

MATERIAŁY NA WALNE ZGROMADZENIE
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

POJEZIERZE

w OLSZTYNIE

Kwiecień 2017

Spis treści:

1. Porządek obrad.....	3
2. Sprawozdanie Rady Nadzorczej.....	4
3. Sprawozdanie Zarządu.....	7
4. Sprawozdanie finansowe.....	12
5. Opinia niezależnego biegłego rewidenta.....	17
6. Projekty uchwał.....	20

PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie

21 – 29 kwietnia 2017r.


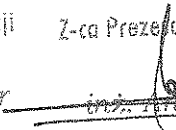
1. Otwarcie i wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz, asesor.
2. Zapoznanie z porządkiem obrad.
3. Wybór Komisji: a) Mandatowej, b) Uchwał i Wniosków.
4. Rozpatrzenie odwołań członków Spółdzielni od uchwał Rady Nadzorczej – podjęcie uchwał.
5. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2016r. – podjęcie uchwały.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2016r. – podjęcie uchwały.
7. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2016r. – podjęcie uchwały.
8. Udzielenie absolutorium członkom Zarządu za 2016r. – podjęcie uchwał.
9. Kierunki działalności Spółdzielni – podjęcie uchwały.
10. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2016 rok. – podjęcie uchwały.
11. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań – podjęcie uchwały.
12. Dyskusja.
13. Przedłożenie uchwał i wniosków przedstawionych przez Komisję Uchwał i Wniosków – podjęcie uchwał.
14. Zakończenie obrad.

Informujemy, że sprawozdania i projekty uchwał, o których mowa w porządku obrad, będą wyłożone do wglądu od 07 kwietnia 2017r. w biurach Spółdzielni:

- Ul. Kołobrzeska 13
- Administracja Osiedla Pojezierze ul. Kołobrzeska 13G
- Administracja Osiedla Kormoran ul. Wyszyńskiego 20

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

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze”

Z-ca Prezesa ds. Eksploatacji Z-ca Prezesa ds. Technicznych
 
mgr Ryszard Chodor inż. Andrzej Mróz

Sprawozdanie
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z działalności za 2016 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

Maria Żywicka

W związku z upływem kadencji Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie obradujące w dniach 15 – 23 kwietnia 2016 r. zgodnie z obowiązującą ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję. Po ukonstytuowaniu się Rada Nadzorcza od 23 kwietnia 2016 r. pracowała w następującym składzie:

Prezydium Rady

Kazimierz Zakrzewski – Przewodniczący

Elżbieta Nowowiejska – Zastępca, Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

Anna Tkacz – Sekretarz

Barbara Olszewska – Przewodnicząca Komisji Technicznej

Krzysztof Rajewski – Przewodniczący Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej i Rozliczeń

Członkowie Rady

Marek Chodań

Bolesław Czapiewski

Halina Juchniewicz

Władysław Kałudziński

Lila Kuczwańska

Krystyna Kwiatkowska
Michał Morawski
Ireneusz Ochelski
Jadwiga Serowik
Bożena Wrzeszcz - Zwada

W 2016 roku Rada Nadzorcza na 22 protokołowanych posiedzeniach podjęła 325 uchwał w niżej wymienionych sprawach:

1. Uchwalenia planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na 2017 r.
2. Przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 r.
3. Zatwierdzenia planu remontów na 2016 r. i jego korekty.
4. Podziału członków Spółdzielni na części Walnego Zgromadzenia w 2016 r.
5. Obciążenia służebnością przesyłu działek na rzecz Energa – Operator SA.
6. Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 r.
7. Zobowiązania Zarządu Spółdzielni do sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze licytacji.
8. 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 2015 r. oraz za I półrocze i za dziewięć miesięcy 2016 r.
2. Rozliczenia planu remontów za 2015 r.
3. Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże za 2015 r.
4. Gospodarki lokalami użytkowymi.
5. Wykonania planu remontów za I półrocze 2016 r.

