

## Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Złotnicki” Sp. z o. o. w Zduńskiej Woli

### Syntetyczna analiza ekonomiczno – finansowa działalności za 2022 rok

Analiza ekonomiczno – finansowa za okres 2022 roku została przeprowadzona w oparciu o przedłożone przez spółkę dokumenty:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans na dzień 31.12.2022 r. i rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2022,
3. dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania za 2022 rok,
4. sprawozdanie Zarządu TBS „Złotnicki” za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.,
5. sprawozdanie biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego.

Podstawowym zadaniem statutowym Towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Spółka może również m.in.: nabywać budynki mieszkalne, przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu, wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki, sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi własności Towarzystwa, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych, prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą.

W okresie obrachunkowym działalność Towarzystwa koncentrowała się na:

- 1) administrowaniu zasobami komunalnymi w oparciu o umowę dzierżawy z dnia 01.10.2015 r. zawartą z Miastem Zduńska Wola na okres od 01.09.2015 r. do 31.08.2025 r.
- 2) na administrowaniu 49-oma Wspólnotami Mieszkaniowymi,
- 3) na zarządzaniu zasobem własnym, tj. 5 budynkami ze 145 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 6 018,13 m<sup>2</sup> oraz 4 lokalami użytkowymi o powierzchni 219,11 m<sup>2</sup>.

Wielkość zarządzanych i administrowanych zasobów lokalowych wg stanu na dzień 31.12.2022 r. w porównaniu do roku ubiegłego przedstawia poniższe zestawienie:

Lp	Rodzaj zasobu	2022 rok			2021 rok			dynamika (%)
		Lokale mieszkalne (m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (m <sup>2</sup> )	Razem powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Lokale mieszkalne (m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (m <sup>2</sup> )	Razem powierzchnia (m <sup>2</sup> )	5:8
1	2	3	4	5	3	4	5	9
1	Miasto Zduńska Wola – budynki komunalne	40 270,94	4 979,29	45 250,23	43 197,48	4 979,29	48 176,77	93,93
2	Wspólnoty Mieszkaniowe w zarządzie Spółki, z tego:	69 788,06	2 465,71	72 253,77	68 850,01	2 465,71	71 315,72	101,32
a)	lokale komunalne	21 029,51	2 309,49	23 339,00	21 159,72	2 309,49	23 469,21	99,45
b)	lokale własnościowe	48 758,55	156,22	48 914,77	47 690,29	156,22	47 846,51	102,23
3	Zasoby komunalne we Wspólnotach	5 368,53	395,35	5 763,88	5 560,65	395,35	5 956,00	96,77

	Mieszkaniowych administrowane przez inne podmioty							
4	Zasób własny	6 018,13	219,11	6 237,24	4 039,83	219,11	4 258,94	146,45
5	<b>RAZEM</b>	<b>121 445,66</b>	<b>8 059,46</b>	<b>129 505,12</b>	<b>121 647,97</b>	<b>8 059,46</b>	<b>129 707,43</b>	<b>99,84</b>

Stan zasobu komunalnego stanowiącego własność Miasta Zduńska Wola, w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe w m<sup>2</sup>, których na podstawie umowy dzierżawy zarządcą jest spółka i inne podmioty, obrazuje poniższe zestawienie:

(w m<sup>2</sup>)

Lp.	Rodzaj lokalu	2022	2021	2020	2019	dynamika 2022/2021 (%)	dynamika 2021/2020 (%)	dynamika 2020/2019 (%)
1	Lokale mieszkalne	66 668,98	69 917,85	70 348,82	71 657,92	95,35	99,39	98,17
2	Lokale użytkowe	7 684,13	7 684,13	8 144,79	8 293,43	100,00	94,34	98,21
3	<b>RAZEM</b>	<b>74 353,11</b>	<b>77 601,98</b>	<b>78 493,61</b>	<b>79 951,35</b>	<b>95,81</b>	<b>98,86</b>	<b>98,18</b>

W 2022 roku w stosunku do roku ubiegłego nastąpiły zmiany w wielkości zasobów administrowanych i zarządzanych przez spółkę. O 4,65% zmniejszył się zasób lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych Miasta, o 0,55% zmniejszył się zasób komunalnych lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych przy zwiększeniu się o 2,23% lokali własnościowych we Wspólnotach Mieszkaniowych. Stan zasobów własnych spółki zwiększył się o 46,45% i wynosi łącznie 6 237,24 m<sup>2</sup>. Zmiany w zasobie komunalnym są wynikiem sprzedaży lokali, rozbiórki budynków i przyjęcia – przekazania nieruchomości.

