

MATERIAŁY NA WALNE ZGROMADZENIE
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

POJEZIERZE

w OLSZTYNIE

Kwiecień 2016

SPIS TREŚCI:

1. Porządek obrad	3
2. Sprawozdanie Rady Nadzorczej.....	4
3. Sprawozdanie Zarządu	6
4. Sprawozdanie finansowe	10
5. Opinia niezależnego biegłego rewidenta.....	15
6. Projekty uchwał	17

**Porządek obrad
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
15 – 23 kwietnia 2016r.**

1. Otwarcie i wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz, asesor.
2. Zapoznanie z porządkiem obrad.
3. Wybór Komisji: a) Mandatowej, b) Uchwał i Wniosków, c) Skrutacyjnej, d) Wyborczej.
4. Rozpatrzenie odwołań członków Spółdzielni od uchwał Rady Nadzorczej – podjęcie uchwał.
5. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2015r. – podjęcie uchwały.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2015r. – podjęcie uchwały.
7. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2015r. – podjęcie uchwały.
8. Udzielenie absolutorium członkom Zarządu za 2015r. – podjęcie uchwał.
9. Wybór członków Rady Nadzorczej – podjęcie uchwał.
10. Kierunki działalności Spółdzielni – podjęcie uchwały.
11. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2015 rok. – podjęcie uchwały.
12. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań – podjęcie uchwały.
13. Zbycie nieruchomości w ramach zamian z Gminą Olsztyn – podjęcie uchwały.
14. Informacja o realizacji wniosków polustracyjnych.
15. Dyskusja.
16. Przedłożenie uchwał i wniosków przedstawionych przez Komisję Uchwał i Wniosków – podjęcie uchwał.
17. Zakończenie obrad.

Udział w Walnym Zgromadzeniu mogą wziąć członkowie Spółdzielni tylko osobiście po okazaniu dowodu tożsamości.

*Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze”
w Olsztynie*

SPRAWOZDANIE
Rady Nadzorczej SM „Pojezierze” w Olsztynie
z działalności za 2015 rok

Rada Nadzorcza, działając na podstawie Statutu Spółdzielni i regulaminu Rady, w roku sprawozdawczym pracowała w następującym składzie:

Prezydium Rady

Olga Mokra – Przewodnicząca
Agnieszka Wróblewska – Zastępca
Jolanta Przeborowska – Sekretarz, Przewodnicząca Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej i Rozliczeń
Anna Skokowska – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Krzysztof Sekściński – Przewodniczący Komisji Technicznej

Członkowie Rady

Władysław Kałudziński
Ryszard Kamiński
Michał Morawski
Józef Nakonieczny
Elżbieta Nowowiejska
Krzysztof Rajewski
Wanda Olesińska
Barbara Maria Olszewska
Zbigniew Surowiec – 24.03.2015r zrezygnował z funkcji członka Rady Nadzorczej
Maria Żywicka

W 2015 roku Rada Nadzorcza na 20 protokołowanych posiedzeniach podjęła 181 uchwał, w tym między innymi w sprawie:

1. Przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 r.
2. Uchwalenia planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na 2016 r.
3. Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 r.
4. Zatwierdzenia planu remontów na 2015 r. i jego korekty.
5. Zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni.
6. Podziału członków Spółdzielni na części Walnego Zgromadzenia w 2015 r.
7. Ustalenia wysokości opłaty za upuszczenie i napełnienie instalacji c.o. wodą.
8. Zobowiązania Zarządu Spółdzielni do sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze licytacji.
9. Wykreśleń i wykluczeń z rejestru członków Spółdzielni.

W ramach kontroli i sprawowanego nadzoru Rada Nadzorcza na bieżąco analizowała prace związane z działalnością Spółdzielni i dokonywała okresowych analiz dotyczących:

1. Kosztów i przychodów oraz wyniku z działalności Spółdzielni za 2014 r. oraz za I półrocze i za dziewięć miesięcy 2015 r.
2. Wykonania planu remontów za 2014 r. i za I półrocze 2015 r.
3. Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże na dzień 31.12.2014 r.
4. Działań windykacyjnych za okres od stycznia do września 2015 r.
5. Wprowadzenia podwyżki opłat za wynajmowane lokale mieszkalne.

Ponadto Rada Nadzorcza przyjęła informacje o:

1. Wynikach pełnej lustracji Spółdzielni za lata 2012 – 2014.
2. Wynikach lustracji działalności inwestycyjnej Spółdzielni za 2014 r.
3. Kosztach remontów i konserwacji dźwigów osobowych w zasobach Spółdzielni.
4. Rozliczeniu wody niezbilansowanej za I i za III kwartał 2015 r.
5. Działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej Spółdzielni.
6. Możliwości zawarcia umowy o przyłączenie do sieci ciepłej z MPEC sp. z o.o. w Olsztynie po zakończeniu produkcji ciepła przez Michelin Polska SA.
7. Terminie i projekcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia w 2015 r.

Rada Nadzorcza opiniowała wnioski Zarządu w sprawie opłat za lokale mieszkalne na umowę najmu.

Członkowie Rady pełnili dyżury, uczestniczyli w komisjach przetargowych oraz, jak co roku, brali czynny udział w komisyjnych przeglądach oceniając stan zasobów Spółdzielni i jakość wykonanych remontów.

Ta kadencja to również okres podejmowania trudnych decyzji związanych z uregulowaniem zasad wynajmu miejsc postojowych na parkingach społecznie strzeżonych. O słuszności podjętej uchwały w tej sprawie świadczy wyrok Sądu przyznający rację Spółdzielni, jak również ilość podpisanych umów.

Podsumowując działania Rady Nadzorczej upływającej kadencji, obejmującej lata 2013 – 2015 należy zwrócić uwagę na osiągnięcia Spółdzielni związane z udziałem w projektach unijnych. Rada analizowała ich przebieg, oceniała jakość robót i efektywność działań związanych z ich realizacją.

Podczas wizji lokalnych członkowie Rady spotykali się z pozytywnymi ocenami spółdzielców, którzy wielokrotnie wyrażali swoje zadowolenie z prac wykonanych w ramach rewitalizacji i humanizacji blokowisk oraz z faktu, że spółdzielnia uzyskała tak duże dofinansowanie ze środków unijnych.

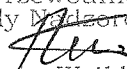
Przedstawione sprawozdanie Zarządu i sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2015 r. zostało przyjęte i ocenione przez Radę Nadzorczą pozytywnie. W wyniku działalności gospodarczej i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielnia w 2015 r. osiągnęła zysk netto w wysokości **3 024 593,03 zł**.

Opinia i raport biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2015 r. potwierdzają prawidłową gospodarkę finansową Spółdzielni.

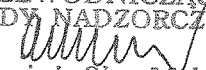
Wobec powyższego Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2015 r. członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie.

**Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej Pojezierze
w Olsztynie**

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej


Agnieszka Wróblewska

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ


mgr inż. Olga Mokra

SPRAWOZDANIE
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z działalności w roku obrotowym 2015

(o którym mowa w art.49 i 69 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości)

1. Informacja o stanie majątkowym i finansowym spółdzielni.

Spółdzielnia w 2015 roku zachowała stan majątku na poziomie dotychczasowym. Nie oddano do użytku żadnego nowego budynku. Kontynuowano kompleksowe remonty części wspólnych budynków mieszkalnych. Spółdzielnia nadal zachowała bardzo stabilną pozycję w zakresie finansowania działalności, wskaźnik płynności bieżący wzrósł z 3,24 do 4,12 jego poziom powrócił do poziomu sprzed okresu dużych wydatków związanych z programami unijnymi i nadal jest bardzo dobry, po przejściowym spadku w roku 2013 r. Poziom wskaźnika płynności finansowej pozwala, podobnie jak w latach ubiegłych, na prowadzenie stabilnej działalności spółdzielni.

Struktura przychodów spółdzielni kształtowała się następująco:

Wyszczególnienie	kwota zł	struktura %
Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	17 385 846,21	30,97
Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa	173 080,58	0,31
Usługi komunalne	21 691 141,83	38,64
Utrzymanie sieci ciepłej	2 543 080,87	4,53
Działalność gospodarcza	7 890 854,89	14,06
Przychody finansowe	409 613,05	0,73
Pozostałe przychody operacyjne	2 713 536,12	4,83
Sprzedaż wewnętrzna	3 329 064,16	5,93
Inne przychody	2 713 536,12	4,83
Razem	56 136 217,71	100,00

Podstawowa działalność spółdzielni związana z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych członków i innych posiadaczy mieszkań zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych jest zwolniona z podatku dochodowego. Szczególnie ważnym źródłem dochodu spółdzielni jest działalność gospodarcza. Zysk z tej działalności pozwala na zmniejszenie opłat za eksploatację mieszkań dla członków spółdzielni. Kwota zysku netto w 2015 r. utrzymała się na wysokim poziomie (zysk brutto minus podatek dochodowy od osób prawnych) i wyniosła **3 024 593,03 zł** wobec **2 855 481,31 zł** w roku 2014.

2. Zdarzenia w roku 2015 które istotnie wpłynęły na sytuację finansową spółdzielni:

- Po ostatecznym rozliczeniu finansowym udziału spółdzielni w unijnych programach, spółdzielnia "Pojezierze" w 2015 roku nie korzystała z zewnętrznych źródeł finansowania. Wszystkie zadania realizowano wyłącznie ze środków własnych. Nie korzystano z kredytów bankowych.
- W roku 2015 spółdzielnia w mniejszym stopniu odczuwała negatywne skutki finansowe likwidacji od lipca 2013 r. sekcji zajmującej się odbiorem odpadów komunalnych z własnych zasobów mieszkaniowych.
- W celu przeciwstawienia się niekorzystnym dla ekonomiki spółdzielni tendencjom podjęto szereg działań oszczędnościowych. Ze względu na usługowy charakter działalności spółdzielni znaczący wpływ na wysokość kosztów stanowią wynagrodzenia pracowników. W wyniku racjonalizacji zatrudnienia nastąpił spadek liczby zatrudnionych w ciągu 2015 r. o blisko 7 %. Podjęto różnorodne działania w celu lepszego wykorzystania posiadanych zasobów, zwłaszcza potencjału pracowniczego.
- Pogarszająca się sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych w Olsztynie. Jest to wynikiem dużego przyrostu powierzchni w nowych obiektach, w tym galerii handlowych i nowoczesnych biurów. Obiekty komercyjne SM Pojezierze znajdują najemców tylko za stosunkowo niskie stawki. Przychody z działalności gospodarczej i pozostałej działalności komercyjnej w 2015 r. w stosunku do 2014 r. wzrosły o 598 276,51zł. Koszty wzrosły o kwotę 481 440,64 zł, natomiast dochód z tej działalności wzrósł o 116 835,87 zł.

3. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni w 2015 r. do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły.

4. Prognoza dotycząca przyszłej sytuacji finansowej, planowanych wielkościach i wartościach sprzedaży.

- Nadal oddziaływać na sytuację finansową spółdzielni będą zjawiska ekonomiczne omówione wyżej (zakończenie programów unijnych, stagnacja na rynku wynajmu nieruchomości komercyjnych).
- Pozytywnie na sytuację finansową spółdzielni oddziałuje fakt dużej liczby płatników (około jedenastu tysięcy użytkowników lokali mieszkalnych i kilkuset najemców lokali użytkowych). Powoduje to radykalne zmniejszenie ryzyka utraty płynności finansowej spółdzielni. Również znaczne zmniejszenie zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne w ostatnich latach (z poziomu ok. 6 mln zł do 3,9 mln zł) jest zjawiskiem pozytywnym.
- Niezbędne będą dalsze działania oszczędnościowe i zwiększenie efektywności wykorzystania posiadanych zasobów ludzkich i materialnych.
- Zysk z działalności gospodarczej w 2016 roku może osiągnąć poziom 2 mln zł.
- Czynnikiem sprzyjającym sprawnemu wykonaniu zadań stojących przed spółdzielnią jest doświadczona kadra w znacznej mierze identyfikująca się z wymaganiami stawianymi przez zarząd celami spółdzielni.
- W 2016 roku spodziewamy się uruchomienia unijnych programów z perspektywy finansowej lat 2014 - 2020. Przedstawiciele naszej spółdzielni

starają się czynnie uczestniczyć w pracach programowych projektów unijnych realizowanych przez samorząd województwa i miasta Olsztyna w celu zabezpieczenia interesów spółdzielni mieszkaniowych. Obecnie brak jest wiarygodnych danych na temat możliwości skorzystania przez SM „Pojezierze” z funduszy unijnych.

- W styczniu 2014 r. w związku z wyodrębnieniem własności ostatniego lokalu w nieruchomości Białostocka 2, z mocy ustawy powstała wspólnota mieszkaniowa. Nieruchomość straciła związek gospodarczy ze spółdzielnią. Brak tej nieruchomości w zasobach z racji jej wielkości (16 mieszkań) nie wpłynął znacząco na ekonomię spółdzielni.
- W 2015 r. w sejmie trwały prace legislacyjne nad projektami ustaw spółdzielczych. Nie zostały one w poprzedniej kadencji parlamentu ukończone. Projekty legislacyjne procedowane w latach ubiegłych stanowiły znaczące zagrożenie dla dalszej działalności spółdzielni.

5. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.

- W 2013 roku spółdzielnia wdrożyła innowacyjny system zdalnego pomiaru i odczytu oraz automatycznego rozliczania zużycia wody i energii cieplnej. Wymierne efekty funkcjonowania nowego systemu odnotowaliśmy w roku 2014 i 2015. Wymiana wszystkich liczników wody spowodowała zmniejszenie wskaźnika wody niezbilansowanej z 9,9% w 2010 r. do 2,7%. w 2015 r.
- Wymiana w latach poprzednich ponad 70% starych zdekapitalizowanych dźwigów osobowych na nowe dźwigi z innowacyjną technologią napędu pasowego, przyczyniła się do zmniejszenia zużycia energii elektrycznej w granicach od 25% do 30 %.

