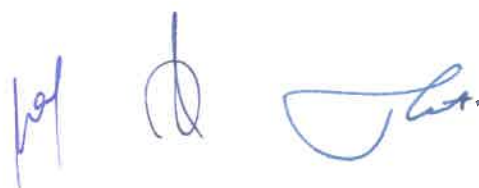


Załącznik nr 1
do sprawozdania finansowego
za 2022r.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2022

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. Działalność Spółdzielni jest nieograniczona w czasie.
7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2022 roku i kończący 31 grudnia 2022 roku.
8. 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.



9. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z Ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, wg załącznika nr 1. 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 osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

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 określającego 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.

Środki trwałe stanowiące zasoby mieszkaniowe podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, które je finansują.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasad ostrożnej wyceny.

Inwestycje krótkoterminowe wykazuje się w walucie polskiej w wartości nominalnej.

Saldo WN funduszu remontowego zaprezentowano w aktywach bilansu jako krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

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

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

Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

10. Spółdzielnia całość kosztów i przychodów prowadzi według niżej wymienionych tytułów:

- przychody i koszty dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz własnej działalności gospodarczej,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

- eksploatację i utrzymanie nieruchomości,
- gospodarkę mediami w lokalach mieszkalnych.

11. W zakresie pozostałej działalności Spółdzielnia prowadzi:
- działalność gospodarczą dotyczącą gospodarki zasobami mieszkaniowymi – korzysta ze zwolnienia z opodatkowania pod warunkiem przeznaczenia na GZM,
 - pozostałą działalność gospodarczą – opodatkowaną.

Wynik z tej działalności stanowi wynik finansowy brutto Spółdzielni. Wynik ten pomniejszony o należny podatek dochodowy od osób prawnych prezentowany jest w bilansie jako zysk (strata) netto (nadwyżka bilansowa), podlegająca podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

12. Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- bilans,
- rachunek zysków i strat – wersja porównawcza,
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

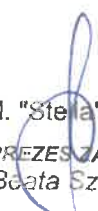
P.S.M. "Stella" Tychy

Członek Zarządu Księgowa
mgr Anżelika Ziwańska




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 w Tychach

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień ..31 grudnia 2022 roku..

jednostka obliczeniowa: ..zł..

A	AKTYWA	Stan na dzień kończący		A	PASywa	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021			rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A	Aktywa trwałe	8 319 716,23	9 095 279,05	A	Fundusze własne	9 326 913,14	10 721 542,56
I	Wartości niematerialne i prawne	6 864,05	8 558,96	I	Fundusz podstawowy	2 675 121,21	2 585 106,93
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1	Fundusz udziałowy	296 436,74	298 115,59
2	Wartość firmy	0,00	0,00	2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	6 864,05	8 558,96	3	Fundusz wkładów budowlanych	2 378 684,47	2 286 991,34
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	II	Fundusz zasobowy	6 349 579,79	7 173 968,11
II	Rzeczowe aktywa trwałe	8 312 852,18	9 086 720,09	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
1	Środki trwałe	8 312 852,18	9 086 720,09	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 125 717,64	1 138 478,64	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	674 588,93
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 161 183,63	7 917 101,36	VI	Zysk (strata) netto	302 212,14	287 878,59
c)	urządzenia techniczne i maszyny	21 024,81	24 301,87	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
d)	środki transportu	0,00	0,00				
e)	inne środki trwałe	4 926,10	6 838,22	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	714 312,13	985 909,61
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00			- długoterminowa	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00			- krótkoterminowa	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	0,00		3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00		- długoterminowe	0,00	0,00
1	Nieruchomości	0,00			- krótkoterminowe	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00		II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	e)	inne	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe	1 978 491,75	2 769 906,57
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 978 491,75	2 631 762,56
B	Aktywa obrotowe	1 721 509,04	2 612 173,12	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
I	Zapasy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
1	Materiały	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 039 020,47	1 986 443,05
3	Produkty gotowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	1 039 020,47	1 986 443,05
4	Towary	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	520 167,99	994 694,27	f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	75 031,37	102 677,62
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	i)	inne	0,00	677,27
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	864 439,91	541 964,62
b)	inne	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych z m	843 659,91	522 284,62
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe	20 780,00	19 680,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	4	Fundusze specjalne, w tym:	0,00	138 144,01
b)	inne	0,00	0,00		– fundusz remontowy	0,00	138 144,01
3	Należności od pozostałych jednostek	520 167,99	994 694,27	IV	Rozliczenia międzyokresowe	-1 264 179,62	-1 783 996,96
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	8 277,51	103 769,35	1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	8 277,51	103 769,35	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-1 264 179,62	-1 783 996,96
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00		– długoterminowe	-1 264 179,62	-1 783 996,96

