

Bilans

sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 roku

jednostka obliczeniowa: zł

Opis	Stan na 2025-12-31	Stan na 2024-12-31
AKTYWA		
Aktywa razem	10 982 786,53	11 241 240,39
A. Aktywa trwałe	7 539 834,96	7 877 871,72
I. Wartości niematerialne i prawne	45 589,45	50 558,39
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	45 589,45	50 558,39
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	7 494 245,51	7 827 313,33
1. Środki trwałe	7 494 245,51	7 827 313,33
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 061 364,97	1 118 679,62
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	6 373 764,93	6 639 881,95
c) urządzenia techniczne i maszyny	56 869,70	65 614,73
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	2 245,91	3 137,03
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Initials] [Signature]

Opis	Stan na 2025-12-31	Stan na 2024-12-31
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	3 442 951,57	3 363 368,67
I. Zapasy	0,00	0,00
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	624 468,53	516 875,24
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	624 468,53	516 875,24
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	11 291,05	7 723,81
- do 12 miesięcy	11 291,05	7 723,81
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	641,66	13 908,47
c) inne	177 364,58	54 921,44
d) dochodzone na drodze sądowej	109 542,07	186 711,41
- z tytułu lokali mieszkalnych	104 614,07	181 783,41
- z tytułu lokali użytkowych	4 928,00	4 928,00
e.1) należności od osób uprawnionych - z tytułu lokali mieszkalnych	291 607,20	230 056,06
e.2) należności od osób uprawnionych - z tytułu lokali użytkowych	34 021,97	23 554,05
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 763 438,18	2 712 214,53
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 763 438,18	2 712 214,53
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

Opis	Stan na 2025-12-31	Stan na 2024-12-31
- 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	2 763 438,18	2 712 214,53
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 763 438,18	2 712 214,53
- 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	55 044,86	134 278,90
1. Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	55 044,86	134 278,90
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00

Opis	Stan na 2025-12-31	Stan na 2024-12-31
PASYWA		
Pasywa razem	10 982 786,53	11 241 240,39
A. Fundusze własne	8 960 347,11	9 275 088,08
I. Fundusz podstawowy	2 064 071,77	2 301 100,07
1. Fundusz udziałowy	291 446,74	292 812,74
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00
3. Fundusz wkładów budowlanych	1 772 625,03	2 008 287,33
II. Fundusz zasobowy	6 138 942,44	6 250 618,45
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem spółki)	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	757 332,90	723 369,56
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 022 439,42	1 966 152,31
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 864 811,06	3 057 472,44
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00

Opis	Stan na 2025-12-31	Stan na 2024-12-31
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 864 811,06	3 057 472,44
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 384 122,44	1 639 462,41
- do 12 miesięcy	1 384 122,44	1 639 462,41
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	385 759,00	180 739,09
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	406,21	38 606,21
j.1) zobowiązania wobec osób uprawnionych - z tytułu lokali mieszkalnych	1 063 843,41	1 167 984,73
j.2) zobowiązania wobec osób uprawnionych - z tytułu lokali użytkowych	30 680,00	30 680,00
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	-842 371,64	-1 091 320,13
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-842 371,64	-1 091 320,13
- długoterminowe	-842 371,64	-1 091 320,13
- krótkoterminowe	0,00	0,00

