

## BILANS

sporządzony na dzień: 31 grudnia 2017 roku

jednostka obliczeniowa: zł

| AKTYWA |  | Stan na       |               | PASywa |   | Stan na       |               |
|--------|--|---------------|---------------|--------|---|---------------|---------------|
|        |  | 2016          | 2017          |        |   | 2016          | 2017          |
| A      | <b>Aktywa trwałe</b>   | 10 649 496,76 | 10 393 733,15 | A      | <b>Kapitał (fundusz) własny</b>   | 11 760 874,85 | 11 548 962,81 |
| I      | <b>Wartości niematerialne i prawne</b>   | 6 340,97      | 3 849,23      | I      | <b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>   | 3 974 007,39  | 3 722 499,37  |
| 1      | Koszty zakończonych prac rozwojowych   |               |               | II     | <b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>   | 7 486 571,02  | 7 486 241,35  |
| 2      | Wartość firmy  |               |               |        | – nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji) |               |               |
| 3      | Inne wartości niematerialne i prawne   | 6 340,97      | 3 849,23      | III    | <b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>                                      |               |               |
| 4      | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                    |               |               |        | – z tytułu aktualizacji wartości godziwej   |               |               |
| II     | <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>  | 10 643 155,79 | 10 389 883,92 | IV     | <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>                                      |               |               |
| 1      | Środki trwałe  | 10 643 155,79 | 10 389 883,92 |        | – tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki  |               |               |
| a)     | grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)                            | 1 428 447,81  | 1 425 735,92  |        | – na udziały (akcje) własne   |               |               |
| b)     | budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej         | 9 170 367,19  | 8 936 795,44  | V      | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>  |               |               |
| c)     | urządzenia techniczne i maszyny  | 39 293,36     | 22 827,86     | VI     | <b>Zysk (strata) netto</b>  | 300 296,44    | 340 222,09    |
| d)     | środki transportu  |               |               | VII    | <b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>                       |               |               |
| e)     | inne środki trwałe   | 5 047,43      | 4 524,70      | B      | <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>   | -86 625,09    | 82 557,52     |
| 2      | Środki trwałe w budowie  |               |               | I      | <b>Rezerwy na zobowiązania</b>  | 0,00          | 0,00          |
| 3      | Zaliczki na środki trwałe w budowie  |               |               | 1      | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  |               |               |
| III    | <b>Należności długoterminowe</b>   | 0,00          | 0,00          | 2      | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne   | 0,00          | 0,00          |
| 1      | Od jednostek powiązanych   |               |               |        | – długoterminowa  |               |               |
| 2      | Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale |               |               |        | – krótkoterminowa   |               |               |
| 3      | Od pozostałych jednostek   |               |               | 3      | Pozostałe rezerwy   | 0,00          | 0,00          |
| IV     | <b>Inwestycje długoterminowe</b>   | 0,00          | 0,00          |        | – długoterminowe  |               |               |
| 1      | Nieruchomości  |               |               |        | – krótkoterminowe   |               |               |
| 2      | Wartości niematerialne i prawne  |               |               | II     | <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  | 0,00          | 0,00          |
| 3      | Długoterminowe aktywa finansowe  | 0,00          | 0,00          | 1      | Wobec jednostek powiązanych   |               |               |
| a)     | w jednostkach powiązanych  | 0,00          | 0,00          | 2      | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale           |               |               |
|        | – udziały lub akcje  |               |               | 3      | Wobec pozostałych jednostek   | 0,00          | 0,00          |
|        | – inne papiery wartościowe   |               |               | a)     | kredyty i pożyczki  |               |               |
|        | – udzielone pożyczki   |               |               | b)     | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych   |               |               |
|        | – inne długoterminowe aktywa finansowe   |               |               | c)     | inne zobowiązania finansowe   |               |               |