## I. Zasoby majątkowe

Wg danych bilansowych na dzień 31.12.2022 r. i w analogicznym okresie roku ubiegłego zasoby majątkowe kształtują się następująco:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021	Dynamika 2022/2021 (%)	Zmiana	Struktura	
						2022	2021
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>27 893</b>	<b>12 567</b>	<b>222,0</b>	<b>15 326,0</b>	<b>91,4</b>	<b>86,3</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	0	0	x	0,0	0,0	0,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe, z tego:	27 893	12 567	222,0	15 326,0	91,4	86,3
1)	środki trwałe:	15 076	12 053	125,1	3 023,0	49,4	82,8
a)	grunty	1 589	1 593	99,7	-4,0	5,2	10,9
b)	budynki, lokale i obiekty	13 462	10 436	129,0	3 026,0	44,1	71,7
c)	urządzenia techniczne	8	12	66,7	-4,0	0,0	0,1
d)	środki transportu	0	0	x	0,0	0,0	0,0
e)	inne środki trwałe	17	12	141,7	5,0	0,1	0,1
2)	środki trwałe w budowie	12 817	514	2 493,6	12 303,0	42,0	3,5
III.	Inwestycje długoterminowe	0	0	x	0,0	0,0	0,0
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>2 628</b>	<b>1 998</b>	<b>131,5</b>	<b>630,0</b>	<b>8,6</b>	<b>13,7</b>
I.	Zapasy	23	21	109,5	2,0	0,1	0,1
1)	Materiały	23	21	109,5	2,0	0,1	0,1
II.	Należności krótkoterminowe	893	894	99,9	-1,0	2,9	6,1
a)	z tytułu dostaw i usług	879	880	99,9	-1,0	2,9	6,0
b)	podatki, cła, ubezpieczenia	0	2	0,0	-2,0	0,0	0,0

c)	inne	14	12	116,7	2,0	0,0	0,1
III.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	1 554	968	160,5	586,0	5,1	6,6
1)	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 554	968	160,5	586,0	5,1	6,6
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	158	115	137,4	43,0	0,5	0,8
	<b>Aktywa ogółem</b>	<b>30 521</b>	<b>14 565</b>	<b>209,6</b>	<b>15 956,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Wartość aktywów na koniec 2022 roku wykazuje znaczny wzrost do roku ubiegłego – o 15 956 tys. zł, tj. o 109,6%. Na taki stan rzeczy wpływ miał głównie wzrost aktywów trwałych o 15 326 tys. zł (o 122%) oraz stosunkowo niewielki wzrost aktywów obrotowych – o 630 tys. zł (o 31,5%).

Wzrost wartości aktywów trwałych spowodowany był wzrostem rzeczowych aktywów trwałych, a w szczególności środków trwałych w budowie – o 12 303 tys. zł, których wartość stanowi 46% aktywów trwałych oraz 42% aktywów ogółem. Na wartość środków trwałych w budowie składają się:

- budowa budynku mieszkalno - usługowego przy ul. Juliusza 5 – 9 – 12 790 tys. zł,
- dokumentacja dot. projektu na wydzielenie łazienek ul. Złota 1 – 13 tys. zł,
- dokumentacja instalacji co i cw ul. Getta Żydowskiego 5 – 9 tys. zł,
- projekt zieleni ul. Złota 6, 8C, 8A – 5 tys. zł.

Spółka corocznie dokonuje umorzenia wartości środków trwałych, w tym w szczególności w pozycji budynki, lokale i obiekty – wartość umorzenia w 2022 r. per saldo wyniosła 163 tys. zł (zwiększenie umorzenia o 229 tys., zmniejszenie umorzenia o 66 tys. zł). Z dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania wynika, że wg stanu na koniec 2022 roku stopień umorzenia środków trwałych ogółem wynosił 21%.

Z uwagi na finansowanie budowy budynków przy ul. Juliusza 4/8 oraz ul. Juliusza 5 – 9 z udziałem zaciągniętych pożyczek, występują ograniczenia w prawach własności i dysponowania majątkiem trwałym jednostki tytułem zabezpieczeń pożyczki:

- hipoteka kaucyjna na nieruchomościach spółki do kwoty 2 631 tys. zł,
- hipoteka kaucyjna na nieruchomości spółki do kwoty 19 828,5 tys. zł,
- cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów z nieruchomości przy ul. Juliusza 4/8 w wysokości 83 tys. zł,

łącznie 22 542,5 tys. zł, co stanowi 81% wartości aktywów trwałych.

Aktywa trwałe stanowią 91,4% wartości aktywów ogółem. W stosunku do roku 2021 ich udział w aktywach ogółem wzrósł o 5,1 punktu procentowego.

W 2022 roku nastąpił wzrost wartości aktywów obrotowych łącznie o 630 tys. zł (w roku poprzednim odnotowano wzrost w stosunku do roku 2020 o 195 tys. zł), który został spowodowany głównie przez wzrost inwestycji krótkoterminowych – środków pieniężnych – wzrost o 586 tys. zł (z poziomu 967 tys. zł w 2021 roku do 1 554 tys. zł w 2022 roku).