6. Najważniejsze wskaźniki finansowe.

Lp.	Wyszczególnienie	2014	2015
1	wskaźnik płynności bieżący (majątek obrotowy / zobowiązania bieżące)	3,24	4,12
2	ogólny stopień wypłacalności (majątek obrotowy / kapitał obcy)	0,57	1,00
3	wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania / suma aktywów)	0,15	0,13
4	wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania / kapitał własny)	0,18	0,14
5	złota reguła bilansowa (kapitał własny+zobow. długotermin./aktywa trwałe - długotermin.rozł.m-okresowe)	108,92%	116,26%

W/w wskaźniki potwierdzają dobrą sytuację finansową spółdzielni, również na tle powszechnie uznawanych za optymalne standardów ekonomicznych.

7. **Spółdzielnia nie nabywała ani nie sprzedawała udziałów i akcji.**
8. **Spółdzielnia nie posiada oddziałów ani samodzielnych zakładów.**
9. **Spółdzielnia nie prowadzi działalności inwestycyjnej z wykorzystaniem instrumentów finansowych.**

10. W zakresie ładu korporacyjnego w spółdzielni aktywnie działa Rada Nadzorcza bieżąco nadzorując i kontrolując prace zarządu spółdzielni. Walne Zgromadzenie Członków jako najwyższa władza spółdzielni corocznie zatwierdza podstawowe dokumenty (sprawozdanie finansowe, sprawozdania zarządu i rady nadzorczej). Uchwala kierunki działalności i głośuje nad udzieleniem absolutorium członkom zarządu. W ramach polityki informacyjnej spółdzielnia wydaje biuletyn "Echo Pojezierza" i zamieszcza szereg informacji o działalności spółdzielni na własnym portalu internetowym.

Zakłócenia w komunikacji między nielicznymi członkami spółdzielni a zarządem i radą nadzorczą występują w związku z licznymi donosami do organów ścigania o rzekomej niegospodarnej działalności władz spółdzielni. Na przestrzeni wielu lat prowadzone postępowania prokuratorskie i sądowe nigdy nie potwierdziły zarzutów o działaniu na szkodę spółdzielni przez jej organy. Działania te generują konieczność angażowania zarządu oraz różnych służb spółdzielni do czasochłonnego wyjaśniania zarzutów przed organami wymiaru sprawiedliwości. Niezależnie od powyższego spółdzielnia pracuje z korzyścią dla członków a osiągane sukcesy sytuują Spółdzielnię Mieszkaniową "Pojezierze" w Olsztynie w czołówce spółdzielni mieszkaniowych w Polsce. Potwierdzają to liczne wyróżnienia w rankingach ogólnopolskich (Gazeta biznesu, Dobra spółdzielnia, Symbol polskiej spółdzielczości mieszkaniowej i inne). Zarząd ocenia że spółdzielnia w 2016 roku będzie funkcjonować bez większych zagrożeń wypełniając właściwie obowiązki wobec członków i innych właścicieli lokali.

Olsztyn 25-02-2016 r.

Prezes Zarządu dr inż. Wiesław Barański
Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji mgr Roman Chodor
Zastępca Prezesa ds. Technicznych inż. Andrzej Mróz

SPRAWOZDANIE
finansowe za 2015 rok

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni obejmuje:

1. Bilans (tabela nr 1 w załączeniu),
2. Rachunek zysków i strat (tabela nr 2 w załączeniu),
3. Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym (tabela nr 3 w załączeniu),
4. Rachunek przepływów pieniężnych (tabela nr 4 w załączeniu),
5. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zawarte w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2015 rok zostało zbadane przez Biuro Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski – podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3207 – wybrany przez Radę Nadzorczą SM Pojezierze w Olsztynie uchwałą nr 130/14/2015 z dnia 14.10.2015 r., którego opinię przedstawiamy w załączeniu.

Opracowała: Jolanta Maśnicka

BILANS JEDNOSTEK
(z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli)
na dzień 31 grudnia 2015r.

(w złotych)

AKTYWA	Stan na 31.12.2014 r.	Stan na 31.12.2015 r.
1	2	3
A. Aktywa trwałe	166 074 288,91	149 831 690,15
I. Wartości niematerialne i prawne	290 277,17	194 287,87
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	290 277,17	194 287,87
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	138 488 786,11	126 017 527,60
1. Środki trwałe	130 668 422,44	125 819 964,26
a) grunty własne	13 944 287,78	13 716 975,80
* grunty własne	3 948 185,10	4 006 916,87
* prawo do użytkowania wieczystego gruntów	9 996 102,68	9 710 058,93
b) budynki, lokale i budynki inżynierii lądowej i wodnej	109 193 722,52	105 949 834,29
* budynki i budowle	109 193 722,52	105 949 834,29
c) urządzenia techniczne i maszyny	5 754 139,56	4 860 329,72
d) środki transportu	1 685 402,12	1 225 108,98
e) inne środki trwałe	90 870,46	67 715,47
2. Środki trwałe w budowie	7 820 363,67	197 563,34
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	836 973,36	820 492,92
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	836 973,36	820 492,92
IV. Inwestycje długoterminowe	5 875 967,96	5 531 836,47
1. Nieruchomości (lokale użytkowe na umowę najmu)	5 875 967,96	5 531 836,47
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
* udziały i akcje	0,00	0,00
* inne papiery wartościowe	0,00	0,00
* udzielone pożyczki	0,00	0,00
* inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
* udziały lub akcje	0,00	0,00
* inne papiery wartościowe	0,00	0,00
* udzielone pożyczki	0,00	0,00
* inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20 582 284,31	17 267 545,29
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	20 582 284,31	17 267 545,29
B. Aktywa obrotowe	16 075 197,74	21 666 005,44
I. Zapasy	34 073,40	44 060,99
1. Materiały	34 073,40	44 060,99
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na poczet dostaw	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	4 973 923,41	4 428 480,96
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00
* do 12 miesięcy	0,00	0,00
* powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	4 973 923,41	4 428 480,96
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	2 399 281,54	2 637 542,45
* do 12 miesięcy	2 399 281,54	2 637 542,45
* powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	277 073,51	44 395,28
c) inne	371 491,29	217 683,02
d) dochodzone na drodze sądowej	1 926 077,07	1 528 860,21
III. Inwestycje krótkoterminowe	9 821 442,90	15 124 599,69
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 821 442,90	15 124 599,69
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
* udziały lub akcje	0,00	0,00
* inne papiery wartościowe	0,00	0,00
* udzielone pożyczki	0,00	0,00
* inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
* udziały lub akcje	0,00	0,00
* inne papiery wartościowe	0,00	0,00
* udzielone pożyczki	0,00	0,00
* inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 821 442,90	15 124 599,69
* środki pieniężne w kasie i na rachunku	693 587,87	492 401,21
* inne środki pieniężne	9 127 855,03	14 632 198,48
* inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 245 758,03	2 068 863,80
AKTYWA RAZEM	182 149 486,65	171 497 695,59