Ponadto Rada Nadzorcza przyjęła informacje o:

1. Efektach wprowadzenia podwyżki 3% wartości odtworzeniowej dla lokali mieszkalnych na umowę najmu bez członkostwa oraz bez tytułu prawnego.
2. Planowanym remoncie budynku biurowego przy ul. Kołobrzeskiej 13.
3. Zasadności uczestnictwa w programie „Poprawa efektywności energetycznej budynków z piecykami gazowymi”.
4. Dostawach ciepła dla Spółdzielni po 2021 r.
5. Wodzie niezbilansowanej za III kw. 2016 r.
6. Problemach związanych ze zdalnym odczytem wodomierzy.
7. Zadłużeniu lokali użytkowych na umowę najmu, boksów motocyklowych, dzierżawy i reklamy, parkingów oraz działaniach windykacyjnych w okresie od I – IX 2016 r. ze szczególnym uwzględnieniem III kwartału.
8. Wydatkach związanych z wykonaniem decyzji wydanych przez Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie.

9. Możliwości aplikacji o środki unijne.
10. Działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.
11. Założeniach do planu remontów na 2017 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.

Przedstawione sprawozdanie Zarządu i sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało przyjęte i ocenione przez Radę Nadzorczą pozytywnie. W 2016 r. Spółdzielnia osiągnęła zysk netto w wysokości **2 454 203,62 zł**.

Rada Nadzorcza zapoznała się z opinią biegłego rewidenta, która potwierdziła prawidłową gospodarkę finansową Spółdzielni.

Wobec powyższego Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2016 r. członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze”
w Olsztynie

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

[Signature]
ANNA SZCZ

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
[Signature]
Kazimierz Zakrzewski

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "POJEZIERZE" W OLSZTYNIE Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU OBROTOWYM 2016

(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 2016 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 4,12 do 4,42 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	17 547 269,72	31,05
Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	168 142,09	0,30
Usługi komunalne	22 004 224,16	38,93
Utrzymanie sieci ciepłej	2 542 649,03	4,50
Działalność gospodarcza	7 625 965,96	13,49
Przychody finansowe	586 525,70	1,04
Pozostałe przychody operacyjne	2 489 913,98	4,40
Sprzedaż wewnętrzna	3 552 671,54	6,29
Razem	56 517 362,18	100,00

Podstawowa działalność spółdzielni związana z zaspokojaniem 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 2016 r. utrzymała się na wysokim poziomie (zysk brutto minus podatek dochodowy od osób prawnych) i wyniosła **2 454 203,62 zł** wobec **3 024 593,03 zł** w roku 2015.

2. Zdarzenia w roku 2016 które istotnie wpłynęły na sytuację finansową spółdzielni:

- Po rozliczeniu finansowym udziału spółdzielni w unijnych programach, spółdzielnia "Pojezierze" w 2016 roku nie korzystała z zewnętrznych źródeł finansowania. Wszystkie zadania realizowano wyłącznie ze środków własnych. Nie korzystano z kredytów bankowych.
- W roku 2016 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 koszty osobowe. W wyniku racjonalizacji zatrudnienia nastąpił spadek liczby zatrudnionych w ciągu 2016 r. o blisko 1,5 %. W roku poprzednim spadek zatrudnienia wynosił ok 7 % (było to głównie wynikiem likwidacji sekcji wywozu odpadów komunalnych). 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 2016 r. w stosunku do 2015 r. spadły o 264 888,93 zł.
- Ważnym wydarzeniem 2016 r. było podpisanie porozumienia z Michelin Polska S.A. zapewniającego dostawę energii cieplnej dla spółdzielni do roku 2020 włącznie.

3. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni w 2016 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 w ostatnich latach (z poziomu ok. 6 mln zł do 3,4 mln zł) jest zjawiskiem pozytywnym.
- Niezbędne będą dalsze działania oszczędnościowe i zwiększenie efektywności wykorzystania posiadanych zasobów ludzkich i materialnych.
- Zysk z działalności gospodarczej w 2017 roku może osiągnąć poziom 1,5 mln zł.
- Czynnikiem sprzyjającym sprawnemu wykonaniu zadań stojących przed spółdzielnią jest doświadczona kadra.
- W 2016 roku uruchomiono unijne programy z perspektywy finansowej lat 2014 - 2020. Niestety zasady dostępu do tych środków sformułowane przez dysponentów (zwłaszcza samorząd Olsztyna i samorząd wojewódzki) spowodowały niemożność skorzystania z tych funduszy przez naszą spółdzielnię.
- 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 roku 2016 podpisaliśmy umowę na zarządzanie ww. wspólnotą.
- W 2016 r. w sejmie trwały prace legislacyjne nad projektami ustaw spółdzielczych. Niektóre z tych projektów w przypadku ich uchwalenia mogą stanowić zagrożenie dla dalszej działalności spółdzielni.
- Do rozwiązania pozostaje problem dostawy energii cieplnej po 2020 roku.

