



WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres

od dnia 01 stycznia 2015 r.

do dnia 31 grudnia 2015 r.

Warszawa, dnia 27 kwietnia 2016 r.

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Elbląska 14
01-737 Warszawa
KRS: 0000074605, REGON: 000489811
NIP: 525-000-64-95

Zarząd:
Maciej Stasielowicz
Urszula Grzybowiecka
Adam Walczak

Prezes Zarządu
Z-ca Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych
Z-ca Prezesa Zarządu ds. Inwestycji i Remontów

Zawartość

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	5
I.1. Dane jednostki, której dotyczy sprawozdanie finansowe.....	5
I.2. Czas trwania działalności jednostki	5
I.3. Okres objęty sprawozdaniem	5
I.4. Zawarcie w Sprawozdaniu Finansowym łącznych danych wszystkich jednostek organizacyjnych.....	5
I.5. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej	5
I.6. Połączenie spółek.....	5
I.7. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości.....	5
II. Bilans.....	7
III. Rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.....	9
IV. Rachunek przepływów pieniężnych.....	10
V. Zestawienie zmian w kapitale (funduszach) własnych.....	11
VI. Dodatkowe informacje i objaśnienia.....	12
VI.1. Zakres zmian wartości majątku trwałego	12
VI.2. Objasnienia do rachunku zysków i strat.....	18
VI.3. Pozycje bilansu oraz rachunku zysków i strat wyrażone w walutach obcych	20
VI.4. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.....	20
VI.5. Informacje o umowach i transakcjach	21
VI.6. Informacje o znaczących zdarzeniach lat ubiegłych ujętych lub następujących po dniu bilansowym.....	22
VI.7. Wspólne przedsięwzięcia i jednostki powiązane.....	23
VI.8. Wyłączenia lub zwolnienia z obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
VI.9. Informacje o jednostce sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe	23
VI.10. Połączenie jednostek	23
VI.11. Zagrożenie kontynuowania działalności.....	24
VI.12. Inne informacje.....	24
VII. Załączniki:.....	25
VII.1. AKTYWA Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2015 w podziale na jednostki organizacyjne:	25
VII.2. PASYWA Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2015 w podziale na jednostki organizacyjne:.....	26
VII.3. Rachunek Zysków i Strat Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2015 w podziale na jednostki organizacyjne:	27

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

I.1. Dane jednostki, której dotyczy sprawozdanie finansowe

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000074605, prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 21), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.) oraz w oparciu o Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Delegatów WSM w dniu 18.06.1993 r. (z późn.zm.).

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi na zasadzie rachunku ekonomicznego wspólną działalność gospodarczą. Celem działalności Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i oświatowo-kulturalnych członków oraz ich rodzin, a także zarządzanie majątkiem zgromadzonym w Spółdzielni.

I.2. Czas trwania działalności jednostki

Czas trwania jednostki nie jest ograniczony.

I.3. Okres objęty sprawozdaniem.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

I.4. Zawarcie w Sprawozdaniu Finansowym łącznych danych wszystkich jednostek organizacyjnych

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada czternaście jednostek, które sporządzają bilanse i rachunki zysków i strat w ramach zbiorczego sprawozdania finansowego WSM.

I.5. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości i nie istnieją na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

I.6. Połączenie spółek

Nie dotyczy.

I.7. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

Spółdzielnia stosuje zasady rachunkowości określone w Polityce rachunkowości przyjętej uchwałą Zarządu z dnia 02.01.2002 r., które są zgodne z zasadami dopuszczonymi przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. z uwzględnieniem przepisów zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. W zakresie w jakim ustawa pozostawia prawo wyboru, jednostka stosuje następujące zasady rachunkowości:

1. Rachunek zysków i strat jednostka sporządza w wariantcie porównawczym.
2. Rachunek przepływów pieniężnych jednostka sporządza metoda pośrednią.
3. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wyceniane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
4. Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych dokonuje się metodą liniową, począwszy od miesiąca następnego po przyjęciu środka trwałego lub wartości niematerialnych i prawnych do użytkowania.

Okres amortyzacji oraz roczną stawkę amortyzacji ustala się na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składnika aktywów. Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest okresowo weryfikowana.

5. Wycena środków trwałych w budowie dokonywana jest w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
6. Półprodukty i produkty w toku wycenia się według kosztu wytworzenia.
7. Należności wykazane na dzień bilansowy wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.
8. Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.
9. Inwestycje krótkoterminowe (lokaty) wycenia się na dzień bilansowy łącznie z naliczonymi odsetkami.
10. Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) wykazuje się i rozlicza jako rozliczenia międzyokresowe, wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu:
 - a. nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego,
 - b. nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu, jako przychody zwiększające przychody roku następnego.



Z-CA PREZESA ZARZĄDU WSM
ds. inwestycji i remontów kapitalnych
mgr inż. Adam Walczak

Z-CA PREZESA ZARZĄDU WSM
ds. ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Urszula Grzybowiecka

PREZES ZARZĄDU WSM
Maciej Szafranowicz

II. Bilans

[w PLN]

AKTYWA	31.12.2014	31.12.2015
A. Aktywa trwałe	1 215 364 858,87	1 120 527 785,00
I. Wartości niematerialne i prawne	52 882,56	48 263,57
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	52 882,56	48 263,57
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	1 206 985 458,49	1 114 368 984,82
1. Środki trwałe	1 083 953 596,35	1 045 443 033,82
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	200 731 051,72	192 147 969,39
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	882 085 504,94	851 882 220,92
c) urządzenia techniczne i maszyny	940 250,31	956 763,17
d) środki transportu	41 098,19	28 176,33
e) inne środki trwałe	155 691,19	427 904,01
2. Środki trwałe w budowie	75 191 420,63	5 080 312,76
3. Środki trwałe do wyodrębnienia	47 840 441,51	63 845 638,24
III. Należności długoterminowe	8 179 011,82	5 963 030,61
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	8 179 011,82	5 963 030,61
IV. Inwestycje długoterminowe	147 506,00	147 506,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	147 506,00	147 506,00
b) w pozostałych jednostkach	147 506,00	147 506,00
- udziały lub akcje	147 506,00	147 506,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	142 100 847,11	153 319 764,56
I. Zapasy	810 445,26	13 335 895,81
1. Materiały	810 445,26	671 475,73
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	12 664 420,08
II. Należności krótkoterminowe	20 880 990,01	15 797 795,81
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	20 880 990,01	15 797 795,81
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 152 459,42	4 777 320,51
- do 12 miesięcy	6 152 459,42	4 777 320,51
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 290 953,56	1 925 513,73
c) inne	12 437 577,03	9 094 961,57
III. Inwestycje krótkoterminowe	107 586 736,80	115 698 615,48
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	107 586 736,80	115 698 615,48
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	107 586 736,80	115 698 615,48
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	107 586 736,80	115 698 615,48
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 822 675,04	8 487 457,46
'- rozliczenie w yniku GZM	10 266 746,78	5 048 579,58
' pozostałe krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 555 928,26	3 438 877,88
Aktywa razem	1 357 465 705,98	1 273 847 549,56

Z-CA PREZESA ZARZĄDU WSK
ds. inwestycji i rezydentów kapitałowych

mgr inż. Adam Walczak

Z-CA PREZESA ZARZĄDU WSK
ds. ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Urszula Grzybowiecka

PREZES ZARZĄDU WSK

Maciej Stasielowicz

[w PLN]

