,
- Rozliczenia międzyokresowe wyniosły 1 317 692,77 zł.

Skrócony Bilans Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej wg stanu na 31.12.2022 roku przedstawia załączona Tabela nr 3.

Rachunek zysków i strat (Tabela nr 4) został sporządzony wg wariantu porównawczego i przedstawia się następująco:

KOSZTY 71 928 148,09zł.

PRZYCHODY 73 408 030,81zł.

WYNIK

Zysk brutto na działalności Spółdzielni 1 479 882,72 zł

w tym:

– wynik na działalności GZM (ujemny) – 1 921 458,96 zł

– wynik na działalności GZM (dodatni) + 149 069,65 zł

Łącznie – 1 772 389,31 zł

- wynik brutto na działalności gospodarczej + 3 252 272,03 zł, po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 704 051,00 zł (podatek w części bieżącej 708 799,00 zł, w części odroczonej -4 748,00 zł), zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni wynosi 2 548 221,03 zł.

Wynik na działalności GZM w kwocie (-) 1 772 389,31 zł stanowi:

- sumy wyników ujemnych na nieruchomościach (-) 855 276,01 zł,
- kwoty pokrycia części kosztów Działalności Społecznej, Oświatowej i Kulturalnej (-) 1 066 182,95 zł,
- sumy wyników dodatnich na nieruchomościach (+) 149 069,65 zł.

Na etapie planowania, tj. przy zatwierdzaniu planu finansowo-gospodarczego na 2022 rok, Rada Nadzorcza podjęła uchwały ustalające dla członków spółdzielni opłaty eksploatacyjne niższe niż przewidywane koszty, zakładając ujemne wyniki, które będą pokryte przychodami z mienia spółdzielni, dochodami z najmu i wynikiem na pozostałej działalności finansowej.

Osoby użytkujące lokale, lecz niebędące członkami PSML-W, wnoszą stawkę eksploatacyjną równą planowanym kosztom, co wynika z faktu, iż przychody przysługują wyłącznie członkom spółdzielni.

W związku z powyższym, w grupie lokali użytkowanych przez członków Spółdzielni, zaplanowany został niedobór wpływów do pokrycia wynikiem finansowym netto.

Po przeznaczeniu części wyniku bilansowego netto na pokrycie niedoborów wpływów eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach, pozostała kwota wyniku przysługuje członkom spółdzielni. Wyjątek stanowi kwota przychodów uzyskanych z poszczególnych nieruchomości z ich części wspólnych, która zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia PSML-W przeznaczona zostaje na zwiększenie funduszu remontowego dla nieruchomości, które uzyskały przychody z nieruchomości wspólnej.

Rachunek kosztów wg miejsc powstawania oraz wyników na poszczególnych grupach lokali za 2022 rok:

(dane w złotych)



L.p.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy	Wynik
A. EKSPLOATACJA LOKALI				
1.	Lokale mieszkalne (w kosztach została uwzględniona kwota niedoboru wpływów za zimną wodę i kanalizacje)	31 049 788,42	30 371 289,88	- 678 498,54
	Pozostałe koszty zimnej wody i kanalizacji	10 272 920,67	10 269 719,61	- 3 201,06
2.	Lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność	715 083,47	716 223,94	1 140,47
3.	Garaze (z wyłączeniem garaży wynajmowanych)	353 231,45	327 584,22	- 25 647,23
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ		1 363 597,08	297 414,13	- 1 066 182,95
C. LOKALE W NAJMIE				
1.	Garaze wynajmowane	252 244,39	355 069,44	102 825,05
2.	Lokale użytkowe w najmie	1 099 690,96	2 687 024,91	1 587 333,95
3.	Pożytki brutto z części wspólnych nieruchomości	4 979,02	197 233,01	192 253,99
4.	Pozostałe korzyści	13 335,60	288 383,00	275 047,40
D. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ				
1.	Sprzedaż usług niematerialnych, materiałów itp.	74 001,46	79 761,95	5 760,49
2.	Pozostała działalność operacyjna	504 008,36	454 285,09	- 49 723,27
3.	pozostała działalność finansowa	-	1 138 774,42	1 138 774,42
E. WYNIK FINANSOWY OGÓŁEM		45 702 880,88	47 182 763,60	1 479 882,72
w tym:				
a) dotyczący działalności GZM				- 1 772 389,31
b) na działalności gospodarczej brutto				3 252 272,03
F. PODATEK DOCHODOWY CIT				704 051,00
G. WYNIK FINANSOWY NETTO (wynik na działalności gospodarczej pomniejszony o podatek dochodowy)				2 548 221,03
I. KOSZTY I PRZYCHODY DOTYCZĄCE MEDIÓW KOMUNALNYCH				
	w tym opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	26 525 268,15	32 347 977,42	5 822 709,27
	- wynik z tytułu mediów komunalnych do rozliczenia z użytkownikami lokali		- 5 822 709,27	- 5 822 709,27
J. OGÓŁEM PSMLW		72 228 149,03	73 708 031,75	1 479 882,72

W zestawieniu kosztów przedstawione zostały wyniki finansowe z działalności związanej z GZM, pozostałej działalności (gospodarczej) oraz wynik na mediach komunalnych – podlegających rozliczeniu z użytkownikami lokali.