P.S.M. "Stella" Tychy

Członek Zarządu
mgr Anna Księgowa
mgr Anna Szumiska

P.S.M. "Stella" Tychy

WICEPREZES ZARZĄDU
mgr Beata Szumska

P.S.M. "Stella" Tychy

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Tomasz Świrski

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy

sporządzony za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2025 roku

jednostka obliczeniowa: zł

Opis	Stan na koniec 2025	Stan na koniec 2024
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	19 801 627,40	17 532 062,08
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	19 557 912,35	17 359 662,35
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	243 715,05	172 399,73
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	19 004 386,67	16 816 470,56
I. Amortyzacja	14 451,32	9 985,91
II. Zużycie materiałów i energii	8 260 890,82	7 696 264,61
III. Usługi obce	3 839 755,91	3 372 096,37
IV. Podatki i opłaty, w tym:	0,00	0,00
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 334 909,60	1 183 731,28
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	216 373,48	195 332,40
- emerytalne	115 567,81	103 904,36
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5 338 005,54	4 359 060,99
VIII. Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	797 240,73	715 591,52
D. Pozostałe przychody operacyjne	378 791,39	581 827,72
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	378 791,39	581 827,72
E. Pozostałe koszty operacyjne	340 862,03	432 207,12
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	340 862,03	432 207,12
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	835 170,09	865 212,12
G. Przychody finansowe	89 905,81	50 230,44
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:	89 905,81	50 230,44
- 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

Opis	Stan na koniec 2025	Stan na koniec 2024
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	0,00	0,00
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
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	925 075,90	915 442,56
J. Podatek dochodowy	167 743,00	192 073,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
- Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości netto	0,00	0,00
- Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości netto	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	757 332,90	723 369,56

P.S.M. "Stella" Tychy
Członek Zarządu, Biżownia Księgowa
mgr Anna Zimna

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

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

Załącznik nr 1
do sprawozdania finansowego
za 2025 r.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2025

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 2025 roku i kończący 31 grudnia 2025 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 niezmiennym 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.



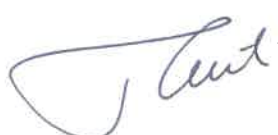
Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

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.

 2  

11. W zakresie pozostałej działalności Spółdzielnia prowadzi:

- działalność gospodarczą dotyczącą gospodarki zasobami mieszkaniowymi – korzystając 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 Główna Księgowa
mgr Anna Hłeko Zajączkowska

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 stanu wartości niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2025 r.-31.12.2025 r.

– Wartość brutto wg bilansu otwarcia na 01.01.2025 r.	85.481,56 zł
– Zwiększenia z tyt. nabycia	5.426,13 zł
– Zmniejszenie	9.483,30 zł
– Wartość brutto na koniec roku obrotowego	81.424,39 zł
– Umorzenia na początek roku obrotowego	34.923,17 zł
– Umorzenia na koniec roku obrotowego	35.834,94 zł
– Wartość netto WNiP na koniec roku obrotowego	45.589,45 zł

Zmiany stanu środków trwałych w okresie 01.01.2025 r.-31.12.2025 r. (w zł)

Lp.	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 01.01.2025r.	1 118 679,62	13 097 116,44	302 696,28	32 776,52	14 551 268,86
	Zwiększenia	0,00	0,00	16 666,85	1 659,89	18 326,74
	Zmniejszenia	57 314,65	142 877,35	33 513,70	382,33	234 088,03
2.	Wartość końcowa na 31.12.2025r.	1 061 364,97	12 954 239,09	285 849,43	34 054,08	14 335 507,57
3.	Umorzenia na 01.01.2025r.	0,00	6 457 234,49	237 081,55	29 639,49	6 723 955,53
4.	Umorzenia na 31.12.2025r.	0,00	6 580 474,16	228 979,73	31 808,17	6 841 262,06
5.	Wartość księgowa netto na początek roku (1-3)	1 118 679,62	6 639 881,95	65 614,73	3 137,03	7 827 313,33
6.	Wartość księgowa netto na koniec roku (2-4)	1 061 364,97	6 373 764,93	56 869,70	2 245,91	7 494 245,51

Inwentaryzacja środków trwałych z natury przeprowadzona była w roku 2026 według stanu na dzień 31.12.2025 r.