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00		– krótkoterminowe	0,00	0,00
c)	inne	13 542,80	328 495,84	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	243 240,55	236 566,16				
e)	należności od osób uprawnionych:	255 107,13	325 862,92				
	– lokale mieszkalne	204 762,51	287 431,77				
	– lokale użytkowe	50 344,62	38 431,15				
III	Inwestycje krótkoterminowe	1 194 025,53	1 614 514,85				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 194 025,53	1 614 514,85				
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	1 194 025,53	1 614 514,85				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 194 025,53	1 614 514,85				
	– inne środki pieniężne	0,00	0,00				
	– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00				
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 315,52	2 964,00				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 315,52	2 964,00				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00				
			0,00				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy		0,00				
D	Udziały (akcje) własne		0,00				
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	10 041 225,27	11 707 452,17		PASYWA razem (suma poz. A i B)	10 041 225,27	11 707 452,17

P.S.M. "Stella" Tychy

Członek Zarządu, Główna Księgowa
mgr Anżelika Zawadzka

P.S.M. "Stella" Tychy

WICEPREZES ZARZĄDU
mgr Beata Szumski

P.S.M. "Stella" Tychy

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Tomasz Sowiński

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2022 roku

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	12 539 040,87	12 695 800,83
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	12 146 390,69	12 267 109,69
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	392 650,18	428 691,14
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	12 008 684,07	12 166 599,08
I	Amortyzacja	8 497,83	7 740,90
II	Zużycie materiałów i energii	5 182 926,09	5 555 450,14
III	Usługi obce	2 838 788,40	2 760 142,56
IV	Podatki i opłaty, w tym:	0,00	0,00
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	1 054 801,01	971 927,65
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	174 297,23	159 234,49
	– emerytalne	89 810,49	83 045,02
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	2 749 373,51	2 712 103,34
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	530 356,80	529 201,75
D	Pozostałe przychody operacyjne	41 708,32	46 434,07
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	41 708,32	46 434,07
E	Pozostałe koszty operacyjne	200 177,31	220 986,37
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00
III	Inne koszty operacyjne	200 177,31	220 986,37
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	371 887,81	354 649,45
G	Przychody finansowe	13 195,33	14 557,89
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:	13 195,33	14 557,89
	– 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	0,00
H	Koszty finansowe	0,00	299,75
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	299,75
I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	385 083,14	368 907,59
J	Podatek dochodowy	82 871,00	81 029,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	302 212,14	287 878,59

P.S.M. "Stella" Tychy

Członek Zarządu i Księgowy
mgr Andrzej Zawadzka

P.S.M. "Stella" Tychy

WICEPREZES ZARZĄDU
mgr Beata Czumska

P.S.M. "Stella" Tychy

PREZES ZARZĄDU
mgr Tomasz Sowiński

Informacja dodatkowa

Część I - Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

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

Zmiany wartości niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2022-31.12.2022r.

- Wartość brutto wg bilansu otwarcia na 01.01.2022r.	- 27.834,90 zł
- Zwiększenia z tyt. nabycia	- 2.533,80 zł
- Zmniejszenie	- 0,00 zł
- Wartość brutto na koniec roku obrotowego	- 30.368,70 zł
- Umorzenia na początek roku obrotowego	- 19.275,94 zł
- Umorzenia na koniec roku obrotowego	- 23.504,65 zł
- Wartość netto WNiP na koniec roku obrotowego	- 6.864,05 zł

Zmiany stanu środków trwałych w okresie 01.01.2022-01.12.2022r (w zł)

L.p.	Treść	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	Urządzenia techniczne i maszyny	Inne środki trwałe	Razem
1.	Wartość początkowa na 01.01.2022r.	1 138 478,64	14 219 381,31	263 558,39	32 467,80	15 653 886,14
	Zwiększenia	0,00	0,00	9 569,40	2 357,00	11 926,40
	Zmniejszenia	12 761,00	919 362,61	1 120,87	0,00	933 244,48
2.	Wartość końcowa na 31.12.2022r.	1 125 717,64	13 300 018,70	272 006,92	34 824,80	14 732 568,06
3.	Umorzenia na 01.01.2022r.	0,00	6 302 279,95	239 256,52	25 629,58	6 567 166,05
4.	Umorzenia na 31.12.2022r.	0,00	6 138 835,07	250 982,11	29 898,70	6 419 715,88
5.	Wartość księgową netto na początek roku (1-3)	1 138 478,64	7 917 101,36	24 301,87	6 838,22	9 086 720,09
6.	Wartość księgową netto na koniec roku (2-4)	1 125 717,64	7 161 183,63	21 024,81	4 926,10	8 312 852,18

Inwentaryzacja środków trwałych z natury przeprowadzona była w roku 2023 według stanu na dzień 31.12.2022r.

