

MATERIAŁY NA WALNE ZGROMADZENIE  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

**POJEZIERZE**

w OLSZTYNIE

Kwiecień 2019

## Spis treści:

• Porządek obrad .....	3
• Sprawozdanie Rady Nadzorczej.....	4
• Sprawozdanie Zarządu .....	7
• Sprawozdanie finansowe .....	12
• Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta .....	17
• Projekty uchwał.....	21

# PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

## Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie

05 – 13 kwietnia 2019r.

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) Wyborczej, d) Skrutacyjnej.
4. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2018r. – podjęcie uchwały.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2018r. – podjęcie uchwały.
6. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018r. – podjęcie uchwały.
7. Udzielenie absolutorium członkom Zarządu za 2018r. – podjęcie uchwał.
8. Wybór członków Rady Nadzorczej – podjęcie uchwał.
9. Kierunki działalności Spółdzielni – podjęcie uchwały.
10. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2018r. – 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 22 marca 2019r. 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 po okazaniu dowodu tożsamości.

### Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej

#### „Pojezierze”

Z-ca Prezesa ds. eksploatacji  
*mgr Roman Dłobor*

Z-ca Prezesa ds. Technicznych  
*inż. Andrzej Mróz*

**Sprawozdanie**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie**  
**z działalności za 2018 rok**

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

**Prezydium**

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**

Marek Chodań

Bolesław Czapiewski

Halina Juchniewicz

Władysław Kałudziński

Lila Kuczwalska

Krystyna Kwiatkowska

Michał Morawski

Ireneusz Ochelski

Jadwiga Serowik

Bożena Wrzeszcz – Zwada

W 2018 roku Rada Nadzorcza na 21 protokołowanych posiedzeniach podjęła 22 uchwały w tym między innymi w sprawach:

1. Uchwalenia planu gospodarczo – finansowego spółdzielni na 2019 r.
2. Przyjęcia sprawozdania finansowego spółdzielni za 2017 r.
3. Korekty planu remontów na 2018 r.
4. Zatwierdzenia planu remontów na 2019 r.
5. Podziału członków spółdzielni na części Walnego Zgromadzenia w 2018 r.
6. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego spółdzielni.
7. Odpisów na fundusz remontowy.
8. Obciążenia działki nr 104-64/4 służebnością przesyłu na rzecz Energa – Operator SA.

9. Regulaminu rozliczania kosztów dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków.
10. Zmiany do regulaminu rozdziału obowiązków w zakresie napraw i używania lokali oraz porządku domowego.

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 2017 r. oraz za I półrocze i za dziewięć miesięcy 2018 r.
2. Wykonania planu remontów za 2017 r. i za pierwsze półrocze 2018r.
3. Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wg stanu na 31.12.2017r. oraz wg stanu na 30.09.2018r.
4. Zaległości w opłatach za lokale użytkowe wg stanu na 30.06.2018 r.

Ponadto Rada Nadzorcza przyjęła informacje o:

1. Wynikach pełnej lustracji spółdzielni za lata 2015-2017.
2. Regulacji opłat eksploatacyjnych od 01.08.2018 r.
3. Wodzie niezbilansowanej za I półrocze 2018 r.
4. Najmie instytucjonalnym lokali mieszkalnych w spółdzielni.
5. Działalności biura nieruchomości SM „Pojezierze”.
6. Realizacji wniosków zgłoszonych przez członków spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w 2017 r.
7. Stanie zaawansowania prac związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokali w spółdzielni.
8. Zorganizowaniu strefy ograniczonego wjazdu w obrębie budynków Żołnierska 21 – 35.
9. Sposobie korzystania z parkingów niestrzeżonych w spółdzielni.
10. Potrzebach remontowych na lata 2019-2024.
11. Projekcie umowy z MPEC w Olsztynie o przyłączeniu spółdzielczej sieci do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Rada Nadzorcza rozpatrywała odwołania członków spółdzielni i opiniowała wnioski Zarządu w sprawie opłat za lokale mieszkalne na umowę najmu. Pracowała nad projektem zmian do statutu spółdzielni.

W ramach przeglądu zasobów spółdzielni dokonywała oględzin terenów osiedli ze szczególnym uwzględnieniem spraw zgłoszonych na częściach Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej pełnili dyżury w spółdzielni i uczestniczyli w komisjach przetargowych.