|    |  |              |              |     |  |               |               |
|----|--|--------------|--------------|-----|--|---------------|---------------|
| b) | w pozostałych jednostkach,<br>w których jednostka posiada<br>zaangażowanie w kapitale              | 0,00         | 0,00         | d)  | zobowiązania wekslowe  |               |               |
|    | – udziały lub akcje  |              |              | e)  | inne   |               |               |
|    | – inne papiery wartościowe   |              |              | III | <b>Zobowiązania<br/>krótkoterminowe</b>  | 1 108 124,18  | 1 209 991,77  |
|    | – udzielone pożyczki   |              |              | 1   | Zobowiązania wobec jednostek<br>powiązanych  | 0,00          | 0,00          |
|    | – inne długoterminowe aktywa<br>finansowe  |              |              | a)  | z tytułu dostaw i usług,<br>o okresie wymagalności:  | 0,00          | 0,00          |
| c) | w pozostałych jednostkach  | 0,00         | 0,00         |     | – do 12 miesięcy   |               |               |
|    | – udziały lub akcje  |              |              |     | – powyżej 12 miesięcy  |               |               |
|    | – inne papiery wartościowe   |              |              | b)  | inne   |               |               |
|    | – udzielone pożyczki   |              |              | 2   | Zobowiązania wobec<br>pozostałych jednostek,<br>w których jednostka posiada<br>zaangażowanie w kapitale      | 0,00          | 0,00          |
|    | – inne długoterminowe aktywa<br>finansowe  |              |              | a)  | z tytułu dostaw i usług, o okresie<br>wymagalności:  | 0,00          | 0,00          |
| 4  | Inne inwestycje długoterminowe   |              |              |     | – do 12 miesięcy   |               |               |
| V  | <b>Długoterminowe rozliczenia<br/>międzyokresowe</b>   | 0,00         | 0,00         |     | – powyżej 12 miesięcy  |               |               |
| 1  | Aktywa z tytułu odroczonego<br>podatku dochodowego   |              |              | b)  | inne   |               |               |
| 2  | Inne rozliczenia<br>międzyokresowe   |              |              | 3   | Zobowiązania wobec<br>pozostałych jednostek  | 1 100 741,61  | 1 201 347,87  |
| B  | <b>Aktywa obrotowe</b>   | 1 024 752,98 | 1 237 787,18 | a)  | kredyty i pożyczki   |               |               |
| I  | <b>Zapasy</b>  | 0,00         | 0,00         | b)  | z tytułu emisji dłużnych<br>papierów wartościowych   |               |               |
| 1  | Materiały  |              |              | c)  | inne zobowiązania finansowe  |               |               |
| 2  | Półprodukty i produkty w toku  |              |              | d)  | z tytułu dostaw i usług,<br>o okresie wymagalności:  | 644 907,25    | 720 182,22    |
| 3  | Produkty gotowe  |              |              |     | – do 12 miesięcy   | 644 907,25    | 720 182,22    |
| 4  | Towary   |              |              |     | – powyżej 12 miesięcy  |               |               |
| 5  | Zaliczki na dostawy i usługi   |              |              | e)  | zaliczki otrzymane na dostawy<br>i usługi  |               |               |
| II | <b>Należności krótkoterminowe</b>  | 696 777,49   | 714 138,38   | f)  | zobowiązania wekslowe  |               |               |
| 1  | Należności od jednostek<br>powiązanych   | 0,00         | 0,00         | g)  | z tytułu podatków, ceł,<br>ubezpieczeń społecznych<br>i zdrowotnych oraz innych<br>tytułów publicznoprawnych | 55 524,05     | 60 093,53     |
| a) | z tytułu dostaw i usług,<br>o okresie spłaty:  | 0,00         | 0,00         | h)  | z tytułu wynagrodzeń   |               |               |
|    | – do 12 miesięcy   |              |              | i)  | inne   | 400 310,31    | 421 072,12    |
|    | – powyżej 12 miesięcy  |              |              | 4   | Fundusze specjalne   | 7 382,57      | 8 643,90      |
| b) | inne   |              |              | IV  | <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>  | -1 194 749,27 | -1 127 434,25 |
| 2  | Należności od pozostałych<br>jednostek, w których jednostka<br>posiada zaangażowanie w<br>kapitale | 0,00         | 0,00         | 1   | Ujemna wartość firmy   |               |               |
| a) | z tytułu dostaw i usług,<br>o okresie spłaty:  | 0,00         | 0,00         | 2   | Inne rozliczenia międzyokresowe  | -1 194 749,27 | -1 127 434,25 |
|    | – do 12 miesięcy   |              |              |     | – długoterminowe   | -1 194 749,27 | -1 127 434,25 |
|    | – powyżej 12 miesięcy  |              |              |     | – krótkoterminowe  |               |               |
| b) | inne   |              |              |     |  |               |               |
| 3  | Należności od pozostałych<br>jednostek   | 696 777,49   | 714 138,38   |     |  |               |               |
| a) | z tytułu dostaw i usług,<br>o okresie spłaty:  | 485 292,45   | 496 869,77   |     |  |               |               |
|    | – do 12 miesięcy   | 485 292,45   | 496 869,77   |     |  |               |               |
|    | – powyżej 12 miesięcy  |              |              |     |  |               |               |



