

Pracownicza Spółdzielnia  
Mieszkaniowa "STELLA" w  
Tychach

(dane jednostki)

**BILANS**  
sporządzony na dzień ..31 grudnia 2023 roku..

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022			rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	8 070 536,45	8 319 716,23	<b>A</b>	<b>Fundusze własne</b>	9 247 060,91	9 326 913,14
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	8 326,39	6 864,05	<b>I</b>	<b>Fundusz podstawowy</b>	2 436 733,55	2 675 121,21
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1	Fundusz udziałowy	294 017,74	296 436,74
2	Wartość firmy	0,00	0,00	2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	8 326,39	6 864,05	3	Fundusz wkładów budowlanych	2 142 715,81	2 378 684,47
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	<b>II</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	6 321 851,86	6 349 579,79
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	8 062 210,06	8 312 852,18	<b>III</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	0,00	0,00
1	Środki trwałe	8 062 210,06	8 312 852,18		- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 123 941,06	1 125 717,64	<b>IV</b>	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>	0,00	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	6 907 783,83	7 161 183,63	<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	0,00	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	27 879,60	21 024,81	<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	488 475,50	302 212,14
d)	środki transportu	0,00	0,00	<b>VII</b>	<b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	2 605,57	4 926,10				
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	1 124 920,96	714 312,13
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		- długoterminowa	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00		- krótkoterminowa	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości	0,00	0,00		- długoterminowe	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00		- krótkoterminowe	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	e)	inne	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	III	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	2 519 395,52	1 978 491,75
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
B	<b>Aktywa obrotowe</b>	2 301 445,42	1 721 509,04	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 519 395,52	1 978 491,75
I	<b>Zapasy</b>	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
1	Materiały	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 270 103,74	1 039 020,47
4	Towary	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	1 270 103,74	1 039 020,47
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
II	<b>Należności krótkoterminowe</b>	444 382,70	520 167,99	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	116 905,33	75 031,37
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	i)	inne	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	1 132 386,45	864 439,91
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	1 101 706,45	843 659,91
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	30 680,00	20 780,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	4	Fundusze specjalne:	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	444 382,70	520 167,99		– w tym fundusz remontowy	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	23 032,68	8 277,51	IV	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	-1 394 474,56	-1 264 179,62
	– do 12 miesięcy	23 032,68	8 277,51	1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-1 394 474,56	-1 264 179,62
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00		– długoterminowe	-1 394 474,56	-1 264 179,62

c)	inne	4 742,53	13 542,80		– krótkoterminowe	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	206 651,44	243 240,55	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00
e)	należności od osób uprawnionych:	209 956,05	255 107,13				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	203 068,37	204 762,51				
	– z tytułu lokali użytkowych	6 887,68	50 344,62				
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>1 802 687,88</b>	<b>1 194 025,53</b>				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 802 687,88	1 194 025,53				
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	1 802 687,88	1 194 025,53				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 802 687,88	1 194 025,53				
	– inne środki pieniężne	0,00	0,00				
	– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00				
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>54 374,84</b>	<b>7 315,52</b>				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	54 374,84	7 315,52				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00				
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>10 371 981,87</b>	<b>10 041 225,27</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>10 371 981,87</b>	<b>10 041 225,27</b>

P.S.M. "Stella" Tychy  
 Członek Zarządu ds. księgowości  
 mgr Andrzejka Zaborczyk

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

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

# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2023 roku

(dane jednostki)

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>15 283 783,44</b>	<b>12 539 040,87</b>
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	14 851 276,36	12 146 390,69
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	432 507,08	392 650,18
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>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>14 631 765,68</b>	<b>12 008 684,07</b>
I	Amortyzacja	6 338,98	8 497,83
II	Zużycie materiałów i energii	7 417 992,39	5 182 926,09
III	Usługi obce	3 089 919,62	2 838 788,40
IV	Podatki i opłaty, w tym:	0,00	0,00
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	1 157 896,82	1 054 801,01
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	194 520,06	174 297,23
	– emerytalne	100 577,40	89 810,49
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	2 765 097,81	2 749 373,51
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	<b>652 017,76</b>	<b>530 356,80</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>144 929,97</b>	<b>41 708,32</b>
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	144 929,97	41 708,32
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>233 428,83</b>	<b>200 177,31</b>
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	233 428,83	200 177,31
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	<b>563 518,90</b>	<b>371 887,81</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>41 060,60</b>	<b>13 195,33</b>
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:	41 060,60	13 195,33
	– 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
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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	0,00
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G – H)</b>	<b>604 579,50</b>	<b>385 083,14</b>
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>116 104,00</b>	<b>82 871,00</b>
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I – J – K)</b>	<b>488 475,50</b>	<b>302 212,14</b>

P.S.M. "Stella" Tychy  
Główna Księgową  
mgr Aneta Kowadzka

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

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

Załącznik nr 1  
do sprawozdania finansowego  
za 2023r.

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2023

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 2023 roku i kończący 31 grudnia 2023 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 i użytkowych.