Spółka co roku dokonuje odpisów aktualizujących należności czynszowe, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności. Wartości tych odpisów kształtują się następująco:

- na koniec 2022 roku – wartość odpisu 2 245 tys. zł, w tym odpis na należności czynszowe – 2 206 tys. zł (dynamika do 2021 roku – 99%),
- na koniec 2021 roku – wartość odpisu 2 256 tys. zł, w tym odpis na należności czynszowe – 2 217 tys. zł (dynamika do 2020 roku – 102%),

- na koniec 2020 roku – wartość odpisu 2 212 tys. zł, w tym odpis na należności czynszowe – 2 170 tys. zł (dynamika do 2019 roku – 103%),
- na koniec 2019 roku – wartość odpisu 2 146 tys. zł, w tym odpis na należności czynszowe – 2 103 tys. zł (dynamika do 2018 roku – 99,9%).

W 2022 roku należności krótkoterminowe spadły w stosunku do 2021 roku o 1 tys. zł – spadek o 0,1% (w 2021 roku należności krótkoterminowe w stosunku do roku 2020 zanotowały spadek o 93 tys. zł, czyli o 9,4%).

Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe na koniec 2022 roku wyniosły 158 tys. zł i składają się na nie:

- podatek VAT do odliczenia w przyszłych okresach w wysokości 85 tys. zł (w 2021 roku – 31 tys. zł),
- ubezpieczenia majątkowe w wysokości 27 tys. zł (w 2021 roku – 28 tys. zł),
- docieplenie budynku przy ul. Juliusza 37/39 – 42 tys. zł (w 2021 roku – 53 tys. zł),
- obsługa informatyczna – kwota 4 tys. zł, (w 2021 roku – 4 tys. zł).

Aktywa obrotowe stanowią 8,6% wartości aktywów ogółem. W stosunku do roku 2021 ich udział w aktywach ogółem spadł o 5,1 punktu procentowego.

Reasumując suma bilansowa aktywów wzrosła o 15 956,00 tys. zł, w tym:

- aktywa trwałe – wzrost o 15 326,00 tys. zł,
- aktywa obrotowe – wzrost o 630 tys. zł.

## II. Źródła finansowania majątku

Źródła finansowania majątku spółki na koniec 2022 roku, w porównaniu do roku ubiegłego pokazuje tabela:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021	Dynamika 2022/2021 (%)	Zmiana	Struktura	
						2022	2021
<b>A.</b>	<b>Kapitał własny</b>	<b>14 897</b>	<b>11 309</b>	<b>131,7</b>	<b>3 588</b>	<b>48,8</b>	<b>77,6</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>9 461</b>	<b>9 161</b>	<b>103,3</b>	<b>300</b>	<b>31,0</b>	<b>62,9</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>1 848</b>	<b>1 489</b>	<b>124,1</b>	<b>359</b>	<b>6,1</b>	<b>10,2</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał z aktualizacji wyceny</b>						
<b>IV.</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	<b>3 306</b>	<b>300</b>	<b>9 918,0</b>	<b>3 006</b>	<b>10,8</b>	<b>2,1</b>
<b>V.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>						
<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>282</b>	<b>359</b>	<b>78,6</b>	<b>-77</b>	<b>0,9</b>	<b>2,5</b>
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>15 624</b>	<b>3 256</b>	<b>479,9</b>	<b>12 368</b>	<b>51,2</b>	<b>22,4</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>333</b>	<b>307</b>	<b>108,5</b>	<b>26</b>	<b>1,1</b>	<b>2,1</b>
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0	x	0	0,0	0,0
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne:	77	83	92,8	-6	0,3	0,6
	- długoterminowe	31	29	106,9	2	0,1	0,2
	- krótkoterminowe	46	54	85,2	-8	0,2	0,4
3.	Pozostałe rezerwy:	256	224	x	32	0,8	1,5
	- długoterminowe	0	0	x	0	0,0	0,0
	- krótkoterminowe	256	224	x	32	0,8	1,5
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>10 769</b>	<b>945</b>	<b>1 139,6</b>	<b>9 824</b>	<b>35,3</b>	<b>6,5</b>

1.	Wobec pozostałych jednostek	10 769	945	1 139,6	9 824	35,3	6,5
a)	kredyty i pożyczki	10 382	560	1 853,9	9 822	34,0	3,8
b)	inne	387	385	100,5	2	1,3	2,6
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 632</b>	<b>1 096</b>	<b>331,4</b>	<b>2 536</b>	<b>11,9</b>	<b>7,5</b>
1.	Wobec pozostałych jednostek	3 622	1 081	335,1	2 541	11,9	7,4
a)	kredyty i pożyczki	600	95	631,6	505	2,0	0,7
b)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	2 605	549	474,5	2 056	8,5	3,8
	- do 12 miesięcy	2 605	549	474,5	2 056	8,5	3,8
	- powyżej 12 miesięcy	0	0	0,0	0	0,0	0,0
c)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publicznoprawnych	294	317	92,7	-23	1,0	2,2
d)	z tyt. wynagrodzeń	21	21	100,0	0	0,1	0,1
e)	inne	102	99	103,0	3	0,3	0,7
2.	Fundusze specjalne	10	15	66,7	-5	0,0	0,1
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>890</b>	<b>908</b>	<b>98,0</b>	<b>-18</b>	<b>2,9</b>	<b>6,2</b>
1.	Inne rozliczenia międzyokresowe	890	908	98,0	-18	2,9	6,2
	- długoterminowe	872	890	98,0	-18	2,9	6,1
	- krótkoterminowe	18	18	100,0	0	0,1	0,1
	<b>Pasywa ogółem</b>	<b>30 521</b>	<b>14 565</b>	<b>209,6</b>	<b>15 956</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Kapitały własne na koniec 2022 roku w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły o 3 588 tys. zł (w 2021 roku wzrost o 1 259 tys. zł) i był to efekt:

1. wzrostu kapitału podstawowego o kwotę 300 tys. zł,
2. wzrostu kapitału zapasowego o kwotę 359 tys. zł,
3. wzrostu kapitału rezerwowego o 3 006 tys. zł,
4. uzyskanego zysku netto w roku bieżącym, który ewidencyjnie stanowi element kapitałów własnych – kwota 282 tys. zł (spadek do roku ubiegłego o 77 tys. zł).

Kapitał podstawowy spółki na koniec 2022 roku wynosił 9 461,00 tys. zł. W 2021 roku na podstawie uchwały nr XXXIX/672/2021 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 30 września 2021 r. w sprawie wniesienia wkładu pieniężnego do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dokonano wniesienia wkładu pieniężnego do spółki w wysokości 300 tys. zł w zamian za objęcie przez właściciela 600 nowych udziałów o wartości 500 zł każdy. Dookapitalizowanie spółki miało na celu umożliwienie jej zrealizowania zadań inwestycyjnych głównie związanych z wymianą źródeł ciepła w budynkach wielorodzinnych, a także wpływ na jej wskaźniki ekonomiczne, od poziomu których zależał dostęp do preferencyjnych źródeł finansowania zwrotnego np. z Banku Gospodarstwa Krajowego. Po ujawnieniu dookapitalizowania w Krajowym Rejestrze Sądowym wartość dookapitalizowania została przeniesiona z kapitałów rezerwowych na kapitał podstawowy.

W 2022 roku na podstawie uchwały nr L/818/2022 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 26 maja 2022 r. zmieniającej uchwałę nr XLII/707/21 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie określenia zasad objęcia udziałów przez Miasto Zduńska Wola w zamian za wniesienie wkładu niepieniężnego (aportu) do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Złotnicki” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z przeznaczeniem na podwyższenie kapitału zakładowego dokonano wniesienia wkładu niepieniężnego w postaci nieruchomości na łączną kwotę 2 876 tys. zł.

Na podstawie uchwały nr LIX/801/22 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie wniesienia wkładu pieniężnego do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Złotnicki” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka otrzymała od

wspólnika wkład pieniężny w wysokości 200 tys. zł, w zamian za który wspólnik objął 400 nowych udziałów o wartości 500,00 zł każdy. Dokapitalizowanie związane było z dużą aktywnością inwestycyjną spółki oraz wzrostem cen większości materiałów z sektora budowlanego. Jego wartość miała zapewnić spółce kontynuowanie procesów inwestycyjno – budowlanych i prac remontowych.

Ponadto w 2022 roku spółka otrzymała jeszcze dokapitalizowanie (dopłatę) w wysokości 230 tys. zł, która wynikała z uchwały nr 05/07/21 Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Złotnicki” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 22 lipca 2021 r. w sprawie nałożenia na Wspólnika obowiązku wniesienia dopłat do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Złotnicki” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w okresie od roku 2021 do roku 2040 zmienionej uchwałą nr 15/11/2021 Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Złotnicki” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 26 listopada 2021 r.

Łącznie w 2022 roku spółka została dokapitalizowana w wysokości 3 306 tys. zł. Do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału podstawowego w KRS, wartość dokapitalizowania stanowi kapitał rezerwowy spółki.

Kapitał podstawowy w relacji do aktywów trwałych stanowi źródło finansowania majątku w 34% (w 2021 roku było to w 73%).

Biorąc pod uwagę kapitały własne ogółem, to na koniec roku 2022 stanowią one pokrycie aktywów trwałych na poziomie 53% (w roku 2021 – 90%, w roku 2020 – 85%). Pomimo dokapitalizowania spółki w 2022 roku jej struktura kapitałowo – majątkowa pogorszyła się (przy prawidłowej strukturze wskaźnik pokrycia powinien osiągać min. 100%).

Kapitały własne stanowią 48,8% pasywów ogółem i ich stan do roku ubiegłego spadł o 28,8 punktów procentowych (w 2021 roku było to 77,6%).

W 2022 roku nastąpił duży wzrost łącznie zobowiązań i rezerw na zobowiązania o wartość 12 368 tys. zł. Należy zauważyć, iż w roku 2021 nastąpiło zmniejszenie zobowiązań i rezerw na zobowiązania w kwocie 345 tys. zł, zaś w 2020 roku – zmniejszenie o 55 tys. zł. Zwiększenie tej pozycji bilansu w 2022 roku w porównaniu do roku poprzedniego jest wynikiem działalności inwestycyjnej spółki i pozyskiwania zewnętrznych środków na jej finansowanie.