|            |  |               |               |  |               |               |
|------------|--|---------------|---------------|--|---------------|---------------|
| b)         | z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych |               |               |  |               |               |
| c)         | inne   | 211 485,04    | 217 268,61    |  |               |               |
| d)         | dochodzone na drodze sądowej   |               |               |  |               |               |
| <b>III</b> | <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>  | 262 084,72    | 515 969,64    |  |               |               |
| 1          | Krótkoterminowe aktywa finansowe   | 262 084,72    | 515 969,64    |  |               |               |
| a)         | w jednostkach powiązanych  | 0,00          | 0,00          |  |               |               |
|            | – udziały lub akcje  |               |               |  |               |               |
|            | – inne papiery wartościowe   |               |               |  |               |               |
|            | – udzielone pożyczki   |               |               |  |               |               |
|            | – inne krótkoterminowe aktywa finansowe  |               |               |  |               |               |
| b)         | w pozostałych jednostkach  | 0,00          | 0,00          |  |               |               |
|            | – udziały lub akcje  |               |               |  |               |               |
|            | – inne papiery wartościowe   |               |               |  |               |               |
|            | – udzielone pożyczki   |               |               |  |               |               |
|            | – inne krótkoterminowe aktywa finansowe  |               |               |  |               |               |
| c)         | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne   | 262 084,72    | 515 969,64    |  |               |               |
|            | – środki pieniężne w kasie i na rachunkach   | 262 084,72    | 515 969,64    |  |               |               |
|            | – inne środki pieniężne  |               |               |  |               |               |
|            | – inne aktywa pieniężne  |               |               |  |               |               |
| 2          | Inne inwestycje krótkoterminowe  |               |               |  |               |               |
| <b>IV</b>  | <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>  | 65 890,77     | 7 679,16      |  |               |               |
| <b>C</b>   | <b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>  |               |               |  |               |               |
| <b>D</b>   | <b>Udziały (akcje) własne</b>  |               |               |  |               |               |
|            | <b>AKTYWA razem</b><br>(suma poz. A i B i C i D)   | 11 674 249,74 | 11 631 520,33 |  |               |               |
|            |  |               |               | <b>PASYWA razem</b><br>(suma poz. A i B) | 11 674 249,76 | 11 631 520,33 |

28.03.2018

P.S.M. "Stella" Tychy

Członek Zarządu, Główna Księgowa  
(Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

P.S.M. "Stella" Tychy

Członek Zarządu, Główna Księgowa  
Jadwiga Miespolska

28.03.2018

P.S.M. "Stella" Tychy

PREZES ZARZĄDU  
mgr Tomasz Sawiński  
(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostka kieruje organem wieloosobowym, wszystkich członków tego organu)

P.S.M. "Stella" Tychy

WICEPREZES ZARZĄDU  
mgr Beata Szumska



# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres .. od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku ..