Wyniki na ostatni dzień roku 2022 z tytułu „mediów komunalnych” ukształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	Koszty za rok	Przychody za rok	WYNIK do rozliczenia
Energia cieplna –lokale	17 738 551,13	23 079 512,12	+ 5 340 960,99



mieszkalne			
Energia ciepła –lokale użytkowe	684 662,96	715 788,01	+ 31 125,05
Gaz z gazomierzy zbiorczych – lokale mieszkalne	987 116,13	1 087 908,22	+ 100 792,09
Energia elektryczna na cele wspólne nieruchomości	487 199,93	837 031,07	+ 349 831,14
RAZEM kwota do rozliczenia z użytkownikami lokali	19 897 530,15	25 720 239,42	5 822 709,27

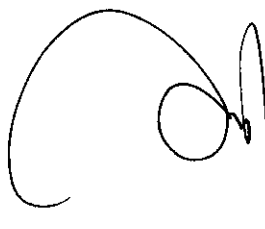
Największy udział obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych, to obciążenia za dostarczane do mieszkań „media” komunalne, natomiast eksploatacja i utrzymanie lokali to tylko 28,6% wydatków.

Koszty energii cieplnej stanowią 26,3% kosztów, koszty wody 15,3%. Opłata za odpady komunalne to 9,9%.

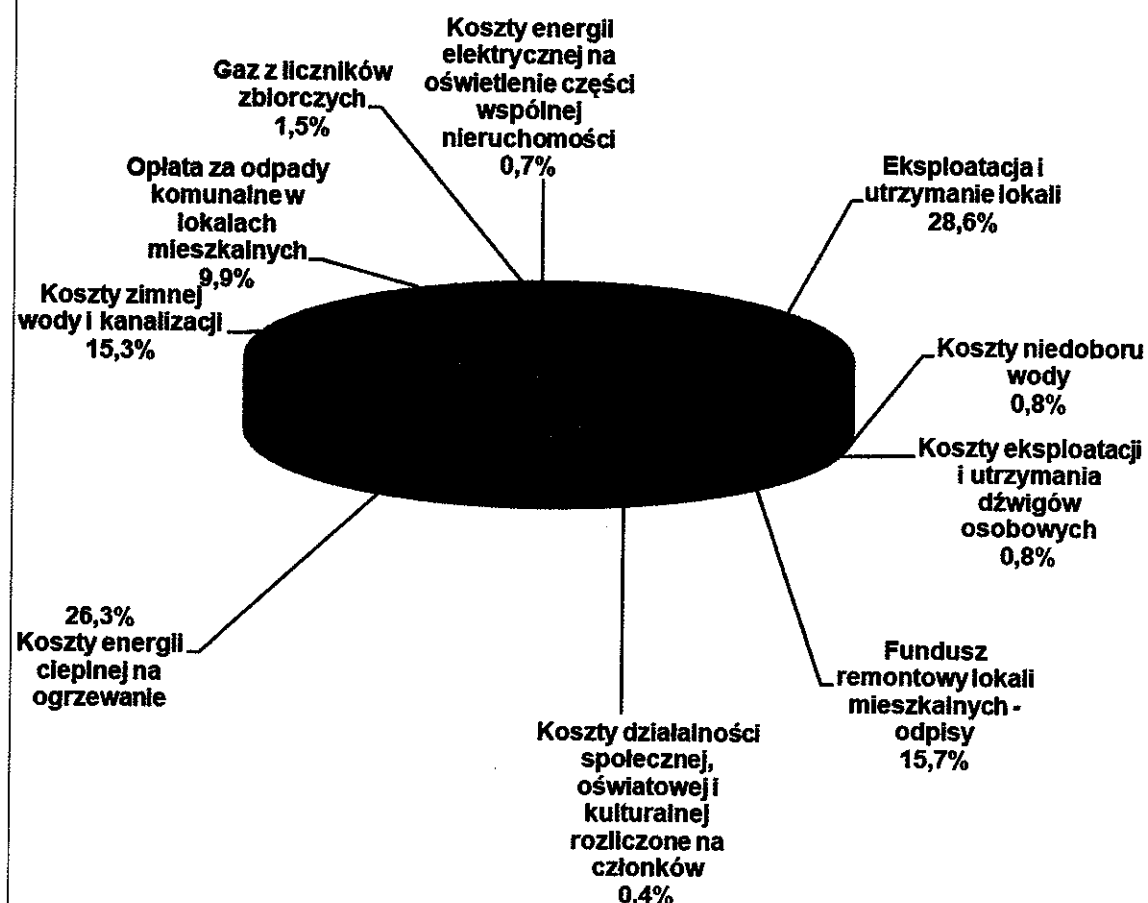
Natomiast 15,7% miesięcznego wymiaru opłat zasila fundusz remontowy budynków mieszkalnych, z którego wykonywane są roboty remontowe.