Przedstawione sprawozdanie Zarządu i sprawozdanie finansowe spółdzielni zostało przyjęte i ocenione przez Radę Nadzorczą pozytywnie. W 2018 r. spółdzielnia osiągnęła zysk netto w wysokości **2 047 711,31 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 2018 r. członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie.

**Rada Nadzorcza**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze”**  
**w Olsztynie**

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej

*[Signature]*  
Grzegorz Kuczyński

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej

*[Signature]*  
Kazimierz Zakrzewski

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "POJEZIERZE" W OLSZTYNIE Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU OBROTOWYM 2018

( 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 2018 roku zachowała stan majątku na poziomie dotychczasowym. Nie oddano do użytku żadnego nowego budynku. Kontynuowano kompleksowe remonty części wspólnych budynków mieszkalnych. Spółdzielnia utrzymała bardzo stabilną pozycję w zakresie finansowania działalności, wskaźnik płynności bieżący wzrósł z 3,07 do 3,37 i jest bardzo dobry, 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	17 835 391,19	31,11
Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	178 577,63	0,31
Usługi komunalne	22 171 299,32	38,68
Utrzymanie sieci ciepłej	2 949 389,70	5,14
Działalność gospodarcza	7 879 468,91	13,74
Przychody finansowe	581 923,26	1,01
Pozostałe przychody operacyjne	2 113 510,64	3,68
Sprzedaż wewnętrzna	3 630 021,55	6,33
<b>Razem</b>	<b>57 339 582,20</b>	<b>100,00</b>

Podstawowa działalność spółdzielni związana z zaspokajaniem 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 za 2018 r. wynosi (zysk brutto minus podatek dochodowy od osób prawnych) **2.047.711,31 zł**.

2. Zdarzenia w roku 2018 które istotnie wpłynęły na sytuację finansową spółdzielni:

- Po rozliczeniu finansowym udziału spółdzielni w unijnych programach, spółdzielnia "Pojezierze" w 2018 roku nie korzystała z zewnętrznych źródeł finansowania. Wszystkie zadania realizowano wyłącznie ze środków własnych. Nie korzystano z kredytów bankowych.
- W roku 2018 spółdzielnia praktycznie nie odczuwała negatywnych skutków finansowych likwidacji od lipca 2013 r. sekcji zajmującej się odbiorem odpadów komunalnych z własnych zasobów mieszkaniowych. Pozostały negatywne skutki w postaci znacznego pogorszenia jakości obsługi mieszkańców w tej dziedzinie.
- 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 2018 r. o 1,44 %. W roku poprzednim spadek zatrudnienia wynosił ok 3,6 % . 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 biurowców. Obiekty komercyjne SM Pojezierze znajdują najemców tylko za stosunkowo niskie stawki. Mimo tego przychody z działalności gospodarczej i pozostałej działalności komercyjnej w 2018 r. w stosunku do 2017 r. wzrosły o **40.348,39 zł**. Wynika to z bardzo wysokiego wskaźnika powierzchni wynajętej, wynosił on odpowiednio w latach: 2015 – 90 %, w 2016 – 92 %, w 2017 – 94 % i w 2018 r. 98 %
- W roku 2018 spółdzielnia uruchomiła Biuro Pośrednictwa Nieruchomości. Za 7 miesięcy działalności biura osiągnięto przychody z prowizji w kwocie **23.571,10 zł**

3. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność spółdzielni w 2019 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 2,3 mln zł**) jest zjawiskiem bardzo pozytywnym.
- Niezbędne będą dalsze działania oszczędnościowe i zwiększenie efektywności wykorzystania posiadanych zasobów ludzkich i materialnych.
- Zysk z działalności gospodarczej w 2019 roku może osiągnąć poziom 2 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 spowodowały niemożność skorzystania z tych funduszy przez naszą spółdzielnię, również w 2018 r.
- 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 2018 nadal zarządzaliśmy ww. wsi ółnotą.
- W 2017 r. w lipcu uchwalono zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Zmiany w ustawie wpłynęły zdecydowanie na zwiększenie liczby członków naszej spółdzielni którzy nabywają prawo do udziału w pożytkach z działalności gospodarczej spółdzielni. Zmniejszy to wielkość dopłaty do jednego metra powierzchni użytkowej lokali.
- W roku 2018 spółdzielnia podpisała umowę przyłączeniową z MPEC Olsztyn w sprawie dostawy energii cieplnej od 2021 (po zakończeniu dostawy ciepła przez firmę Michelin).