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

| Wiersz   | Wyszczególnienie   | Dane za rok   |               |
|----------|--|---------------|---------------|
|          |  | 2016          | 2017          |
| <b>A</b> | <b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>                          | 10 502 350,42 | 10 683 455,74 |
|          | – od jednostek powiązanych   |               |               |
| I        | Przychody netto ze sprzedaży produktów   | 10 155 545,11 | 10 513 748,11 |
| II       | Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna) | 346 805,31    | 169 707,63    |
| III      | Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki                               |               |               |
| IV       | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                      |               |               |
| <b>B</b> | <b>Koszty działalności operacyjnej</b>   | 10 028 637,50 | 10 186 066,31 |
| I        | Amortyzacja  | 7 978,06      | 7 235,97      |
| II       | Zużycie materiałów i energii   | 4 782 816,63  | 4 834 842,83  |
| III      | Usługi obce  | 1 820 047,75  | 1 818 677,65  |
| IV       | Podatki i opłaty, w tym:   | 238 336,28    | 283 451,17    |
|          | – podatek akcyzowy   |               |               |
| V        | Wynagrodzenia  | 804 567,33    | 806 320,90    |
| VI       | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:                                     | 149 435,02    | 155 563,47    |
|          | – emerytalne   | 72 998,38     | 73 763,67     |
| VII      | Pozostałe koszty rodzajowe   | 2 225 456,43  | 2 279 974,32  |
| VIII     | Wartość sprzedanych towarów i materiałów   |               |               |
| <b>C</b> | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>  | 473 712,92    | 497 389,43    |
| <b>D</b> | <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>  | 21 003,47     | 18 396,26     |
| I        | Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                 |               |               |
| II       | Dotacje  |               |               |
| III      | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych   |               |               |
| IV       | Inne przychody operacyjne  | 21 003,47     | 18 396,26     |
| <b>E</b> | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>   | 193 022,42    | 178 961,55    |
| I        | Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                               |               |               |
| II       | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych   |               |               |
| III      | Inne koszty operacyjne   | 193 022,42    | 178 961,55    |
| <b>F</b> | <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>                            | 301 693,97    | 336 824,14    |
| <b>G</b> | <b>Przychody finansowe</b>   | 60 006,45     | 72 368,95     |
| 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:  | 42 727,78     | 54 883,13     |
|          | – od jednostek powiązanych   |               |               |
| III      | Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                     |               |               |
|          | – w jednostkach powiązanych  |               |               |
| IV       | Aktualizacja wartości aktywów finansowych  |               |               |
| V        | Inne   | 17 278,67     | 17 485,82     |
| <b>H</b> | <b>Koszty finansowe</b>  | 0,00          | 0,00          |
| 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   |               |               |
| <b>I</b> | <b>Zysk (strata) brutto (F + G – H)</b>  | 361 700,42    | 409 193,09    |
| <b>J</b> | <b>Podatek dochodowy</b>   | 61 404,00     | 68 971,00     |
| <b>K</b> | <b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>                   |               |               |
| <b>L</b> | <b>Zysk (strata) netto (I – J – K)</b>   | 300 296,42    | 340 222,09    |

28.03.2018  
 (Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

28.03.2018  
 (Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostka kieruje organem wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)



Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Stella”  
43-100 Tychy  
Ul. Hierowskiego 29

Tychy, 28.03.2018r.

**Załącznik Nr 1**  
do sprawozdania finansowego  
za 2017 rok

**Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia – zgodnie z art. 45 ust. 2 pkt. 3 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (z późniejszymi zmianami).**

**I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2017 ROK.**

1. Nazwa Spółdzielni i siedziba:  
Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „STELLA” Tychy, ul. Hierowskiego 29.
2. Podstawowy przedmiot działalności Spółdzielni:
  - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
  - wykonywanie robót budowlanych związanych z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
  - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - wynajem i zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna.
3. Organ rejestrowy:  
Krajowy Rejestr Sądowy pod numerem KRS: 0000149331 na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.  
Data rejestracji w KRS: 16.04.2003r.
4. Statystyczny numer identyfikacyjny: 003498437.
5. Numer identyfikacji podatkowej: 646-001-16-23.
6. Spółdzielnia reprezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2017 roku i kończący 31 grudnia 2017 roku.
7. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.
8. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z Ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.  
W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.  
Wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięcia i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zasadami memoriału.



Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe.

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie.

Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z załącznika do Ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 3.500,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazywania do użytkowania.

Inwestycje krótkoterminowe wykazuje się w walucie polskiej w wartości nominalnej.

Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu.

Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu, zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Fundusze specjalne zostały wymienione w wartości nominalnej.

## II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1. Wartość środków trwałych netto (w zł).

| Nazwa grupy                                    | Stan na B.O.  | Stan na B.Z.  |
|--|---------------|---------------|
| Grunty – prawo wieczystego użytkowania gruntów | 1.428.447,81  | 1.425.735,92  |
| Budynki i budowle                              | 9.170.367,19  | 8.936.785,44  |
| Maszyny i urządzenia                           | 39.293,36     | 18.407,16     |
| Inne środki trwałe                             | 5.047,43      | 4.524,70      |
| Razem:   | 10.643.155,79 | 10.385.453,22 |

### 2. Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych:

- Stan B.O. na 01.01.2017r. 6.340,97 zł

- **Stan B.Z. na 31.12.2017r. 3.849,23 zł**

### 3. Spółdzielnia użytkuje grunty, do których posiada prawo wieczystego użytkowania. Opłatę ustala dla Spółdzielni Urząd Miasta w Tychach.

