

# SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za rok 2017

## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„KIWERSKA”

w Warszawie

Ul. Kiwerska 14  
01-682 Warszawa  
NIP 5250007017

SM „Kiwerska”

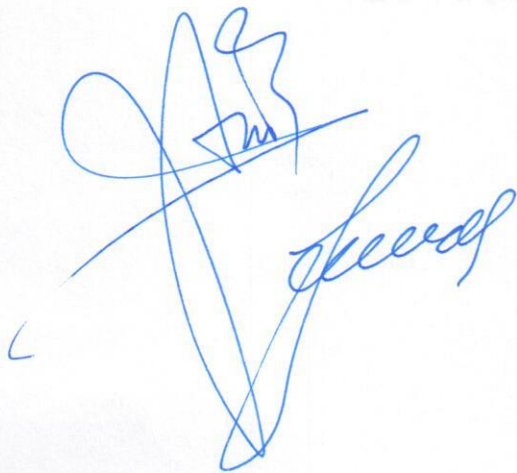
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Kamila Ogińska

A large, faint, handwritten signature or stamp is visible in the lower right quadrant of the page, overlapping the contact information.

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2017 r.

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kiewerska” KRS 27466, 01-682 Warszawa Ul.Kiewerska 14.  
Przedmiotem działalności jest eksploatacja i utrzymanie nieruchomości oraz wynajem lokali użytkowych i miejsc postojowych dla samochodów.
2. Roczne sprawozdanie finansowe obejmuje pełny rok kalendarzowy od 1.1.2017 do 31.12.2017.
3. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu trwania działalności oraz braku zagrożenia dla kontynuacji działalności.
4. Aktywa i pasywa bilansu wyceniono według zasad określonych ustawą o rachunkowości, z tym, że:
  - do wartości środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych jednostka stosuje stawki przewidziane w wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych
  - środki trwałe o wartości 100 – 3.500 zł. są jednorazowo umarzane w chwili przyjęcia do użytkowania
  - środki trwałe o wartości powyżej 3.500 zł. umarzane są zgodnie z art.16k pkt 7 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych



**SM „Kiewerska”**  
01-682 Warszawa, ul. Kiewerska 14  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Katarzyna Orzechowska





Spółdzielnia Mieszkaniowa "KIWERSKA"  
 Kiwerska 14, 01-682 Warszawa  
 Tel.: , NIP: 5250007017  
 PKO BP,  
 64 1440 1299 0000 0000 1225 1475

## Bilans

Sprawozdanie na dzień 2017-12-31

Pozycja	Wartość na dzień 01/01/2017	Wartość na dzień 31/12/2017
<b>AKTYWA</b>	<b>2 325 635,57</b>	<b>2 470 677,75</b>
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>1 118 379,16</b>	<b>1 245 619,48</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>1 118 379,16</b>	<b>1 245 619,48</b>
<b>1. Środki trwałe</b>	<b>1 118 379,16</b>	<b>1 015 513,40</b>
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	391 682,09	314 024,17
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	726 697,07	701 489,23
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	230 106,08
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>1 207 256,41</b>	<b>1 225 058,27</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>54 848,81</b>	<b>53 140,18</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00



## Sprawozdanie na dzień 2017-12-31

Pozycja	Wartość na dzień 01/01/2017	Wartość na dzień 31/12/2017
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	54 848,81	53 140,18
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	54 647,81	52 469,18
- do 12 miesięcy	54 647,81	52 469,18
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	471,00
c) inne	201,00	200,00
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 152 407,60	1 171 412,41
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 152 407,60	1 171 412,41
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 152 407,60	1 171 412,41
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	962 607,60	1 164 757,81
- inne środki pieniężne	189 800,00	6 654,60
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	505,68
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Aktywa razem	2 325 635,57	2 470 677,75
PASYWA	2 325 635,57	2 470 677,75
A. Kapitał (fundusz) własny	1 670 541,84	1 191 564,27
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	11 120,29	11 920,29
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	0,00	0,00
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	313 048,00	313 048,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	1 032 983,40	941 295,68
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	313 390,15	0,00
VI. Zysk (strata) netto	0,00	-74 699,70
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	655 093,73	1 279 113,48
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00