W okresie 2021-2022 udział kosztów energii cieplnej zmniejszył się o 4,9%, kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków zwiększył się o 1,2% zaś udział kosztów dotyczących opłaty za odpady komunalne w lokalach mieszkalnych zwiększył się o 0,1%. Natomiast udział kosztów zależnych od spółdzielni, tj; kosztów eksploatacji i utrzymania zwiększył się o 2,7%, a odpisów na fundusz remontowy zwiększył się o 0,4%.

Na wykresie poniżej przedstawiony został rozkład procentowy ponoszonych kosztów w skali Spółdzielni, związanych z lokalami mieszkalnymi w 2022 roku.



Udział w kosztach lokali mieszkalnych



Zestawienie struktur kosztów lokali mieszkalnych w latach 2021-2022

Wyszczególnienie	2021	2022
	Udział	
Eksploatacja i utrzymanie lokali	25,9%	28,6%
Koszty niedoboru wody	0,9%	0,8%
Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych	0,7%	0,8%
Fundusz remontowy lokali mieszkalnych - odpisy	15,3%	15,7%
Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej rozliczone na członków	0,4%	0,4%
Koszty energii cieplnej na ogrzewanie	31,2%	26,3%
Koszty zimnej wody i kanalizacji	14,1%	15,3%

Opłata za odpady komunalne w lokalach mieszkalnych	9,8%	9,9%
Gaz z liczników zbiorczych	1,0%	1,5%
Koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnej nieruchomości	0,7%	0,7%
Razem lokale mieszkalne	100,0%	100,0%

Propozycja podziału wyniku finansowego:

Biorąc pod uwagę sposób ustalenia wysokości stawek eksploatacyjnych dla członków PSML-W, tj. w wysokości niższej nie pokrywającej wysokości planowanych kosztów oraz uzyskane wyniki za 2022 rok, Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu następujący sposób podziału zysku netto.

Zysk netto za rok obrotowy 2022 rok ukształtował się w kwocie (+) 2 548 221,03 zł.

Kwota pożytków wygoszparowanych z części wspólnych nieruchomości (najem pomieszczeń do wspólnego użytkowania, ścian, dachów itp.), które zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługują użytkownikom danej nieruchomości. W zakresie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (lokale własne i lokale wynajmowane), z których uzyskano pożytki kwota zostanie zaewidencjonowana na zasilenie funduszu inwestycyjnego.

Kwota brutto pożytków	192 253,99 zł,
kwota netto (po odliczeniu podatku CIT w wys. 19 %)	155 725,72 zł
<i>w tym kwota na zasilenie funduszu inwestycyjnego</i>	<i>37 595,84 zł.</i>

Pozostała kwota do podziału zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia wynosi 2 392 495,31 zł, z tego proponuje się przeznaczyć:

- a) 703 356,74 zł – na pokrycie niedoborów wpływów na działalności GZM,
- b) 1 066 182,95 zł – na pokrycie kosztów prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (w części przewyższającej wpływy na tę działalność w wys. obciążeń członków 0,05 zł/m² powierzchni użytkowej członków),
- c) 127 411,05 zł – na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni,
- d) 495 544,57 zł – na zasilenie funduszu inwestycyjnego Spółdzielni.

Podsumowując rok 2022, należy podkreślić, że struktura finansowania Spółdzielni jest nadal bezpieczna, charakteryzuje się wysokim udziałem kapitałów własnych, które są też wyższe od majątku trwałego, gdyż finansują również obrót. Ponadto znaczący wzrost oprocentowania lokat bankowych, przełożył się znacząco na wzrost stanu środków pieniężnych.

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej nie przewiduje zagrożenia kontynuowania działalności w roku 2023.



PSML-W posiada płynność finansową, wzrost stanu gotówki zdeponowanej na kontach i lokatach bankowych znacząco poprawia sytuację gospodarczą i stabilność finansową Spółdzielni.

W roku 2023 Spółdzielnia nie przewiduje prowadzenia działalności inwestycyjnej polegającej na budowaniu lub nabywaniu nieruchomości, a skupiać się będzie na działaniach eksploatacyjnych istniejących już zasobów.

Spółdzielnia w 2022 roku nie prowadziła działalności w dziedzinie badań i rozwoju oraz nie planuje prowadzić takiej działalności w roku 2023.

Nabycie i sprzedaż udziałów własnych – zdarzenia nie dotyczą Spółdzielni.