PASYWA	31.12.2014	31.12.2015
A. Kapitał (fundusz) własny	1 143 699 703,84	1 052 890 372,14
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	850 874 073,66	859 611 623,74
1. Kapitał (fundusz) udziałowy	6 809 743,28	6 904 342,33
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	93 081 019,82	92 042 912,71
3. Fundusz wkładów budowlanych	750 983 310,56	760 664 368,70
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-74 405 750,72	-78 294 771,45
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	358 900 734,37	264 090 604,47
1. Fundusz zasobowy	215 983 641,69	187 666 937,89
2. Fundusz zaliczek na wkłady budowlane	67 309 954,18	-50 061,98
3. Fundusz wkładów z przeszacowania	75 607 138,50	76 473 728,56
4. Umorzenie wkładów z przeszacowania	0,00	0,00
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	8 330 646,53	7 482 915,38
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	213 766 002,14	220 957 177,42
I. Rezerwy na zobowiązania	18 020 320,86	15 537 789,31
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	5 736 375,09	5 540 921,10
- długoterminowa	5 736 375,09	5 392 837,10
- krótkoterminowa	0,00	148 084,00
3. Pozostałe rezerwy	12 283 945,77	9 996 868,21
- długoterminowe	12 283 945,77	9 000 739,18
- krótkoterminowe	0,00	996 129,03
II. Zobowiązania długoterminowe	64 698 608,27	56 351 332,11
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	64 698 608,27	56 351 332,11
a) kredyty i pożyczki	58 100 359,78	51 690 723,16
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne	6 598 248,49	4 660 608,95
III. Zobowiązania krótkoterminowe	109 452 569,56	131 197 928,89
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	42 016 565,53	47 177 938,91
a) kredyty i pożyczki	4 747 960,24	5 578 798,43
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	19 252 185,27	20 360 893,77
- do 12 miesięcy	17 944 790,38	19 001 404,75
- powyżej 12 miesięcy	1 307 394,89	1 359 489,02
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	579 275,83	1 790 088,48
h) z tytułu wynagrodzeń	770,45	1 051,51
i) inne	17 436 373,74	19 447 106,72
3. Fundusze specjalne	67 436 004,03	84 019 989,98
IV. Rozliczenia międzyokresowe	21 594 503,45	17 870 127,11
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	21 594 503,45	17 870 127,11
a) długoterminowe	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	21 594 503,45	17 870 127,11
'- rozliczenie w wyniku GZM	14 599 417,05	10 964 951,90
'- pozostałe krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 995 086,40	6 905 175,21
Pasywa razem	1 357 465 705,98	1 273 847 549,56

Z-CA PREZESA ZARZĄDU WSM
ds. inwestycji i remontów kapitałowych
mgr inż. Adam Walczak

Z-CA PREZESA ZARZĄDU WSM
ds. ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Urszula Grzybowiecka

PREZES Zarządu WSM
Absolwent

III. Rachunek zysków i strat w wariacie porównawczym

[w PLN]

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	2014	2015
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	162 635 812,38	163 243 973,81
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	148 726 189,29	151 133 992,02
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	8 389 554,76	6 728 275,20
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	5 520 068,33	5 381 706,59
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	154 933 510,34	156 809 316,90
I. Amortyzacja	525 604,42	565 395,64
II. Zużycie materiałów i energii	70 424 194,94	71 374 533,19
III. Usługi obce	12 158 954,83	12 019 550,73
IV. Podatki i opłaty, w tym:	14 429 504,21	14 791 371,49
V. Wynagrodzenia	19 228 068,40	20 001 375,33
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 506 786,57	3 620 585,09
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	34 660 396,97	34 436 505,43
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	7 702 302,04	6 434 656,91
D. Pozostałe przychody operacyjne	6 502 269,83	4 933 696,48
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	94 296,36
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	6 502 269,83	4 839 400,12
E. Pozostałe koszty operacyjne	7 651 596,87	5 325 903,86
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 129,33	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	4 406 707,18	3 800 436,60
III. Inne koszty operacyjne	3 243 760,36	1 525 467,26
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	6 552 975,00	6 042 449,53
G. Przychody finansowe	3 647 896,43	3 372 697,79
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	3 646 001,51	2 829 031,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	1 894,92	543 666,79
H. Koszty finansowe	151 347,90	30 216,94
I. Odsetki, w tym:	151 210,06	29 257,91
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	137,84	959,03
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	10 049 523,53	9 384 930,38
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. Zysk (strata) brutto (I±J)	10 049 523,53	9 384 930,38
L. Podatek dochodowy	1 718 877,00	1 902 015,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
N. Zysk (strata) netto (K-L-M)	8 330 646,53	7 482 915,38

Z-CA PRZESŁA ZARZĄDU WSM
ds. inwestycji i finansów kapitałowych

mgr inż. Adam Walczak

Z-CA PRZESŁA ZARZĄDU WSM
ds. ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Urszula Grzybowska

PRZESŁA ZARZĄDU WSM

Małgorzata Białobłocka

IV. Rachunek przepływów pieniężnych

[w PLN]

Wyszczególnienie	2014	2015
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	8 330 646,53	7 482 915,38
II. Korekty razem	-22 194 341,25	9 595 371,18
1. Amortyzacja	525 604,42	565 395,64
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	99 871,40	-94 092,11
5. Zmiana stanu rezerw	241 550,79	-2 482 531,55
6. Zmiana stanu zapasów	1 261,79	-9 167 410,92
7. Zmiana stanu należności	2 482 607,98	9 516 933,81
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-18 103 981,70	18 976 881,60
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-7 441 255,93	-7 719 805,29
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-13 863 694,72	17 078 286,56
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	0,00	106 859,30
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	106 859,30
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	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 finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	36 465 840,91	1 495 204,14
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	36 465 840,91	1 495 204,14
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)	-36 465 840,91	-1 388 344,84
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	72 101 382,88	843 549,52
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	53 493 659,92	130 833,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	18 607 722,96	712 716,52
II. Wydatki	5 978 605,27	8 421 612,56
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	67 666,03	625 055,73
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	4 747 960,24	5 578 798,43
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	1 162 979,00	2 217 758,40
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	66 122 777,61	-7 578 063,04
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	15 793 241,98	8 111 878,68
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	15 793 241,98	8 111 878,68
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	91 793 494,82	107 586 736,80
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	107 586 736,80	115 698 615,48
- o ograniczonej możliwości dysponowania	28 594,56	4 030,33

Z-CA PREZESA ZARZĄDU WSM
ds. inwestycji i remontów kapitałowych
mgr inż. Adam Walczak

Z-CA PREZESA ZARZĄDU WSM
ds. ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Krzyszta Grzybiewicka

PREZES ZARZĄDU WSM
Mateusz Szałasiewicz

V. Zestawienie zmian w kapitale (funduszach) własnych

[w PLN]