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 latach następnych. Wymiana wszystkich liczników wody spowodowała zmniejszenie wskaźnika wody niezbilansowanej z 9,9 % w 2010 r. do 0,6% w 2016 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	2015	2016
1	wskaźnik płynności bieżący (majątek obrotowy/zobowiązania bieżące)	4,12	4,42
2	ogólny stopień wypłacalności (majątek obrotowy/kapitał obcy)	1,00	1,09
3	wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania/suma aktywów)	0,13	0,13
4	wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania/kapitał własny)	0,14	0,15
5	złota reguła bilansowa (kapitał własny +zobow. długotermin. /aktywa trwałe - długotermin.rozl.m-okresowe)	116,26%	116,81%

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.

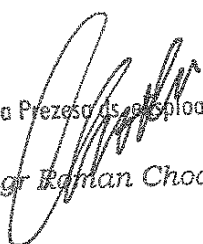
9. Spółdzielnia nie prowadzi działalności inwestycyjnej z wykorzystaniem instrumentów finansowych.


10. W zakresie ładu korporacyjnego w spółdzielni aktywnie działa Rada Nadzorcza bieżąco nadzorując i kontrolując prace zarządu spółdzielni. W roku 2016 po upływie trzyletniej kadencji wybrana została nowa Rada Nadzorcza. Walne Zgromadzenie Członków jako najwyższa władza spółdzielni corocznie zatwierdza podstawowe dokumenty (sprawozdanie finansowe, sprawozdania zarządu i rady nadzorczej). Uchwala kierunki działalności i glosuje 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 osiągnięte 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 2017 roku będzie funkcjonować bez większych zagrożeń wypełniając właściwie obowiązki wobec członków i innych właścicieli lokali.

Olsztyn 28-02-2017 r.

Z-ca Prezesa ds. eksploatacji

mgr Roman Chodor

Z-ca Prezesa ds. Technicznych

inż. Andrzej Mróz

PREZES ZARZĄDU

dr inż. Wiesław Barański

Sprawozdanie finansowe za 2016 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 2016 rok.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2016 rok zostało zbadane przez Kancelarię Biegłego Rewidenta „KONRAD” Konrad Prusiecki – podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 718 – wybrany przez Radę Nadzorczą SM Pojezierze w Olsztynie.

KIEROWNIK
Działu Finansowo-Księgowego

Jolanta Masznicka

(w złotych)