Spółdzielnia sporządza jedno sprawozdanie finansowe i gospodarczo stanowi jedną całość, organizacyjnie podzielona jest na 5 osiedli: Kochanowskiego, Tysiąclecia, Łukasiewicza, Dworcowa, Rembielińskiego oraz wyodrębnione są 4 placówki społeczno – kulturalne.

Rosyjska inwazja na Ukrainę, obok wielu reperkusji militarnych, politycznych i społecznych, miała również poważne skutki gospodarcze.

Agresja na Ukrainę spowodowała podniesienie stóp procentowych, bezprecedensowy wzrost cen surowców oraz wzrost niepewności w gospodarce, co przejawia się zakłóceniem dostaw zarówno z Ukrainy jak i z Rosji oraz rosnącą inflacją. Wojna zaburzyła również, działalność firm remontowych współpracujących ze Spółdzielnią, poprzez odpływ wykwalifikowanych pracowników z Ukrainy, powodując opóźnienia w wykonywaniu robót. Konsekwencją takiego stanu rzeczy może być skumulowanie robót remontowych w przyszłości i podwyższenie ich kosztów. W najbliższym czasie możemy spodziewać się opóźnień w regulowaniu przez naszych mieszkańców zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych lub z tytułu najmu lokali użytkowych.

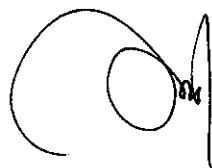
Podobnie jak w przypadku epidemii Covid-19, Zarząd na bieżąco monitorował sytuację gospodarczą kraju, w szczególności wzrost cen i usług. Spółdzielnia na bieżąco weryfikuje dostawców i jakość ich usług oraz bierze pod uwagę możliwość zachwiania łańcucha dostaw.

Pomimo wysokiej inflacji występującej w roku 2022, gwałtownym wzroście cen mediów, działalność Spółdzielni w roku 2023 nie będzie zagrożona. Pozytywny wpływ na finanse Spółdzielni miała Rządowa Tarcza Antyinflacyjna obniżająca podatek VAT, przede wszystkim na media. Zmiany wysokości opłat za media przewidywane na rok 2023, zostały uwzględnione w projektowaniu stawek opłat na rok następny.

Spółdzielnia nie posiada zaciągniętych kredytów i pożyczek, wobec czego wzrost stóp procentowych nie będzie miał wpływu na sytuację majątkową i finansową.

W planowaniu dalszej działalności Zarząd Spółdzielni szczególną uwagę zwraca na możliwość częściowej utraty przychodów z tytułu najmu lokali użytkowych, jak i pozostałych przychodów finansowych (z tytułu odsetek od lokat terminowych). Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2022 sytuacja gospodarcza jest bardzo dynamiczna, w związku z czym powyższe uwzględnione zostanie podczas sporządzania planu finansowo-gospodarczego na rok następny.

W 2023 roku Zarząd będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki agresji na Ukrainę.



Zadłużenia z tytułu opłat za lokale

W Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej kwota zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe na dzień 31.12.2022 r. wyniosła **4 485 274,31 zł** (na koniec 2021 roku kwota zadłużenia wynosiła **4 378 116,35 zł**) i uległa zwiększeniu o 107 158,96 zł.

Z kwoty zaległości ogółem na poszczególne rodzaje lokali przypada:

– lokale mieszkalne	4 096 763,12 zł
– garaże	16 477,82 zł
– lokale użytkowe	372 034,37 zł

OGÓŁEM ZADŁUŻENIE	4 485 274,31 zł
--------------------------	------------------------

Na ostatni dzień roku sprawozdawczego kwota zadłużenia ogółem wynosiła 4 485 274,31 zł, w związku z powyższym w ciągu 2022 roku nastąpił wzrost kwoty zaległości o 107 158,96 zł z tego:

– z tytułu opłat za lokale mieszkalne	- wzrost o	4 928,67 zł
– z tytułu opłat za garaże	- wzrost o	1 711,17 zł
– z tytułu opłat za lokale użytkowe	- wzrost o	100 519,12 zł

Poniższa tabela przedstawia zadłużenia lokali mieszkalnych w podziale na tytuły własności do lokali w złotych.

Wskaźnik zaległości ogółem za lokale na 31.12.2022 r. – liczony jako wskaźnik procentowy łącznej kwoty zaległości za lokale do rocznych naliczeń opłat w skali Spółdzielni wyniósł 5,76 % (za 2021 rok wyniósł 6,04 %).

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wyniósł 5,73 % (za rok 2021 wyniósł 6,18%).

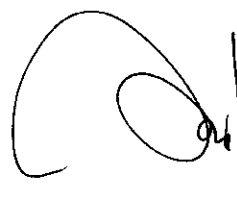
Wskaźnik zaległości w opłatach za garaże wyniósł 1,94% (za 2021 rok wyniósł 1,87 %).

