

**Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
za rok 2018.**

1. Nazwa i siedziba jednostki: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalchem” ul. Długa 21, 87-100 Toruń.

NIP: 879-017-09-69

Podstawowy przedmiot działalności: obsługa nieruchomości na własny rachunek tj. zarządzanie nieruchomościami zarówno stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków.

Sąd Rejestrowy Spółdzielni: Krajowy Rejestr Sądowy Rejestru Przedsiębiorców KRS 0000107578.

2. Czas trwania dalszej działalności spółdzielni jest nieograniczony.
3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 01.01.2018r. – 31.12.2018r.
4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalchem” w Toruniu.
5. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.
6. Przyjęte zasady rachunkowości:
 - 6.1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości z dn. 29 września 1994r. (tekst jednolity Dz.U. 2002r. nr 76, poz. 694 ze zm.).
 - 6.2. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych.
 - 6.3. Materiały wycenia się w cenach nabycia stosując metodę cen ewidencyjnych na poziomie cen nabycia.
 - 6.4. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:
 - przychody i koszty z działalności spółdzielni,
 - pozostałe przychody i koszty operacyjne,
 - przychody i koszty finansowe,
 - zyski i straty nadzwyczajne.Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikowo w części dotyczącej eksploatacji i zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

Wynik działalności GZM przechodzi poprzez rozliczenia międzyokresowe na rok następny wg decyzji przy zatwierdzeniu planów gospodarczych przez Radę Nadzorczą.

Wynik z działalności gospodarczej spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków SM. Na wpływy i koszty tej działalności składają się następujące pozycje:

- dzierżawa dachu, reklamy,
- najem garaży,
- lokale użytkowe (najem),
- administrowanie budynkiem,
- obsługa ubezpieczeń.

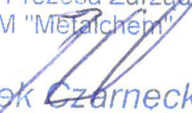
Sprawozdanie finansowe zgodnie z art. 45 ust. 2 uor składa się z :

- 1) bilansu,
- 2) rachunku zysków i strat – wariant porównawczy – wariant 2.
- 3) informacji dodatkowej, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Toruń, 2019-03-29

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy SM "Metalchem"

Iwona Bednarska

Z-ca Prezesa Zarządu
SM "Metalchem"

Jacek Czarnecki

Prezes Zarządu

mgr inż. Ryszard Józefiak

Sporządziła:
Iwona Bednarska

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2018 - 31.12.2018

(Wariant porównawczy) wariant II

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za poprzedni rok obrotowy	Dane sprawozdawcze za rok obrotowy
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	6 920 720,28	7 013 262,81
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	6 920 720,28	7 013 262,81
	a) z opłat	6 758 595,26	6 858 897,34
	b) z działalności własnej	162 125,02	154 365,47
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie "+", zmniejszenie "-")		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	Koszty działalności operacyjnej	6 786 092,70	6 977 726,98
I.	Amortyzacja	13 811,62	11 727,62
II.	Zużycie materiałów i energii	3 637 999,78	3 615 370,23
III.	Usługi obce	1 319 655,23	1 252 214,80
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	87 394,08	83 832,36
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	552 238,49	579 455,31
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	103 050,39	107 933,75
	- emerytalne	53 141,83	55 967,19
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 071 943,11	1 327 192,91
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	6 786 092,70	6 977 726,98
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	6 733 762,56	6 922 441,93
	b) z działalności własnej	52 330,14	55 285,05
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	134 627,58	35 535,83
D.	Pozostałe przychody operacyjne	64 469,67	70 907,59
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	64 469,67	70 907,59
E.	Pozostałe koszty operacyjne	35 711,06	21 581,29
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	35 711,06	21 581,29
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	163 386,19	84 862,13
G.	Przychody finansowe	21 199,41	16 702,79
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		

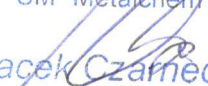
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne	21 199,41	16 702,79
H.	Koszty finansowe	33,10	266,24
I.	Odsetki, w tym:		
	- dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne	33,10	266,24
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	184 552,50	101 298,68
J.	Podatek dochodowy	26 237,00	25 196,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	24 832,70	0,00
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	0,00	63 544,59
M.	Zysk (strata) netto (I - J - K + L)	133 482,80	139 647,27

Zarząd

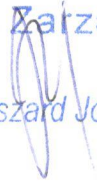
Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy SM "Metalchem"


Iwona Bednarska

Z-ca Prezesa Zarządu
SM "Metalchem"


Jacek Czarniecki

Prezes Zarządu


mgr inż. Ryszard Józefiak

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2018r.