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 i Księgowy  
mgr Anielika Zawadzka

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

P.S.M. "Stella" Tychy  
PREZES ZARZĄDU  
mgr inż. 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 01.01.2023-31.12.2023r.

- Wartość brutto wg bilansu otwarcia na 01.01.2023r.	- 30.368,70 zł
- Zwiększenia z tyt. nabycia	- 5.206,84 zł
- Zmniejszenie	- 0,00 zł
- Wartość brutto na koniec roku obrotowego	- 35.575,54 zł
- Umorzenia na początek roku obrotowego	- 23.504,65 zł
- Umorzenia na koniec roku obrotowego	- 27.249,15 zł
- Wartość netto WNiP na koniec roku obrotowego	- 8.326,39 zł

#### Zmiany stanu środków trwałych w okresie 01.01.2023-31.12.2023r. (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 01.01.2023r.	1 125 717,64	13 300 018,70	272 006,92	34 824,80	14 732 568,06
	Zwiększenia	0,00	0,00	15 375,00	273,95	15 648,95
	Zmniejszenia	1 776,58	66 936,02	19 675,99	0,00	88 388,59
2.	Wartość końcowa na 31.12.2023r.	1 123 941,06	13 233 082,68	267 705,93	35 098,75	14 659 828,42
3.	Umorzenia na 01.01.2023r.	0,00	6 138 835,07	250 982,11	29 898,70	6 419 715,88
4.	Umorzenia na 31.12.2023r.	0,00	6 325 298,85	239 826,33	32 493,18	6 597 618,36
5.	Wartość księgową netto na początek roku (1-3)	1 125 717,64	7 161 183,63	21 024,81	4 926,10	8 312 852,18
6.	Wartość księgową netto na koniec roku (2-4)	1 123 941,06	6 907 783,83	27 879,60	2 605,57	8 062 210,06



Inwentaryzacja środków trwałych z natury przeprowadzona była w roku 2024 według stanu na dzień 31.12.2023r.

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 31.12.2023r. 45.705 m<sup>2</sup>, o wartości księgowej brutto 603.514,14 zł.  
Grunty własne Spółdzielni wynoszą 55.191,75 m<sup>2</sup>, ich wartość księgowa na 31.12.2023r. 520.426,92 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 przysługują.

W okresie sprawozdawczym pozycja w Spółdzielni nie wystąpiła.

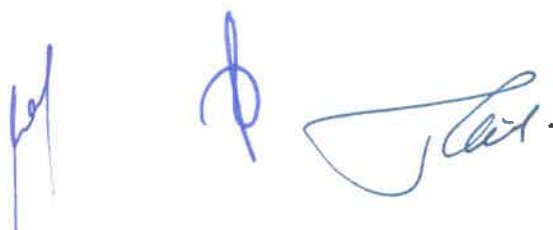
7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

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):



<b>Fundusz własny na początek okresu 9 326 913,14</b>	
<b>Fundusz podstawowy na początek okresu</b>	<b>2 675 121,21</b>
Fundusz udziałowy na początek okresu	296 436,74
zmniejszenie z tyt. zwrotu udziałów	2 419,00
<b>Fundusz udziałowy na koniec okresu</b>	<b>294 017,74</b>
<b>Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu</b>	<b>2 378 684,47</b>
zwiększenia z tyt. wpłaty	98 383,99
zmniejszenia z tyt. przebiegowania na fundusz remontowy	98 383,99
wyodrębnienia mieszkań	40 984,67
umorzenie zasobów	194 983,99
<b>Fundusz wkład. budowl. na koniec okresu</b>	<b>2 142 715,81</b>
<b>Fundusz podstawowy na koniec okresu</b>	<b>2 436 733,55</b>
<b>Pozostałe fundusze</b>	
<b>Fundusz zasobowy na początek okresu</b>	<b>6 349 579,79</b>
zwiększenia	0,00
zmniejszenia z tyt. wyodrębnień	27 727,93
<b>Fundusz zasobowy na koniec okresu</b>	<b>6 321 851,86</b>
<b>Zysk (strata) netto za rok 2023</b>	<b>488 475,50</b>
<b>Niepodzielony zysk z lat ubiegłych</b>	<b>0,00</b>
<b>Fundusz własny na koniec okresu 9 247 060,91</b>	

10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.  
Za rok obrotowy 2023 Spółdzielnia osiągnęła zysk netto (nadwyżkę bilansową) w wysokości 488.475,50 zł

Proponowany podział zysku:

- 475.554,16 zł - pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi
- 12.921,34 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 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 54.374,84 zł, w tym 12.921,34 zł nadwyżka kosztów nad przychodami na funduszu remontowym. Natomiast bierne rozliczenia międzyokresowe wynoszą na dzień bilansowy -1.394.474,56 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.