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale użytkowe za rok 2022 wyniósł 6,75 % (za 2021 rok wyniósł 4,97 %).

Kwota zadłużenia w poszczególnych kwartałach roku jest zmienna. Najwięcej opóźnień w opłatach zauważa się w II i III kwartale roku. Brak wpływów z tytułu opłat za lokale jest sytuacją niekorzystną, gdyż może w przyszłości zagrażać płynności finansowej Spółdzielni. Wskaźnik zadłużenia ogółem nieprzekraczający 10% w skali Spółdzielni nie jest jeszcze wskaźnikiem niebezpiecznym, jednakże zadaniem Zarządu oraz wszystkich pracowników jest poszukiwanie metod skutecznego odzyskiwania długów.

Podstawowe działania Zarządu i pracowników, dotyczące czynności windykacyjnych w roku 2022 przedstawiają się następująco:

1. Wysłano 12 433 informacji do użytkowników lokali o stanie ich kont opłat za mieszkanie (uzgodnień salda konta opłat).



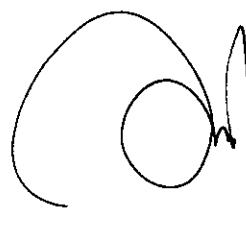
2. Do dłużników zalegających z opłatami za lokale mieszkalne za okres od 2-3 miesięcy wysłano 907 monitów oraz 121 monity - za garaże.
3. Wysłano dłużnikom posiadającym zadłużenie obejmujące okres od 3 miesięcy i więcej 1128 monity. Do dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe wysłano 283 monity do zapłaty należności. W stosunku do uporczywych dłużników skierowano 217 przedsądowych wezwań do zapłaty.
4. W 2022 roku skierowano do sądu 190 pozwów o zapłatę należności z tytułu opłat za mieszkanie (bez kosztów zastępstwa procesowego w tym 122 w elektronicznym postępowaniu upominawczym) na łączną kwotę 759 718,32 zł.
5. Skierowano 64 wnioski o wszczęcie egzekucji do Komornika (w tym wnioski o wszczęcie egzekucji z nieruchomości 10 tj. siedem przyłączeń się do innego wierzyciela i trzy wszczęcia przez PSML-W).
Łączna kwota przekazana od komorników w ciągu czterech kwartałów 2022r wyniosła 139 862,43 zł.
6. Prowadzone zostały 3 sprawy o stwierdzenie nabycia praw do spadku, wystąpił z jednym pozwem o zapłatę za lokal mieszkalny na złożoną apelację, skierował do sądu jeden pozew o wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu. zapłatę za lokale użytkowe, 6 spraw o stwierdzenie praw do spadku.
7. Prowadzono rozmowy z dłużnikami (mediacje) przed skierowaniem dłużnika do sądu, rozpoczęciem procedury egzekucji, w tym egzekucji z nieruchomości lub eksmisji z lokalu. Proponowano zawarcie ugód w sprawie spłaty zadłużenia celem uniknięcia czynności egzekucyjnych.

W roku 2022 Urząd Miasta wydał 1203 decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Kwota wpłacona na konto Spółdzielni z tytułu dodatków mieszkaniowych wyniosła 1 464,131,74 zł. Kwoty dodatków mieszkaniowych stanowią istotną pomoc w opłatach za mieszkanie dla osób o niskich dochodach.

Poniżej przedstawiono statystykę w tym zakresie w latach 2020-2022,

Rok	Ilość decyzji	Kwota
2020	1152	1 317 503,46
2021	1095	1 325 963,69
2022	1203	1 464 131,74

Podstawowym zadaniem Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w roku następnym i kolejnych latach, jest utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni na poziomie pozwalającym sprawne zarządzanie. Jednym z elementów tego działania było w szczególności intensyfikacja działań mających na celu zahamowanie przyrostu zadłużenia użytkowników lokali.



Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

Zespół Społeczno-Kulturalny PSML-W stanowią cztery placówki: Spółdzielczy Dom Kultury, Klub Osiedla Łukasiewicza, Klub Osiedla Kochanowskiego, Klub Osiedla Dworcowa, obejmujące swoją działalnością obszar pięciu osiedli.

Głównymi kierunkami działalności społeczno – kulturalnej, zgodnie z kierunkami pracy Spółdzielni na 2022 rok zatwierdzonymi przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 21 czerwca 2022 roku, były:

1. Wprowadzanie nowych form działalności w oparciu o sekcje i koła zainteresowań zgodnie z oczekiwaniami i realiami XXI wieku, zaakceptowane przez środowisko lokalne.
2. Współpraca z instytucjami i organizacjami działającymi na rzecz dzieci i młodzieży.
3. Integracja środowiska seniorów i osób niepełnosprawnych.
4. Organizacja imprez kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych przy współpracy z Radami Mieszkańców Osiedli.
5. Reprezentowanie dorobku Placówek na arenie miejskiej i krajowej.