#### 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 1,3 % w 2018 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 %. W roku 2017 rozpoczęto realizację programu wymiany pozostałych dźwigów osobowych na nowe. Realizacja tego zadania zostanie w całości zakończona w 2019 r.

## 6. Najważniejsze wskaźniki finansowe

Lp	Wyszczególnienie	2017	2018
1	wskaźnik płynności bieżący (majątek obrotowy/zobowiązania bieżące)	3,07	3,37
2	ogólny stopień wypłacalności (majątek obrotowy/kapitał obcy)	1,10	1,17
3	wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania/suma aktywów)	0,15	0,13
4	wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania/kapitał własny)	0,17	0,16
5	złota reguła bilansowa (kapitał własny +zobow. długotermin. /aktywa trwałe - długotermin.rozl.m-okresowe)	117,37%	120,18%

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.

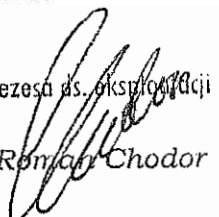
10. W zakresie ładu korporacyjnego w spółdzielni aktywnie działa rada nadzorcza bieżąco nadzorując i kontrolując prace zarządu spółdzielni. Rok 2018 był trzecim rokiem pracy obecnej rady. walne zgromadzenie członków jako najwyższa władza spółdzielni corocznie zatwierdza podstawowe dokumenty (sprawozdanie finansowe, sprawozdania zarządu i rady nadzorczej). Uchwala kierunki działalności i głośuje nad udzieleniem absolutorium członkom zarządu. W ramach polityki informacyjnej

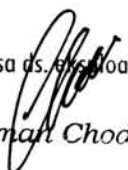
spółdzielnia wydaje biuletyn "Echo Pojezierza" i zamieszcza szereg informacji o działalności spółdzielni na własnym portalu internetowym.

Zakłócenia w komunikacji między członkami spółdzielni a zarządem i radą nadzorczą występują marginalnie. Dotyczą one najczęściej sporadycznych donosów do organów ścigania o rzekomej niegospodarności władz spółdzielni. Na przestrzeni wielu lat prowadzone postępowania prokuratorskie i sądowe nigdy nie potwierdziły zarzutów o działaniu na szkodę spółdzielni przez jej organy. Donosy te generują konieczność angażowania zarządu oraz różnych służb spółdzielni do czasochłonnego składania wyjaśnień 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 2019 roku będzie funkcjonować bez większych zagrożeń wypełniając właściwie obowiązki wobec członków i innych właścicieli lokali.

Olsztyn 07-03-2019 r.

Z-ca Prezesa ds. eksploatacyjnych  
  
mgr Roman Chodor

Z-ca Prezesa ds. eksploatacyjnych  
  
mgr Roman Chodor

PREZES ZARZĄDU  
  
dr inż. Wiesław Barański

## Sprawozdanie finansowe za 2018 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 2018 rok.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018 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 Masnicka*

**B I L A N S**  
(z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli)  
sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 roku

(w złotych)