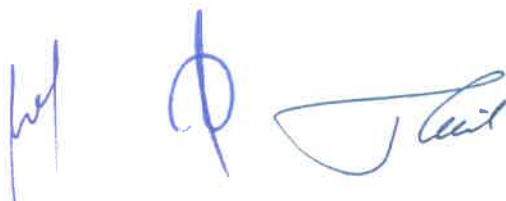
16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące 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 31.12.2023r.  
0,00 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	13.952.459,79 zł
- przychody z lokali użytkowych	898.816,57 zł
RAZEM:	14.851.276,36 zł

Zmiana stanu produktów wynosi 432.507,08 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 zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) – 166.692,68 zł, w tym:

- odsetki od nieterminowych wpłat lokali mieszkalnych – 31.739,55 zł,
- odszkodowania za szkody – 131.020,70 zł.

Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) – 173.188,33 zł, w tym:

- koszty usuwania szkód – 171.253,18 zł.

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 15.648,95 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 2023r.

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 posiada status „jednostki małej” i nie tworzy rezerw na świadczenia pracownicze (nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalno-rentowe). Pozostałe punkty załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości nie dotyczą lub nie wystąpiły w Spółdzielni.

P.S.M. "Stella" Tychy  
Członek Zarządu  
mgr Aneta Zawadzka

P.S.M. "Stella" Tychy  
WICEPREZES ZARZĄDU  
mgr Ewelina Szulc

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

## Sprawozdanie z działalności jednostki w 2023 roku

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Stella” w Tychach w 2023 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

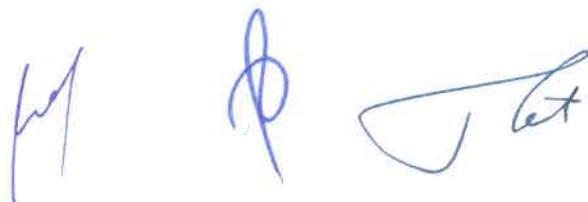
Walne Zgromadzenie Członków PSM „Stella” za rok 2022 odbyło się 27 czerwca 2023r.

Spółdzielnia posiada zasoby mieszkaniowe o powierzchni użytkowej 78.561,62 m<sup>2</sup> – zamieszkałe przez 3.035 osób .

Status członka Spółdzielni posiadało na dzień 31 grudnia 2023 roku 1.920 osób. Powierzchnia gruntów będących własnością Spółdzielni wynosi 55.191,75 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia gruntów będących w użytkowaniu wieczystym wynosi 45.705 m<sup>2</sup>. Spółdzielnia zarządza 29 nieruchomościami mieszkalnymi, 42 nieruchomościami niemieszkalnymi oraz prowadzi inną działalność bezpośrednio związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, tj. wydzierżawia grunty, wynajmuje lokale użytkowe, na zasadach rachunku ekonomicznego. Działalność Spółdzielni w okresie 1.01 - 31.12.2023 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 2023 roku kontynuowano remont 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: Konfederatów Barskich 5-15, Konfederatów Barskich 10-24 oraz Honoraty 59-65.

Dla bezpieczeństwa mieszkańców w budynku przy ul. Konfederatów Barskich 1-3 wymieniono drzwi wejściowe do korytarzy od VI do VIII piętra - na drzwi p.poż EI 60 (12 szt.). W budynkach przy ul. Hierowskiego 31, Konfederatów Barskich 1-3 oraz Rolnej 45-49



przeprowadzono remont wewnątrz klatek schodowych (malowanie, wymiana instalacji oświetleniowej, montaż koryt teletechnicznych).

W nieruchomości przy ul. Rolnej 52-56 wymieniono z funduszu remontowego instalację domofonową. Zamontowano nową instalację oświetleniową w piwnicy przy ul. Konecznego 16, natomiast w budynku Hierowskiego 33-35 założono oświetlenie LED na klatkach schodowych.

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

W 2023 roku Spółdzielnia zmodernizowała dźwig osobowy (windę) zamontowaną w klatce schodowej przy ul. Żwakowskiej 9.

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

Na rok 2024 - do najważniejszych zadań zalicza się:

- 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 10.371.981,87 zł. Spadek wartości aktywów trwałych spowodowany jest zmniejszeniem wartości środków trwałych przez umorzenia oraz wyodrębnieniem własności lokali mieszkalnych.

Przychody ze sprzedaży wyniosły 14.851.276,36 zł, natomiast koszty działalności operacyjnej wyniosły 14.631.765,68 zł.

W pozycji rachunku zysków i strat zmiana stanu produktów wynosi 432.507,08 zł i stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami za 2023 rok na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Zysk netto w wysokości 488.475,25 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 2024 rok. Planowane przychody i koszty to 16.957 tys. zł. Planowane wydatki na fundusz remontowy to kwota 3.783 tys. zł.

Pomimo utrzymującej się trudnej sytuacji gospodarczej w kraju, wysokiej inflacji i wysokich stóp procentowych oraz rosnących cen 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 ds. Księgowości  
mgr Andrzej Zawadzka

P.S.M. "Stella" Tychy  
WICEPREZES ZARZĄDU  
mgr Sławomir Szumski

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