PASYWA	Stan na 31.12.2014 r.	Stan na 31.12.2015 r.
1	2	3
A. Kapitał (fundusz) własny	154 100 014,18	149 927 463,67
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	88 257 132,22	85 555 685,10
1. Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 649 050,94	2 272 250,55
2. Fundusz wkładów budowlanych	85 051 174,45	82 692 584,55
3. Fundusz udziałowy	556 906,83	590 850,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	62 985 910,02	61 346 216,73
1. Fundusz zasobowy	62 985 910,02	61 346 216,73
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji i wyceny	1 490,63	968,81
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	2 855 481,31	3 024 593,03
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	28 049 472,47	21 570 231,92
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
* długoterminowe	0,00	0,00
* krótkoterminowe	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
* długoterminowe	0,00	0,00
* krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	4 366 948,73	4 188 837,50
1. Wobec jednostek powiązanych	4 366 948,73	4 188 837,50
2. Wobec pozostałych jednostek	810 614,89	816 817,71
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne powiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne	3 556 333,84	3 372 019,79
III. Zobowiązania krótkoterminowe	4 968 526,97	5 258 011,42
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności:	0,00	0,00
* do 12 miesięcy	0,00	0,00
* powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	4 833 672,42	5 171 666,99
a) kredyty i pożyczki	38 455,68	18 485,52
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności:	3 054 149,49	2 504 353,83
* do 12 miesięcy	3 054 149,49	2 504 353,83
* powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 053 040,18	1 077 857,69
h) z tytułu wynagrodzeń	25 084,60	68 300,37
i) inne	662 942,47	1 502 669,58
3. Fundusze specjalne	134 854,55	86 344,43
IV. Rozliczenia międzyokresowe	18 713 996,77	12 123 383,00
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	18 713 996,77	12 123 383,00
* długoterminowe	0,00	0,00
* krótkoterminowe	18 713 996,77	12 123 383,00
PASYWA RAZEM	182 149 486,65	171 497 695,59

Podpisano:

- Prezes Zarządu dr inż. Wiesław Barański - podpis nieczytelny
- Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji mgr Roman Chodor - podpis nieczytelny
- Zastępca Prezesa ds. Technicznych inż. Andrzej Mróz - podpis nieczytelny
- Główny Księgowy Pełnomocnik Zarządu mgr inż. Hanna Podgórska - podpis nieczytelny

Olsztyn, dnia 25.02.2016

11

Zweryfikowano: Biegły rewident nr ewidencyjny 10942 Krzysztof Pawelski - podpis nieczytelny

Nazwa i adres jednostki	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	
	ZA OKRES	
	OD DNIA 01.01.2015 R. DO DNIA 31.12.2015 R.	
Treść	WARIANT PORÓWNAWCZY	
	Przychody i koszty za rok	
	2014	2015
1	2	3
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:	53 949 449,45	54 356 092,91
* od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	48 262 751,08	49 500 607,65
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia; zmniejszenie - wartość ujemna)	1 980 772,79	1 524 387,70
III. Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	3 703 218,77	3 329 064,16
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 706,81	2 033,40
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	52 415 632,62	52 990 173,01
I. Amortyzacja	2 293 787,18	2 250 641,30
II. Zużycie materiałów i energii	17 022 707,09	17 414 187,94
III. Usługi obce	5 990 275,97	6 085 357,23
IV. Podatki i opłaty, w tym:	4 459 089,92	4 263 608,65
* podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	10 969 242,86	10 987 728,83
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 314 501,83	2 367 776,66
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	9 363 379,02	9 618 869,72
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 648,75	2 002,68
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A - B)	1 533 816,83	1 365 919,90
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	2 189 147,95	2 408 959,29
I. Zysk ze zbycia niefinansowanych aktywów trwałych	789 826,90	1 470 823,17
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	1 399 321,05	938 136,12
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	586 254,29	699 418,09
I. Strata ze zbycia niefinansowanych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowanych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	586 254,29	699 418,09
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	3 136 710,49	3 075 461,10
G. PRZYCHODY FINANSOWE	389 384,55	409 613,05
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
* od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	389 384,55	409 613,05
* od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	149 689,73	5 281,12
I. Odsetki, w tym:	149 689,73	5 281,12
* dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	3 376 405,31	3 479 793,03
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I. - J.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I +/- J)	3 376 405,31	3 479 793,03
L. PODATEK DOCHODOWY	520 924,00	455 200,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA, STRATY)	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	2 855 481,31	3 024 593,03

Olsztyn, dnia 25.02.2016

Podpisano:

1. Prezes Zarządu dr inż. Wiesław Barański - podpis nieczytelny
2. Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji mgr Roman Chodor - podpis nieczytelny
3. Zastępca Prezesa ds. Technicznych inż. Andrzej Mróz - podpis nieczytelny
4. Główny Księgowy Pełnomocnik Zarządu mgr inż. Hanna Podgórska - podpis nieczytelny

Zweryfikowano: Biegły rewident nr ewidencyjny 10942 Krzysztof Pawełski - podpis nieczytelny

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

(w złotych)

Pozycja	Wyszczególnienie	Okres	
		Poprzedni stan na 31.12.2014 r.	Bieżący stan na 31.12.2015 r.
1	2	3	4
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	159 439 198,90	154 100 014,18
	* korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
I. A	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	159 439 198,90	154 100 014,18
	1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	92 990 946,65	88 257 132,22
	1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-4 733 814,43	-2 701 447,12
	a) zwiększenie	1 201 260,57	9 036 841,82
	* wkłady mieszkaniowe, wkłady budowlane, udziały	1 201 260,57	9 036 841,82
	b) zmniejszenia	5 935 075,00	11 738 288,94
	* wkłady mieszkaniowe, wkłady budowlane, udziały, umorzenie	5 935 075,00	11 738 288,94
	1.2 Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	88 257 132,22	85 555 685,10
	2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
	2.1 Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
	a) zwiększenie	0,00	0,00
	b) zmniejszenia	0,00	0,00
	2.2 Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
	3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
	a) zwiększenie	0,00	0,00
	b) zmniejszenia	0,00	0,00
	3.1 Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
	4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	63 318 087,19	62 985 910,02
	4.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-332 177,17	-1 639 693,29
	a) zwiększenie	1 262 553,85	1 711 052,96
	* fundusz zasobowy	1 106 120,13	1 568 278,89
	* z podziału zysku (ustawowo)	156 433,72	142 774,07
	* z podziału zysku (ponad wymagalną ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
	b) zmniejszenia	1 594 731,02	3 350 746,25
	* fundusz zasobowy, umorzenie	1 594 731,02	3 350 746,25
	4.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	62 985 910,02	61 346 216,73
	5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu (fundusz z aktualizacji środków trwałych nie będących zasobami mieszkaniowymi)	1 490,63	1 490,63
	5.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	-521,82
	a) zwiększenie	0,00	0,00
	b) zmniejszenia (likwidacja środków trwałych)	0,00	521,82
	* likwidacja środków trwałych	0,00	521,82
	5.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	1 490,63	968,81
	6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
	6.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
	a) zwiększenie	0,00	0,00
	b) zmniejszenia	0,00	0,00
	6.2 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
	7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	7.1 Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	3 128 674,43	2 855 481,31
	* korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
	7.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	3 128 674,43	2 855 481,31
	a) zwiększenie	0,00	0,00
	* podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
	b) zmniejszenia (podział nadwyżki bilansowej)	3 128 674,43	2 855 481,31
	7.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
	7.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	* korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
	7.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
	a) zwiększenie	0,00	0,00
	* przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
	b) zmniejszenia	0,00	0,00
	7.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
	7.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
	8. Wynik netto	2 855 481,31	3 024 593,03
	a) zysk netto	2 855 481,31	3 024 593,03
	b) strata netto	0,00	0,00
	c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	154 100 014,18	149 927 463,67
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	154 100 014,18	149 927 463,67