AKTYWA	Stan na dzień	Stan na dzień	PASYWA	Stan na dzień	Stan na dzień
	31.12.2015	31.12.2016		31.12.2015	31.12.2016
1	2	3	1	2	3
A. Aktywa trwałe	149 831 690,15	144 482 291,63	A. Kapitał (fundusz) własny	149 927 463,67	146 402 786,97
I. Wartości niematerialne i prawne	194 287,87	78 358,52	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	85 555 685,10	93 648 943,14
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. fundusz udziałowy	590 850,00	630 908,85
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 272 250,55	669 971,84
3. Inne wartości niematerialne i prawne	194 287,87	78 358,52	3. Fundusz wkładów budowlanych	82 692 584,55	92 348 062,45
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne					
II. Rzeczowe aktywa trwałe	126 017 527,60	121 964 565,75	II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	61 346 216,73	50 298 671,40
1. Środki trwałe	125 819 964,26	121 832 736,17	- fundusz zasobowy	61 346 216,73	50 298 671,40
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	13 716 975,80	13 298 093,48			
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty	105 949 834,29	103 324 156,18	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
c) urządzenia techniczne i maszyny	4 860 329,72	4 215 513,37	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	968,81	968,81
d) środki transportu	1 225 108,98	904 601,07	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
e) inne środki trwałe	67 715,47	90 372,07	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w		
2. Środki trwałe w budowie	197 563,34	131 829,58	- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00		- na udziały (akcje) własne		
III. Należności długoterminowe	820 492,92	802 533,03	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
1. Od jednostek powiązanych			VI. Zysk (strata) netto	3 024 593,03	2 454 203,62
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka			VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku		
3. Od pozostałych jednostek	820 492,92	802 533,03	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	21 570 231,92	22 593 854,79
IV. Inwestycje długoterminowe	5 531 836,47	5 949 931,36	I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Nieruchomości	5 531 836,47	5 949 931,36	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku		
2. Wartości niematerialne i prawne			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	- długoterminowa		
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	- krótkoterminowa		
- udziały lub akcje			3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe			- długoterminowe		
- udzielone pożyczki			- krótkoterminowe		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			II. Zobowiązania długoterminowe	4 188 837,50	4 049 473,99
b) w pozostałych jednostkach, w których	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych		
- udziały lub akcje			w których jednostka posiada		
- inne papiery wartościowe			3. Wobec pozostałych jednostek	4 188 837,50	4 049 473,99
- udzielone pożyczki			a) kredyty i pożyczki	816 817,71	802 533,03
- inne długoterminowe aktywa finansowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów		
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe		
- udziały lub akcje			d) zobowiązania wekslowe		
- inne papiery wartościowe			e) inne	3 372 019,79	3 246 940,96
- udzielone pożyczki			III. Zobowiązania krótkoterminowe	5 258 011,42	5 542 766,72
- inne długoterminowe aktywa finansowe			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 267 545,29	15 686 902,97	- do 12 miesięcy		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku doch.			- powyżej 12 miesięcy		
2. Fundusz remontowy	17 239 076,92	15 684 265,31	b) inne		
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	28 468,37	2 637,66	jednostek, w których jednostka	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	21 666 005,44	24 514 350,13	wymagalności:	0,00	0,00
I. Zapasy	44 060,99	40 895,22	- do 12 miesięcy		
1. Materiały	44 060,99	40 895,22	- powyżej 12 miesięcy		
2. Półprodukty i produkty w toku			b) inne		
3. Produkty gotowe			3. Wobec pozostałych jednostek	5 171 666,99	5 501 749,70
4. Towary			a) kredyty i pożyczki	18 485,52	18 314,84
5. Zaliczki na dostawy i usługi			b) z tytułu emisji dłużnych papierów		
II. Należności krótkoterminowe	4 428 480,96	2 924 927,54	c) inne zobowiązania finansowe		
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie	2 504 353,83	2 766 278,54
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	- do 12 miesięcy	2 504 353,83	2 766 278,54
- do 12 miesięcy			- powyżej 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy			e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
b) inne			f) zobowiązania wekslowe		
w których jednostka posiada	0,00	0,00	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń	1 077 857,69	1 213 180,86
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h) z tytułu wynagrodzeń	68 300,37	29 074,36
- do 12 miesięcy			i) inne	1 502 669,58	1 474 901,10
- powyżej 12 miesięcy			- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych		
b) inne	4 428 480,96	2 924 927,54	- inne	1 502 669,58	1 474 901,10
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 637 542,45	2 296 422,50	4. Fundusze specjalne	86 344,43	41 017,02
- do 12 miesięcy, w tym:	2 637 542,45	2 296 422,50	- ZFŚS	86 344,43	41 017,02
- od osób uprawnionych	2 031 268,32	1 810 977,40	- fundusz remontowy		
- powyżej 12 miesięcy, w tym:			- inne fundusze		
- od osób uprawnionych			IV. Rozliczenia międzyokresowe	12 123 383,00	13 001 614,08
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń	44 395,28	39 056,81	1. Ujemna wartość firmy		
c) inne	217 683,02	190 626,33	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	12 123 383,00	13 001 614,08
d) dochodzone na drodze sądowej	1 528 860,21	398 621,90	a) inne długoterminowe rozliczenia		
III. Inwestycje krótkoterminowe	15 124 599,69	20 522 156,06	b) inne krótkoterminowe rozliczenia	6 385 544,09	6 045 482,15
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	15 124 599,69	20 522 156,06	c) nadwyżka przychodów nad kosztami	5 737 838,91	6 956 131,93
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	nieruchomości		
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	15 124 599,69	20 522 156,06			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	492 401,21	599 672,01			
- inne środki pieniężne	14 632 198,48	19 922 484,05			
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 068 863,80	1 026 371,31			
- rozliczenia międzyokresowe kosztów	173 107,64	139 446,96			
- fundusz remontowy	1 851 380,11	870 500,00			
- nadwyżka kosztów nad przychodami					
nieruchomości	44 376,05	16 424,35			
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy					
D. Udziały (akcje) własne					
Aktywa razem	171 497 695,59	168 996 641,76	Pasywa razem	171 497 695,59	168 996 641,76

Olsztyn, dnia 28.02.2017 r.