Znaczącym utrudnieniem w prowadzeniu działalności społeczno-kulturalnej PSML-W były obostrzenia związane z pandemią Covid-19.

W okresach zawieszenia działalności kulturalnej w związku z obostrzeniami związanymi z pandemią, Placówki Społeczno-Kulturalne PSML-W pracowały on-line. Pracownicy przygotowywali się do wznowienia działalności w poszczególnych sekcjach, ustalali i tworzyli nowe zasady i regulaminy zgodne z aktualnymi wytycznymi dotyczącymi stanu pandemii, umożliwiające podjęcie pracy merytorycznej w każdym momencie.

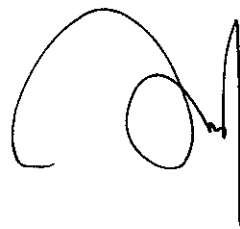
W takich warunkach została przeprowadzona Akcja Zima 2022.

Spółdzielczy Dom Kultury - w roku 2022 prowadził działalność na terenie swojego osiedla dla dzieci, młodzieży i dorosłych, stwarzając im warunki do wszechstronnego rozwoju zgodnie z ich zainteresowaniami, oraz organizował duże imprezy lokalne dla całej społeczności Płocka.

W ramach działalności SDK prowadzone były:

- stałe formy pracy – 25 sekcji – zapisanych 428 osób.
- imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 38 imprez.
- wystawy fotograficzne - 2

Klub Osiedla Kochanowskiego - zgodnie z założeniami programowymi w roku 2022 uwzględniał przede wszystkim potrzeby mieszkańców osiedla Kochanowskiego, realizując podstawowe cele działalności jakimi były: rozwój kultury i sztuki, edukacja kulturalna dzieci i młodzieży.



Stałe formy pracy – 17 sekcji – zapisanych 179 osób
Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 14 imprez.

Klub Osiedla Łukasiewicza – działalnością społeczno – kulturalną obejmował Osiedle Łukasiewicza i Rembielińskiego. Działalność kulturalna placówki opierała się na prowadzeniu stałych cotygodniowych zajęć oraz na organizowaniu imprez kulturalnych i edukacyjno – rekreacyjnych. Klub był miejscem wspólnej aktywności twórczej dzieci, młodzieży i dorosłych posługujących się językiem amatorskiej sztuki.
Stałe formy pracy – 15 sekcji – zapisanych 204 osoby
Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 15 imprez (w tym on-line)

Klub Osiedla Dworcowa - prowadził działalność na terenie swojego osiedla dla dzieci, młodzieży i dorosłych stwarzając im warunki do wszechstronnego rozwoju osobowości, wiedzy i umiejętności zgodnie z ich zainteresowaniami.
Stałe formy pracy – prowadzono 9 różnorodnych form pracy - zapisanych 104 osoby.
Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 14 imprez (w tym on-line).

Placówki SK PSML-W prowadziły wynajem sal na zebrania, urodziny dla dzieci, imprezy okolicznościowe, szkolenia, spektakle, koncerty w czasie nie kolidującym z zajęciami programowymi placówek.

Wykaz załączników:

- Tabela nr 1 – Zestawienie gruntów w zasobach PSML-W według stanu na dzień 31.12.2022r.*
- Tabela nr 2 – Zestawienie zasobów PSML-W wg stanu na dzień 31.12.2022r.*
- Tabela nr 3 – Bilans PSML-W na dzień 31.12.2022r.*
- Tabela nr 4 – Rachunek zysków i strat PSML-W sporządzony za okres od 01.01.2022r do 31.12.2022r.*