2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

3. Kwota 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

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują w Sp-ni.

4. Powierzchnia gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni wynosi na 31.12.2022r. 45.705 m², o wartości księgowej brutto 603.514,14 zł.
Grunty własne Spółdzielni wynoszą 55.489,05 m², ich wartość księgowa na 31.12.2022r. 522.203,50 zł.

5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Pozycja nie występuje w Spółdzielni.

6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają.

W okresie sprawozdawczym pozycja w Spółdzielni nie wystąpiła.

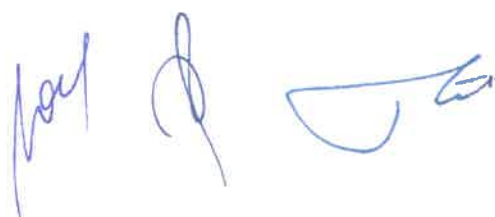
7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Nie wystąpiły.

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

W spółdzielni kapitał akcyjny nie występuje.

9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zasobowych i rezerwowych (w zł):



A. Fundusz własny na początek okresu sprawozdawczego	10 721 542,56
I. Fundusz podstawowy na początek okresu sprawozdawczego	2 585 106,93
1. Fundusz udziałowy na początek okresu	298 115,59
- zmniejszenie z tyt. zwrotu udziałów	1 678,85
Fundusz udziałowy na koniec okresu sprawozdawczego	296 436,74
2. Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu sprawozdawczego	2 286 991,34
- zwiększenia	198 185,00
- zmniejszenia z tyt. przebiegowania na fundusz remontowy	106 491,87
Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu sprawozdawczego	2 378 684,47
II. Fundusz podstawowy na koniec okresu sprawozdawczego	2 675 121,21
III. Fundusz zasobowy na początek okresu sprawozdawczego	7 173 968,11
- zwiększenia z tyt. podziału nadwyżki bilansowej za 2021 rok	50 000,00
- zmniejszenia z tyt. wyodrębnień	874 388,32
IV. Fundusz zasobowy na koniec okresu sprawozdawczego	6 349 579,79
V. Zysk netto za rok 2022	302 212,14
VI. Niepodzielony zysk z lat poprzednich	0,00
B. Fundusz własny na koniec okresu sprawozdawczego	9 326 913,14

10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.
Za rok obrotowy 2022 Spółdzielnia osiągnęła zysk netto (nadwyżkę bilansową) w wysokości 302.212,14 zł

Proponowany podział zysku:

- 297.042,36 zł - pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi
- 5.169,78 zł – pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami na funduszu remontowym

11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Nie wystąpiły.

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

W omawianym okresie sprawozdawczym zobowiązania długoterminowe nie wystąpiły.

13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania zabezpieczone na

3



majątku.

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.

Czynne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień bilansowy wynoszą 7.315,52 zł, w tym 5.169,78 zł nadwyżka kosztów nad przychodami na funduszu remontowym. Natomiast bierne rozliczenia międzyokresowe wynoszą na dzień bilansowy -1.264.179,62 zł i stanowią niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

15. Powiązanie między pozycjami bilansu, 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 występuje.

16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych.

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

- a. istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- b. dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- c. tabelę zmian w funduszu z aktualizacji wyceny obejmującą stan funduszu na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

W Spółdzielni nie występują zdarzenia z punktu a, b i c.

18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT wynoszą na dzień 31.12.2022r. 344,51 zł.



19. Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług.

Nie dotyczy Spółdzielni.

Część II - Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;

Przychody ze sprzedaży produktów stanowią:

- przychody z lokali mieszkaniowych	11.414.729,29 zł
- przychody z lokali użytkowych	731.661,40 zł
RAZEM:	12.146.390,69 zł

Zmiana stanu produktów wynosi 392.650,18 zł i stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami – pokazana jest ze znakiem dodatnim.

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nie dotyczy Spółdzielni.

4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

Przychody i koszty różniące wynik bilansowy od wyniku podatkowego wykazane są w nocie podatkowej, stanowiącej załącznik nr 1 do nin. informacji dodatkowej.

6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.

Wartość obrotów sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych w okresie sprawozdawczym nie występuje.

7. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

W Spółdzielni nie występują.

8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia poniosła nakłady w wysokości 11.926,40 zł na zakup niefinansowych aktywów trwałych.

9. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Nie wystąpiły w Spółdzielni w 2022r.

10. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.

Nie dotyczy Spółdzielni.

Pozostałe informacje.

1. Przeciętne zatrudnienie w roku dochodowym wynosiło 12 osób.
2. Spółdzielnia nie tworzy rezerw na świadczenia pracownicze (nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalno-rentowe), kierując się poziomem istotności.
Pozostałe punkty załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości nie dotyczą lub nie wystąpiły w Spółdzielni.

P.S.M. "Stella" Tychy

Członek Zarządu ds. Księgowości
mgr Andrzejka Zarwadzka

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

P.S.M. "Stella" Tychy

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Tomasz Sokółski

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.							
Nazwa pozycji	Podstawa prawna	Rok bieżący			Rok poprzedni		
		Razem	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Razem	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok				385 083,14			
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:				43 710,52			
- otrzymane odsetki od lokali mieszkalnych	art. 17 ust. 1 pkt 44			13 204,70			
- odszkodowania za szkody w środkach trwałych	art. 17 ust 1 pkt 54a			30 505,82			
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:				0,00			
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:				0,00			
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:				94 792,46			
- koszty usuwania szkód	art. 16 ust.1 pkt 58			92 399,03			
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)				2 393,43			
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku							
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:				0,00			
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:				0,00			
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:				0,00			
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym				436 165,08			
K. Podatek dochodowy				82 871,00			

P.S.M. "Stella" Tychy

Członek Zarządu
mgr Anna Księgowa
mgr Aneta Zawadzka

P.S.M. "Stella" Tychy

WICEPREZES ZARZĄDU
mgr Beata Szumak

P.S.M. "Stella" Tychy

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Tomasz Sowiński

Sprawozdanie z działalności jednostki w 2022 roku

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Stella” w Tychach w 2022 roku prowadziła działalność w oparciu o:

- Ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. Nr 121, poz. 591 z późniejszymi zmianami),
- Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. Nr 30, poz. 210 z późniejszymi zmianami),
- Statut Spółdzielni,
- Roczny plan gospodarczo-finansowy, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Organem kierującym i zarządzającym działalnością Spółdzielni oraz reprezentującym ją na zewnątrz był kolegialnie działający Zarząd w składzie:

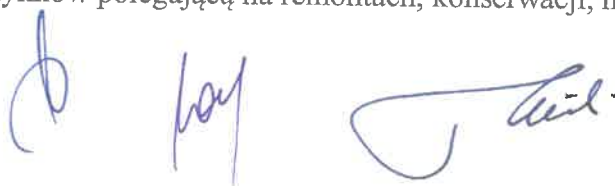
1. Tomasz Sowiński - Prezes Zarządu
2. Beata Szumska - Wiceprezes Zarządu
3. Andżelika Zawadzka - Członek Zarządu, Główna Księgowa

W dniu 24 września 2022r odbyło się Walne Zgromadzenie Członków PSM „Stella” za lata 2019-2021, na którym została wybrana nowa Rada Nadzorcza w składzie:

1. Chyła-Kusz Barbara
2. Ciesielczuk Małgorzata
3. Gaj Roman
4. Gałka Krystyna
5. Iwaniec Stanisław
6. Kopera Janusz
7. Marzec Jerzy
8. Świdorski Józef
9. Tomczyk Małgorzata
10. Zachariasz Alicja

Spółdzielnia posiada zasoby mieszkaniowe o powierzchni użytkowej 78.562,72 m² – zamieszkałe przez 3.109 osób .

Status członka Spółdzielni posiadały na dzień 31 grudnia 2022 roku 1.904 osoby. Powierzchnia gruntów będących własnością Spółdzielni wynosi 55.489,05 m², natomiast powierzchnia gruntów będących w użytkowaniu wieczystym wynosi 45.705 m². Spółdzielnia zarządza 29 nieruchomościami mieszkalnymi, 42 nieruchomościami niemieszkalnymi oraz prowadzi inną działalność bezpośrednio związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, tj. wydierżawia grunty, wynajmuje lokale użytkowe, na zasadach rachunku ekonomicznego. Działalność Spółdzielni w okresie 1.01 - 31.12.2022 roku koncentrowała się głównie na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego budynków polegającą na remontach, konserwacji, naprawach,



usuwaniu usterek oraz okresowych przeglądach technicznych, a także utrzymaniu czystości w budynkach i wokół budynków.