	AKTYWA	Stan na koniec			PASYWA	Stan na koniec	
		poprzedniego roku obrotowego	bieżącego roku obrotowego			poprzedniego roku obrotowego	bieżącego roku obrotowego
A.	Aktywa trwałe	43 439 762,09	33 263 119,61	A.	Kapitał (fundusz) własny	33 478 293,01	32 623 525,35
I.	Wartości niematerialne i prawne	11 637,32	8 294,52	I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	30 308 423,82	29 444 311,77
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1.	Fundusz udziałowy		113 489,30
2.	Wartość firmy			2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych		1 713 479,54
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	11 637,32	8 294,52	3.	Fundusz wkładów budowlanych		18 386 460,68
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			4.	Fundusz aktualizacji		9 230 882,25
II.	Rzeczowe aktywa	33 487 400,14	32 453 133,69	II.	fundusz zasobowy	3 036 386,39	3 039 566,31
1.	Środki trwałe	33 487 400,14	32 453 133,69				
	a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	3 751 367,51	3 716 329,60	III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	29 728 565,65	28 734 847,97		- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
	c) urządzenia techniczne i maszyny	7 466,98	1 956,12				
	d) środki transportu			IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
	e) inne środki trwałe						
2.	Środki trwałe w budowie			V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie						
III.	Należności długoterminowe	9 907 120,63	768 087,40	VI.	Zysk (strata) netto	133 482,80	139 647,27
1.	Od jednostek powiązanych						
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
3.	Od pozostałych jednostek	9 907 120,63	768 087,40				
IV.	Inwestycje długoterminowe	33 604,00	33 604,00				
1.	Nieruchomości						
2.	Wartości niematerialne i prawne						
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	33 604,00	33 604,00				
	a) w jednostkach powiązanych						
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne długoterminowe aktywa finansowe						
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne długoterminowe aktywa finansowe						
	c) w pozostałych jednostkach	33 604,00	33 604,00				
	- udziały lub akcje	33 604,00	33 604,00				
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne długoterminowe aktywa finansowe						
4.	Inne inwestycje długoterminowe						
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00				
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego						
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe						

B.	Aktywa obrotowe	2 273 983,56	1 149 518,67	B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	12 235 452,64	1 789 112,93
I.	Zapasy	0,00	0,00	I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1.	Materiały			1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Półprodukty i produkty w toku			2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe				- długoterminowa		
4.	Towary				- krótkoterminowa		
5.	Zaliczki na dostawy i usługi			3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	499 619,60	494 394,87		- długoterminowe		
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00		- krótkoterminowe		
	a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00	II.	Zobowiązania długoterminowe	106 685,07	108 932,00
	- do 12 miesięcy			1.	Wobec jednostek powiązanych		
	- powyżej 12 miesięcy			2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) inne			3.	Wobec pozostałych jednostek	106 685,07	108 932,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		a) kredyty i pożyczki	0,00	50 711,42
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	- do 12 miesięcy				c) inne zobowiązania finansowe	106 685,07	58 220,58
	- powyżej 12 miesięcy				d) zobowiązania wekslowe		
	b) inne				e) inne		
3.	Należności od pozostałych jednostek	14 992,91	18 212,07	III.	Zobowiązania krótkoterminowe	11 701 118,34	1 241 412,89
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	11 659,71	17 183,13	1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	9 226,07	17 183,13		a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	2 433,64	0,00				
	b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 333,20	1 028,94		- do 12 miesięcy		
4.	Należności od osób uprawnionych	484 626,69	476 182,80		- powyżej 12 miesięcy		
	a) do 12 m-cy z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie lokali	240 877,34	216 765,11		b) inne		
	b) powyżej 12 m-cy z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie lokali	227 672,81	242 641,43	2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	c) z tytułu mediów	6 369,55	3 856,71		a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	d) inne	9 706,99	12 919,55		- do 12 miesięcy		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	1 727 966,85	526 845,65		- powyżej 12 miesięcy		
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 727 966,85	526 845,65		b) inne		
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	3.	Wobec pozostałych jednostek	9 818 143,77	565 049,38
	- udziały lub akcje				a) kredyty i pożyczki	9 191 925,47	2 175,96
	- inne papiery wartościowe				b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	- udzielone pożyczki				c) inne zobowiązania finansowe		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	581 543,49	526 302,60
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		- do 12 miesięcy	581 543,49	526 302,60
	- udziały lub akcje				- powyżej 12 miesięcy		
	- inne papiery wartościowe				e) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	44 674,81	36 570,82
	- udzielone pożyczki			4.	Zobowiązania wobec osób uprawnionych:	527 295,32	576 079,36