Płock, 16.03.2023r

CZŁONEK ZARZĄDU

Elżbieta Czerwińska

ZASTĘPCA PREZESA

Agnieszka Kuświk

PREZES

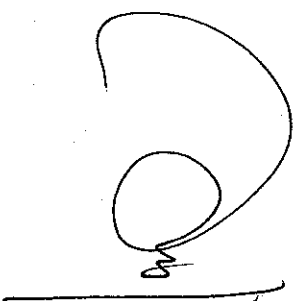
Mariusz Pakulski

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

ZESTAWIENIE GRUNTÓW W ZASOBACH PSML-W WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2022 R.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZO-1		ZO-2		ZO-3		ZO-4		ZO-5		PSML-W	
	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²
Działki zlokalizowane w Ploczku												
BUDYNKI MIESZKALNE	64	103 351	40	84 129	41	109 588	38	102 472	67	115 896	250	515 436
w tym:												
własność			1	1 894							1	1 894
współwłasność	64	103 351	39	82 235	41	109 588	38	102 472	67	115 896	249	513 542
wieczyste użytkowanie											0	0
PAWILONY	13	8 784	17	16 258	4	4 581	4	7 683	3	6 316	41	43 622
w tym:												
własność	2	268	1	292							3	560
współwłasność	3	1 588	5	1 919					1	3 664	9	7 171
wieczyste użytkowanie	8	6 928	11	14 047	4	4 581	4	7 683	2	2 652	29	35 891
GARAŻE I BOKSY GARAŻOWE	16	4 473	12	4 062	0	0	27	11 501	0	0	55	20 036
w tym:												
własność	2	850	2	459			5	1 174			9	2 483
współwłasność	14	3 623	9	3 478			22	10 327			45	17 428
wieczyste użytkowanie			1	125							1	125
GARAŻ WIELOPOZOMOWY	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3 767	1	3 767
w tym:												
współwłasność												
TERENY DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA W OSIEDLU	106	46 139	54	53 796	53	48 966	50	62 378	87	54 239	350	265 518
w tym:												
własność	4	1 377	5	4 435	1	658					1	3 767
wieczyste użytkowanie	102	44 762	49	49 361	52	48 308	50	62 378	87	54 239	10	6 470
OGÓLNE PŁOCK	199	162 747	123	158 245	98	163 735	119	184 034	158	180 218	697	848 379
w tym:												
własność	8	2 495	9	7 080	1	658	5	1 174	0	0	23	11 407
współwłasność	81	108 562	53	87 632	41	109 588	60	112 799	69	123 327	304	541 908
wieczyste użytkowanie	110	51 690	61	63 533	56	52 889	54	70 061	89	56 891	370	295 064

* - w powyższej tabeli uwzględniono działkę o nr ewid. 239/13 o pow. 889 m² w nieruchomości przy ul. Kochanowskiego 22a, w której PSML-W posiada 3 lokale.



ZASOBY W PŁOCKU

TABELA NR 2

Stan na dzień 31.12.2022 rok

Wyszczególnienie	ZO - 1			ZO - 2			ZO - 3			ZO - 4			ZO - 5			PSM-L-W	
	ogółem	w tym odrębna własność		ogółem	w tym odrębna własność		ogółem	w tym odrębna własność		ogółem	w tym odrębna własność		ogółem	w tym odrębna własność			
I. BUDYNKI MIESZKALNE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13				
1. Ilość obiektów	52	52	38	37	38	38	35	35	35	39	39	202	201				
2. Ilość lokali ogółem	1 990	805	2 900	1 090	2 765	1 126	2 195	1 031	1 029	2 728	1 106	12 578	5 158				
w tym:																	
mieszkalnych	1 902	790	2 868	1 084	2 764	1 126	2 175	1 029	1 029	2 724	1 106	12 433	5 135				
użytkowych	44	13	32	6	1	0	20	2	2	4	0	101	21				
garaży	44	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44	2				
3. Powierzchnia ogółem	94 067,02	39 511,66	125 070,21	47 391,49	121 143,94	50 113,42	98 538,07	47 220,05	47 220,05	119 906,76	49 054,10	558 726,00	233 290,72				
w tym:																	
mieszkalna	90 231,68	38 231,64	121 820,83	46 568,20	121 116,94	50 113,42	97 883,73	47 097,15	47 097,15	119 829,46	49 054,10	550 882,54	231 084,51				
użytkowa	3 126,17	1 249,04	3 249,38	823,29	27,00	0,00	654,34	122,90	122,90	77,30	0,00	7 134,19	2 195,23				
garaży	709,27	30,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	709,27	30,98				
II. PAWILONY WOLNOSTOJĄCE																	
1. Ilość obiektów	8	1	13	3	4	4	4	4	0	3	1	32	5				
2. Ilość lokali ogółem	23	1	59	4	13	13	15	15	0	66	7	176	12				
w tym:																	
użytkowych	23	1	59	4	13	13	15	15	0	66	7	176	12				
mieszkalnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
3. Powierzchnia ogółem	3 877,91	22,00	6 785,44	1 482,11	1 595,41	1 595,41	2 582,62	0,00	0,00	3 785,43	584,47	18 626,81	2 088,58				
w tym:																	
użytkowa	3 877,91	22,00	6 785,44	1 482,11	1 595,41	1 595,41	2 582,62	0,00	0,00	3 785,43	584,47	18 626,81	2 088,58				
mieszkalna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
III. GARAZE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W PŁOCKU																	
1. Ilość obiektów	12	9	12	9	12	12	27	22	22	1	1	51	40				
2. Ilość garaży	108	13	150	54	150	150	293	62	62	379	7	561	129				
3. Powierzchnia	1 857,09	229,00	2 317,07	822,80	2 317,07	2 317,07	4 672,21	985,50	985,50	6 186,45	169,55	8 846,37	2 037,30				
IV. GARAZ WIELOPOZIOMOWY																	
1. Ilość obiektów																	
2. Ilość lokali ogółem																	
w tym:																	
garaży																	
lokali użytkowych																	
3. Powierzchnia ogółem																	
w tym:																	
garaży																	
lokali użytkowych																	
V. OGÓLEM PŁOCK																	
1. Ilość obiektów	72	62	63	49	42	38	66	57	57	43	41	286	247				
2. Ilość lokali	2 121	819	3 109	1 148	2 778	1 126	2 503	1 093	1 093	3 182	1 121	13 693	5 307				
3. Powierzchnia	99 802,02	39 762,66	134 172,72	49 696,40	122 739,35	50 113,42	105 792,90	48 205,55	48 205,55	129 878,64	49 808,12	592 385,53	237 586,15				

