

BILANS
sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku

jednostka obliczeniowa: zł

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020			rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	Aktywa trwałe	9 095 279,05	9 338 195,84	A	Fundusze własne	10 721 542,56	10 692 471,10
I	Wartości niematerialne i prawne	8 558,96	5 581,11	I	Fundusz podstawowy	2 585 106,93	2 838 202,65
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1	Fundusz udziałowy	298 115,59	300 053,62
2	Wartość firmy	0,00	0,00	2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	8 558,96	5 581,11	3	Fundusz wkładów budowlanych	2 286 991,34	2 538 149,03
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	II	Fundusz zasobowy	7 173 968,11	7 179 679,52
II	Rzeczowe aktywa trwałe	9 086 720,09	9 332 614,73	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
1	Środki trwałe	9 086 720,09	9 332 614,73	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 138 478,64	1 140 667,73	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	674 588,93	341 457,68
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 917 101,36	8 162 119,09	VI	Zysk (strata) netto	287 878,59	333 131,25
c)	urządzenia techniczne i maszyny	24 301,87	22 254,55	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00
d)	środki transportu	0,00	0,00				
e)	inne środki trwałe	6 838,22	7 573,36	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	985 909,61	332 567,29
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 – długoterminowa	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00			– krótkoterminowa	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00		3	Pozostałe rezerwy – długoterminowe	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	0,00			– krótkoterminowe	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1	Nieruchomości	0,00		1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00		2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	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	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	2 769 906,57	1 687 873,11
	– 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	2 631 762,56	1 422 779,04
B	Aktywa obrotowe	2 612 173,12	1 686 842,55	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:	1 986 443,05	820 567,90
3	Produkty gotowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	1 986 443,05	820 567,90
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	994 694,27	797 407,17	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	102 677,62	66 799,80
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	677,27	26 940,85
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	541 964,62	508 470,49
b)	inne	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	522 284,62	488 790,49
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe	19 680,00	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:	138 144,01	265 094,07
b)	inne	0,00	0,00		– fundusz remontowy	138 144,01	265 094,07
3	Należności od pozostałych jednostek	994 694,27	797 407,17	IV	Rozliczenia międzyokresowe	-1 783 996,96	-1 355 305,82
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	103 769,35	88 606,65	1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	103 769,35	88 606,65	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-1 783 996,96	-1 355 305,82
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00		– długoterminowe	-1 783 996,96	-1 355 305,82

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	328 495,84	260 423,88	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	236 566,16	206 710,35				
e)	należności od osób uprawnionych:	325 862,92	241 666,29				
	– lokale mieszkalne	287 431,77	233 444,20				
	– lokale użytkowe	38 431,15	8 222,09				
III	Inwestycje krótkoterminowe	1 614 514,85	886 569,38				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 614 514,85	886 569,38				
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	1 614 514,85	886 569,38				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 614 514,85	886 569,38				
	– 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	2 964,00	2 866,00				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 964,00	2 866,00				
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)	11 707 452,17	11 025 038,39		PASYWA razem (suma poz. A i B)	11 707 452,17	11 025 038,39

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

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

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

Pracownicza Spółdzielnia
Mieszkaniowa "STELLA"
w Tychach

(dane jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres .. od 01 stycznia do 31 grudnia 2021 roku ..

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	12 695 800,83	11 787 166,39
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	12 267 109,69	11 433 552,77
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	428 691,14	353 613,62
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	12 166 599,08	11 292 847,11
I	Amortyzacja	7 740,90	6 898,92
II	Zużycie materiałów i energii	5 555 450,14	5 031 690,34
III	Usługi obce	2 760 142,56	2 231 112,44
IV	Podatki i opłaty, w tym:	0,00	0,00
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	971 927,65	907 604,68
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	159 234,49	154 407,48
	– emerytalne	83 045,02	81 149,18
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	2 712 103,34	2 961 133,25
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	529 201,75	494 319,28
D	Pozostałe przychody operacyjne	46 434,07	62 702,56
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	46 434,07	62 702,56
E	Pozostałe koszty operacyjne	220 986,37	161 182,15
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00
III	Inne koszty operacyjne	220 986,37	161 182,15
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	354 649,45	395 839,69
G	Przychody finansowe	14 557,89	17 190,73
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:	14 557,89	17 190,73
	– 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	299,75	800,17
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	299,75	800,17
I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	368 907,59	412 230,25
J	Podatek dochodowy	81 029,00	79 099,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	287 878,59	333 131,25

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

Tychy, 11.04.2022r.