Zestawienie zmian w kapitale własnym	2014	2015
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	1 152 283 574,58	1 143 699 703,84
- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	1 152 283 574,58	1 143 699 703,84
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	836 192 486,70	850 874 073,66
1. 1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	14 681 586,96	8 737 550,08
a) zwiększenie (z tytułu)	227 918 994,68	82 778 678,73
- wpłaty udziałów	162 833,33	130 833,00
- przeniesienia z wkładów zaliczkowych	54 677 004,70	70 303 246,45
- zwiększenia zw. z wyodrębnieniami	10 035 692,70	7 449 029,89
- wyksięgowanie umorzenia środków trwałych w zw. z wyodrębnieniami	4 335 349,97	3 848 096,59
- modernizacja dźwigu osobowego	29 700,00	58 482,00
- korekty i inne zwiększenia	158 678 413,98	988 990,80
b) zmniejszenie (z tytułu)	213 237 407,72	74 041 128,65
- wypłaty udziałów	41 100,00	36 233,95
- wyksięgowanie wkładów mieszkaniowych i budowlanych w zw. z wyodrębnieniami	67 140 428,81	74 276 317,91
- zmniejszenia zw. z wyodrębnieniami	50 741,70	-1 342 185,83
- umorzenia środków trwałych	26 432 125,24	22 849 291,34
- korekty i inne zmniejszenia	119 573 011,97	-21 778 528,72
1. 2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	850 874 073,66	859 611 623,74
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	-93 013 473,68	-74 405 704,72
2. 1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	18 607 722,96	-3 889 020,73
a) zwiększenie (z tytułu)	-6 384 339,76	-18 009 125,28
- kredytów i nie wniesionych wkładów	-6 384 339,76	-18 009 125,28
b) zmniejszenie (z tytułu)	24 992 062,72	14 120 104,55
- umorzenie i spłata kredytów	24 992 062,72	14 120 104,55
2. 2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	-74 405 750,72	-78 294 771,45
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
3. 1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	401 803 969,50	358 900 734,37
4. 1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-42 903 235,13	-94 810 129,90
a) zwiększenie (z tytułu)	85 126 313,21	5 093 584,07
- wpłaty wpisowego	19 850,00	16 333,00
- na spłatę kredytów bankowych	3 575,24	900,00
- wkłady w depozycie	285 649,90	21,60
- wpłaty zaliczek na wkłady budowlane	53 307 538,21	3 699 474,45
- zwiększenia zw. z wyodrębnieniami	605 790,63	525 405,27
- wyksięgowanie umorzenia środków trwałych w zw. z wyodrębnieniami i innymi wydzieleniami	970 038,45	799 880,78
- korekty i inne zwiększenia	29 933 870,78	51 568,97
b) zmniejszenie (z tytułu)	128 029 548,34	99 903 713,97
- zwrot wpisowego	0,00	133,00
- wyksięgowanie wartości gruntów w zw. z wyodrębnieniami i innymi wydzieleniami	2 991 895,54	2 152 600,98
- zwrot wkładów w depozycie	398 035,85	37 922,30
- przeniesienie zaliczek na wkł. budowlane i mieszkaniowe	54 677 004,70	70 303 246,45
- przeksięgowanie/zwrot zaliczek wkładu budowlanego w zw. z rezygnacją lub ostatecznym rozliczeniem	1 510 249,99	756 292,21
- umorzenia środków trwałych	1 595 538,50	1 615 381,95
- korekty i inne zmniejszenia	66 856 823,76	25 038 137,08
4. 2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	358 900 734,37	264 090 604,47
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5. 1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
5. 2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
6. 1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	4 514 927,07	15 612 698,48
- zwiększenie fund. na termomod.	4 289 227,07	14 193 902,18
- inne zwiększenia	225 700,00	1 418 796,30
b) zmniejszenie (z tytułu)	4 514 927,07	15 612 698,48
- rozliczenie funduszu na termomoderniz	4 289 227,07	14 193 902,18
- inne zmniejszenia	225 700,00	1 418 796,30
6. 2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	7 300 592,06	8 330 646,53
7. 1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	7 300 592,06	8 330 646,53
7. 2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	7 300 592,06	8 330 646,53
b) zmniejszenie (z tytułu)	7 300 592,06	8 330 646,53
- pokrycie strat z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	7 300 592,06	8 330 646,53
7. 3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7. 4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu,	0,00	0,00
7. 5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
7. 6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7. 7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8. Wynik netto	8 330 646,53	7 482 915,38
a) zysk netto	8 330 646,53	7 482 915,38
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	1 143 699 703,84	1 052 890 372,14
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	1 143 699 703,84	1 052 890 372,14

Z-CA PREZESA ZARZĄDU WSM
ds. inwestycji i remontów kapitałowych
mgr inż. Adam Walczak

Z-CA PREZESA ZARZĄDU WSM
ds. ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Krzysztof Grzybowski

PREZES ZARZĄDU WSM
Mateusz Szabelowicz

VI. Dodatkowe informacje i objaśnienia

VI.1. Zakres zmian wartości majątku trwałego

VI.1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych

Nota 1 - Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych w roku 2015

[w PLN]

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe do wyodrębnienia	RAZEM Rzeczowe aktywa trwałe
WARTOŚĆ BRUTTO								
Stan na początek roku obrotowego	295 565 554,45	1 566 097 334,86	17 844 948,79	247 797,39	1 494 660,29	75 191 420,63	47 840 441,51	2 004 282 157,92
Zwiększenia z tytułu:	0,00	579 921,09	436 262,45	0,00	415 695,65	9 312 984,54	70 499 946,37	81 244 810,10
- nabycia	0,00	579 921,09	436 262,45	0,00	415 695,65	9 312 984,54	0,00	10 744 863,73
- przyjęcia z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70 499 946,37	70 499 946,37
Zmniejszenia z tytułu:	6 736 530,92	10 344 291,84	135 289,37	0,00	31 419,28	79 424 092,41	54 494 749,64	151 166 373,46
- wydzielenie ze spółdzielni	2 960 735,57	10 344 291,84	25 987,04	0,00	0,00	0,00	54 494 749,64	67 825 764,09
- sprzedaży	23 781,81	0,00	27 725,18	0,00	31 419,28	0,00	0,00	82 926,27
- likwidacji	0,00	0,00	81 577,15	0,00	0,00	0,00	0,00	81 577,15
- innych przyczyn (przen. do dział.)	3 740 273,43	0,00	0,00	0,00	0,00	8 924 146,65	0,00	12 664 420,08
- innych przyczyn (np. rozlicz. nakład., podział)	11 740,11	0,00	0,00	0,00	0,00	70 499 945,76	0,00	70 511 685,87
Stan na koniec roku obrotowego	288 829 023,53	1 556 332 964,11	18 145 921,87	247 797,39	1 878 936,66	5 080 312,76	63 845 638,24	1 934 360 594,56
UMORZENIE								
Stan na początek roku obrotowego	94 834 502,73	684 011 829,92	16 904 698,48	206 699,20	1 338 969,10	0,00	0,00	797 296 699,43
Zwiększenia z tytułu:	2 532 498,92	24 386 178,86	419 541,44	12 921,86	143 482,83	0,00	0,00	27 494 623,91
- rocznej amortyzacji	0,00	0,00	341 047,01	12 921,86	143 482,83	0,00	0,00	497 451,70
- umorzenia	2 532 498,92	24 386 178,86	78 494,43	0,00	0,00	0,00	0,00	26 997 172,21
Zmniejszenia z tytułu:	685 947,51	3 947 265,59	135 081,22	0,00	31 419,28	0,00	0,00	4 799 713,60
- sprzedaży	11 014,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 014,62
- wydzielenia ze spółdzielni	669 797,48	3 947 265,59	25 778,89	0,00	0,00	0,00	0,00	4 642 841,96
- sprzedaży	0,00	0,00	27 725,18	0,00	0,00	0,00	0,00	27 725,18
- likwidacji (całkow. umorz.)	0,00	0,00	81 577,15	0,00	31 419,28	0,00	0,00	112 996,43
- innych przyczyn (np. rozlicz. nakład.)	5 135,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 135,41
Stan na koniec roku obrotowego	96 681 054,14	704 450 743,19	17 189 158,70	219 621,06	1 451 032,65	0,00	0,00	819 991 609,74
ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI								
Stan na koniec roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia z tytułu utworzenia odpisów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WARTOŚĆ NETTO								
Wartość netto na początek okresu	200 731 051,72	882 085 504,94	940 250,31	41 098,19	155 691,19	75 191 420,63	47 840 441,51	1 206 985 458,49
Wartość netto na koniec okresu	192 147 969,39	851 882 220,92	956 763,17	28 176,33	427 904,01	5 080 312,76	63 845 638,24	1 114 368 984,82