### 4. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy)

#### a) zmiany kapitału podstawowego w 2017 roku

Stan na 01.01.2017 r.  
Zwiększenia

3.974.007,39 zł



|  |                         |
|--|-------------------------|
| w tym:   |                         |
| - funduszu udziałowego   | + 5.356,00 zł           |
| - funduszy wkładów budowlanych   | + 4.815,24 zł           |
| - z tyt. umorzenia zasobów mieszkaniowych  | - 230.698,19 zł         |
| Zmniejszenia:  |                         |
| w tym:   |                         |
| - fundusz udziałowy  | - 5.686,00 zł           |
| - fundusz wkładów budowlanych  | - 25.295,07 zł          |
| <b>Stan na 31.12.2017r.</b>  | <b>3.722.499, 37 zł</b> |
| b) zmiany kapitału zapasowego w 2017 roku  |                         |
| Stan na 01.01.2017r.   | 7.486.571,02 zł         |
| Zwiększenia:   |                         |
| w tym:   |                         |
| - z tyt. wpłaty wpisowego  | + 3.271,75 zł           |
| Zmniejszenia:  |                         |
| w tym:   |                         |
| - z tyt. wyodrębnień lokali mieszkalnych   | - 3.601,42 zł           |
| <b>Stan na 31.12.2017r.</b>  | <b>7.486.241,35 zł</b>  |
| 5. Propozycje, co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy  |                         |
| - wynik finansowy netto  | 340.222,09 zł           |
| - proponowany podział:   |                         |
| a) pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami za 2017r. na funduszu remontowym                          | 1.635,08 zł             |
| b) pokrycie niedoborów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi   | 338.587,01 zł           |
| 6. Wykaz istotnych pozycji czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów na kwotę:                       | 7.679,16 zł             |
| w tym:   |                         |
| - nadwyżka poniesionych kosztów remontów nad przychodami   | 1.635,08 zł             |
| - koszty prenumeraty na 2018 rok, telefony   | 6.044,08 zł             |
| 7. Zobowiązania zabezpieczone na majątku w okresie sprawozdawczym nie występowały.                     |                         |
| 8. Żadne zobowiązania warunkowe ani poręczenia w Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie występowały. |                         |

### III. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

|   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Przychody ze sprzedaży produktów stanowią: |                 |
| - przychody z lokali mieszkaniowych           | 9.848.486,95 zł |
| - przychody z lokali użytkowych (czynsze)     | 497.389,43 zł   |



- przychody z lokali użytkowych (media) 167.871,73 zł  
 RAZEM: 10.513.748,11 zł

Zmiana stanu produktów wynosi 169.707,63 zł i stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami – pokazana jest ze znakiem dodatnim.

2. Wykaz przychodów i kosztów różniących wynik bilansowy od wyniku podatkowego  
 - wynik bilansowy (zysk brutto) 409.193,09 zł

Zmniejszenie:

w tym:

- wpłaty z firmy ubezpieczeniowej i wpłaty byłego mieszkańca 17.488,46 zł  
 - odsetki od zaległości czynsz. z lokali mieszkalnych 45.460,23 zł

Zwiększenie:

w tym:

- sprawy oddane do ubezpieczyciela 16.761,06 zł

- otrzymujemy wynik podatkowy w wysokości 363.005,46 zł, który stanowi podstawę do obliczenia 19% podatku dochodowego od osób prawnych.

#### IV. POZOSTAŁE INFORMACJE.

1. Przeciętne zatrudnienie w roku dochodowym wynosiło 12 osób.

2. Spółdzielnia nie tworzy rezerw na świadczenia pracownicze (nagrody jubileuszowe i odpłaty emerytalno-rentowe), kierując się poziomem istotności.

Pozostałe punkty załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości nie dotyczą lub nie wystąpiły w Spółdzielni.

Data sporządzenia: 28.03.2018r.

Sporządził:

P.S.M. "Stella" Tychy  
 Członek Zarządu, Główna Księgowa  
 Jadwiga Niespodzińska

Zatwierdził:

P.S.M. "Stella" Tychy  
 Członek Zarządu, Główna Księgowa  
 Jadwiga Niespodzińska

P.S.M. "Stella" Tychy  
 WICEPREZES ZARZĄDU  
 mgr Beata Szumska

P.S.M. "Stella" Tychy  
 PREZES ZARZĄDU  
 mgr inż. Tomasz Sowiński



Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Stella”  
43-100 Tychy  
Ul. Hierowskiego 29

**Załącznik Nr 2**  
do sprawozdania finansowego  
za 2017 rok

Sprawozdanie z działalności jednostki – zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku.