## Sprawozdanie na dzień 2017-12-31

Pozycja	Wartość na dzień 01/01/2017	Wartość na dzień 31/12/2017
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	655 093,73	1 269 147,98
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	73 647,79	295 164,27
a) kredyty i pożyczki	0,00	24,69
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	18 867,28	238 048,92
- do 12 miesięcy	18 867,28	238 048,92
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	24 703,05	4 309,61
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	30 077,46	52 781,05
4. Fundusze specjalne	581 445,94	973 983,71
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	9 965,50
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	9 965,50
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	9 965,50
Pasywa razem	2 325 635,57	2 470 677,75



**SM „Kiwerska”**  
01-682 Warszawa, ul. Kiwerska 14  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Katarzyna Orzechowska



## RZS porównawczy

Sprawozdanie za okres 2017-01-01 - 2017-12-31

Pozycja	Wartość	Wartość na dzień 31/12/2017
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	0,00	816 871,05
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	816 871,05
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	0,00	874 358,51
I. Amortyzacja	0,00	16 656,96
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	323 070,51
III. Usługi obce	0,00	233 368,45
IV. Podatki i opłaty, w tym:	0,00	104 368,11
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00	105 407,48
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00	5 670,84
- emerytalne	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	85 816,16
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	0,00	-57 487,46
D. Pozostałe przychody operacyjne	0,00	1 598,54
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	0,00	1 598,54
E. Pozostałe koszty operacyjne	0,00	230,38
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,00	230,38
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	0,00	-56 119,30
G. Przychody finansowe	0,00	4 446,03
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	4 446,03
H. Koszty finansowe	0,00	339,43
I. Odsetki, w tym:	0,00	0,00
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	339,43
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	0,00	-52 012,70
J. Podatek dochodowy	0,00	22 687,00

## Sprawozdanie za okres 2017-01-01 - 2017-12-31

Pozycja	Wartość	Wartość na dzień 31/12/2017
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	0,00	-74 699,70



**SM „Kiewerska”**  
01-682 Warszawa, ul. Kiewerska 14  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Katarzyna Orzechowska





# INFORMACJE DODATKOWE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2017

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kiwerska” ul. Kiwerska 14, 01-682 Warszawa, KRS 275466

## Ustęp 1.

Szczegółowy zakres zmian grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych prawnych przedstawia tabela:

Nazwa grupy	Wartość nabycia			
	Stan na 1.01.17	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.17
Budynki i budowle	1.169.605,96	-	-	1.169.605,96
Dźwigi i odśnieżarka	59.345,00	-	-	59.345,00
Niskocen. skł. maj.	53.946,34	-	-	53.946,34
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	1.553.158,66	-	-	1.553.158,66
Wartości niemiat. i prawne	2.286,00	-	-	2.286,00
<b>Razem</b>	<b>2838341,96</b>	-	-	<b>2.838.341,96</b>

Nazwa grupy	Umorzenie			
	Stan na 1.01.17	Za rok 2017	Zmniejszenia	Stan na 31.12.17
Budynki i budowle	442908,89	25207,84	-	468116,73
Dźwigi i odśnieżarka	59.345,00	-	-	59.345,00
Niskocen. skł. maj.	53.428,45	-	-	53.428,45
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	1161476,57	77657,92	-	1239134,49
Wartości niemiat. i prawne	2.286,00	-	-	2.286,00
<b>Razem</b>	<b>1717676,80</b>	<b>102865,76</b>	-	<b>1826228,25</b>

Nazwa grupy	Wartość netto	
	Stan na 1.01.17	Stan na 31.12.17
Budynki i budowle	726697,07	701489,23
Dźwigi	0	0
Niskocen. skł. maj.	0	0
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	391682,09	314024,17
Wartości niemiat. i prawne	0	0
<b>Razem</b>	<b>1118379,16</b>	<b>11015513,40</b>
środki trwale w budowie	0	230106,08






Powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto wyniosła 9.576 m. kw. Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntów wynosi na 31.12.17 r. 314 024,17 zł.

Nie dotyczy.

Nie dotyczy.

Nie dotyczy.