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 31.12.2025 r. 41.645 m², o wartości księgowej brutto 552.151,34 zł.
Grunty własne Spółdzielni wynoszą 53.805,37 m², ich wartość księgowa na 31.12.2025 r. 509.213,63 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):



Fundusz własny na początek okresu 9 275 088,08	
Fundusz podstawowy na początek okresu	2 301 100,07
Fundusz udziałowy na początek okresu	292 812,74
zmniejszenie z tyt. zwrotu udziałów	1 366,00
Fundusz udziałowy na koniec okresu	291 446,74
Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	2 008 287,33
zwiększenia z tyt. wpłaty	87 804,69
zmniejszenie z tyt. przebiegowania na fundusz remontowy	87 804,69
wyodrębnienia mieszkań	88 515,99
umorzenie zasobów	147 146,31
Fundusz wkład. budowl. na koniec okresu	1 772 625,03
Fundusz podstawowy na koniec okresu	2 064 071,77
Pozostałe fundusze	
Fundusz zasobowy na początek okresu	6 250 618,45
zwiększenia	0,00
zmniejszenia z tyt. wyodrębnień	60 313,21
zmniejszenie z tyt. zbycia prawa wiecz. uż. gruntów	51 362,80
Fundusz zasobowy na koniec okresu	6 138 942,44
Zysk (strata) netto za rok 2025	757 332,90
Niepodzielony zysk z lat ubiegłych	0,00
Fundusz własny na koniec okresu 8 960 347,11	

10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.
Za rok obrotowy 2025 Spółdzielnia osiągnęła zysk netto (nadwyżkę bilansową) w wysokości 757.332,90 zł

Proponowany podział zysku:

- 554.325,42 zł - pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi
- 53.007,48 zł - pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami na funduszu remontowym
- 150.000,00 zł - zasilenie funduszu remontowego

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 55.044,86 zł, w tym 53.007,48 zł nadwyżka kosztów nad przychodami na funduszu remontowym. Natomiast bierne rozliczenia międzyokresowe wynoszą na dzień bilansowy -842.371,64 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.

 4  

18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT wynoszą na dzień 31.12.2025 r. 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	18.466.246,08 zł
- przychody z lokali użytkowych	1.091.666,27 zł
RAZEM:	19.557.912,35 zł

Zmiana stanu produktów wynosi 243.715,05 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 (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych): 175.262,26 zł, w tym:

- odsetki od nieterminowych wpłat lokali mieszkalnych: 59.468,01 zł,
- pozostała sprzedaż nieopodatkowana: 4.741,65 zł
- odszkodowania za szkody: 111.052,60 zł.

5

Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) 133.044,59 zł z tyt. usuwania szkód.

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 23.752,87 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 2025 r.

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 11 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 i Prowadząca Księgową
mgr Aneta W. Zawadzka

P.S.M. "Stella" Tychy

WICEPREZES ZARZĄDU
mgr Beata W. Żurawska

P.S.M. "Stella" Tychy

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Tomasz Sowiński

Sprawozdanie z działalności jednostki w 2025 roku

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Stella” w Tychach w 2025 roku prowadziła działalność w oparciu o:

- Ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. Nr 121, poz. 591 z późniejszymi zmianami), t.j. Dz.U. 2023 poz. 120,
- Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. 2024 poz. 593 t.j. z późniejszymi zmianami),
- Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2024 poz. 558 t.j. 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 kolegiałnie działający Zarząd w składzie:

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

Walne Zgromadzenie PSM „Stella” za rok 2024 odbyło się 25 czerwca 2025 r.

Spółdzielnia posiada zasoby mieszkaniowe o powierzchni użytkowej 78.565,32 m² – zamieszkałe przez 2.981 osób .

Status członka Spółdzielni posiadało na dzień 31 grudnia 2025 roku 1.882 osoby. Powierzchnia gruntów będących własnością Spółdzielni wynosi 53.805,37 m², natomiast powierzchnia gruntów będących w użytkowaniu wieczystym wynosi 41.645 m². Spółdzielnia zarządza 29 nieruchomościami mieszkalnymi, 39 nieruchomościami niemieszkalnymi oraz prowadzi inną działalność bezpośrednio związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, tj. wydzierżawia grunty, wynajmując lokale użytkowe, na zasadach rachunku ekonomicznego. Działalność Spółdzielni w okresie 1.01 - 31.12.2025 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 roku 2025 kontynuowano rozbudowę oprogramowania komputerowego wspomagającego zarządzanie nieruchomościami o kolejne moduły (moduły płacowo-kadrowe oraz elektroniczny obieg dokumentów). W kolejnych latach planowane jest poszerzenie licencji o moduł związany z internetową obsługą mieszkańców.