AKTYWA	Stan na dzień	Stan na dzień	PASYWA	Stan na dzień	Stan na dzień
	31.12.2017	31.12.2018		31.12.2017	31.12.2018
1	2	3	1	2	3
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>136 880 737,56</b>	<b>132 288 164,36</b>	<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>139 243 468,21</b>	<b>135 831 002,27</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>59 153,29</b>	<b>110 799,84</b>	<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>90 497 822,52</b>	<b>87 133 426,22</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. Fundusz udziałowy	647 762,81	617 801,15
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	262 246,57	251 341,13
3. Inne wartości niematerialne i prawne	59 153,29	110 799,84	3. Fundusz wkładów budowlanych	89 587 813,14	86 264 283,94
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne					
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>116 116 683,76</b>	<b>110 870 310,53</b>	<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>47 924 569,16</b>	<b>46 648 895,93</b>
1. Środki trwałe	115 954 797,77	110 294 136,93	- fundusz zasobowy	47 924 569,16	46 648 895,93
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	12 910 433,39	12 608 519,64			
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii	98 939 527,36	94 614 941,19			
c) urządzenia techniczne i maszyny	3 398 443,33	2 707 232,49			
d) środki transportu	586 345,20	284 811,76			
e) inne środki trwałe	120 048,49	78 631,85			
2. Środki trwałe w budowie	161 885,99	576 173,60			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie					
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	<b>968,81</b>	<b>968,81</b>
1. Od jednostek powiązanych			- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada			<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym</b>		
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>5 555 617,94</b>	<b>5 160 434,09</b>	- na udziały (akcje) własne		
1. Nieruchomości	5 555 617,94	5 160 434,09	<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>820 107,72</b>	<b>2 047 711,31</b>
2. Wartości niematerialne i prawne			<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego</b>		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>23 674 391,28</b>	<b>21 193 675,81</b>
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- udziały lub akcje			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- inne papiery wartościowe			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- udzielone pożyczki			- długoterminowa		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- krótkoterminowa		
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka	0,00	0,00	3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- udziały lub akcje			- długoterminowe		
- inne papiery wartościowe			- krótkoterminowe		
- udzielone pożyczki			<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>3 666 077,12</b>	<b>3 752 133,68</b>
- inne długoterminowe aktywa finansowe			1. Wobec jednostek powiązanych		
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada		
- udziały lub akcje			3. Wobec pozostałych jednostek	3 666 077,12	3 752 133,68
- inne papiery wartościowe			a) kredyty i pożyczki		
- udzielone pożyczki			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			c) inne zobowiązania finansowe		
d) inne inwestycje długoterminowe			d) zobowiązania wekslowe		
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>15 149 282,57</b>	<b>16 146 619,90</b>	e) inne	3 666 077,12	3 752 133,68
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku doch.			<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>8 450 720,42</b>	<b>7 330 518,94</b>
2. Fundusz remontowy	15 147 080,93	15 925 256,66	1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 201,64	221 363,24	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>26 037 121,93</b>	<b>24 736 513,72</b>	- do 12 miesięcy		
<b>I. Zapasy</b>	<b>118 648,93</b>	<b>79 460,12</b>	- powyżej 12 miesięcy		
1. Materiały	118 648,93	79 460,12	b) inne		
2. Półprodukty i produkty w toku			2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka	0,00	0,00
3. Produkty gotowe			wymagalności:	0,00	0,00
4. Towary			- do 12 miesięcy		
5. Zaliczki na dostawy i usługi			- powyżej 12 miesięcy		
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>3 936 435,41</b>	<b>1 754 395,31</b>	b) inne		
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	3. Wobec pozostałych jednostek	8 321 344,17	7 208 740,12
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki	806 085,19	
- do 12 miesięcy			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- powyżej 12 miesięcy			c) inne zobowiązania finansowe		
b) inne			d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 170 447,66	2 718 989,98
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada	0,00	0,00	- do 12 miesięcy	4 170 447,66	2 718 989,98
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	- powyżej 12 miesięcy		
- do 12 miesięcy			e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
- powyżej 12 miesięcy			f) zobowiązania wekslowe	1 063 927,73	1 484 428,06
b) inne			g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i	28 637,79	31 725,53
3. Należności od pozostałych jednostek	3 936 435,41	1 754 395,31	h) z tytułu wynagrodzeń	2 252 245,80	2 973 596,55
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 299 830,71	1 040 780,92	i) inne		
- do 12 miesięcy, w tym:	2 299 830,71	1 040 780,92	- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych		
- od osób uprawnionych	1 252 381,61	508 347,92	- inne	2 252 245,80	2 973 596,55
- powyżej 12 miesięcy, w tym:			4. Fundusze specjalne	129 376,25	121 778,82
- od osób uprawnionych			- ZFSS	129 376,25	121 778,82
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów	530 423,39	70 264,02	- fundusz remontowy		
c) inne	1 003 270,97	148 118,78	- inne fundusze		
d) dochodzone na drodze sądowej	102 910,34	495 231,59	<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>11 557 593,74</b>	<b>10 111 023,19</b>
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>21 589 010,06</b>	<b>22 529 714,19</b>	1. Ujemna wartość firmy		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	21 589 010,06	22 529 714,19	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	11 557 593,74	10 111 023,19
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	a) inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
- udziały lub akcje			b) inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 771 389,86	6 823 941,75
- inne papiery wartościowe			c) nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości	5 786 203,88	3 287 081,44
- 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	21 589 010,06	22 529 714,19			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	750 822,08	741 797,01			
- inne środki pieniężne	20 838 187,98	21 787 917,18			
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>393 027,53</b>	<b>372 944,10</b>			
- rozliczenia międzyokresowe kosztów	372 974,52	287 155,22			
- fundusz remontowy	0,00	0,00			
- nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości	20 053,01	85 788,88			
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>					
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>					
<b>Aktywa razem</b>	<b>162 917 859,49</b>	<b>157 024 678,08</b>	<b>Pasywa razem</b>	<b>162 917 859,49</b>	<b>157 024 678,08</b>

Olsztyn, dnia 07.03.2019 r.