Rezerwy na zobowiązania na koniec 2022 roku wyniosły 333 tys. zł i składają się na nie:

- rezerwy na świadczenia emerytalne w kwocie 36 tys. zł,
- rezerwy wnikające z nagród jubileuszowych w kwocie 42 tys. zł,
- podatek VAT od wartości wniesionego przez właściciela aportu w kwocie 224 tys. zł,
- rezerwa z tytułu sprawy sądowej dotyczącej odszkodowania w kwocie 31 tys. zł.

Dynamika rezerw na zobowiązania ogółem w stosunku do 2021 roku wyniosła 108,5%.

Zobowiązania długoterminowe w bilansie wykazano w wysokości łącznej 10 769 tys. zł. – wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 9 824 tys. zł. Składają się na nie:

- kredyty zaciągnięte na finansowanie inwestycji, które na koniec 2022 roku wynosiły 10 382 tys. zł, w porównaniu do roku 2021, kiedy wynosiły 560 tys. zł, zanotowano wzrost w wysokości 9 822 tys. zł,
- kaucje lokatorów zabezpieczające czynsze – 387 tys. zł (rok 2021 – 385 tys. zł, wzrost o 2 tys. zł).

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec 2022 roku wykazano w bilansie w wysokości 3 632 tys. zł, czyli wyższej niż w roku poprzednim o 2 536 tys. zł. W strukturze zobowiązań krótkoterminowym największe znaczenie mają zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług (na koniec 2022 roku – 2 605 tys. zł, na koniec 2021 roku – 549 tys. zł, wzrost o 2 056 tys. zł), które stanowią 72% tej pozycji (w 2021 roku było to 51%). Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe obejmują w szczególności:

- kredyty i pożyczki – 600 tys. zł (wzrost do roku poprzedniego o 505 tys. zł),
- podatki, cła, ubezpieczenia i inne tytuły publicznoprawne – 294 tys. zł (spadek do roku 2021 o 23 tys. zł),
- wynagrodzenia – 21 tys. zł (bez zmian do roku poprzedniego),
- inne zobowiązania – 102 tys. zł (wzrost o 3 tys. zł),
- fundusze specjalne, tj. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych – 10 tys. zł (spadek o 5 tys. zł).

Rozliczenia międzyokresowe łącznie wynoszą na koniec 2022 roku 890 tys. zł (spadek w stosunku do 2021 roku o 18 tys. zł). Składają się na nie:

- partycypacje najemców lokali w budowę – 324 tys. zł (obniżony stan w stosunku do 2021 roku o 6 tys. zł),
- umorzenie kredytu KFM – 566 tys. zł z obniżeniem do roku ubiegłego o 11 tys. zł.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 51,2% sumy pasywów i w stosunku do 2021 roku ich udział wzrósł o 28,8 punktów procentowych.

Reasumując suma bilansowa pasywów wzrosła o 15 956 tys. zł, w tym:

- kapitały własne – wzrost o 3 588 tys. zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – wzrost o 12 368 tys. zł.

### III. Rachunek zysków i strat

#### 1. Przychody

Przebieg i struktura zrealizowanych przychodów w 2022 roku obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp	Treść	stan na 31.12.2022	stan na 31.12.2021	zmiana	dynamika 2022/2021 (%)
1	Przychody ze sprzedaży	11 903	10 832	1 071	109,9
2	Pozostałe przychody operacyjne	674	869	-195	77,6
3	Przychody finansowe	74	102	-28	72,5
	<b>RAZEM PRZYCHODY</b>	<b>12 651</b>	<b>11 803</b>	<b>848</b>	<b>107,2</b>

Z analizy przychodów z podstawowej działalności operacyjnej wynika, że zostały one zrealizowane ponad wykonanie roku ubiegłego o 1 071 tys. zł (wzrost o 9,9%). Wpływ na to miały:

- podwyżki cen dostawy wody i odbioru ścieków,
- podwyżki cen dostawy energii cieplnej,
- podwyżka stawki czynszu za najem mieszkalnych lokali komunalnych,
- podwyżka stawki za wywóz nieczystości stałych,
- naliczenie za co i cwu w budynkach nowo przyłączonych do MSC.

W pozycji pozostałych przychodów operacyjnych odnotowano spadek – w stosunku do roku ubiegłego przychody te spadły o 195 tys. zł. (spadek o 22,4%). Na wielkość pozostałych przychodów operacyjnych składają się rozwiązane odpisy aktualizujące należności oraz wynik na sprzedaży środków trwałych. Zysk ze sprzedaży lokali w budynku TBS przy ul. Konwaliowej 13 wyniósł 396 tys. zł.

Przychody finansowe na tle roku ubiegłego spadły o 28 tys. zł. (spadek o 27,5%). Na wartość 74 tys. zł składają się odsetki odzyskane od należności czynszowych.