Wartość rzeczowego majątku trwałego netto na koniec 2015 r. wyniosła 1.114.368.984,82 zł i jest niższa o 92.616.473,67 zł od stanu na koniec 2014 r. W 2015 r. przyjęto ze środków trwałych w budowie na „Środki trwałe do wyodrębnienia” 4 budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z halą garażową przy ul. Niedzielskiego 2, 2a, 2e i 2d o wartości 70.499.946,37 zł. Ponadto w pozycji „Środki trwałe do wyodrębnienia” wykazano niewyodrębnione do końca 2015 roku lokale i miejsca postojowe w budynkach położonych przy ul. Wojska Polskiego 41, P. Gojawczyńskiej 17, Saperska 1,3 i 6, Wolumen 4 i Gołębiowskiego 4, Niedzielskiego 2, 2a, 2b, 2c, 2d i 2e. Wartość pozostałych do wyodrębnienia lokali wynosi 63.845.638,24 zł.

Zmniejszenie rzeczowego majątku trwałego to głównie efekt przekształceń zasobów Spółdzielni w odrębną własność o wartości 67.825.764,09 zł oraz umorzenie majątku w wysokości 27.494.623,91 zł. Nakłady inwestycyjne na rzeczowe aktywa trwałe w 2015 r. wyniosły 10.744.863,73 zł i były związane głównie z realizacją inwestycji przy ul. Niedzielskiego „Żywiciela” oraz inwestycji na ul. Talarowej. Z uwagi na szczególne przepisy dotyczące ewidencjonowania i rozliczania działalności deweloperskiej, Uchwałą Zarządu nr 129/2015 z dnia 23.12.2015 r. nakłady w kwocie 8.924.146,65 zł poniesione na inwestycję Talarowa oraz wartość gruntu, przeznaczonego pod inwestycję w kwocie 3.740.273,43 zł zostały przeksięgowane pod datą 31.12.2015 roku na konta produkcji w toku.

VI.1.2. szczegółowy zakres zmian wartości niematerialnych i prawnych

Nota 2 – Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w roku 2015

[w PLN]

Wyszczególnienie	Inne wartości niematerialne i prawne	RAZEM Wartości niematerialne i prawne
WARTOŚĆ BRUTTO		
Stan na początek roku obrotowego	1 535 992,40	1 535 992,40
Zwiększenia z tytułu:	63 324,95	63 324,95
– nabycia	63 324,95	63 324,95
Zmniejszenia z tytułu:	1 518,46	1 518,46
– likwidacji	1 518,46	1 518,46
Stan na koniec roku obrotowego	1 597 798,89	1 597 798,89
UMORZENIE		
Stan na początek roku obrotowego	1 483 109,84	1 483 109,84
Zwiększenia z tytułu:	67 943,94	67 943,94
– rocznej amortyzacji	67 943,94	67 943,94
Zmniejszenia z tytułu:	1 518,46	1 518,46
– likwidacji	1 518,46	1 518,46
Stan na koniec roku obrotowego	1 549 535,32	1 549 535,32
ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI		
Stan na początek roku obrotowego	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego	0,00	0,00
WARTOŚĆ NETTO		
Wartość netto na początek okresu	52 882,56	52 882,56
Wartość netto na koniec okresu	48 263,57	48 263,57

VI.1.3. szczegółowy zakres zmian wartości inwestycji długoterminowych

Nota 3 – Zmiany w inwestycjach długoterminowych w roku 2015

[w PLN]

Wyszczególnienie	Długoterminowe aktywa finansowe	a) w pozostałych jednostkach	- udziały lub akcje	Inne inwestycje długoterminowe	RAZEM Wartości niematerialne i prawne
WARTOŚĆ BRUTTO					
Stan na początek roku obrotowego	147 506,00	147 506,00	147 506,00	0,00	147 506,00
Zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego	147 506,00	147 506,00	147 506,00	0,00	147 506,00
UMORZENIE					
Stan na początek roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI					
Stan na początek roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WARTOŚĆ NETTO					
Wartość netto na początek okresu	147 506,00	147 506,00	147 506,00	0,00	147 506,00
Wartość netto na koniec okresu	147 506,00	147 506,00	147 506,00	0,00	147 506,00

VI.1.4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Nota 4 – Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

[w PLN]

Wy szczególienie	Stan na 01.01.2015	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na 31.12.2015
Powierzchnia w m2	1 479 706,20	0,00	13 915,00	1 465 791,20
Wartość w złotych	255 830 047,83	0,00	2 535 251,33	253 294 796,50
Umorzenie	94 834 502,73	0,00	1 846 551,41	92 987 951,32
Wartość netto	160 995 545,10	0,00	688 699,92	160 306 845,18

Wartość gruntów użytkowanych wieczysto zmniejszyła się w okresie sprawozdawczym o 2.535.251,33 zł przede wszystkim na skutek przekształceń lokali w odrębną własność.

VI.1.5. wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu
W 2015 r. jednostka nie korzystała ze środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu, od których nie nalicza się amortyzacji lub umorzenia.

VI.1.6. zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli
Jednostka nie posiada na 31.12.2015 r. zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

VI.1.7. dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych

Majątek Spółdzielni jest własnością jej Członków, których liczba nie jest ograniczona i ulega zmianom. Natomiast strukturę funduszy prezentuje poniższa tabela:

Nota 5 – Struktura kapitału podstawowego

[w PLN]

Wyszczególienie	Stan na 01.01.2014	Struktura %	Stan na 31.12.2015	Struktura %
I. Kapitał podstawowy	850 874 073,66	74,40%	859 611 623,74	81,64%
1. Kapitał (fundusz udziałowy)	6 809 743,28	0,60%	6 904 342,33	0,66%
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	93 081 019,82	8,14%	92 042 912,71	8,74%
3. Fundusz wkładów budowlanych	750 983 310,56	65,66%	760 664 368,70	72,25%
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-74 405 750,72	-6,51%	-78 294 771,45	-7,44%
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00%	0,00	0,00%
IV. Kapitał (fundusz zapasowy)	358 900 734,37	31,38%	264 090 604,47	25,08%
1. Fundusz zasobowy	215 983 641,69	18,88%	187 666 937,89	17,82%
2. Fundusz zaliczek na wkłady budowlane	67 309 954,18	5,89%	-50 061,98	0,00%
3. Fundusz wkładów z przeszacowania	75 607 138,50	6,61%	76 473 728,56	7,26%
4. Umorzenie wkładów z przeszacowania	0,00	0,00%	0,00	0,00%
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00%	0,00	0,00%
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00%	0,00	0,00%
VIII. Zysk (strata) netto	8 330 646,53	0,73%	7 482 915,38	0,71%
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Razem	1 143 699 703,84	100,00%	1 052 890 372,14	100,00%

VI.1.8. stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym
Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, jednostka prezentuje w zestawieniu zmian w kapitałach (funduszach) własnych.