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 3254 Konrad Prusiecki - podpis nieczytelny

Rachunek zysków i strat (porównawczy)
(wariant 2 wg KSR)
(z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli)
sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku

(w złotych)

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01. - 31.12.2015	01.01. - 31.12.2015 porównawczy	01.01. - 31.12.2016
1	2	3	4	5
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	54 356 092,91	53 195 930,74	53 611 777,13
	– od jednostek powiązanych			
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	49 500 607,65	49 500 607,65	49 677 907,11
	a) z opłat	49 500 607,65	17 497 052,13	17 547 269,72
	b) z działalności własnej		32 003 555,52	32 130 637,39
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	1 524 387,70	364 225,53	372 106,14
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	3 329 064,16	3 329 064,16	3 552 671,54
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 033,40	2 033,40	9 092,34
B.	Koszty działalności operacyjnej	52 990 173,01	52 990 173,01	53 760 688,07
I.	Amortyzacja	2 250 641,30	2 250 641,30	2 196 012,10
II.	Zużycie materiałów i energii	17 414 187,94	17 414 187,94	17 914 007,20
III.	Usługi obce	6 085 357,23	6 085 357,23	5 830 289,59
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	4 263 608,65	4 263 608,65	4 334 717,99
	– podatek akcyzowy			
V.	Wynagrodzenia	10 987 728,83	10 987 728,83	11 558 871,79
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	2 367 776,66	2 367 776,66	2 449 956,26
	– emerytalne	1 006 699,40	1 006 699,40	1 036 915,62
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	9 618 869,72	9 618 869,72	9 467 740,52
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 002,68	2 002,68	9 092,62
IX	Razem koszty rodzajowe, z tego:	0,00	52 990 173,01	53 760 688,07
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		18 657 214,30	19 090 814,35
	b) z działalności własnej		34 332 958,71	34 669 873,72
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	1 365 919,90	205 757,73	-148 910,94
D.	Pozostałe przychody operacyjne	2 408 959,29	2 408 959,29	2 275 903,26
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 470 823,17	1 470 823,17	1 193 651,94
II.	Dotacje			
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
IV.	Inne przychody operacyjne	938 136,12	938 136,12	1 082 251,32
E.	Pozostałe koszty operacyjne	699 418,09	699 418,09	1 143 729,35
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III.	Inne koszty operacyjne	699 418,09	699 418,09	1 143 729,35
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	3 075 461,10	1 915 298,93	983 262,97
G.	Przychody finansowe	409 613,05	409 613,05	586 525,70
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
	b) od jednostek pozostałych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
II.	Odsetki, w tym:	409 613,05	409 613,05	586 525,70
	– od jednostek powiązanych			
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
	– w jednostkach powiązanych			
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V.	Inne			
H.	Koszty finansowe	5 281,12	5 281,12	90 353,68
I.	Odsetki, w tym:	5 281,12	5 281,12	90 353,68
	– dla jednostek powiązanych			
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
	– w jednostkach powiązanych			
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
IV.	Inne			
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	3 479 793,03	2 319 630,86	1 479 434,99
	a) Zysk (strata) brutto z działalności własnej (A1b+A11+A111+A1V-IXb+D-E+G-H)	3 479 793,03	3 479 793,03	3 022 979,62
J.	Podatek dochodowy	455 200,00	455 200,00	568 776,00
K.	Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z r. b. (-)		57 906,99	52 518,27
L.	Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z r. b. (+)		1 218 069,16	1 596 062,90
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
M.	Zysk (strata) netto (I - J - K + L - Ł)	3 024 593,03	3 024 593,03	2 454 203,62

Olsztyn, dnia 28.02.2017 r.