## 2. Koszty

Struktura kosztów poniesionych przez spółkę w 2022 roku w stosunku do roku ubiegłego przedstawia się następująco:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	stan na 31.12.2022	stan na 31.12.2021	zmiana	dynamika 2022/2021 (%)
1	Koszty działalności operacyjnej	11 742	10 525	1 217	111,6
2	Pozostałe koszty operacyjne	417	736	-319	56,7
3	Koszty finansowe	20	4	16	500,0
	<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>12 179</b>	<b>11 265</b>	<b>914</b>	<b>108,1</b>

Rozkład kosztów podstawowej działalności operacyjnej przedstawia zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Koszty działalności operacyjnej	stan na 31.12.2022	stan na 31.12.2021	zmiana	dynamika 2022/2021 (%)	struktura 2022 (%)	struktura 2021 (%)
1	amortyzacja	257	276	-19	93,1	2,2	2,6
2	zużycie materiałów i energii	1 492	1 165	327	128,1	12,7	11,1
3	podatki i opłaty	1 691	1 550	141	109,1	14,4	14,7
4	usługi obce	5 785	4 978	807	116,2	49,3	47,3
5	wynagrodzenia	1 934	1 925	9	100,5	16,5	18,3
6	ubezpieczenia społeczne i inne świad.	409	397	12	103,0	3,5	3,8
7	pozostałe koszty	174	234	-60	74,4	1,5	2,2
8	koszty sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0	x	0,0	0,0
	<b>RAZEM</b>	<b>11 742</b>	<b>10 525</b>	<b>1 217</b>	<b>111,6</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Koszty działalności operacyjnej (koszty rodzajowe) stanowią 97% ogółu kosztów. Na tle roku ubiegłego odnotowano wzrost ich wartości o 1 217 tys. zł (dynamika 111,6%). Z analizy składników kosztów rodzajowych wynika, że największe wartościowo zmiany mają miejsce w pozycjach:

- usługi obce – wzrost o 807 tys. zł, dynamika 116,2% (w 2021 roku nastąpił wzrost do roku poprzedniego o 765 tys. zł),
- zużycie materiałów i energii – wzrost o 327 tys. zł, dynamika 128,1% (w 2021 roku wzrost o 100 tys. zł),
- podatki i opłaty – wzrost o 141 tys. zł, dynamika 109,1% (w 2021 roku wzrost o 192 tys. zł).

Zgodnie ze sprawozdaniem zarządu spółki wzrost kosztów działalności operacyjnej został spowodowany:

- wzrostem cen dostawy wody i odbioru ścieków, energii cieplnej,



- wzrostem stawek podatku za wywóz nieczystości stałych,
- wzrostem stawek podatku od nieruchomości,
- wzrostem wartości zakupu energii cieplnej,
- wzrostem cen materiałów i usług eksploatacyjnych,
- zwiększeniem wartości wykonanych remontów w zasobach mieszkaniowych.

Na koszty wynagrodzeń składają się oprócz wynagrodzenia pracowników i Zarządu spółki, także koszty wynagrodzeń Rady Nadzorczej spółki. Ich wartość na przestrzeni lat 2017 – 2021 kształtowała się na tym samym poziomie 58 tys. zł. W 2022 roku koszty wynagrodzeń RN wyniosły 89 tys. zł. Udział kosztów wynagrodzenia Rady Nadzorczej w kosztach wynagrodzeń wyniósł 5%.

Wynagrodzenie Zarządu w 2022 roku to koszt 174 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzenia ogółem – 9% (w 2021 roku był to koszt 163 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń ogółem – 8%, w 2020 roku był to koszt 155 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń 8%).

Przeciętne zatrudnienie na przestrzeni ostatnich lat kształtowało się następująco:

- w 2022 roku wyniosło 29, w tym 7 na stanowiskach robotniczych, 22 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek o 1 na stanowiskach robotniczych i spadek o 2 na stanowiskach nierobotniczych)
- w 2021 roku wyniosło 32, w tym 8 na stanowiskach robotniczych, 24 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek o 1 na stanowiskach robotniczych i bez zmian na stanowiskach nierobotniczych),
- w 2020 roku wyniosło 33, w tym 9 na stanowiskach robotniczych, 24 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek o 0,5 na stanowiskach robotniczych i spadek o 2 na stanowiskach nierobotniczych).

Pozostałe koszty operacyjne w 2022 roku spadły w stosunku do roku 2021 o 319 tys. zł (spadek o 43,3%). Na wartość pozostałych kosztów operacyjnych wpływ mają głównie utworzone odpisy aktualizujące należności w wysokości 262 tys. zł.

Koszty finansowe na koniec 2022 roku osiągnęły wartość 20 tys. zł i były wyższe niż w roku ubiegłym o 16 tys. zł. Główną wartość kosztów finansowych stanowią odsetki od kredytu zaciągniętego w 2003 w BGK w Warszawie.