	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				a) z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie lokali	120 904,66	176 012,75
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 727 966,85	526 845,65		b) z tytułu mediów	397 896,00	348 441,09
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 727 966,85	526 845,65		c) inne	8 494,66	51 625,52
	- inne środki pieniężne			5.	Fundusze specjalne (w tym fundusze remontowe)	1 355 679,25	100 284,15
	- inne aktywa pieniężne			IV.	Rozliczenia międzyokresowe	427 649,23	438 768,04
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe			1.	Ujemna wartość firmy		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	46 397,11	128 278,15	2.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	427 649,23	438 768,04
1.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	46 397,11	121 060,51	3.	Inne rozliczenia międzyokresowe		
2.	Rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy				- długoterminowe		
3.	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00	7 217,64		- krótkoterminowe		
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz podstawowy)						
D.	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA RAZEM	45 713 745,65	34 412 638,28		PASYWA RAZEM	45 713 745,65	34 412 638,28

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy SM "Metalchem"

Iwona Bednarska
Iwona Bednarska

Z-ca Prezesa Zarządu
SM "Metalchem"

Jacek Czarnecki
Jacek Czarnecki

Prezes Zarządu

mgr inż. Ryszard Józefiak
mgr inż. Ryszard Józefiak

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za okres od 01.01.2018r. – 31.12.2018r.
Spółdzielni Mieszkaniowej "Metalchem" w Toruniu

I. Informacje i objaśnienia do bilansu.

- 1.1.** Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych przedstawia następująco:

Aktywa trwałe	Bilans otwarcia	Zwiększenie	Zmniejszenie	Bilans zamknięcia
1. Budynki mieszkalne	41.675.109,10	0,00	551.278,64	41.123.830,46
2. Budynki niemieszkalne - lokale użytkowe	428.179,00	0,00	0,00	428.179,00
3. Budynki niemieszkalne – garaże	2.873.322,51	0,00	2.231,37	2.871.091,14
4. Grunty własne	3.802.402,44	0,00	35.345,75	3.767.056,69
5. Wieczyste użytkowanie gruntów	20.522,56	0,00	0,00	20.522,56
6. Pozostałe środki trwałe	95.041,29	0,00	17.455,38	77.585,91
7. Budowle	620.268,28	0,00	4662,16	615.606,12
Razem środki trwałe	49.514.845,18	0,00	610.973,30	48.903.871,88
8. Wartości niematerialne i prawne, programy komputerowe	37.545,47	0,00	0,00	37.545,47
9. Długoterminowe aktywa finansowe –akcje	33.604,00	0,00	0,00	33.604,00

Na podstawie art. 12 i art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wystąpiło ustanowienie, przeniesienia własności lokali na rzecz członków posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokali.

Na podstawie aktów notarialnych następuje wyksięgowanie wartości początkowej - udziałowej wyodrębnionego lokalu w nieruchomości z wartości środków trwałych i umorzeń (w tabeli w pozycji zmniejszenia) w korespondencji z funduszami finansującymi te lokale.

Budynki, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych nie podlegają amortyzacji tylko umorzeniom.

Stan umorzeń na dzień 31.12.2018 r.:

Umorzenie	Bilans otwarcia	Zmniejszenie	Zwiększenie	Bilans zamknięcia
1. Budynki mieszkalne	14.178.942,87	270.441,76	625.126,64	14.533.627,75
2. Budynki niemieszkalne - lokale użytkowe	129.591,66	0,00	6.422,69	136.014,35
3. Budynki niemieszkalne - garaże	989.171,67	662,53	50.064,04	1.038.573,18
4. Pozostałe środki trwałe	87.574,31	17.455,38	5.510,86	75.629,79
5. Budowle	570.607,04	2.875,64	27.912,07	595.643,47
6. . Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	70.941,81	0,00	307,84	71.249,65
Razem umorzenie środków trwałych	15.345.578,94	36.858,20	718.724,30	16.027.445,04
7. Wartości niematerialne i prawne- programy komputerowe	25.908,15	0,00	3.342,80	29.250,95

1.2 Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych środków trwałych w spółdzielni nie występują.