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
- 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 za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.**

(w złotych)

Wiersz	Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.
1	2	3	4
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>54 150 362,02</b>	<b>54 212 740,12</b>
	– od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	49 609 156,68	50 471 910,65
	<b>a) z opłat</b>	<b>39 042 516,16</b>	<b>39 034 437,87</b>
	<b>b) z działalności własnej</b>	<b>10 566 640,52</b>	<b>11 437 472,78</b>
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	581 985,44	96 095,19
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	3 948 824,91	3 630 021,55
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	10 394,99	14 712,73
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>58 504 246,50</b>	<b>56 660 080,83</b>
I.	Amortyzacja	2 189 370,57	2 079 119,92
II.	Zużycie materiałów i energii	17 870 003,35	17 869 142,33
III.	Usługi obce	8 218 014,21	6 808 336,93
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	5 147 604,60	4 555 199,25
	– podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	12 710 226,75	12 920 939,02
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	2 730 260,49	2 744 240,51
	– emerytalne	1 123 878,54	1 127 312,59
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	9 628 379,28	9 668 368,87
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	10 387,25	14 734,00
<b>IX.</b>	<b>Razem koszty rodzajowe, z tego:</b>	<b>58 504 246,50</b>	<b>56 660 080,83</b>
	<b>a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości</b>	<b>42 534 412,06</b>	<b>42 133 826,34</b>
	<b>b) z działalności własnej</b>	<b>15 969 834,44</b>	<b>14 526 254,49</b>
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)</b>	<b>-4 353 884,48</b>	<b>-2 447 340,71</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 979 649,61</b>	<b>2 129 884,53</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 182 381,85	523 327,68
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	797 267,76	1 606 556,85
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>607 862,47</b>	<b>486 108,76</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	607 862,47	486 108,76
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)</b>	<b>-2 982 097,34</b>	<b>-803 564,94</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>546 198,19</b>	<b>581 923,26</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	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:	546 198,19	581 923,26
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>166 592,03</b>	<b>16 364,48</b>
I.	Odsetki, w tym:	166 592,03	16 364,48
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne		
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G - H)</b>	<b>-2 602 491,18</b>	<b>-238 006,16</b>
	<b>a) Zysk (strata) brutto z działalności własnej (A1b+A11+A111+A1V-B1Xb+D-E+G-H)</b>	<b>889 404,72</b>	<b>2 861 382,31</b>
<b>J.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>69 297,00</b>	<b>813 671,00</b>
<b>K.</b>	<b>Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z r. b. (-)</b>	<b>43 512,26</b>	<b>30 723,60</b>
<b>L.</b>	<b>Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z r. b. (+)</b>	<b>3 535 408,16</b>	<b>3 130 112,07</b>
<b>Ł.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>M.</b>	<b>Zysk (strata) netto (I - J - K + L - Ł)</b>	<b>820 107,72</b>	<b>2 047 711,31</b>

Olsztyn, dnia 07.03.2019 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 2018 r.