Stan funduszy przedstawia tabela:

	Stan na 1.01.17	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.17
Fundusz udziałowy	11120,29	+800	-	11 920,29
Fundusz rezerwowy	313.048,00	-	-	313.048,00
Fundusz zasobowy	1 032 983,40	-	-91 687,72	941 295,68
Fundusz remontowy	581 445,94	+398 700,27	-6 162,50-	973 983,71
<b>Razem</b>	<b>1 938 597,63</b>	<b>399 500,27</b>	<b>97 850,22</b>	<b>2 240 247,68</b>

Dochód po opodatkowaniu będzie przeznaczony na pokrycie straty na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości oraz na zasilenie funduszu remontowego.

Nie występują rezerwy.

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość należności.

10 Brak zobowiązań długoterminowych.

Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe.

Wyszczególnienie	Stan na 1.01.17	Stan na 31.12.17
Rozliczenia międzyokresowe czynne kosztów	-	505,68
Rezerwa na koszty	-	-
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	9 965,50

Nie dotyczy.

Nie dotyczy.

## Ustęp 2

Całość przychodów dotyczy sprzedaży krajowej. Są to czynsze za lokale mieszkalne i pożytki oraz miejsca postojowe dla samochodów.

Treść	Rok 2016	Rok 2017
Czynsze lok. mieszkalne	643 183,39	625 682,34
Czynsze z pożytków	221 218,59	181 138,71
Czynsze za parkingi	10 447,90	10 050,00
<b>Razem</b>	<b>874 849,88</b>	<b>816 871,05</b>

Nie dotyczy.

Różnica między wynikiem finansowym brutto a podstawą opodatkowania:

Wynik bilansowy	-74699,70
Koszty zwiększające podst. opod.	
Strata na gzm	202 832,56
Wynik do opod.	151 074,15
Podstawa opodatkowania	151 074
pdop	22 661
Zysk netto	128 413

6. Koszty według rodzajów przedstawiono w rachunku zysków i strat /wariant porównawczy/.

**Ustęp 2a.**

Nie dotyczy.

**Ustęp 3.**

Nie dotyczy.

**Ustęp 4.**

Nie dotyczy.

Nie dotyczy.

W 2016 r. na umowę o pracę była zatrudniona 1 osoba na stanowisku robotniczym.

Prezes Zarządu otrzymał w roku 2017 wynagrodzenie brutto w wysokości 38.880 zł.

Pozostali członkowie Zarządu nie pobierali wynagrodzeń.

Nie udzielono pożyczek.

Nie dotyczy.

**Ustęp 5.**

W sprawozdaniu brak danych o zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych.

Nie wystąpiły po dniu bilansowym istotne zdarzenia, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu.

W zasadach rachunkowości Spółdzielni nie wprowadzono zmian.

Nie dotyczy.

**Ustęp 6.**

Nie dotyczy.

**Ustęp 7.**

Nie dotyczy.

**Ustęp 8**

Nie występują zagrożenia dla kontynuowania działalności.

**Ustęp 9.**

Brak dodatkowych informacji nie przedstawionych powyżej.

**SM „Kiwerska”**  
01-682 Warszawa, ul. Kiwerska 14  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Katarzyna Orzechowska



# **SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

za rok obrotowy

od 1 stycznia stycznia 2017 do 31 grudnia grudnia 2017

Spółdzielnia Mieszkaniowa „KIWERSKA”

01-682 01-682 Warszawa, ul. Kiwerska 14

**KRS 0000275466**

Spis treści:

I. Oświadczenie kierownictwa

II. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

III. Bilans (załącznik nr 1)

IV. Rachunek zysków i strat (załącznik nr 2)

V. Dodatkowe informacje i objaśnienia

VI. Sprawozdanie zarządu z działalności za 2017 rok (załącznik nr 3)

Two handwritten signatures in blue ink, one larger and more stylized than the other, located at the bottom center of the page.



## OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „KIWERSKA” przy ulicy Kiwerska 14 w Warszawie przedstawia sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku, na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Bilans (załącznik nr 1)
3. Rachunek zysków i strat (załącznik nr 2)
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia
5. Sprawozdanie z działalności jednostki za rok obrotowy 2017 (załącznik nr 3).