Olsztyn, dnia 25.02.2016

Podpisano:

1. Prezes Zarządu dr inż. Wiesław Barański - podpis nieczytelny
2. Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji mgr Roman Chodor - podpis nieczytelny
3. Zastępca Prezesa ds. Technicznych inż. Andrzej Mróz - podpis nieczytelny
4. Główny Księgowy Pełnomocnik Zarządu mgr inż. Hanna Podgórska - podpis nieczytelny

Zweryfikowano: Biegły rewident nr ewidencyjny 10942 Krzysztof Pawełski - podpis nieczytelny

Tabela 4
(w złotych)

Nazwa i adres jednostki	RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (Metoda pośrednia)	
Spółdzielnia Mieszkaniowa "Pojezierze" w Olsztynie 10-444 Olsztyn, ul. Kolobrzaska 13	za okres od dnia: 01.01.2015 r. do dnia: 31.12.2015 r.	
Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014 r.	Stan na 31.12.2015 r.
1	2	3
A. PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	2 855 481,31	3 024 593,03
II. Korekty razem	1 740 633,40	699 021,55
1. Amortyzacja	2 293 787,18	2 250 641,30
2. Zyski / Straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	108 455,39	0,00
4. Zysk / Strata z działalności inwestycyjnej	-789 657,18	-1 451 222,56
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	-3 546,43	-9 987,59
7. Zmiana stanu należności	1 850 347,90	691 072,89
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)	-4 425 556,76	309 454,61
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 706 803,30	-1 090 937,10
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	4 596 114,71	3 723 614,58
B. PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	1 388 933,92	1 775 400,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 103 121,44	1 775 400,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
* zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
* dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
* spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
* odsetki	0,00	0,00
* inne wpływy z aktywów	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	285 812,48	0,00
II. Wydatki	-869 292,90	-310 078,10
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-869 292,90	-310 078,10
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
* nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
* udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	519 641,02	1 465 321,90
C. PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	118 732,24	114 220,31
1. Faktycznie dokonane wpłaty na koncie Funduszy	118 732,24	114 220,31
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	-4 457 801,06	0,00
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłata kredytów i pożyczek	-4 566 256,45	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	108 455,39	0,00
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-4 339 068,82	114 220,31
D. PRZEPIYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III. +/- B.III. +/- C.III.)	776 686,91	5 303 156,79
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:	776 686,91	5 303 156,79
* zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	9 044 755,99	9 821 442,90
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F +/- D), W TYM:	9 821 442,90	15 124 599,69
* o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Olsztyn, dnia 25.02.2016

Podpisano:

1. Prezes Zarządu dr inż. Wiesław Barański - podpis nieczytelny
2. Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji mgr Roman Chodor - podpis nieczytelny
3. Zastępca Prezesa ds. Technicznych inż. Andrzej Mróz - podpis nieczytelny
4. Główny Księgowy Pełnomocnik Zarządu mgr inż. Hanna Podgórska - podpis nieczytelny

Zweryfikowano: Biegły rewident nr ewidencyjny 10942 Krzysztof Pawelski - podpis nieczytelny

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

dla Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie

za okres obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r., na które składa się:

- (a) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- (b) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 171.497.695,59 zł,
- (c) rachunek zysków i strat za okres obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wykazujący zysk netto w kwocie 3.024.593,03 zł,
- (d) zestawienie zmian w kapitale własnym za okres obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 4.172.550,51 zł,
- (e) rachunek przepływów pieniężnych za okres obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 5.303.156,79 zł,
- (f) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej lub innego organu nadzorującego jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późn. zmianami) zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- (a) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- (b) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- (c) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami).

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób weryfikacyjny – dowodów i zapisów księgowych, z

których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

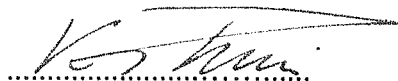
Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

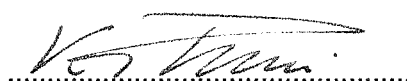
- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2015 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.;
- b) sporządzone zostało zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni jest kompletne w rozumieniu art.49 ust.2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Gdańsk, dnia 14 marca 2016 r.



Krzysztof Pawelski
Kluczowy biegły rewident
nr w rejestrze 10942



Biuro Biegłego Rewidenta
Krzysztof Pawelski
80-381 Gdańsk, ul. Słowiańska 31/12
Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych nr 3207

Uchwała Nr / 2016

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia**

**w sprawie: rozpatrzenia odwołania zainteresowanego członka Spółdzielni
Pani/Pana od Uchwały Rady Nadzorczej
z dnia Nr o wykreśleniu/wykluczeniu z członkostwa
Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie.**

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 9 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 10 Statutu, **utrzymuje w mocy / uchyla** zaskarżoną Uchwałę Nr..... Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie z dnia o wykreśleniu/wykluczeniu Pani/Pana z członkostwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie.

Uzasadnienie:

Od Uchwały Rady Nadzorczej wniósł odwołanie zainteresowany członek Spółdzielni Pani / Pan.....
motywując to

§ 2

Uchwała jest ostateczna w toku postępowania wewnątrzspółdzielczego. Zainteresowanemu służy prawo zaskarżenia tej uchwały do Sądu. W tym celu należy wnieść powództwo o uchylenie zaskarżonej uchwały do Sądu Okręgowego w Olsztynie w terminie sześciu tygodni liczonych od dnia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

*Sekretarz
Walnego Zgromadzenia*

*Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia*

Uchwała Nr / 2016
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2015 rok.

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 3 lit. a Statutu, zatwierdza sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2015 rok.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2016
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pojezierze” w Olsztynie z działalności Spółdzielni za 2015 rok.

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 3 lit. c Statutu, zatwierdza sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie z działalności Spółdzielni za 2015 rok.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2016

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie z dnia

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2015 rok

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art.38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 3 lit. b Statutu, zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2015r.

§ 2

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2015r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 171 497 695,59 zł.
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujący zmianę stanu produktów w wysokości 1 524 387,70 zł oraz zysk netto w kwocie 3 024 593,03 zł.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2015r. do 31.12.2015r., wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 4 172 550,51zł.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2015r. do 31.12.2015r., wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 5 303 156,79zł.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2016
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

**w sprawie: udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2015 rok.**

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 4 Statutu, udziela absolutorium za 2015 rok, członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie Prezesowi Wiesławowi Barańskiemu.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2016
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

**w sprawie: udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2015 rok.**

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 4 Statutu, udziela absolutorium za 2015 rok, członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie Zastępcy Prezesa ds. eksploatacji Romanowi Chodor.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2016
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

**w sprawie: udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2015 rok.**

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 4 Statutu, udziela absolutorium za 2015 rok, członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie Zastępcy Prezesa ds. technicznych Andrzejowi Mróz.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2016
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: wyboru członka Rady Nadzorczej.