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 3254 Konrad Prusiecki - podpis nieczytelny

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM ZA ROK OBROTOWY 2016 r

(w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota na koniec roku obrotowego	
		2015	2016
1	2	3	4
I. Fundusz własny		154 100 014,18	149 927 463,67
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
- korekty błędów			
Ia. Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach		154 100 014,18	149 927 463,67
1. Fundusz podstawowy na początek okresu		88 257 132,22	85 555 685,10
1.1. Zmiany funduszu podstawowego		-2 701 447,12	8 093 258,04
a) zwiększenie (z tytułu)		9 036 841,82	14 693 258,97
- wpłaty udziałów		41 490,17	43 982,31
- wpłaty wkładów budowl. i mieszk. i przekształc. praw do lokali i inne		8 995 351,65	14 649 276,66
b) zmniejszenie (z tytułu)		11 738 288,94	6 600 000,93
- zwrotu udziałów		7 547,00	3 923,46
- zwrotu i zmniejszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych i inne		11 730 741,94	6 596 077,47
1.2. Fundusz podstawowy na koniec okresu		85 555 685,10	93 648 943,14
2. Fundusz zapasowy na początek okresu		62 985 910,02	61 346 216,73
2.1. Zmiany funduszu zapasowego		-1 639 693,29	-11 047 545,33
a) zwiększenie (z tytułu)		1 711 052,96	8 514 259,84
- wpłaty wpisowego		41 430,14	44 303,18
- podziału nadwyżki bilansowej		142 774,07	151 229,65
- inne		1 526 848,75	8 318 727,01
b) zmniejszenie (z tytułu)		3 350 746,25	19 561 805,17
- pokrycia straty			
- przekształcenie praw do lokali			1 108 537,98
- inne		3 350 746,25	18 453 267,19
2.2. Stan funduszu zapasowego na koniec okresu		61 346 216,73	50 298 671,40
3. Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		1 490,63	968,81
3.1. Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny		-521,82	
a) zwiększenie			
b) zmniejszenie		521,82	
- zbycia, likwidacja środków trwałych		521,82	
3.2. Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu		968,81	968,81
4. Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu			
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych			
a) zwiększenie			
b) zmniejszenie			
4.2. Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu			
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		2 855 481,31	3 024 593,03
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		2 855 481,31	3 024 593,03
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
- korekty błędów			
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		2 855 481,31	3 024 593,03
a) zwiększenie (z tytułu)			
- podziału zysku z lat ubiegłych			
b) zmniejszenie (z tytułu)		2 855 481,31	3 024 593,03
- przeznaczenie na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi		2 703 930,24	2 796 675,49
- działalność społeczno-oświatowa i kulturalna			68 164,10
- zasilenie funduszu zasobowego		142 774,07	151 229,65
- inne		8 777,00	8 523,79
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu			
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu			
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
- korekty błędów			
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach			
a) zwiększenie (z tytułu)			
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia			
b) zmniejszenie (z tytułu)			
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu			
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu			
6. Wynik netto		3 024 593,03	2 454 203,62
a) zysk netto		3 024 593,03	2 454 203,62
b) strata netto			
c) odpisy z zysku			
II. Fundusz własny na koniec okresu (BZ)		149 927 463,67	146 402 786,97
III. Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		149 927 463,67	146 402 786,97

Olsztyn, dnia 28.02.2017 r.

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 3254 Konrad Prusiecki - podpis nieczytelny

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH ZA ROK OBROTOWY 2016

(Metoda pośrednia)

(w złotych)

Wyszczególnienie 1	Stan na 31.12.2015 r. 2	Stan na 31.12.2016 r. 3
A. PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	3 024 593,03	2 454 203,62
II. Korekty razem	699 021,55	2 153 163,36
1. Amortyzacja	2 250 641,30	2 196 012,10
2. Zyski / Straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00
4. Zysk / Strata z działalności inwestycyjnej	-1 451 222,56	-1 193 651,94
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	-9 987,59	3 165,77
7. Zmiana stanu należności	691 072,89	1 369 249,35
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)	309 454,61	437 189,94
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 090 937,10	-658 801,86
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	3 723 614,58	4 607 366,98
B. PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	1 775 400,00	1 337 350,41
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 775 400,00	1 337 350,41
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	0,00	0,00
II. Wydatki	-310 078,10	-714 044,15
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-310 078,10	-714 044,15
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)	1 465 321,90	623 306,26
C. PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	114 220,31	166 883,13
1. Faktycznie dokonane wpłaty na koncie Funduszy	114 220,31	166 883,13
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	0,00	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	0,00	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	0,00	0,00
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	114 220,31	166 883,13
D. PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III. +/- B.III. +/- C.III.)	5 303 156,79	5 397 556,37
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:	5 303 156,79	5 397 556,37
* zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	9 821 442,90	15 124 599,69
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F +/- D), W TYM:	15 124 599,69	20 522 156,06
* o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Olsztyn, dnia 28.02.2017 r.