(w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota na koniec roku obrotowego	
		2017	2018
1	2	3	4
I.	Fundusz własny	146 402 786,97	139 243 468,21
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
Ia.	Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	146 402 786,97	139 243 468,21
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	93 648 943,14	90 497 822,52
1.1.	Zmiany funduszu podstawowego	-3 151 120,62	-3 364 396,30
a)	zwiększenie	2 923 471,35	1 917 424,85
	- wpłata udziałów	21 683,56	60,00
	- wpłaty wkładów budowl. i mieszk. i przeksz. praw do lokali i inne	2 901 787,79	1 917 364,85
b)	zmniejszenie	6 074 591,97	5 281 821,15
	- zwrotu udziałów	4 829,60	30 021,66
	- zwrotu i zmniejszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych i inne	6 069 762,37	5 251 799,49
1.2.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	90 497 822,52	87 133 426,22
2.	Fundusz zapasowy na początek okresu	50 298 671,40	47 924 569,16
2.1.	Zmiany funduszu zapasowego	-2 374 102,24	-1 275 673,23
a)	zwiększenie	5 162 820,02	3 031 878,76
	- wpłaty wpisowego	21 283,63	
	- podziału nadwyżki bilansowej	122 710,18	41 005,39
	- inne	5 018 826,21	2 990 873,37
b)	zmniejszenie	7 536 922,26	4 307 551,99
	- pokrycia straty		
	- przekształcenie praw do lokali	1 121 432,18	1 154 804,51
	- inne	6 415 490,08	3 152 747,48
2.2.	Stan funduszu zapasowego na koniec okresu	47 924 569,16	46 648 895,93
3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	968,81	968,81
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny		
a)	zwiększenie		
b)	zmniejszenie		
	- zbycia, likwidacja środków trwałych		
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	2 454 203,62	820 107,72
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	2 454 203,62	820 107,72
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 454 203,62	820 107,72
a)	zwiększenie		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
b)	zmniejszenie	2 454 203,62	820 107,72
	- przeznaczenie na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi	2 289 270,49	509 414,39
	- działalność społeczno-oświatowa i kulturalna	13 154,25	244 572,17
	- zasilenie funduszu zasobowego	122 710,18	41 005,39
	- inne	29 068,70	25 115,77
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		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b)	zmniejszenie		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
6.	Wynik netto	820 107,72	2 047 711,31
a)	zysk netto	820 107,72	2 047 711,31
b)	strata netto		
c)	odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu (BZ)	139 243 468,21	135 831 002,27
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	139 243 468,21	135 831 002,27

Olsztyn, dnia 07.03.2019 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 PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA ROK OBROTOWY 2018 r.**  
(Metoda pośrednia)

(w złotych)

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017 r.	Stan na 31.12.2018 r.
1	2	3
<b>A. PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
I. Zysk (strata) netto	820 107,72	2 047 711,31
II. Korekty razem	-918 221,30	-1 243 652,98
1. Amortyzacja	2 189 370,57	2 079 119,92
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	-1 182 381,85	-523 327,68
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	-77 753,71	39 188,81
7. Zmiana stanu należności	-208 974,84	2 182 040,09
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)	2 120 183,35	-1 120 201,48
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-3 758 664,82	-3 900 472,64
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-98 113,58	804 058,33
<b>B. PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
I. Wpływy	1 394 000,00	549 469,95
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 394 000,00	549 469,95
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	-382 399,61	-441 200,90
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-382 399,61	-441 200,90
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)	1 011 600,39	108 269,05
<b>C. PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
I. Wpływy	153 367,19	28 376,75
1. Faktycznie dokonane wpłaty na koncie Funduszy	153 367,19	28 376,75
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)	153 367,19	28 376,75
<b>D. PRZEPIYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III. +/- B.III. +/- C.III.)</b>	1 066 854,00	940 704,13
<b>E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:</b>	1 066 854,00	940 704,13
* zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	20 522 156,06	21 589 010,06
<b>G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F +/- D), W TYM:</b>	21 589 010,06	22 529 714,19
* o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Olsztyn, dnia 07.03.2019 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



**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA  
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**Dla WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW i RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POJEZIERZE” w OLSZTYNIE**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „POJEZIERZE” z siedzibą w Olsztynie, ul. Kołobrzeska 13, 10-444 Olsztyn, na które składają się:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: 157.024.678,08 zł,
  
- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący zysk netto w wysokości: 2.047.711,31 zł,
  
- 3) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2018r. do 31.12.2018r., wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę: 3.412.465,94 zł,

oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 395, 398, 650, 1629, 2212 i 2240 oraz 2019 poz. 55) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także Statutem Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, Zarząd Spółdzielni oraz członkowie rady nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.



Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

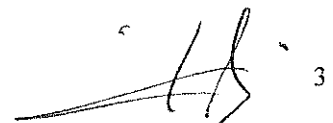
- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089) („ustawa o biegłych rewidentach”),
- 2) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2039/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 19 lutego 2018 r.

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko nie wykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedzialność zastosowanych zasad (polityki rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

 3

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy radzie nadzorczej informacje o m.in. planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszystkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

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

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2018r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2018r. do 31.12.2018r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i Statutem Spółdzielni.