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości z późniejszymi zmianami oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

Podpisy członków Zarządu:

Imię, Nazwisko

Stanowisko

Podpis

Zbigniew Woźniak

Prezes Zarządu

Jaszczuk Zdzisław

Członek Zarządu



201

Warszawa, 30 marca 2018 r.

## I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

### 1. Dane identyfikacyjne podmiotu gospodarczego

Nazwa: Spółdzielnia Mieszkaniowa „KIWERSKA”

Siedziba: ul. Kiwerska 14, 01-682 Warszawa

Organ prowadzący KRS: SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE,  
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

Nazwa i numer rejestru: Krajowy Rejestr Sądowy Rejestr Przedsiębiorców Nr WA.XIII NS-  
REJ.KRS 0000275466

Czas trwania działalności jednostki: nieograniczony

Okres objęty sprawozdaniem: od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku.

Numer NIP: 5250007017

Numer REGON: 002003215

Przedmiot działalności podmiotu gospodarczego:

1. 45, 21, A, WYKONYWANIE ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNASZENIEM BUDYNKÓW
2. 70, 11, Z, ZAGOSPODAROWANIE I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
3. 70, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA ZLECENIE
4. 93, 13, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW SŁUŻĄCYCH POPRAWIE KONDYCJI FIZYCZNEJ
5. 93, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA ZE SPORTEM
6. 93, 29, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ ROZRYWKOWA I REKREACYJNA
7. 68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
8. 68, 20, Z, WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
9. 64, 19, Z, POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
- 10.93, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW SPORTOWYCH
- 11.90, 04, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW KULTURALNYCH



Przeciętne w roku obrotowym 2017 zatrudnienie wynosiło 1 osobę. Sprawozdanie finansowe podmiotu gospodarczego zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości z późn. zm. oraz Kodeksem Spółek Handlowych, przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego. Nie są znane okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności. Spółdzielnia jest jednostką jednozakładową. Niniejsze sprawozdanie finansowe prezentuje dane za rok obrotowy 2017 oraz porównywalne dane za rok obrotowy 2016.

## 2. Stosowane metody i zasady rachunkowości

a) Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości z późn. zm., obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność. b) Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. c) Zgodnie z zasadą memoriału jednostka ujmuje w księgach rachunkowych wszystkie osiągnięte przychody i koszty, związane z tymi przychodami niezależnie od terminu ich zapłaty. d) Zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, z podziałem na przychody i koszty podatkowe oraz przychody i koszty niepodatkowe podlegające zwolnieniu na podstawie artykułu 17, ust. 1, pkt 43 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. e) Zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się po kosztach rzeczywiście poniesionych na ich nabycie lub wytworzenie. Spółdzielnia nie tworzy rezerwy.

## 3. Wycena aktywów i pasywów

Aktywa i pasywa wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w następujący sposób:

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, pomniejszonych o odpisy umorzeniowe. Wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową. Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia pomniejszonej o umorzenie. Środki trwałe jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów stanowią składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 3500 zł. Środki trwałe umarżane są według metody: liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji. Spółdzielnia stosuje stawki amortyzacyjne dla podstawowych grup środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 ze zm.). Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują na dzień bilansowy poniesione już wydatki, stanowiące koszty lat następnych ( powyżej 12 miesięcy ) Należności krótkoterminowe obejmują ogół należności z tytułu dostaw i usług, które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Należności wykazywane są w bilansie Spółki w wartości netto tj. pomniejszone o dokonane odpisy aktualizujące ich wartości.