W 2022 roku kontynuowano remont ścian elewacji zewnętrznej wraz z dociepleniem (bez balkonów), który wykonywany był etapami:

- na osiedlu Ł-2- ul. Rolna 45-49 (docieplenie wiatrołapów),
- na osiedlu DMM- ul. Hierowskiego 27 (strona południowa),
- na osiedlu K- ul. Konf. Barskich 1-3 (strona wschodnia -KB 3)
- wykonanie docieplenia ściany kolankowej nad balkonami przy ul. Żwakowskiej 11.

W 2022 roku przystąpiono do remontu balkonów wraz z wymianą balustrad z wypełnieniem płytami HPL, dociepleniem ścian, z wykonaniem izolacji docieplenia i ułożeniem płytek na posadzkach oraz montażem zadaszeń nad ostatnimi kondygnacjami w częściach nieruchomości: Kopernika 48-54, Kopernika 56-60, Rolna 44-50, Kopernika 20-26, Honoraty 41-45 oraz Konfederatów Barskich 2-8.

Dla wygody mieszkańców oraz z uwagi na oszczędności kosztów ogrzewania w budynku przy ul. Rolnej 33-39 oraz Rolnej 45-49 wymieniono II drzwi zewnętrzne, wejściowe na szczelne aluminiowe. Na ul. Rolnej 33-39 oraz Kopernika 14-18 wykonano remont wnętrza klatek schodowych (malowanie). Na w/w nieruchomości wymieniono również instalację oświetleniową w klatkach schodowych, zamontowano koryta teletechniczne. Na budynku Hierowskiego 29 oraz nieruchomości Rolna 21-27 Rolnej 33-39, Rolnej 45-53 wymieniono z funduszu remontowego instalację domofonową.

Przy ul. Rolnej 5-13, Konecznego 16, Hierowskiego 31 oraz Kopernika 14-18 wymieniono instalację oświetleniową oraz zamontowano nowe oświetlenie na klatkach schodowych. Wymieniono WLZ przy ul. Honoraty 51. Wymieniono zabezpieczenia do mieszkań TR przy ul. Rolna 21-27 oraz przy ul. Konf. Barskich 1-3.

Na wszystkich osiedlach Spółdzielni po okresie zimowym wykonano naprawy nawierzchni asfaltowych.

Ze względów bezpieczeństwa na osiedlu DMM zdemontowano wielokondygnacyjną przewiązkę łączącą dwa budynki : Hierowskiego 27 i 29.

W 2022 roku Spółdzielnia zakupiła i zamontowała altanę śmietnikową na osiedlu Ł-1.

Na bieżąco wykonywano naprawy dachów, obróbkę blacharskich oraz inne roboty dekarские po ulewach (zalaniach).

Na rok 2023 - do najważniejszych zadań zalicza się:

- dalszą kontynuację robót remontowych ścian elewacji zewnętrznej wraz z dociepleniem,
- remont logii i balkonów,
- remont dźwigów,
- remont instalacji w budynkach,
- rozbudowę i naprawę altan śmietnikowych,
- naprawę chodników i dróg.

Ogólna suma majątku i suma źródeł finansowania wynosi 10.041.225,27 zł. Spadek wartości aktywów trwałych spowodowany jest zmniejszeniem wartości środków trwałych przez umorzenia oraz wyodrębnieniem własności lokali mieszkalnych.

Przychody ze sprzedaży wyniosły 12.146.390,69 zł, natomiast koszty działalności operacyjnej wyniosły 12.008.684,07 zł.

W pozycji rachunku zysków i strat zmiana stanu produktów wynosi 392.650,18 zł i stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami za 2022 rok na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Zysk netto w wysokości 302.212,14 zł to zysk osiągnięty 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 posiłkując się kredytami. Założenia kontynuacji działalności potwierdza przyjęty przez Radę Nadzorczą plan gospodarczo-finansowy na 2023 rok. Planowane przychody i koszty to 14.195 tys. zł. Planowane wydatki na fundusz remontowy to kwota 2.440 tys. zł.

Pomimo trudnej sytuacji gospodarczej w kraju, rosnącej inflacji i stóp procentowych oraz sytuacją na rynku energii i ciepła Spółdzielnia zachowała płynność finansową i zdolność do kontynuowania działalności. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Nie przewiduje się zagrożeń w przyszłości.

P.S.M. "Stella" Tychy
Członek Zarządu, Główna Księgowa
mgr *Angelika Zawadzka*

P.S.M. "Stella" Tychy
WICEPREZES ZARZĄDU
mgr *Beata Szumski*

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