VI.1.9. propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Nota 6 – Wynik zrealizowany w roku obrotowym na GZM oraz działalności gospodarczej

[w PLN]

Wyszczególnienie	Stan na dzień	Zysk Brutto	Podatek dochodowy	Nadwyżka na GZM	Niedobór na GZM	Razem Wynik na GZM	Wynik netto na działalności	Zysk (strata) netto
Nowodwory	31.12.2015	52 798,10	18 607,39		-72 837,38	72 837,38	-38 646,67	34 190,71
Żoliborz II	31.12.2015	757 170,77	158 370,38		-676 661,59	676 661,59	-77 861,20	598 800,39
Żoliborz III	31.12.2015	789 493,84	224 118,40		-495 288,01	495 288,01	70 087,43	565 375,44
Żoliborz IV	31.12.2015	1 588 662,76	216 095,69		-2 295 405,99	2 295 405,99	-922 838,92	1 372 567,07
Bielany	31.12.2015	878 680,35	235 626,97		-873 805,68	873 805,68	-230 752,30	643 053,38
Młociny	31.12.2015	826 407,93	184 102,31		-1 212 848,68	1 212 848,68	-570 543,06	642 305,62
Piaski	31.12.2015	1 222 812,94	195 837,37		-1 068 118,71	1 068 118,71	-41 143,14	1 026 975,57
Wawrzyszew	31.12.2015	2 095 824,66	363 975,23	312 402,05	0,00	-312 402,05	2 044 251,48	1 731 849,43
Łączowska	31.12.2015	47 088,46	7 255,14		-11 320,83	11 320,83	28 512,49	39 833,32
Hery	31.12.2015	3 747,59	0,00	20 334,72	0,00	-20 334,72	24 082,31	3 747,59
Nowy Wawrzyszew	31.12.2015	58 621,36	25 002,05		-287 031,51	287 031,51	-253 412,20	33 619,31
Niedzielskiego	31.12.2015	1 562,94	1 278,88		-20 767,39	20 767,39	-20 483,33	284,06
Razem Osiedla	31.12.2015	8 322 871,70	1 630 269,81	332 736,77	-7 014 085,77	6 681 349,00	11 252,89	6 692 601,89
SDK	31.12.2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zarząd	31.12.2015	1 062 058,68	271 745,19	0,00	-46 926,20	46 926,20	743 387,29	790 313,49
Razem pozostałe jednostki	31.12.2015	1 062 058,68	271 745,19	0,00	-46 926,20	46 926,20	743 387,29	790 313,49
Razem Spółdzielnia	31.12.2015	9 384 930,38	1 902 015,00	332 736,77	-7 061 011,97	6 728 275,20	754 640,18	7 482 915,38

Zgodnie z Art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nadwyżka przychodów nad kosztami z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM) zrealizowana w poszczególnych Osiedlach w wysokości 332.736,77 zł zwiększy przychody danej nieruchomości w roku następnym. Natomiast nadwyżka kosztów nad przychodami (GZM) w wysokości 7.014.085,77 zł dla Osiedla zwiększy odpowiednio koszty w roku następnym. Wypracowany zysk netto osiągnięty przez Osiedla w wysokości 6.692.601,89 zł proponuje się przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków. Wynik wypracowany w pozostałych jednostkach w wysokości 790.313,49 zł proponuje się przeznaczyć na pokrycie kosztów działalności w następujących okresach.

VI.1.10. dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

Nota 7 - Stan rezerw według celu ich utworzenia

[w PLN]

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Wykorzystanie	Zmniejszenia	Inne zmniejszenia	Stan na koniec roku
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 736 375,09	652 303,49	699 143,97	148 613,51	0,00	5 540 921,10
Pozostałe rezerwy, z tego:	12 283 945,77	2 200 646,88	0,00	3 858 590,18	629 134,26	9 996 868,21
- rezerwy na OUWG w osiedlach WSM	10 873 765,53	1 873 969,77	0,00	3 746 996,12	0,00	9 000 739,18
- pozostałe rezerwy	1 410 180,24	326 677,11	0,00	111 594,06	629 134,26	996 129,03
Razem	18 020 320,86	2 852 950,37	699 143,97	4 007 203,69	629 134,26	15 537 789,31

Stan rezerw na koniec 2015 r. wyniósł 15.537.789,31 zł i był o 2.482.531,55 zł niższy niż na koniec 2014 r. Na saldo rezerw składają się głównie rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów oraz na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności, które na koniec 2015 r. wyniosły 9.000.739,18 zł. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała od m.st. Warszawy

wypowiedzenia wysokości dotychczasowych opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. Nowe opłaty ustalone są na podstawie oszacowania wartości gruntu.

Na postanowienia te zostały złożone do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty lub jej wysokość jest nieuzasadniona.

VI.1.11. dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego,

Nota 8 - Odpisy aktualizujące wartość należności

[w PLN]

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Wykorzystanie	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Odpis na należności z tytułu dostaw i usług	2 741 133,38	1 449 295,81	235 527,00	1 056 150,48	2 898 751,71
Odpis na należności dochodzone na drodze sądowej	6 181 746,76	2 234 623,21	387 895,07	1 669 084,03	6 359 390,87
Inne	590 542,50	493 285,39	0,00	301 565,51	782 262,38
Razem	9 513 422,64	4 177 204,41	623 422,07	3 026 800,02	10 040 404,96

VI.1.12) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu według pozostałego od dnia bilansowego, przewidzianego umową, okresu spłaty

Nota 9 - Podział kredytów długoterminowych o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty (Pasywa, pozycja B.II.2.a)

[w PLN]

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku	a) do 1 roku	b) powyżej 1 roku do 3 lat	c) powyżej 3lat do 5 lat	d) powyżej 5 lat
Kredyt środków KFM w BGK	54 354 154,45	5 486 640,40	16 459 921,20	27 433 202,00	4 974 390,85
Kredyty mieszkaniowe "starego portfela" w PKO BP SA *	2 915 367,14	92 158,03	2 823 209,11	0,00	0,00
Razem	57 269 521,59	5 578 798,43	19 283 130,31	27 433 202,00	4 974 390,85

Na saldo zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na koniec 2015 r. w wysokości 57.269.521,59 zł do spłaty w roku 2016 przypada kwota 5.578.798,43 zł, która prezentowana jest w pozycji B.III.2.a) pasywów bilansu jako zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek.

Wykazywana w pozycji B.II.2.a pasywów kwota 51.690.723,16 zł zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów składa się głównie z kredytów mieszkaniowych pozyskanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na budowę mieszkań o statusie lokatorskim oraz kredytów tzw. „starego portfela”, od których w przypadku przedterminowych spłat, zgodnie z ustawą o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, umarzone są odsetki. Kredyt „starego portfela” po 2017 roku na wniosek WSM zostanie umorzony zgodnie z w/w ustawą. Kredyty spłacane są przez lokatorów mieszkań.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty. Ze względu na niskie stopy procentowe, brak dodatkowych kosztów z tytułu zaciągnięcia kredytów, umarzanie odsetek w przypadku przedterminowych spłat kredytów mieszkaniowych oraz równomierne z naliczaniem i spłatą odsetek oraz rat kapitałowych przez WSM obciążanie nimi członków Spółdzielni – odstąpiono od wyceny kredytów według skorygowanej ceny nabycia. Biorąc powyższe pod uwagę, odstąpienie od wyceny zobowiązań finansowych według skorygowanej ceny nabycia nie wpływa istotnie na rzetelność i jakość sprawozdania finansowego oraz wiarygodność prezentowanych danych liczbowych.