1.3 Zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli spółdzielnia nie posiada.

1.4 Struktura funduszy własnych na dzień 31.12.2018 r.

Treść	Fundusz udziałowy	Fundusz zasobowy	Fundusz wkładów mieszk.	Fundusz wkładów budowlanych	Fundusz aktualizacji aktyw. i pas.	Zmniejsz. fund. z tyt. umorzenia
BO	116.716,34	3.037.002,07	2.850.779,15	33.878.879,91	9.334.592,85	15.872.544,43
Zwiększenie	0,00	85.195,48	20.037,68	223.889,33	0,00	0,00
Zmniejszenie	3.227,04	82.631,24	1.157.654,84	15.716.308,56	103.710,60	15.872.544,43
BZ	113.489,30	3.039.566,31	1.713.479,54	18.386.460,68	9.230.882,25	0,00

Zmiany w funduszach uznano w związku z przeniesieniem lokali na rzecz odrębnej własności według art.12 i art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Fundusze specjalne na dzień 31.12.2018 r. stanowią per saldo 100.284,15 zł. wykazanych w bilansie pozycji:

Treść	Fundusz ogólny Spółdzielni	Fundusz celowy spółdzielni	Fundusz remontowy wg nieruchomości
BO	473.641,67	-67.359,60	949.397,18
Zwiększenie	0,00	-370.688,02	1.331.911,61
Zmniejszenie	26.507,85	87.718,84	2.277.829,68
BZ	447.133,82	-350.328,78	3.479,11

Fundusz remontowy na nieruchomościach w 2018 roku przedstawia się następująco:

- bilans otwarcia roku 2018 949.397,18 zł.
- naliczenia wraz z przypisanymi pożytkami 1.331.911,61 zł.
- koszty poniesionych remontów 2.277.829,68 zł. (w tym dokonanych refundacji za wymianę stolarki okiennej 34.577,21.zł.).
- bilans zamknięcia funduszu remontowego na nieruchomościach 3.479,11 zł. w tym bilans zamknięcia z saldem ujemnym wykazują nieruchomości, w skład których wchodzi lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże:

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Targowa 33/35 | -67.411,18 zł |
| 2. Targowa 26/28 | -222.338,14 zł |
| 3. Szosa Chełmińska 160 | -21.485,84 zł |
| 4. Długa 9-23 | -48.338,56 zł |
| 5. Wojska Polskiego | -96.941,25 zł |
| 6. Szosa Chełmińska 219-221, Myśliwska 4-8 | -247.202,25 zł. |

Na podstawie art. 6 i art. 46 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, od 01.01.2002 r. spółdzielnia prowadzi szczegółową ewidencję wydatków i odpisów na remonty z podziałem na nieruchomości.

1.5 Proponowany podział zysku za rok obrotowy 2018 w kwocie netto 139.647,27 zł:

- a/ 75.664,76 zł. na zasilenie funduszu remontowego nieruchomości, które uzyskały pożytki z nieruchomości wspólnej.
- b/ 63.982,51 zł. z pozostałej działalności do podziału na fundusz remontowy wszystkich nieruchomości w spółdzielni wg ich powierzchni użytkowej.

1.6 Długotrwałe aktywa finansowe – 1851 akcji imiennych zwykłych UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna w Łodzi o łącznej wartości 33.604,00 PLN.

1.7 Pozycja Należności krótkoterminowe w wysokości 494.394,87 zł. składa się z: zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych do 12 m-cy 216.765,11 zł. i powyżej 12 m-cy 242.641,43 zł. (w tym: z lokali mieszkalnych i garaży 83.160,42zł., od byłych lokatorów Pułaskiego 26 158.573,43zł. oraz spłaty w ratach wymiany płytek na tarasach Konopackich 22 i Długiej 21-23 907,58zł.) ; należności do rozliczenia z tytułu centralnego ogrzewania i

cieplej wody użytkowej 3.856,71 zł.; podatków do odliczenia w następnym miesiącu 1.028,94 zł., należności z tytułu dostaw i usług 17.183,13zł. oraz pozostałych należności 12.919,55 zł.

1.8 Inwestycje krótkoterminowe (poz.A.III.) 526.845,65 zł. są to środki finansowe zgromadzone w kasie spółdzielni 20.831,41 zł. oraz na rachunkach bankowych – konto podstawowe 41.065,70 zł. i rachunek oszczędnościowy 464.948,54 zł.

1.9 Zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 125 pkt 1 Statutu, spółdzielnia działa bezwynikowo, tzn. różnica między kosztami a przychodami zwiększa lub zmniejsza koszty lub przychody roku następnego.

Rozliczenie wyniku finansowego - rozliczenia międzyokresowe w bilansie
aktywa.IV.1. 121.060,51 zł. – salda na nieruchomościach - niedobór
pasywa.IV.2. 438.768,04 zł. – salda na nieruchomościach - nadwyżka

1.10 Odpis aktualizacyjny należności w zapisach ewidencyjnych na koniec 2018 roku obrotowego wynosi 36.883,26 zł.

1.11 Zobowiązania długoterminowe pasywa.II.3. 108.932,00 zł.

1.12 Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni występują w formie kredytu długoterminowego na sfinansowanie kosztów budowy mieszkań i są zabezpieczone hipotekami na poszczególnych nieruchomościach.