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie § 26 pkt 15 Statutu, uchwałą niniejszą w głosowaniu tajnym dokonało wyboru **Pani/Pana** do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2016
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: uchwalenia kierunków działalności Spółdzielni

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 1 Statutu, uchwała kierunki działalności Spółdzielni na 2016 rok i lata następne, w brzmieniu określonym w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Załącznik Nr 1 do Uchwały
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pojezierze” w Olsztynie z dnia

<i>lp</i>	<i>Zadania</i>	<i>Sposób finansowania</i>
1	2	3
1	Przebudowa nieruchomości Spółdzielni, w tym dostosowanie dla osób niepełnosprawnych, przebudowa ciągów komunikacyjnych oraz budowa nowych miejsc postojowych	Fundusz remontowy Fundusz zasobowy Środki własne przyszłych nabywców Kredyt
2	Racjonalne wykorzystanie terenów niezabudowanych z przeznaczeniem na inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym, usługowym i parkingami	
3	Dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do wymogów obowiązujących przepisów ochrony przeciwpożarowej	
4	Prowadzenie działań mających na celu poprawę warunków sanitarnych w wieżowcach – likwidacja zsyków	
5	Remonty klatek schodowych, piwnic wymiana dźwigów, pionów wod. – kan., likwidacja piecyków gazowych z wykonaniem nowych węzłów cieplnych w budynkach, które nie wzięły udziału w projektach unijnych	
6	Udział w programach unijnych w celu pozyskania dofinansowania na wykonanie prac remontowych i inwestycyjnych w zasobach Spółdzielni	

*Sekretarz
Walnego Zgromadzenia*

*Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia*

Uchwała Nr / 2016
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2015r.

§1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art.38 §1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt.6 Statutu uchwała, co następuje:

§ 2

Nadwyżkę bilansową za 2015 rok w wysokości: 3 024 593,03 zł, postanawia się podzielić, w ten sposób, że:

- a) Kwotę 8 523,79 zł uzyskaną z pożytków z nieruchomości zaliczyć do rozliczenia z nieruchomościami, którym one przysługują,
- b) Kwotę 68 164,10 zł przeznaczyć na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z działalności społeczno – oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
- c) Kwotę 151 229,65 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni.
- d) Kwotę 2 796 675,49 zł przeznaczyć na pokrycie części kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na członków Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2016
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań.

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 17 Statutu, uchwała najwyższą sumę zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć na sfinansowanie bieżącej działalności w wysokości **dziesięciu milionów złotych.**

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2016

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia**

w sprawie: zbycia nieruchomości w ramach zamian z Gminą Olsztyn

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 7 Statutu, upoważnia Zarząd Spółdzielni do zbycia w ramach zamian z Gminą Olsztyn następujących nieruchomości:

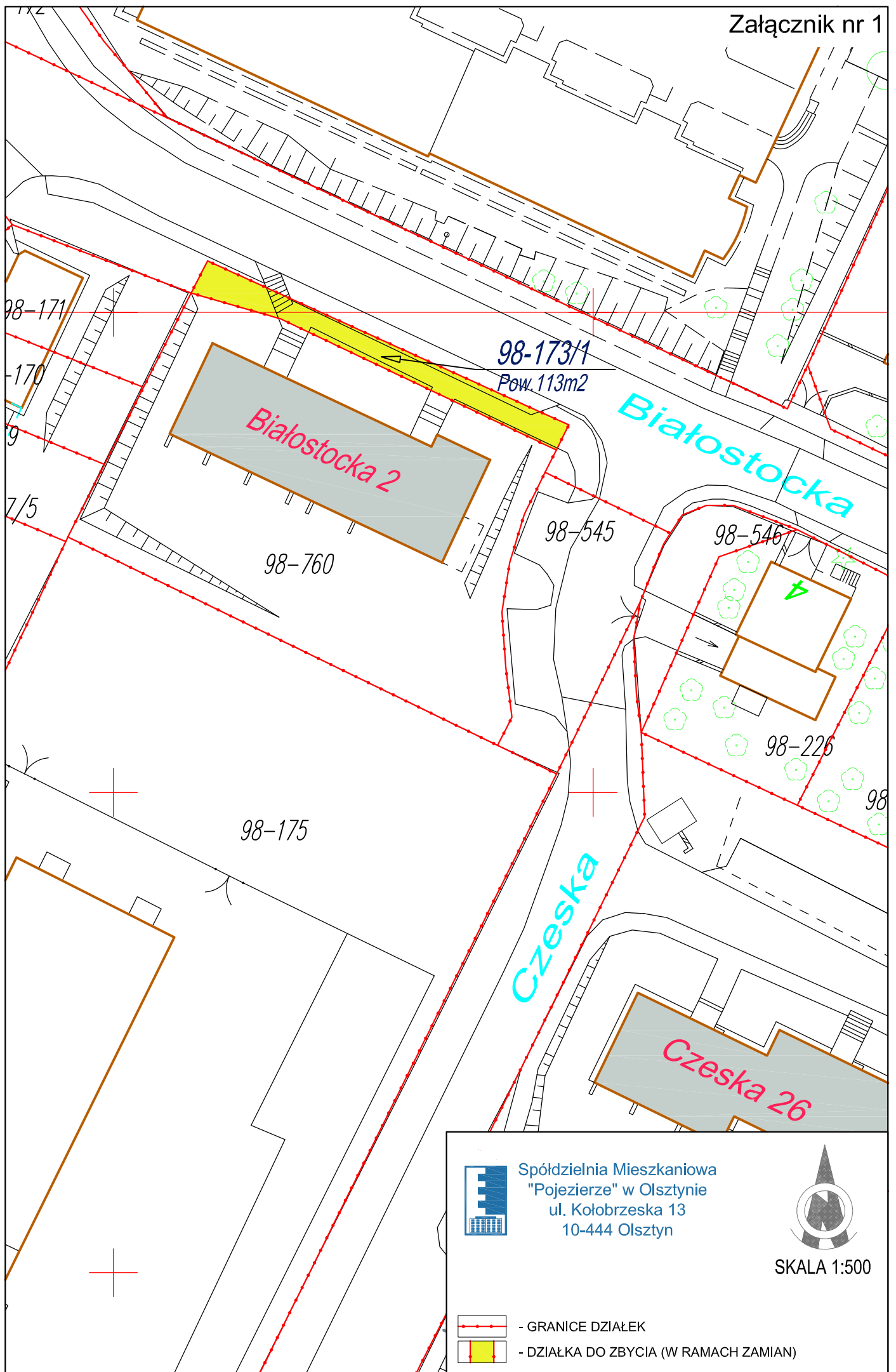
1. Działki nr 173/1 obręb 98, położonej przy ul. Białostockiej, o pow. 113m², dla której w Sądzie Rejonowym w Olsztynie prowadzona jest księga wieczysta nr OL10/00112192/3, będącej własnością Gminy Olsztyn, w użytkowaniu wieczystym S.M. „Pojezierze” w Olsztynie, zgodnie z załącznikiem nr 1,
2. Działki nr 82/18 obręb 97, położonej przy ul. Pana Tadeusza 12 (studnia), o pow. 102 m², dla której w Sądzie Rejonowym w Olsztynie prowadzona jest księga wieczysta nr OL10/00129260/3, będącej własnością S.M. „Pojezierze” w Olsztynie, zgodnie z załącznikiem nr 2,
3. Działki nr 31/2 obręb 104, położonej przy ul. Parkingowej, o pow. 44 m², dla której w Sądzie Rejonowym w Olsztynie prowadzona jest księga wieczysta nr OL10/00018622/8, będącej własnością Gminy Olsztyn, w użytkowaniu wieczystym S.M. „Pojezierze” w Olsztynie, zgodnie z załącznikiem nr 3,
4. Fragmentu działki nr 31/2 obręb 75, położonej przy ul. Żołnierskiej, o pow. ok. 277 m², dla której w Sądzie Rejonowym w Olsztynie prowadzona jest księga wieczysta nr OL10/00022677/9, będącej własnością Gminy Olsztyn, w użytkowaniu wieczystym S.M. „Pojezierze” w Olsztynie, zgodnie z załącznikiem nr 4,
5. Działki nr 69/9 obręb 104, położonej przy ul. Piłsudskiego, o pow. 1976 m², dla której w Sądzie Rejonowym w Olsztynie prowadzona jest księga wieczysta nr OL10/00117928/7, będącej własnością Gminy Olsztyn, w użytkowaniu wieczystym S.M. „Pojezierze” w Olsztynie, zgodnie z załącznikiem nr 5,
w zamian za przekazanie na rzecz Spółdzielni działki nr 26 obręb 97, położonej przy ulicy Dworcowej, o pow. 440 m², zgodnie z załącznikiem nr 6.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