VI.1.13. wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych,

Nota 10 - Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

[w PLN]

Czynne rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015
Wynik roku poprz./Rozliczenie w wyniku GZM	8 438 666,69	5 048 579,58
RMK amortyzacja	19 740,08	0,00
Prenumerata	4 431,15	7 151,15
Ubezpieczenia	1 826,42	871 023,41
VAT rozliczony w czasie	18 773,98	0,00
Rozliczenia wyniku finansowego -korekta błędu podstaw .	76 119,94	93 306,41
Koszty okresu bieżącego faktury w roku następnym	8 385,00	5 226,60
Koszty okresu następnego faktury w roku bieżącym	988 781,42	870 078,82
Przychody przyszłych okresów - rozliczenie energii cieplnej	613 096,39	643 248,61
Oprocentowanie lokat bankowych	28 594,56	28 409,09
Inne	872 299,26	920 433,79
Razem czynne rozliczenia międzyokresowe	12 822 675,04	8 487 457,46

[w PLN]

Bierne rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015
Koszty okresu bieżącego faktury w roku następnym	1 641 874,91	1 207 461,92
VAT rozliczony w czasie	0,00	168 256,09
Przychody przyszłych okresów	5 338 148,21	4 956 518,95
Wynik z lat poprzednich/Rozliczenie w wyniku GZM	14 068 305,57	10 964 951,90
RMK amortyzacja	15 063,28	265 177,47
Rozliczenia wyniku finansowego -korekta błędu podstaw .	481 999,55	307 760,78
Razem bierne rozliczenia międzyokresowe	21 594 503,45	17 870 127,11

Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) wykazuje się i rozlicza jako rozliczenia międzyokresowe, wykazując odpowiednio:

1. nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego,
2. nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu, jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

VI.1.14. wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju),

Nota 11- Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju)

[w PLN]

Wykaz kredytów długo i krótkoterminowych wg rodzaju zabezpieczenia	Wartość na 31.12.2014	Wartość na 31.12.2015
Kredyty ze środków KFM w BGK zabezpieczone hipoteką	59 840 794,85	54 354 154,45
Kredyty mieszkaniowe w PKO BP SA zabezpieczone hipoteką	3 007 525,17	2 915 367,14
RAZEM	62 848 320,02	57 269 521,59

VI.1.15. zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące gwarancji i poręczeń wobec jednostek powiązanych

Wykaz zobowiązań warunkowych

[w PLN]

Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2015
Wartość wytoczonych przeciwko WSM spraw sądowych na 31.12.2015r., których ryzyko lub termin realizacji są trudne do oszacowania	807 738,00
RAZEM	807 738,00

Wartość utworzonych przez WSM zobowiązań warunkowych na koniec 2015 roku wynosi 807.738,00 zł i dotyczy spraw sądowych, których szacowane ryzyko przegranej jest niższe niż 50% .

VI.2. Objasnienia do rachunku zysków i strat

VI.2.1. struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,

Nota 12 - Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

[w PLN]

Rodzaje działalności	kwota	udział w %
Przychody ze sprzedaży	151 133 992,02	100,00%
RAZEM	151 133 992,02	
Struktura terytorialna		
	kwota	udział w %
Kraj	151 133 992,02	100,00%
Eksport	0,00	0,00%

VI.2.2. wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe,

Nota 13 - Odpis aktualizujący środki trwałe

[w PLN]

Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2015
Odpis z tytułu trwałej utraty wartości środków trwałych	234 990,13
Odpis z tytułu trwałej utraty wartości środków trwałych w budowie	0,00
RAZEM	234 990,13

Zgodnie z przyjętą przez WSM polityką rachunkowości wyceny środków trwałych, w 2015 r. utrzymano odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości na kwotę 234.990,13 zł. Odpis ten dotyczy niesprzedanych na koniec roku obrotowego lokali, których oszacowana cena rynkowa jest niższa od wartości księgowej ustalonej jako koszt wytworzenia.

VI.2.3. wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

Na koniec roku obrotowego nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

VI.2.4. informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

W roku 2015 nie wystąpiły przychody i koszty działalności zaniechanej.

VI.2.5. rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto

Nota 14 - Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto

[w PLN]

Różnice pomiędzy zyskiem/stratą brutto a podstawą opodatkowania	
Wynik bilansowy brutto	2 656 655,18
Różnice po stronie przychodów	-137 560 021,80
przychody zwolnione GZM	-135 495 905,56
przychody niepodatkowe	-2 092 701,71
odsetki od lokat z 2014 otrzymane w 2015.	28 585,47
darowizna	0,00
przychody podatkowe	28 619 444,57
Różnice po stronie kosztów	-144 913 971,76
koszty zwolnione GZM	-141 092 412,22
koszty niepodatkowe, w tym:	-3 821 559,54
- aktualizacje należności	-2 090 564,39
- wydatki na działalność Społ.- Kulturalną	-297 164,85
- pozostałe	-1 433 830,30
koszty podatkowe	18 608 839,45
Podstawa opodatkowanie	10 010 605,12
Zwiększenia podstawy opodatkowania	0,00
Do opodatkowania	10 010 605,12
Podatek dochodowy (stawka)	19%
Podatek dochodowy za 2015 rok	1 902 014,97

VI.2.6. w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

WSM zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, gdzie prezentowane są koszty rodzajowe.

VI.2.7. koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania,

Na koniec okresu objętego sprawozdaniem finansowym wartość środków trwałych w budowie wyniosła 5.080.312,76 zł.

Spółdzielnia realizuje inwestycje polegające na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz lokali użytkowych we współpracy z firmami zewnętrznymi.

Poniesione nakłady związane były w głównej mierze z realizacją II etapu inwestycji przy ul. M. Niedzielskiego „Żywiciela” oraz z rozpoczęciem inwestycji „Lindego” i „Talarowa”. Nakłady na zakończenie II etapu inwestycji Niedzielskiego wyniosły w 2015 roku 5.551.164,90 zł. Inwestycja została zakończona, a nakłady w kwocie 70.499.945,76 zł przeniesione na środki trwałe do wyodrębnienia. Inwestycja Talarowa realizowana jest jako przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Osiedle Szmaragdowe” I etap. Nakłady w kwocie 8.924.146,65 zł poniesione na tę inwestycję zostały, zgodnie z uchwałą Zarządu nr 129/2015 z dnia 23.12.2015 r., przeksięgowane pod datą 31.12.2015 roku na konta produkcji w toku.

Nakłady na inwestycję Lindego wyniosły 63.630,90 zł i dotyczyły w głównej mierze dokumentacji projektowej. Nakłady poniesione w kwocie 107.341,43 zł na inwestycję Dolnośląska dotyczyły dokumentacji projektowej i geotechnicznej, natomiast nakłady na inwestycję Popieluski w kwocie 38.580,56 zł dotyczyły przygotowania procedury projektowej o wydanie warunków zabudowy. Z uwagi na protesty mieszkańców, terminy realizacji inwestycji zostały przesunięte na I kwartał 2016 roku.