1.13 Zobowiązania krótkoterminowe pozycja bilansu pasywa.III.3. 565.049,38 zł.– to zobowiązania:

- wobec dostawców usług 526.302,60 zł. oraz wobec urzędu skarbowego, ZUS-u 36.570,82 zł. z terminem płatności w następnym miesiącu.

Pozycja w bilansie pasywa.III.4. zobowiązania wobec osób uprawnionych 576.079,36 zł. stanowią:

- nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych 176.012,75zł.,

- zobowiązanie z tytułu mediów 348.441,09 zł.

- pozostałe zobowiązania 51.625,52 zł., w skład których wchodzi m. in. zwrot po 1/5 kaucji gwarancyjnej, ostatnia rata ubezpieczenia majątkowego 10.522,00zł. wynagrodzenia dla radców prawnych.

II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1.1 Spółdzielnia szczegółowo prowadzi ewidencję analityczną kosztów i przychodów rozliczając na poszczególne nieruchomości.

Wynik roku 2018 stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach w wysokości 63.544,59 zł.

Zysk netto w wysokości 139.647,27 zł. podlega zatwierdzeniu oraz podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wynik działalności – salda narastające na nieruchomościach spółdzielni- stanowi krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe do pokrycia lub wykorzystania w następnym roku .

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i przedstawia w sposób rzetelny, we wszystkich istotnych aspektach sytuację finansową i majątkową Spółdzielni.

2.1 Działalność Spółdzielni obejmuje eksploatację zasobów mieszkaniowych oraz lokali użytkowych i garaży z własnościowym prawem i w najmie.

Struktura przychodów ze sprzedaży na kraj stanowi ogółem	7.013.262,81 zł.
w tym:	
Przychód ze sprzedaży usług zasobów mieszk. bez c.o.,c.w.	4.279.643,59 zł.
Przychód ze sprzedaży usług zasobów mieszk. dot. c.o.,c.w.	2.725.100,52 zł.
Przychód ze sprzedaży usług zasobów mieszk.- dźwig	8.518,70 zł.

2.2 Odpisy aktualizacyjne środków trwałych nie występują.

2.3 Odpisy aktualizacyjne zapasów nie występują.

2.4 Działalności zaniechanej nie było.

2.5 Zysk netto z działalności gospodarczej wynosi : 139.647,27 zł.

2.5.1 Podatek dochodowy od działalności gospodarczej wynosi : 25.196,00 zł.

2.6 Rachunek zysków i strat sporządzony jest wg wariantu porównawczego - wariant II. Ewidencja kosztów wg rodzajów prowadzona jest na kontach zespołu 4 i 5, obejmuje koszty materialne i niematerialne.

2.7 Koszt wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby nie występuje.

2.8 Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w 2018 r. nie wystąpiły i nie są planowane.

2.9 Zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły.

2.10 Podatek dochodowy od operacji nadzwyczajnych nie wystąpił.

3.1 Rachunek przepływów pieniężnych nie jest sporządzany- brak obowiązku.

4.1 Przeciętne zatrudnienie w etatach: 9,25 osób - pracownicy zarządzający i administracyjno-biurowi.

W roku 2018 wynagrodzenia członków zarządu wyniosły 244.104,00 zł, a wynagrodzenie członków rady nadzorczej 24.700,00 zł.

4.2 Pożyczki i świadczenia nie dotyczą spółdzielni mieszkaniowych.

5.1 W roku obrotowym nie wystąpiły zmiany w metodach wyceny majątku i zasad rachunkowości.

5.2 Sprawozdanie zawiera dane porównawcze do sprawozdania za rok ubiegły.

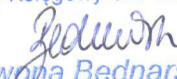
6. Wspólne przedsięwzięcia, transakcje i spółki powiązane nie wystąpiły.

7. Sprawozdania finansowe rozliczone metodą nabycia, łączenia udziałów nie występują.

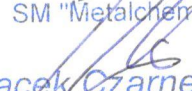
8. W Spółdzielni nie występują niepewności co do możliwości kontynuowania działalności.

9. Nie występują inne informacje uzupełniające.

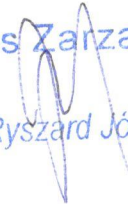
Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy SM "Metalchem"


Iwona Bednarska

Z-ca Prezesa Zarządu
SM "Metalchem"

 Jacek Czarnecki mgr inż. Ryszard Józefiak

Prezes Zarządu



Toruń, dnia 29.03.2019 r.

Sporządził:
Iwona Bednarska