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 3254 Konrad Prusiecki - podpis nieczytelny


OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POJEZIERZE” W OLSZTYNIE

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POJEZIERZE”, z siedzibą w Olsztynie, ul. Kołobrzaska 13, 10-444 Olsztyn, na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: 168.996.641,76 zł
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016 do 31.12.2016 r., wykazujący:
 - a. wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 1.543.544,63 zł
w tym:
 - nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 1.596.062,90 zł
 - nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 52.518,27 zł
 - b. wynik finansowy z działalności gospodarczej netto w wysokości 2.454.203,62 zł
4. Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę: 3.524.676,70 zł
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę: 5.397.556,37 zł
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności, zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2016 roku poz. 1047) („Ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami



wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółdzielni jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółdzielni zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1/ rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2/ Krajowych Standardów Rewizji Finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w Spółdzielni. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd Spółdzielni oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.



Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu, uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2016 r. jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016 do 31.12.2016 zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności, uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

**W imieniu KANCELARII BIEGŁEGO REWIDENTA „KONRAD”, podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Nr 718
Kluczowy Biegły Rewident**



Konrad Prusiecki
Nr rej. 3254

Elbląg, 21 marca 2017 r.

KANCELARIA BIEGŁEGO REWIDENTA
»KONRAD« Konrad Prusiecki
82-300 ELBLĄG, ul. Pokorna 11/III/23
REG (55) 234-34-82
NIP 578-101-35-88 REGON 170269411



BIEGŁY REWIDENT
Konrad Prusiecki
3254

PROJEKTY UCHWAŁ

Uchwała Nr / 2017

**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 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 1982 r. 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 Pani/Pana z członkostwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie.

Uzasadnienie:

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

§ 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 / 2017
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

**w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2016 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. a Statutu, zatwierdza sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2016 rok.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2017

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

**w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pojezierze” w Olsztynie z działalności Spółdzielni za 2016 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. c Statutu, zatwierdza sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie z działalności Spółdzielni za 2016 rok.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

*Sekretarz
Walnego Zgromadzenia*

*Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia*

Uchwała Nr / 2017

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

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2016 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 2016 r.

§ 2

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 168 996 641,76 zł.
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący:
 - a. wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 1 543 544,63 zł, w tym:
 - nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 1 596 062,90 zł
 - nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 52 518,27 zł
 - b. zysk netto z działalności gospodarczej w wysokości 2 454 203,62 zł.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 3 524 676,70 zł.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 5 397 556,37 zł.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

*Sekretarz
Walnego Zgromadzenia*

*Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia*

Uchwała Nr / 2017
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

**w sprawie: udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2016 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 4 Statutu, udziela absolutorium za 2016 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 / 2017
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

**w sprawie: udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2016 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 4 Statutu, udziela absolutorium za 2016 rok, członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie Zastępcy Prezesa ds. eksploatacji Romanowi Chodorowi.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2017
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

**w sprawie: udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2016 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 4 Statutu, udziela absolutorium za 2016 rok, członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie Zastępcy Prezesa ds. technicznych Andrzejowi Mrozowi.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2017
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 2017 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 Nr.....
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pojezierze” w Olsztynie z dnia

**Kierunki działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
na 2017 rok i lata następne.**

<i>lp</i>	<i>Zadania</i>	<i>Sposób finansowania</i>
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	Kontynuacja rewitalizacji terenów zewnętrznych, odnowienie zieleni osiedlowej, nasadzenia drzew parkowych i krzewów, poprawa estetyki osiedli, tworzenie siłowni plenerowych i modernizacja placów zabaw.	
4	Prowadzenie działań mających na celu poprawę warunków sanitarnych w wieżowcach – likwidacja zsypów	
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 / 2017

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

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2016r.

§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 2016 rok w wysokości: 2 454 203,62 zł, postanawia się podzielić, w ten sposób, że:

- a) Kwotę 29 068,70 zł uzyskaną z pożytków z nieruchomości zaliczyć do rozliczenia z nieruchomościami, którym one przysługują,
- b) Kwotę 13 154,25 zł przeznaczyć na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z działalności społeczno – oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
- c) Kwotę 122 710,18 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni.
- d) Kwotę 2 289 270,49 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 / 2017
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 1982 r. 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