Ogółem koszty działalności na koniec 2022 roku wyniosły 12 179 tys. zł i w stosunku do roku 2021 były wyższe o 914 tys. zł – dynamika 108,1% (w roku 2021 w stosunku do roku poprzedniego koszty ogółem były wyższe o 1 252 tys. zł – w 2021 roku wynosiły 11 265 tys. zł, dynamika 112%).

Relacje poziomu kosztów ogółem w przychodach ogółem kształtują się odpowiednio:

- 2022 rok – 96,3%,
- 2021 rok – 95,4%,
- 2020 rok – 94,9%
- 2019 rok – 97,6%.

Z powyższego zestawienia wynika, że w ostatnich latach przychody w pełni pokrywają ponoszone przez spółkę koszty, a w roku bieżącym nastąpił wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 0,9 punktu procentowego.

### 3. Wynik finansowy

Kształtowanie się wyniku finansowego w poszczególnych sferach działania obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Rok 2022	Rok 2021	zmiana	dynamika 2022/2021 (%)
1	Wynik na podstawowej działalności operacyjnej	161	307	-146	52,4
2	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	257	133	124	193,2
3	Wynik na działalności finansowej	54	98	-44	55,1
4	Zysk / strata brutto	472	538	-66	87,7
5	Zysk / strata netto	282	359	-77	78,6

W 2022 roku spółka na działalności podstawowej wypracowała zysk, który w stosunku do roku poprzedniego był mniejszy o 146 tys. zł – o 47,6%. Na pozostałej działalności gospodarczej spółka zanotowała zysk w wysokości 257 tys. zł, co jest lepszym wynikiem niż w roku 2021, kiedy spółka na pozostałej działalności operacyjnej uzyskała zysk w wysokości 133 tys. zł – wzrost o 124 tys. zł. Działalność finansowa spółki zamknęła się w 2022 roku zyskiem w wysokości 54 tys. zł, który był niższy niż w roku ubiegłym o 44 tys. zł – spadek o 44,9%. Ogólny wynik na działalności spółki jest dodatni i wynosi 472 tys. zł brutto – o 66 tys. zł (o 12,3%) mniej niż w roku poprzednim. Po opłaceniu zobowiązań podatkowych w 2022 roku spółka wypracowała zysk netto w wysokości 282 tys. zł, który był niższy niż w 2021 roku o 77 tys. zł – o 21,4%.

### IV. Podstawowe wskaźniki finansowe

Kształtowanie się istotnych wskaźników ekonomiczno – finansowych przedstawia tabela:

Lp.	Wskaźniki	2022	2021	2020
1	rentowność netto sprzedaży	2,37	3,32	3,84
2	rentowność kapitału własnego (ROE)	1,89	3,18	3,78
3	rentowność majątku (ROA)	0,92	2,47	2,78
4	wskaźnik płynności bieżącej (1,50 – 2,00)	0,72	1,82	1,18
5	wskaźnik płynności szybki (ok. 1,00)	0,67	1,70	1,08
6	rotacja należności (w dniach)	27,00	32,00	37,00
7	rotacja zobowiązań handlowych (w dniach)	48,00	26,00	37,00
8	stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym >100	53,41	89,98	84,80
9	stopień samofinansowania	48,81	77,64	73,62

Powyższe wskaźniki odzwierciedlają stan majątkowo – finansowy spółki w 2022 roku:

- rentowność sprzedaży netto na niższym poziomie niż w roku ubiegłym, co jest spowodowane mniejszym niż w roku ubiegłym zyskiem netto mimo wyższych przychodów ze sprzedaży, pogorszyły się nieco również wskaźniki rentowności kapitału własnego i majątku,
- wskaźniki płynności pogorszyły się w stosunku do lat ubiegłych, w 2022 roku nie osiągnęły wartości uznawanych za pożądane,
- wskaźniki rotacji należności poprawił się w stosunku do ubiegłych lat, zaś wskaźnik rotacji zobowiązań handlowych na koniec 2022 roku pogorszył się w stosunku do ubiegłych lat,

- stopień pokrycia majątku trwałego oraz aktywów ogółem kapitałem własnym na koniec 2022 roku znacznie się pogorszył pomimo podwyższenia przez wspólnika kapitału zakładowego oraz zasilenia kapitału zapasowego zyskiem netto za 2021 rok; wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym jest nieprawidłowy, biorąc za punkt odniesienia tzw. złotą regułę bilansową, stanowiącą, iż całość posiadanych aktywów trwałych powinna być finansowana przy pomocy kapitału własnego.