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

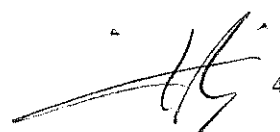
Zarząd Spółdzielni oraz członkowie rady nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym 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 oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Podczas badania nie stwierdzono naruszenia prawa.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego zawiera

5 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

 4

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Konrad Prusiecki, działający w imieniu Kancelarii Biegłego Rewidenta „KONRAD” z siedzibą w Elblągu, ul. Pokorna 11/23, 82-300 Elbląg, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 718, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

**Kluczowy biegły rewident**

**Konrad Prusiecki**

Nr w rejestrze

3254

Elbląg, 13 marca 2019 r.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Konrad Prusiecki'. To the right of the signature is a circular stamp. The stamp contains the text 'BIEGŁY REWIDENT' at the top, 'Konrad Prusiecki' in the middle, and '3254' at the bottom. The signature and stamp are slightly tilted to the right.

## **PROJEKTY UCHWAŁ**



**Uchwała Nr ..... / 2019**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie**  
**z dnia .....**

**w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni**  
**Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2018 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 2018 rok.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

*Sekretarz*  
*Walnego Zgromadzenia*

*Przewodniczący*  
*Walnego Zgromadzenia*

**Uchwała Nr ..... / 2019**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie**  
**z dnia .....**

**w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„Pojezierze” w Olsztynie z działalności Spółdzielni za 2018 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 2018 rok.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

*Sekretarz*  
*Walnego Zgromadzenia*

*Przewodniczący*  
*Walnego Zgromadzenia*



**Uchwała Nr ..... / 2019**

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

**w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2018 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 2018 r.

**§ 2**

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 157 024 678,08 zł.
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący:
  - a. wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 3 099 388,47 zł, w tym:
    - nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 3 130 112,07 zł
    - nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 30 723,60 zł
  - b. zysk netto z działalności gospodarczej w wysokości 2 047 711,31 zł.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r., wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 3 412 465,94 zł.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r., wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 940 704,13 zł.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

***Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia***

***Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia***

**Uchwała Nr ..... / 2019**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie**  
**z dnia .....**

**w sprawie: udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2018 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 2018 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 ..... / 2019**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie**  
**z dnia .....**

**w sprawie: udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2018 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 2018 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 ... / 2019**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie**  
**z dnia .....**

**w sprawie: udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2018 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 2018 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 ..... / 2019**

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

**z dnia .....**

**w sprawie: wyboru członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Pojezierze” w Olsztynie.**

**§ 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 ..... / 2019**  
**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 2019 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*

**Kierunki działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie  
na rok 2019 i lata następne.**

<b>lp</b>	<b>Zadania</b>
1	Zarządzanie nieruchomościami spółdzielni.
2	Prowadzenie działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.
3	Likwidacja barier architektonicznych, dostosowanie obiektów dla osób niepełnosprawnych, przebudowa ciągów komunikacyjnych.
4	Racjonalne wykorzystanie terenów niezabudowanych z przeznaczeniem na inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym, usługowym i parkingami na rzecz członków spółdzielni, zgodnie z art.1 ust.1 oraz ust.1 <sup>1</sup> ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
5	Rewitalizacja terenów zewnętrznych, odnowienie zieleni osiedlowej, nasadzenia drzew parkowych i krzewów, poprawa estetyki osiedli.
6	Prowadzenie działań mających na celu poprawę warunków sanitarnych w wieżowcach – likwidacja zsypów.
7	Kompleksowe remonty klatek schodowych, piwnic, pionów wod. – kan. w budynkach, które nie wzięły udziału w projektach unijnych.
8	Kontynuowanie działań mających na celu oszczędność energetyczną w częściach wspólnych budynków.
9	Kontynuowanie działalności w Spółdzielczych Klubach „Akces”, „Agora”, spotkań z osobami samotnymi i starszymi, mieszkającymi w zasobach spółdzielni, z okazji świąt Wielkiej Nocy i Bożego Narodzenia.

***Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia***

***Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia***

**Uchwała Nr ..... / 2019**

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

**w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2018r.**

**§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 2018 rok w wysokości: 2 047 711,31 zł, postanawia się podzielić, w ten sposób, że:

- a) Kwotę 31 339,78 zł uzyskaną z pożytków z nieruchomości zaliczyć do rozliczenia z nieruchomościami, którym one przysługują,
- b) Kwotę 119 866,17 zł przeznaczyć na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z działalności społeczno – oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
- c) Kwotę 1 896 505,36 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 ..... / 2019**

**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***

## NOTATKI

## NOTATKI

## NOTATKI