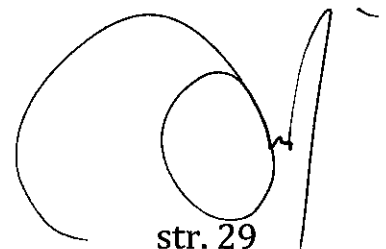
* - w powyższej tabeli uwzględniono 3 lokale użytkowe własnościowe o pow. 245,34 m² w nieruchomości przy ul. Kochanowskiego 22a 31.12.2022 r.

**BILANS PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO -
WŁASNOŚCIOWEJ SPORZĄDZONY WG STANU NA
2022-12-31**

WERSJA SKRÓCONA

(w złotych)

A K T Y W A	Stan na 01.01.2022 r.	Stan na 31.12.2022
0	1	2
A. Aktywa trwałe	64 159 717,40	61 969 788,84
I. Wartości niematerialne i prawne	17 051,00	8 154,80
II. Rzeczowe aktywa trwałe	64 112 266,40	61 926 486,04
III. Należności długoterminowe	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30 400,00	35 148,00
B. Aktywa obrotowe	67 167 618,01	72 247 123,58
I. Zapasy	-	-
II. Należności krótkoterminowe	3 485 693,63	3 360 333,09
III. Inwestycje krótkoterminowe	40 562 072,11	43 581 200,47
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23 119 852,27	25 305 590,02
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) pods	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-
AKTYWA RAZEM	131 327 335,41	134 216 912,42
-	-	-
P A S Y W A	Stan na 01.01.2022 r.	Stan na 31.12.2022
0	1	2
A. Kapitał (fundusz) własny	86 820 519,87	85 661 814,57
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	64 268 976,39	62 396 970,47
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	19 052 445,58	19 070 183,38
	-	-
Kapitał (fundusz) rezerwowy z aktualizacji wyceny z tytułu aktualizacji wartości godziwej	3 192,11	3 192,11
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	1 842 219,33	1 643 247,58
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
VI. Zysk (strata) netto	1 653 686,46	2 548 221,03
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowe (wielkość ujemna)	-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	44 506 815,54	48 555 097,85
I. Rezerwy na zobowiązania	2 186 598,48	2 675 299,32
II. Zobowiązania długoterminowe	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	41 068 432,22	44 562 105,76
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 251 784,84	1 317 692,77
PASYWA RAZEM	131 327 335,41	134 216 912,42



RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ
SPORZĄDZONY ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

– kwoty w złotych

L.P.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2021	Wartość na 31.12.2022
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	73 491 860,73	71 814 971,30
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	73 641 860,73	72 114 972,24
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna)	- 150 000,00	- 300 000,94
III.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B.	Koszty działalności operacyjnej	72 983 510,00	71 424 139,73
I.	Amortyzacja	217 391,96	155 334,40
II.	Zużycie materiałów i energii	34 519 292,38	31 577 366,93
III.	Usługi obce	7 604 068,98	8 258 190,44
IV.	Podatki i opłaty	8 183 131,74	8 130 676,61
V.	Wynagrodzenia	9 202 604,79	9 548 067,06
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 066 148,25	2 220 436,99
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	11 190 871,90	11 534 067,30
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	508 350,73	390 831,57
D.	Pozostałe przychody operacyjne	617 149,50	454 285,09
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	104 623,00	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Inne przychody operacyjne	512 526,50	454 285,09
E.	Pozostałe koszty operacyjne	579 240,06	504 008,36
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	418 744,01	379 135,19
III.	Inne koszty operacyjne	160 496,05	124 873,17
F.	Zysk/Strata na działalności operacyjnej (C + D - E)	546 260,17	341 108,30
G.	Przychody finansowe	179 990,28	1 138 774,42
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
II.	Odsetki	179 990,28	1 138 774,42
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	12,30	-
I.	Odsetki	-	-
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	12,30	-
I.	Zysk/Strata brutto (F+G+H)	726 238,15	1 479 882,72
J.	Podatek dochodowy	468 588,00	704 051,00
K.	Wynik netto (I-J)	257 650,15	775 831,72
	<i>w tym:</i>		
	<i>Wynik na GZM</i>	- 1 396 036,31	- 1 772 389,31
L.	Wynik netto na działalności gospodarczej	1 653 686,46	2 548 221,03