Załącznik nr 1
do sprawozdania finansowego
za 2021r.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2021

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 2021 roku i kończący 31 grudnia 2021 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.

Inwestycje krótkoterminowe wykazuje się w walucie polskiej w wartości nominalnej.

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

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

Fundusze specjalne zostały 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. "Gatella" Tychy
Członek Zarządu, Główna Księgowa
mgr *Andżelika Zawadzka*

P.S.M. "Gatella" Tychy
WICEPREZES ZARZĄDU
mgr *Beata Szumiska*

P.S.M. "Gatella" Tychy
PREZES ZARZĄDU
mgr *mgr Tomasz Sowinski*

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

Tychy, 11.04.2022r.

Załącznik nr 2
do sprawozdania finansowego
za 2021r.

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 01.01.2021-31.12.2021r.

– Wartość wg bilansu otwarcia na 01.01.2021r.	- 28.290,00 zł
– Zwiększenia z tyt. nabycia	- 7.269,30 zł
– Zmniejszenia z tyt. likwidacji	- 7.724,40 zł
– Wartość brutto na koniec roku obrotowego	- 27.834,90 zł
– Umorzenia na początek roku obrotowego	- 22.708,89 zł
– Umorzenia na koniec roku obrotowego	- 19.275,94 zł
– Wartość netto WNiP na koniec roku obrotowego	- 8.558,96 zł

Zmiany stanu środków trwałych w okresie 01.01.2021-01.12.2021r (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 01.01.2021r.	1 140 667,73	14 250 543,46	251 848,79	29 753,49	15 672 813,47
	Zwiększenia	0,00	0,00	11 709,60	2 714,31	14 423,91
	Zmniejszenia	2 189,09	31 162,15	0,00	0,00	33 351,24
2.	Wartość końcowa na 31.12.2021r.	1 138 478,64	14 219 381,31	263 558,39	32 467,80	15 653 886,14
3.	Umorzenia na 01.01.2021	0,00	6 088 424,37	229 594,24	22 180,13	6 340 198,74
4.	Umorzenia na 31.12.2021	0,00	6 302 279,95	239 256,52	25 629,58	6 567 166,05
5.	Wartość księgowa netto na początek roku (1-3)	1 140 667,73	8 162 119,09	22 254,55	7 573,36	9 332 614,73
6.	Wartość księgowa netto na koniec roku (2-4)	1 138 478,64	7 917 101,36	24 301,87	6 838,22	9 086 720,09

Inwentaryzacja środków trwałych z natury przeprowadzona była w roku 2022 według stanu na dzień 31.12.2021r.

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.

4. Powierzchnia gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni wynosi na 31.12.2021r. 45.705,00 m², o wartości księgowej 603.514,14 zł.
Grunty własne Spółdzielni wynoszą 55.899,84 m², ich wartość księgowa na 31.12.2021r. 534.964,50 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 występuje.

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 nie występuje

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

Fundusz własny na początek okresu 10 692 471,10
--

Fundusz podstawowy na początek okresu	2 838 202,65
Fundusz udziałowy na początek okresu	300 053,62
zmniejszenie z tyt. zwrotu udziałów	1 938,03
Fundusz udziałowy na koniec okresu	298 115,59
Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	7 898 543,14
zwiększenia z tyt. wpłaty	127 472,55
zmniejszenia	5 739 024,35
Fundusz wkład. budowl. na koniec okresu	2 286 991,34
Fundusz podstawowy na koniec okresu	2 585 106,93

Pozostałe fundusze

Fundusz zasobowy na początek okresu	7 985 428,27
zwiększenia	0,00
zmniejszenia	811 460,16
Fundusz zasobowy na koniec okresu	7 173 968,11

Zysk (strata) netto	287 878,59
Niepodzielony zysk z lat ubiegłych	674 588,93

Fundusz własny na koniec okresu 10 721 542,56
--

10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.
Za rok obrotowy 2021 Spółdzielnia osiągnęła zysk netto (nadwyżkę bilansową) w wysokości 287.878,59 zł

Proponowany podział zysku:

- 50.000 zł – zasilenie funduszu zasobowego
- 237.878,59 zł – pokrycie niedoboru na GZM

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

Spółdzielnia nie tworzy rezerw.