Należności są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Należności podlegają aktualizacji wyceny przez tworzenie odpisów aktualizujących do wysokości nie pokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem. Odpisy tworzone są z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością. Inwestycje krótkoterminowe obejmują krótkoterminowe aktywa finansowe w postaci: udziałów, udzielonych pożyczek, aktywów pieniężnych (środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, a vista, inne środki pieniężne) oraz aktywów finansowych. Na dzień bilansowy inwestycje krótkoterminowe stanowią środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym oraz lokaty. Środki pieniężne wykazywane są w wartości nominalnej. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują na dzień bilansowy poniesione już wydatki, stanowiące koszty przyszłego roku obrotowego ( do 12 miesięcy). Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczeń jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności. Kapitały własne ujmowane są w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i umowy spółki. Kapitał zakładowy spółdzielni nie występuje. Zobowiązania są wyceniane na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty. Jeżeli termin wymagalności przekracza jeden rok od daty bilansowej, salda tych zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań z tytułu dostaw i usług, wykazuje się jako długoterminowe. Pozostałe części sald zobowiązań wykazywane są jako krótkoterminowe. Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne obejmują wartości w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy a także rozliczenie podatku VAT należnego, który będzie rozliczany w następnym okresie. Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług i ujmowane w okresach, których dotyczą. Koszty Spółdzielnia ewidencjonuje koszty w układzie rodzajowym. Na wynik finansowy Spółdzielni wpływają ponadto:

- pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółdzielni
- przychody i koszty finansowe
- podział proporcjonalny kosztów pośrednich działalności Spółdzielni.

#### **4. Zmiany zasad rachunkowości w okresie sprawozdawczym**

W roku obrotowym 2017 nie dokonano zmian w zasadach rachunkowości.

#### **5. W roku sprawozdawczym 2017 nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych**



#### IV. Dodatkowe informacje i objaśnienia

##### Ustęp 1 Objaśnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres wartości grup rodzajowych środków trwałych wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości nabycia, rozchodu, przemieszczania wewnętrznego oraz stan końcowy a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia:

a) środki trwałe - wartość początkowa:

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia wartości początkowej	Zmniejszenia wartości początkowej	Stan na koniec okresu obrotowego 31.12.2017r.
<b>Środki trwałe razem:</b>	2836055,96			2836055,96
Budynki i budowle	1169605,96			1169605,96
Dźwigi i odśnieżarka	59345			59345
Niskocenne składniki majątku	53946,34			53946,34
Prawo wieczystego użytkowania	1553158,66			1553158,66

b) umorzenie środków trwałych:

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Dotychczasowe umorzenie na początek roku obrotowego	Zwiększenia umorzeń	Zmniejszenia umorzeń	Stan na koniec okresu obrotowego 31.12.2017 r
<b>Środki trwałe razem:</b>	1715390,80	102865,76		1823942,25
Budynki i budowle	442908,89	25207,84		468116,73
Dźwigi i odśnieżarka	59345			59345
Niskocenne składniki majątku	53428,45			53428,45
Prawo wieczystego	1161476,57	77657,92		1239134,49

użytkowania				
-------------	--	--	--	--

c) wartości niematerialne i prawne - wartość początkowa:

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia wartości początkowej	Zmniejszenia wartości początkowej	Stan na koniec okresu obrotowego 31.12.2017r.
<b>Wartości niematerialne i prawne razem</b>	2286			2286
zakup oprogramowania				

d) umorzenie wartości niematerialnych i prawnych:

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia umorzeń	Zmniejszenia umorzeń	Stan na koniec okresu obrotowego 31.12.2017r.
<b>umorzenie wartości niematerialne i prawne razem</b>	2286			2286
zakup oprogramowania				

2. Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych – Nie występują

3. Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10 – Nie występują

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto – Powierzchni gruntów użytkowanych wieczysto wynosiła 9 576 m. kw. Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntów wynosi na dzień 31 grudnia 2017 roku 314 024,11 zł.

5. Wartość nie amortyzowanych (umarzanych) przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, oraz depozytów - Nie występują

6. Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw





udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, wariantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają - Nie występują

7. Dane o odpisach aktualizacyjnych wartość należności na początek roku obrotowego, zwiększeniu, wykorzystaniu, rozwiązaniu na 31.12.2017r. - Nie występują.