Nota 15 Zestawienie nakładów poniesionych na środki trwałe w budowie

[w PLN]

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2015	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2015
Trakt Nadwiślański (Talarowa)	5 371 942,04	3 552 204,61	8 924 146,65	0,00
Bysławska	60 149,46	62,14	0,00	60 211,60
Niedzielskiego	64 948 780,86	5 551 164,90	70 499 945,76	0,00
Lindego	4 691 948,27	63 630,90	0,00	4 755 579,17
Rudnickiego	39 194,00	0,00	0,00	39 194,00
Wolumen 25A	54 216,00	0,00	0,00	54 216,00
Dolnośląska 1	25 190,00	107 341,43	0,00	132 531,43
Popieluszki 3	0,00	38 580,56	0,00	38 580,56
Razem	75 191 420,63	9 312 984,54	79 424 092,41	5 080 312,76

VI.2.8. poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska,

VI.2.9. informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe

W roku 2015 r. w WSM nie wystąpiły żadne zdarzenia, które należałoby ująć jako zdarzenia nadzwyczajne.

VI.2.10. podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

W roku 2015 r. w WSM nie wystąpiły żadne zdarzenia, które należałoby ująć jako zdarzenia nadzwyczajne.

VI.3. Pozycje bilansu oraz rachunku zysków i strat wyrażone w walutach obcych

Jednostka nie dokonywała w 2015 r. transakcji w walutach obcych oraz nie posiada na koniec roku obrotowego aktywów lub pasywów wyrażonych w walutach obcych.

VI.4. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.

Nota 16 Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

[w PLN]

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	Stan na 31.12.2015
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	115 698 615,48
<i>w tym:</i>	
Środki pieniężne w kasie	40 997,02
Środki pieniężne na rachunku bankowym	4 494 091,05
Overnight /lokaty dobowe/ *	40 809 490,44
Lokaty terminowe	70 354 036,97
- inne aktywa pieniężne	0,00
Razem środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	115 698 615,48

VI.5. Informacje o umowach i transakcjach

VI.5.1. Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

VI.5.2. Informacja o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane

WSM nie posiada jednostek powiązanych w rozumieniu art. 3 ust. 1, pkt. 43) Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r.

VI.5.3. Informacja o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe z osobami, które są członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej,

Spółdzielnia nie dokonywała w roku obrotowym istotnych transakcji na innych warunkach niż rynkowe z członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki.

VI.5.4. Informacja o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe z osobami, które są małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym, osobą związaną z tytułu opieki lub kurateli w stosunku do którejkolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej.

Spółdzielnia nie dokonywała w roku obrotowym istotnych transakcji na innych warunkach niż rynkowe z osobami, które są małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym, osobą związaną z tytułu opieki lub kurateli w stosunku do którejkolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki, lub członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki.

VI.5.5. Informacja o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe z jednostką kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostką, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa w lit. a i b,

Spółdzielnia nie posiada jednostek kontrolowanych, współkontrolowanych lub innych jednostek, na które znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa w lit. a i b.

VI.5.6. Informacja o realizacji programu świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowanego do pracowników jednostki

Spółdzielnia nie realizuje programu świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowanego do pracowników jednostki.

VI.5.7. Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym 2015, z podziałem na grupy zawodowe

Zatrudnienie w grupach	2014	2015
pracownicy umysłowi	193,01	192,02
pracownicy fizyczni	203,47	202,00
RAZEM	396,48	394,02

W 2015 r. średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty wynosiło 394,02.

VI.5.8. wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy,

Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących oraz samorządowych

Wynagrodzenie	2014	2015
Wypłacone osobom należącym do organów zarządczych	923 162,90	549 054,57
Wypłacone osobom należącym do Rady Nadzorczej	452 676,00	447 300,00
Wypłacone osobom należącym do Rady Osiedla	1 289 330,58	1 431 933,42
RAZEM	2 665 169,48	2 428 287,99

[w PLN]

VI.5.9. informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie udzielano pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących oraz administrujących.

VI.5.10. informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy

Wyszczególnienie	2 014	2 015
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,	49 500,00	49 500,00
Inne usługi poświadczające	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
RAZEM	49 500,00	49 500,00

[w PLN]

VI.6. Informacje o znaczących zdarzeniach lat ubiegłych ujętych lub następujących po dniu bilansowym

VI.6.1. informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty,

W prezentowanym sprawozdaniu finansowym nie ujęto żadnych znaczących zdarzeń dotyczących lat ubiegłych, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty.

VI.6.2. informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym,

Do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2015 r. nie wystąpiły znaczące zdarzenia, które nie byłyby uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

VI.6.3. przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym,

W Sprawozdaniu finansowym za 2015 rok dokonano zmiany sposobu prezentacji funduszy własnych Spółdzielni zgodnie z uchwałą Zarządu nr 130/2015 z dnia 23.12.2015 r.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły inne zmiany zasad polityki rachunkowości, które miałyby istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

VI.6.4. informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy;

VI.7. Wspólne przedsięwzięcia i jednostki powiązane

VI.7.1. informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

Spółdzielnia nie prowadziła w okresie objętym sprawozdaniem finansowym wspólnych przedsięwzięć.

VI.7.2. informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,

WSM nie posiada jednostek powiązanych w rozumieniu art. 3 ust. 1, pkt. 43) Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r.

VI.7.3. wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy,

Nie dotyczy.

VI.8. Wyłączenia lub zwolnienia z obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nie dotyczy.

VI.9. Informacje o jednostce sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Nie dotyczy

VI.10. Połączenie jednostek

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie miało miejsca połączenie Spółdzielni z inną jednostką.

VI.11. Zagrożenie kontynuowania działalności

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania nie stwierdzono okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie kontynuowania działalności przez WSM.

VI.12. Inne informacje

Nie stwierdzono innych informacji niż wymienione w sprawozdaniu finansowym, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni, które należałoby ujawnić.

Warszawa, dnia 27 kwietnia 2016 r.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU WSM
ds. inwestycji i remontów kapitałowych
mgr inż. Adam Walczak

Z-CA PREZESA ZARZĄDU WSM
ds. ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Urszula Grzybowiecka

PREZES ZARZĄDU WSM
Marek Szaselowicz

VII. Załączniki:

VII.1. AKTYWA Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2015 w podziale na jednostki organizacyjne:

Table with columns for 'AKTYWA' and various organizational units like 'Rozem Spółdzielnia', 'SDK', 'Centrum Handlowe', etc., and rows for assets such as 'A. Aktywa trwałe', 'B. Aktywa obrotowe', and 'C. Aktywa finansowe'.

Handwritten signatures and stamps: 'Z-CA PRZESŁA ZARZĄDU WSK ds. ekonomiczno-finansowych GŁÓWNY KSIĘGOWY Urszula Grzybawska', 'Z-CA PRZESŁA ZARZĄDU WSK ds. inwestycji i remontów kapitałnych Mgr inż. Adam Walczak', 'PREZESŁA ZARZĄDU WSK Matej Stasiewicz'.