***Sekretarz
Walnego Zgromadzenia***

***Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia***



98-171
-170
9
7/5

Białostocka 2

98-173/1
Pow. 113m²

Białostocka

98-760

98-545

98-546


98-226

98

98-175



Czeska

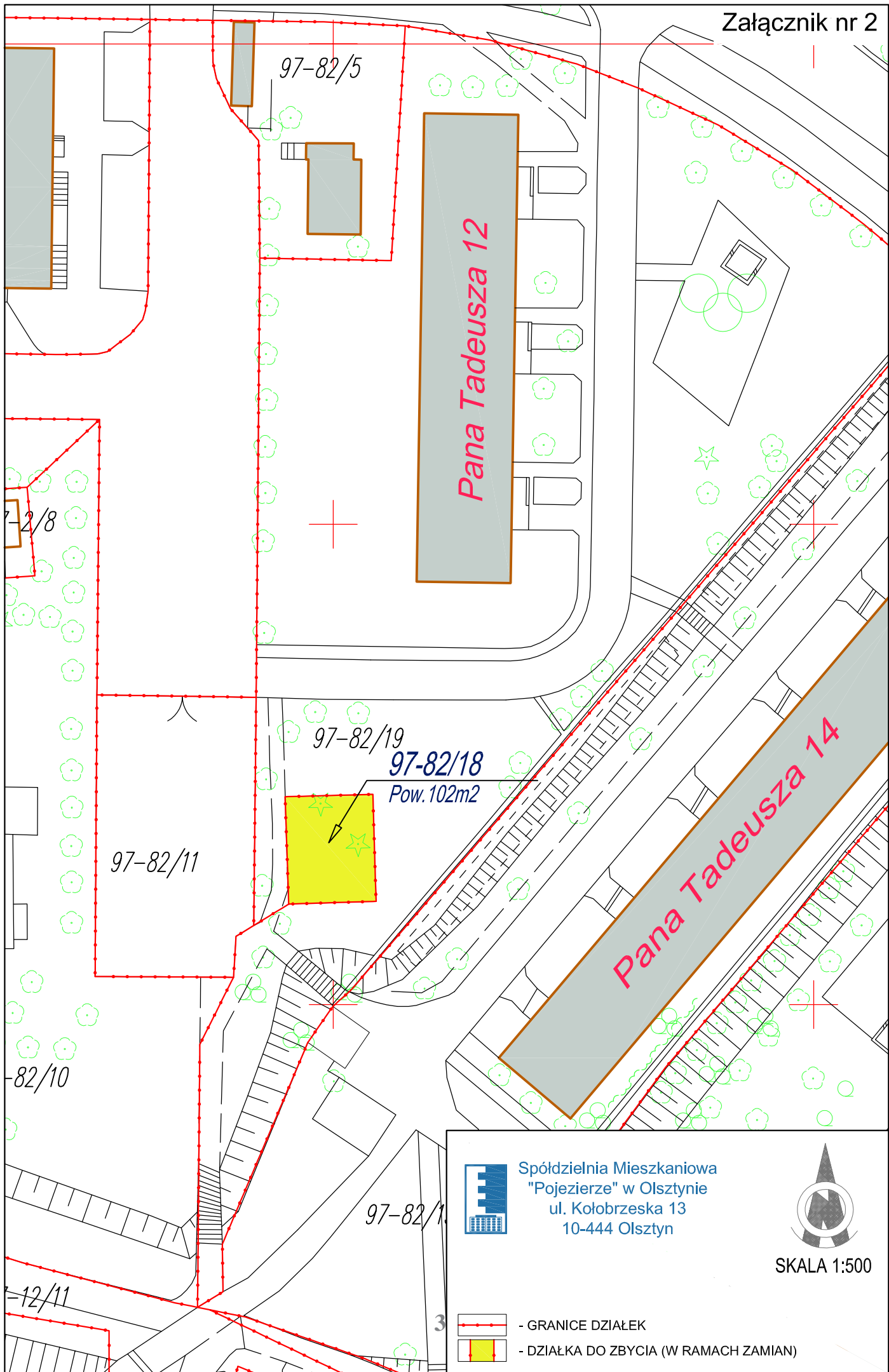
Czeska 26

 Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Pojezierze" w Olsztynie
ul. Kołobrzeska 13
10-444 Olsztyn



SKALA 1:500



-  - GRANICE DZIAŁEK
-  - DZIAŁKA DO ZBYCIA (W RAMACH ZAMIAN)