W 2025 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: Honoraty 41-45, Honoraty 59-65, Kopernika 20-26, Kopernika 14-18, Kopernika 40-42, Kopernika 48-54, Hierowskiego 33-35, Rolna 5-13, oraz Rolna 58-60.

Dla bezpieczeństwa mieszkańców w budynku przy ul. Konf. Barskich 1-3 wymieniono część balustrad na balkonach na nowe wraz z wypełnieniem płytami HPL z uwagi na ich zły stan techniczny.

Spółdzielnia przeprowadziła w lokalach mieszkalnych i użytkowych, w których właściciele umożliwili - legalizacyjną wymianę radiowych indywidualnych wodomierzy.

W nieruchomościach: Hierowskiego 31 i 33-35, Konf. Barskich 1-3 (część), Konf. Barskich 5-15 (dotyczy klatek 9-15) wymieniono zabezpieczenia do mieszkań w TR, natomiast w piwnicach w budynku Żwakowska 7-11 wymieniono instalację eklektyczną, zasilanie do oświetlenia klatki schodowej oraz zasilanie do lamp w piwnicach. W przyłączy elektrycznym w budynku przy ul. Konf. Barskich 1-3- zamontowano drzwi stalowe p.poż EI-60.

W 2025r wykonano modernizację dźwigu towarowo-osobowego zamontowanego w klatce schodowej budynku przy ul. Konf. Barskich 3.

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

Na ul. Rolnej 33-39 docieplono strop piwnic metodą natrysku. W budynku Rolna 51-53 wykonano remont klatek schodowych wraz z malowaniem elewacji wewnętrznej ścian i sufitów.

W związku z wysokim stanem wód gruntowych na osiedlu Ł-2 – wykonano drenaż w piwnicach z podłączeniem do kanalizacji deszczowej w częściach budynku - Rolna 47.

W nieruchomości przy ul. Konf. Barskich 2-8, i Honoraty 51 zamontowano nową, cyfrową instalację domofonową z funduszu remontowego.

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

Wyposażyliśmy place zabaw na osiedlach K i H w huśtawki sprężynowe.

Na rok 2026 - do najważniejszych zadań wykonywanych z funduszu remontowego będą:

- remonty logii i balkonów,
- remonty dźwigów,
- remonty instalacji w budynkach,
- remonty klatek schodowych (malowanie, wymiana inst. elektrycznej z oświetleniem LED na czujniki ruchu)
- naprawę chodników i dróg.

Ogólna suma majątku i suma źródeł finansowania wynosi 10.982.786,53 zł. Spadek wartości aktywów trwałych spowodowany jest zmniejszeniem wartości środków trwałych przez umorzenia oraz wyodrębnieniem własności lokali mieszkalnych.

Przychody ze sprzedaży wyniosły 19.557.912,35 zł, natomiast koszty działalności operacyjnej wyniosły 19.004.386,67 zł.

W pozycji rachunku zysków i strat zmiana stanu produktów wynosi 243.715,05 zł i stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami za 2025 rok na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Zysk netto w wysokości 757.332,90 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 2026 rok. Planowane przychody i koszty to 19.612 tys. zł. Planowane wydatki na fundusz remontowy to kwota 4.807 tys. zł.

Spółdzielnia posiada wystarczające zasoby finansowe, aby sprostać bieżącym zobowiązaniom. Prognozujemy utrzymanie stabilności finansowej w kolejnych latach. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Nie przewiduje się zagrożeń w przyszłości.

P.S.M. "Strefa" Tychy
Członek Zarządu
mgr A. Szumski

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

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