VII.2. PASywa Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2015 w podziale na jednostki organizacyjne:

PASywa	Razem Spółdzielnia		SDK		Centrum Handlowe		Zarząd		Razem Osiedle		Nowodwory		Żoliborz II		Żoliborz III		Żoliborz IV		Bielany		Młociny		Piaski		Wawrzyszów		Łączyska		Hory		Nowy Wawrzyszów		Niedzielskiego			
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014		
A. Kapitał (fundusz) własny	1 052 890 372,14	1 143 699 703,84	284 715,96	284 715,96	0,00	-85 492,30	1 072 591 578,53	1 153 624 730,82	-19 985 922,35	-10 124 250,64	-517 933,40	-551 668,70	-3 131 335,95	-2 884 571,34	-4 144 087,18	-4 703 721,79	-9 327 904,82	1 640 279,44	-2 204 432,37	-2 394 035,85	705 974,48	837 292,02	-1 721 505,45	-2 885 001,34	2 558 499,76	2 222 478,50	-1 153 196,59	-316 270,89	-125 143,60	180 606,01	-925 141,29	-1 295 870,66	284,06	26 233,96		
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	859 611 623,74	850 874 073,66	0,00	0,00	0,00	0,00	859 611 623,74	850 874 073,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
1. Fundusz udziałowy	6 904 342,33	6 809 743,28	0,00	0,00	0,00	0,00	6 904 342,33	6 809 743,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	92 042 912,71	93 081 019,82	0,00	0,00	0,00	0,00	92 042 912,71	93 081 019,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3. Fundusz wkładów budowlanych	760 664 368,70	750 983 310,56	0,00	0,00	0,00	0,00	760 664 368,70	750 983 310,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
II. Należne w pełni na kapitał podstawowy (w wielkość ujemna)	-78 294 771,45	-74 405 750,72	0,00	0,00	0,00	0,00	-78 294 771,45	-74 405 750,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
III. Udziały (akcje) w lasne (w wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	264 090 604,47	358 900 734,37	0,00	0,00	0,00	0,00	264 063 557,34	358 869 943,08	27 047,13	30 791,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1. Fundusz zapasowy	187 666 937,89	215 983 641,69	0,00	0,00	0,00	0,00	187 639 890,76	215 982 850,40	27 047,13	30 791,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2. Fundusz zaliczek na wkłady budowlane	-50 061,98	67 309 954,18	0,00	0,00	0,00	0,00	-50 061,98	67 309 954,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3. Fundusz z przeliczeń w wkładach	76 473 728,56	75 607 138,50	0,00	0,00	0,00	0,00	76 473 728,56	75 607 138,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Umorzenie w wkładach z przeliczeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowane	0,00	0,00	284 715,96	284 715,96	0,00	0,00	26 420 855,41	17 655 159,39	-26 705 571,37	-17 825 242,23	-552 124,11	-586 324,11	-3 730 136,34	-3 777 507,25	-4 709 462,62	-5 683 678,03	-10 700 471,89	166 356,57	-2 847 485,75	-3 509 876,05	63 668,86	63 668,86	-2 748 481,02	-4 002 857,77	826 650,33	826 650,33	-1 193 029,91	-309 529,91	-128 891,19	187 426,51	-985 807,73	-1 199 571,38	0,00	0,00	0,00	
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
VIII. Zysk (strata) netto	7 482 915,38	8 330 646,53	0,00	0,00	0,00	0,00	29 140,82	790 313,49	631 305,41	6 692 601,89	7 670 200,30	34 190,71	34 655,41	598 800,39	892 935,91	565 375,44	979 956,24	1 372 567,07	1 473 922,87	643 053,38	1 115 840,20	842 305,62	773 623,16	1 026 975,57	1 117 856,43	1 731 849,43	1 395 828,17	39 833,32	-6 740,98	3 747,59	-6 820,50	33 619,31	-127 090,57	284,06	26 233,96	
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (w wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	232 437 306,98	225 942 708,49	613 013,46	459 648,52	0,00	356 316,34	102 844 532,49	109 852 667,15	128 979 761,03	115 274 076,48	1 147 049,07	1 809 111,52	10 425 567,02	11 282 648,43	14 246 439,31	16 796 687,52	29 723 022,74	15 842 792,59	14 915 182,53	15 065 576,87	8 102 589,68	8 174 522,03	19 727 748,65	19 585 666,14	20 541 607,52	19 405 488,82	2 239 533,91	922 789,47	924 895,77	457 490,24	6 198 088,71	5 742 702,16	461 036,12	188 600,69		
I. Rezerwy na zobowiązania	15 537 789,31	18 020 320,86	19 237,25	34 949,25	0,00	0,00	1 763 895,03	2 271 034,24	13 754 657,03	15 714 337,37	48 241,00	45 616,00	1 161 509,07	1 587 896,39	4 553 113,64	1 488 965,95	1 049 697,03	1 209 254,61	960 642,76	1 066 212,43	803 652,85	633 008,00	667 937,71	5 538 932,04	5 679 936,60	62 033,72	11 797,00	1 974,00	1 679,00	468 669,15	362 023,39	621,00	345,00			
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne - długoterminowa	5 540 921,10	5 738 375,09	19 237,25	34 949,25	0,00	0,00	767 766,00	860 854,00	4 753 917,85	4 840 571,84	48 241,00	45 616,00	666 239,37	629 466,39	491 900,88	450 818,21	600 293,63	639 807,44	874 796,99	821 757,32	509 915,14	483 818,98	633 008,00	667 937,71	805 426,23	946 430,79	0,00	11 797,00	1 974,00	1 679,00	121 501,61	141 098,00	621,00	345,00		
- krótkoterminowa	148 084,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	148 084,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
3. Pozostałe rezerwy - długoterminowe	9 996 868,21	12 283 945,77	0,00	0,00	0,00	0,00	996 129,03	1 410 180,24	9 000 739,18	10 873 765,53	0,00	0,00	495 269,70	958 430,00	1 583 335,18	4 102 295,43	888 672,32	409 889,59	334 457,62	128 885,44	556 297,29	319 833,87	0,00	0,00	4 733 505,81	4 733 505,81	62 033,72	0,00	0,00	347 167,54	220 925,39	0,00	0,00			
- krótkoterminowe	9 000 739,18	12 283 945,77	0,00	0,00	0,00	0,00	1 410 180,24	9 000 739,18	10 873 765,53	0,00	0,00	495 269,70	958 430,00	1 583 335,18	4 102 295,43	888 672,32	409 889,59	334 457,62	128 885,44	556 297,29	319 833,87	0,00	0,00	4 733 505,81	4 733 505,81	62 033,72	0,00	0,00	347 167,54	220 925,39	0,00	0,00	0,00			
II. Zobowiązania długoterminowe	56 351 332,11	64 698 608,27	0,00	0,00	0,00	1 076,09	53 857 729,84	61 985 826,45	2 493 602,27	2 711 705,73	7 821,89	12 342,94	128 032,83	123 552,49	80 416,48	78 970,38	575 380,70	628 651,54	305 047,86	305																

VII.3. Rachunek Zysków i Strat Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2015 w podziale na jednostki organizacyjne:

Table with columns for accounting items (e.g., A. Przychody netto ze sprzedaży) and rows for various organizational units (e.g., RAZEM SPÓŁDZIELNIA, SOK, Centrum Handlowe, Zarząd, etc.).

Z-CA PREZESA ZARZĄDU WSK
In. inwestycji i rezerwów kapitałowych
mgr inż. Adam Walczak

A PREZESA ZARZĄDU WSK
ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Urząd Główny

PREZES ZARZĄDU WSK
Mieczysław Szafranowicz