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych:

*Kapitał podstawowy w roku obrotowym 2017 uległ zmianie w porównaniu do 2016 stanu na dzień 31.12.2016r. i na dzień 01.01.2017r. Wynosi 11 920,29 .zł. (wpłata z tytułu opłaty wpisowej w poczet członków spółdzielni).*

9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy

Wyszczególnienie kapitałów	Stan na początek roku	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na koniec 31.12.2017 r.
Fundusz zasobowy	1 032 983,40		91 687,72	941 295,68
Fundusz udziałowy	11 120,29	800		11 920,29
Fundusz rezerwowy	313 048			313 048
Fundusz remontowy	581 445,94	398700,27	6162,50	973 983,71
RAZEM	1 938 597,66	399500,27	97850,22	2 240 247,68

10. Propozycja, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy: *Strata poniesiona na działalności statutowej zostanie pokryta w przyszłych okresach z nadwyżki.*

11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększenia, wykorzystanie, rozwiązanie i stan na koniec okresu – nie dotyczy

12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową okresie spłaty – Nie występują

13. Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń – Nie występują

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwota czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie:



- a) długoterminowe rozliczenia międzyokresowe - Nie występują
- b) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – czynne – nie występują
- c) rozliczenia międzyokresowe (pasywa) – Nie występują

15. W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami: dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową - Nie występują

16. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki - Nie występują

17. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe - Nie występują.

## Ustęp 2 Objasnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) terytorialna (kraj, eksport) przychód netto ze sprzedaży towarów, produktów i materiałów: Całość przychodów dotyczy sprzedaży krajowej, są to czynsze za lokale mieszkalne i pożytki oraz miejsca postojowe dla samochodów.

Przychody ze sprzedaży netto	2016	2017
razem przychody ze sprzedaży netto	874849,88	816871,05
czynsze lokale mieszkalne	643183,39	625682,34
czynsze z pożytków	221218,59	181138,71
czynsze za parkingi	10447,90	10050

2. Dane o kosztach według rodzaju jednostek, które sporządzają część A rachunku zysków i strat według wariantu kalkulacyjnego - nie dotyczy

3. Wysokość odpisów aktualizujących środki trwałe - Nie występują

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów - Nie występują

5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaprzestania w roku następnym - Nie występują

6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysk, straty) brutto:






Zysk brutto	816871,05
Przychód nie podatkowy	623723,70
Koszty nie stanowiące KUP	827930,61
ZYSK podatkowy	151074
Podstawa opodatkowania	151074

7. Koszt wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie i prac rozwojowych na własne potrzeby - Nie występują

8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub kosztów wytworzenia produktów w roku obrotowym – Nie występują

9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe- Nie występują

10. Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie – Nie występują

#### **Ustęp 3 Kursy przyjęte do wyceny**

*Kursy przyjęte do wyceny składników majątku: dla należności, zobowiązań i środków pieniężnych wyceny dokonano według kursu NBP*

#### **Ustęp 4 Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych**

Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływów środków pieniężnych. Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych.

#### **Ustęp 5 Objasnienia do zawartych umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych**

1. Informacje 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 - Nie występują

2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z kwotami)zawartych przez jednostkę na




innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi: - Nie występują

3. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych:

Wyszczególnienie - liczba zatrudnionych w roku obrotowym - 1 osoba

4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych. W roku obrotowym wypłacono ..38 880 PLN Prezesowi, pozostali członkowie Zarządu nie pobierali wynagrodzeń.

5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych, ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty - Nie występują

6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy - Nie występują

#### **Ustęp 6 Określenie niektórych szczególnych zdarzeń**

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego - Nie występują

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym - Nie wystąpiły

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 oraz przedstawienie zmiany sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny – Nie wystąpiły

4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy - Nie występują.

#### **Ustęp 7 Objaśnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej**

~~1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji~~

~~- Nie występują.~~

~~2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi kapitałowo, a które nie są objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.~~

~~3. Wykaz Spółek w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów - Nie dotyczy~~

~~4. Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego,~~





korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, należy poinformować o: a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji, b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji, c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym - Nie dotyczy

#### **Ustęp 8 Informacje o połączeniu spółek**

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie spółek - Nie dotyczy

#### **Ustęp 9 Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności**

Wyjaśnienie poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności. Zagrożenia dla kontynuacji działalności - Nie występują

#### **Ustęp 10 Inne istotne informacje ułatwiające ocenę jednostki**

W przypadku, gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje - Nie wystąpiły



Womocne, 30/03/2018r.

**SM „Kiwerska”**  
01-682 Warszawa, ul. Kiwerska 14  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Katarzyna Orzechowska