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

Nie wystąpiły w Spółdzielni.

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 2.964,00 zł.

Rozliczenia międzyokresowe bierne wynoszą na dzień bilansowy -1.783.996,96 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.

W Spółdzielni na 31.12.2021 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT.

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 (rynki 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	11.534.549,93 zł
- przychody z lokali użytkowych (media)	203.358,01 zł
- przychody z lokali użytkowych (bez mediów)	529.201,75 zł
RAZEM:	12.267.109,69 zł

Zmiana stanu produktów wynosi 428.691,14 zł i stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami – pokazana jest ze znakiem dodatnim.

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.
W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących środków trwałych.
3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów oraz środków trwałych.

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.

Wykaz przychodów i kosztów różniących wynik bilansowy od wyniku podatkowego:

- wynik bilansowy (zysk brutto)	368.907,59 zł
a) zmniejszenie:	
w tym:	
- wpłaty z firmy ubezpieczeniowej, wpłaty odsetek od zaległości czynszowych z lokali mieszkalnych	45.882,05 zł

b) zwiększenie:

w tym:

- sprawy oddane do ubezpieczyciela, składki na fundusz pracy
oraz odsetki zapłacone 103.444,74 zł

Otrzymujemy wynik podatkowy w wysokości 426.470,28 zł, który stanowi podstawę do obliczenia 19% podatku dochodowego od osób prawnych.

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 okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

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

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia poniosła nakłady w wysokości 21.693,21 zł na zakup niefinansowych aktywów trwałych.

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

W 2021 roku w związku z panującym stanem epidemicznym Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości 32.136,74 zł na dezynfekcję klatek schodowych oraz środki ochrony indywidualnej (maseczki, płyny dezynfekcyjne).

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.

PS.M. "Stella" Tychy
Wiceprezes Zarządu
mgr Andrzej Zawadzka
Członek Zarządu, główna księgowa
PS.M. "Stella" Tychy
Przewodniczący Zarządu
mgr inż. Józef Sowiński

**Sprawozdanie z działalności
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w Tychach
za 2021 rok**

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Stella” w Tychach w 2021 roku prowadziła działalność w oparciu o:

- Ustawa 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,
- Roczne plany gospodarczo-finansowe, zatwierdzone 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. Jadwiga Niespodziańska | - Członek Zarządu, Główna Księgowa (do 30.09.2021r.) |
| 4. Andżelika Zawadzka | - Członek Zarządu, Główna Księgowa (od 01.10.2021r.) |

Spółdzielnia posiada zasoby mieszkaniowe o powierzchni użytkowej 78.562,72 m² – zamieszkałe przez 3.109 osób. Status członka Spółdzielni posiadają 1.904 osoby.

Powierzchnia gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię: 101.604,84 m², w tym:

- a) grunty będące własnością Spółdzielni: 55.899,84 m²,
- b) grunty w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni: 45.705,00 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 2021 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 2021 roku kontynuowano remont ścian elewacji zewnętrznej wraz z dociepleniem (bez balkonów), który wykonywany był etapami:

- na osiedlu Ł-2- ul. Rolna 51-53 oraz docieplenie wiatrołapów przy ul. Rolnej 30-34 i Rolnej 15-19,
- na osiedlu DMM- ul. Hierowskiego 33-35 (strona zachodnia) i Hierowskiego 27 (docieplenie klatki schodowej),
- na osiedlu K- ul. Konf. Barskich 1-3 (strona wschodnia -KB 1).

W 2021 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 34-42 (8 szt.), Rolna 56 (3szt.), Rolna 58 (4 szt.), Honoraty 47 (10 szt.) oraz Hierowskiego 27 (8 szt.).