## **V. Działalność inwestycyjna / remontowa**

Spółka w ramach działań inwestycyjnych / remontowych w 2022 roku dokonała m.in.:

- malowania klatek schodowych – 2 szt.,
- robót zduńskich – 6 szt.,
- naprawy kominów – 30 szt.,
- naprawy dachów – 4 szt.,
- remontu balkonów – 2 szt.,
- remontu / ocieplenia elewacji – 5 szt.,
- wymiany okien – 84 szt.,
- nakładów na dokumentacje i opracowania – 9 szt.,
- zagospodarowanie terenu – 2 szt.,
- remont lokali – 4 szt.,
- tynkowania kominów – 51 szt.,
- wymiany drzwi wejściowych – 11 szt.,
- położenia papy na dachach – 39 szt.,
- przygotowania do zasiedlenia lokali tzw. „pustostanów” – 4 szt.,
- docieplenia poddaszy – 1 szt.,
- wymiany ogrodzenia przy ul. Sieradzkiej 59,
- wykonania węzła co przy Plac Wolności 5, Plac Wolności 6, ul. Sieradzkiej 61.

Spółka w ramach bieżących remontów i modernizacji usuwała awarie hydrauliczne, elektryczne i ogólnobudowlane, awarie domofonów (w ilości 1916). Ponadto spółka organizowała również postępowania przetargowe i nadzory inwestorskie robót budowlanych. Zadania remontowe spółka przeprowadzała w 29 budynkach wspólnot Mieszkaniowych. Łączna wartość robót to 757 tys. zł.

## **VI. Podsumowanie:**

Suma bilansowa w 2022 roku w stosunku do roku ubiegłego znacznie wzrosła – o 15 956 tys. zł. Jest to wynikiem działalności inwestycyjnej spółki, która korzysta ze środków zewnętrznych na jej finansowanie. W aktywach przełożyło się to na wzrost aktywów trwałych (szczególnie środków trwałych w budowie), zaś w pasywach na wzrost zobowiązań krótko – i długoterminowych.

Wartość kapitału własnego ma tendencję wzrostową, przy czym jest to efekt przede wszystkim podnoszenia przez właściciela kapitału zakładowego w drodze dokapitalizowania i zwiększenia ilości udziałów oraz zasilenia kapitału zapasowego zyskiem netto. Wysokość kapitałów własnych nie zapewnia prawidłowego źródła finansowania aktywów trwałych. Wskaźniki działania w sferze rentowności są dobre choć niższe niż w roku 2021 ze względu na osiągnięcie niższego zysku netto.

W 2022 roku relacja sumy kosztów do sumy przychodów nieznacznie się pogorszyła w stosunku do ubiegłego roku, ale zapewniła osiągnięcie przez spółkę zysku.

Spółka rokrocznie dokonuje znacznych odpisów aktualizujących należności czynszowe – w 2022 roku była to kwota 2 206 tys. zł. W związku z tym spółka podejmuje liczne działania windykacyjne zmierzające do maksymalnego uzyskania należności od dłużników, m.in.: monity telefoniczne, wezwania do zapłaty, dostarczanie zamiaru wypowiedzenia umowy najmu, przekazywanie informacji o zadłużeniu, przedsądowe / przedegzekucyjne wezwania do zdania lokalu, kierowanie spraw na drogę sądową (o zapłatę i eksmisję z lokalu). Mając jednak na uwadze, iż najemcy zasobów komunalnych to najczęściej osoby osiągające niskie dochody, spółka liczy się z faktem, iż niezależnie od intensyfikacji działań windykacyjnych, ich skuteczność może nie być wystarczająca. Na wartość należności składają się m.in.:

- zadłużenie najemców lokali socjalnych (praktycznie nie do odzyskania, dotyczy osób eksmitowanych z lokali komunalnych oraz Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z powodu niepłacenia czynszów) – 537,6 tys. zł (w 2021 roku było 502,5 tys. zł),
- zadłużenie „byłych najemców” (osoby zmarłe, zaginione, bez spadkobierców) – 820,7 tys. zł (w 2021 roku było 672,2 tys. zł),
- zadłużenie najemców za okres do 3 miesięcy (brak podstaw prawnych do wypowiedzenia umowy najmu) – 82,3 tys. zł (w 2021 roku było 89,7 tys. zł).

Chcąc pomóc dłużnikom w spłacie należności na rzecz spółki, TBS realizuje program odpracowywania zaległości czynszowych przez najemców. W ramach odpracowania wykonywane są czynności związane z utrzymaniem czystości w obrębie danej posesji, a także przyległych dróg, chodników i terenów zielonych. Wartość tych robót wyniosła w 2022 roku 2,4 tys. zł i objęła 1 osobę (w 2021 roku było to 11,3 tys. zł i objęła 4 najemców).

Analizując wyniki spółki należy zauważyć, że w roku 2022 osiągnęła ona spadek zysków na podstawowej działalności operacyjnej oraz na działalności finansowej przy wzroście zysku na pozostałej działalności operacyjnej. Taki stan rzeczy przełożył się na wartość zysku brutto, który w 2022 roku był nieco niższy niż w 2021 roku – jego wartość to 472 tys. zł, czyli spadek o 66 tys. zł. oraz wartość zysku netto, który był nieco niższy niż w roku ubiegłym i osiągnął wysokość 282 tys. zł, czyli mniej o 77 tys. zł niż w roku ubiegłym.

Sporządził:

Zduńska Wola, 5 września 2023 r.