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "Stella" w Tychach posiada zasoby mieszkaniowe o powierzchni użytkowej 78.495,87m<sup>2</sup> – zamieszkałe przez 3 489 osoby. Statut członka Spółdzielni posiadają 1.114 osoby.

W 2017 roku kontynuowano remont ścian elewacji zewnętrznej wraz z dociepleniem ( Ł-1 -639,70m<sup>2</sup>; Ł-2 -245,63m<sup>2</sup>; H -1.665,54m<sup>2</sup>; K- 1.720,35m<sup>2</sup>; DMM- 572,99m<sup>2</sup>) oraz remont balkonów.

Wykonano remont rozdzielni elektrycznej, wymianę bloku BEN na RBK, wyłącznika głównego na p.poż., zasilania AZART oraz ADM do klatek schodowych w nieruchomościach przy ul. Kopernika 48, 58, Konecznego 16-18.

Wymieniono instalację WLZ przy ul. Żwakowskiej 9 i Honoraty 41.

Dla zapewnienia bezpieczeństwa osobom przebywającym w budynku przy ul.

Hierowskiego 27, Honoraty 59-63 oraz Konfederatów Barskich 2,6,8 wymieniono drzwi zewnętrzne na aluminiowe.

Zakończono remont chodników na osiedlu Ł-2 przy ul. Rolnej 34-56 oraz przy ul. Kopernika 48-60.

W instalację domofonową z funduszu remontowego na wniosek mieszkańców zostały wyposażone nieruchomości Honoraty 59-65 oraz Hierowskiego 31.

Na osiedlu „H” na wniosek lokatorów pomalowano klatki schodowe przy ul. Honoraty 59-65 wraz z remontem instalacji elektrycznej i oświetleniowej klatek schodowych.

W 2017r. Spółdzielnia kontynuowała remont związany z zamknięciem galerii oraz dociepleniem północnej ściany z wbudowanymi oknami przy ul. Hierowskiego 31.

Na placu zabaw dla dzieci na osiedlu DMM zamontowano domek „Tomek” oraz huśtawkę „Kotek”.

Na rok 2018 - do najważniejszych zadań zalicza się dalszą kontynuację robót remontowych ścian elewacji zewnętrznej wraz z dociepleniem, remont zadaszeń z wejściami do klatek schodowych oraz remont chodników, remont balkonów.

Ogólna suma majątku i suma źródła finansowania wynosi 11 631 520,33 zł i spadła o 42.729,43 zł.

Spadek wartości aktywów spowodowany jest spadkiem wartości środków trwałych (umorzenia).



Przychody ze sprzedaży wyniosły 10.513.748,11 zł a koszty działalności operacyjnej 10.186.066,31 zł.

W pozycji rachunku zysków i strat: zmiana stanu produktów wynosi 169.707,63 zł i stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami za 2017 rok na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Zysk netto w wysokości 340.222,09 zł to pożytki osiągnięte z działalności gospodarczej i pozostałej Spółdzielni, po opodatkowaniu podatkiem dochodowym.


Zysk ten jednocześnie stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

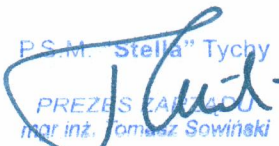
Wskaźniki struktury finansowania wskazują na pokrycie majątku trwałego funduszami własnymi. Spółdzielnia finansuje działalność własnymi środkami, nie posilując się kredytami.

Założenia kontynuacji działalności potwierdza przyjęty przez Radę Nadzorczą plan gospodarczo-finansowy na 2018 rok. Planowane przychody i koszty to 10.651 tys. zł. Zakładany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi to ok. 200 tys. zł, a zysk netto założono w wysokości 320 tys. zł. Planowane wydatki na fundusz remontowy to kwota 2.232 tys. zł.

Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Nie przewiduje się zagrożeń w przyszłości.

P.S.M. "Stella" Tychy  
  
Członek Zarządu Główna Księgowa  
Jadwiga Niespodziańska

P.S.M. "Stella" Tychy  
  
WICEPREZES ZARZĄDU  
mgr Beata Szumska

P.S.M. "Stella" Tychy  
  
PREZES ZARZĄDU  
mgr inż. Tomasz Sowiński