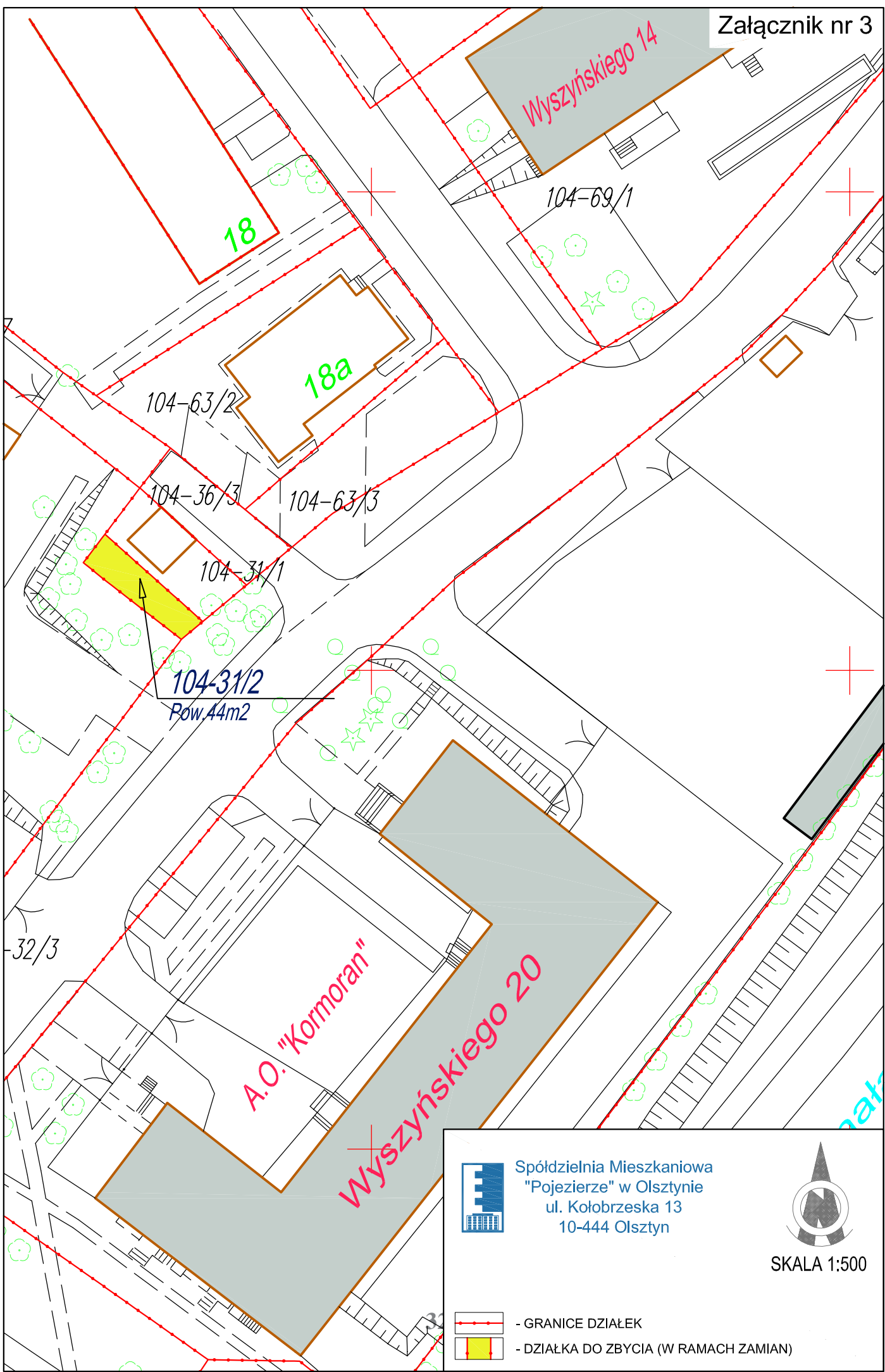


Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Pojezierze" w Olsztynie
ul. Kołobrzeska 13
10-444 Olsztyn



SKALA 1:500



-  - GRANICE DZIAŁEK
-  - DZIAŁKA DO ZBYCIA (W RAMACH ZAMIAN)



Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Pojezierze" w Olsztynie
ul. Kołobrzeska 13
10-444 Olsztyn



SKALA 1:500

-  - GRANICE DZIAŁEK
-  - DZIAŁKA DO ZBYCIA (W RAMACH ZAMIAN)

75-23/1

Załącznik nr 4

szkoła

75-31/2

75-31/1

Dworcowa 54

Pow.277m²

Żołnierska 41

Żołnierska





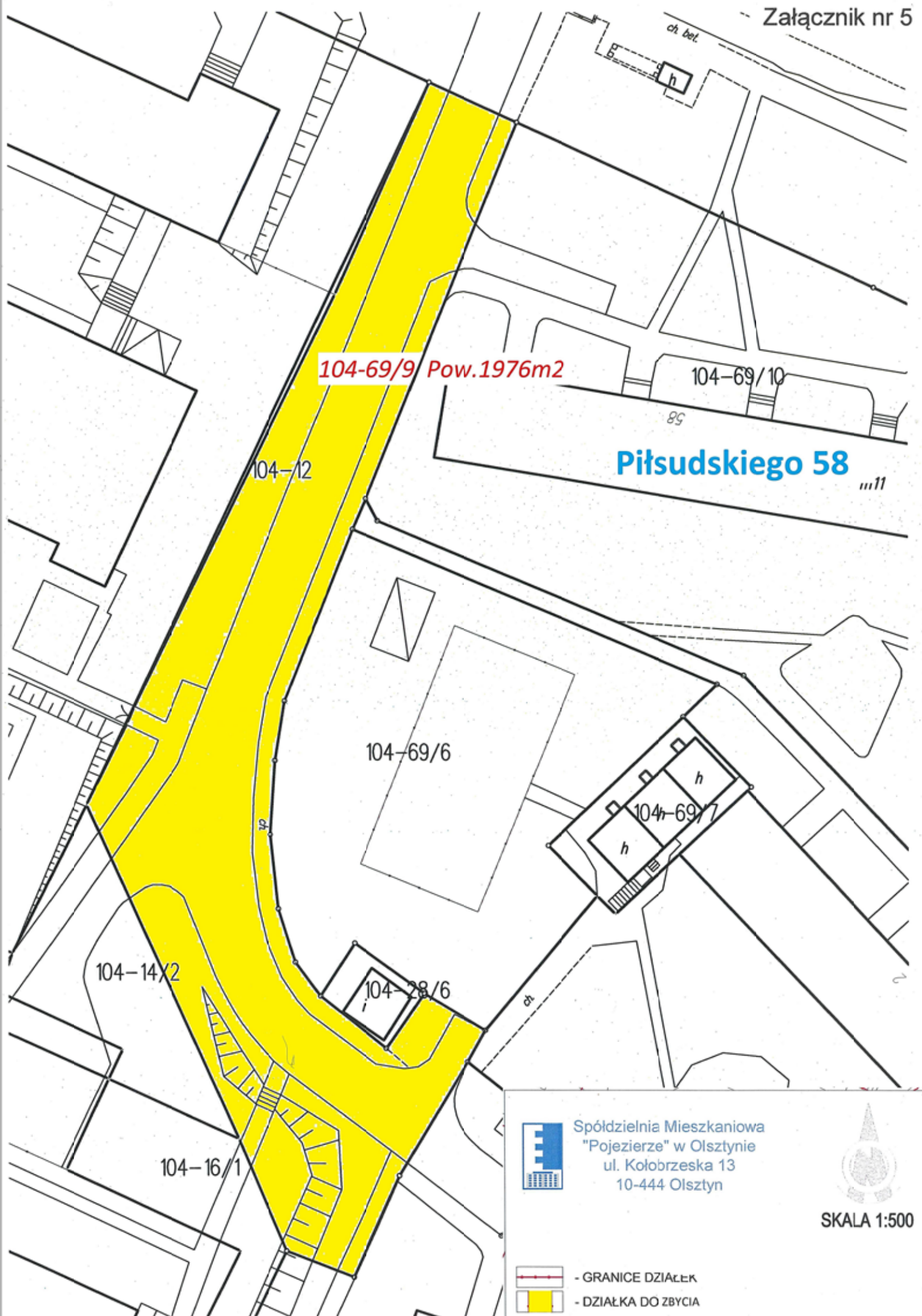
Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Pojezierze" w Olsztynie
ul. Kołobrzeska 13
10-444 Olsztyn



SKALA 1:500

3

-  - GRANICE DZIAŁEK
-  - DZIAŁKA DO ZBYCIA (W RAMACH ZAMIAN)



Piłsudskiego 58

104-69/9 Pow.1976m2

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Pojezierze" w Olsztynie
ul. Kołobrzeska 13
10-444 Olsztyn

SKALA 1:500

- GRANICE DZIAŁEK
- DZIAŁKA DO ZBYCIA