Wykonano w całych zasobach pomiary instalacji odgromowej na budynkach, będące obowiązkowymi pomiarami zgodnie z Ustawą o prawie budowlanym z 7 lipca 1994r. (Dz.U. z dnia 26 czerwca 2019r. poz. 1186, ze zmianami).

Dla wygody mieszkańców oraz z uwagi na oszczędności kosztów ogrzewania w budynku przy ul. Rolna 28-34 oraz Rolna 15-19 wymieniono II drzwi zewnętrzne, wejściowe na szczelne aluminiowe. Na wniosek mieszkańców wymieniono drzwi zewnętrzne od strony wyjścia z piwnic przy ul. Honoraty 45. Mieszkańcy nieruchomości Rolna 28-34 zwrócili się do Zarządu Spółdzielni z prośbą o malowanie klatek schodowych. Na w/w nieruchomości wymieniono również instalację oświetleniową w klatkach schodowych, zamontowano koryta teletechniczne i wymieniono zabezpieczenia przedlicznikowe do mieszkań. Wykonano również remont wnętrza klatki schodowej nr 16 w nieruchomości Kopernika 14-18.

Przy ul. Rolnej 58-60 wymieniono instalację oświetleniową w korytarzach piwnicznych oraz zamontowano nowe oświetlenie. Wymieniono WLZ przy ul. Rolnej 15-19, Honoraty 59 i 61. Wymieniono zabezpieczenia do mieszkań TR przy ul. Rolna 33-39, Rolna 58-60, Rolna 47-49 oraz Hierowskiego 23-25

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

W 2021 roku Spółdzielnia zakupiła i zamontowała altany śmietnikowe firmy PHU „Ślizek” na osiedlach: DMM i H oraz dobudowano zamknięty boks na gabaryty przy altanie śmietnikowej znajdującej się przy nieruchomości Konf. Barskich 17-19 na osiedlu K. .

Zmodernizowano dźwig osobowy przy ul. KB 1 przez firmę OTIS. Na bieżąco wykonywano naprawy dachów, obróbkę blacharskich oraz inne roboty dekarские po ulewach (zalaniach).

Na rok 2022 - 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 źródła finansowania wynosi 11.707.452,17 zł. Spadek wartości aktywów trwałych spowodowany jest zmniejszeniem wartości środków trwałych przez umorzenia.

Przychody ze sprzedaży wyniosły 12.267.109,69 zł, a koszty działalności operacyjnej 12.166.599,08 zł.

W pozycji rachunku zysków i strat: zmiana stanu produktów wynosi 428.691,14 zł i stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami za 2021 rok na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Zysk netto w wysokości 287.878,59 zł to pożytki osiągnięte z działalności gospodarczej i pozostałej Spółdzielni, po opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Zysk ten jednocześnie stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Wskaźniki struktury finansowania wskazują na pokrycie majątku trwałego funduszami własnymi. Spółdzielnia finansuje działalność własnymi środkami, nie posiłkując się kredytami. Założenia kontynuacji działalności potwierdza przyjęty przez Radę Nadzorczą plan gospodarczo-finansowy na 2022 rok. Planowane przychody i koszty to 12.406 tys. zł. Planowane wydatki na fundusz remontowy to kwota 2.544 tys. zł.

Od 20 marca 2020 roku obowiązuje w Polsce stan epidemii w związku z rozprzestrzenianiem się koronawirusa. W związku z wprowadzonymi obostrzeniami i uregulowaniami prawnymi niemożliwe było zwołanie Walnego Zgromadzenia za lata 2019-2020r.

Zarząd Spółdzielni nie odnotował natomiast zauważalnego wpływu na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i sytuację finansową Spółdzielni. Jednakże na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania sytuacja ta wciąż się zmienia i nie można przewidzieć jej przyszłych skutków. Zarząd Spółdzielni będzie nadal monitorować rozwój sytuacji i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić ewentualne negatywne skutki dla jednostki.

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

P.S.M. "Stella" Tychy
Członek Zarządu Główna Księgowa
mgr Anżelika Zawadzka

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

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