

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

Syntetyczna analiza ekonomiczno – finansowa za 2023 rok

Analiza ekonomiczno – finansowa za okres 2023 roku została przeprowadzona w oparciu o przedłożone przez spółkę dokumenty:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans na dzień 31.12.2023 r. i rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2023,
3. dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania za 2023 rok,
4. sprawozdanie Zarządu TBS „Złotnicki” za okres 2023 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 m² oraz 4 lokalami użytkowymi o powierzchni 219,11 m².

Wielkość zarządzanych i administrowanych zasobów lokalowych wg stanu na dzień 31.12.2023 r. w porównaniu do roku ubiegłego przedstawia poniższe zestawienie:

(w m²)

Lp.	Rodzaj zasobu	2023 rok			2022 rok			dynamika (%)
		Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem powierzchnia	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem powierzchnia	5:8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Miasto Zduńska Wola – budynki komunalne	39 987,02	4 818,58	44 805,60	40 270,94	4 979,29	45 250,23	99,02
2	Wspólnoty Mieszkaniowe w zarządzie Spółki, z tego:	66 721,94	2 465,71	69 187,65	69 788,06	2 465,71	72 253,77	95,76
a)	lokale komunalne	19 841,83	2 309,49	22 151,32	21 029,51	2 309,49	23 339,00	94,91
b)	lokale własnościowe	46 880,11	156,22	47 036,33	48 758,55	156,22	48 914,77	96,16

3	Zasoby komunalne we Wspólnotach Mieszkaniowych administrowane przez inne podmioty	6 141,91	395,35	6 537,26	5 368,53	395,35	5 763,88	113,42
4	Zasób własny	10 141,21	1 285,17	11 426,38	6 018,13	219,11	6 237,24	183,20
5	RAZEM	122 992,08	8 964,81	131 956,89	121 445,66	8 059,46	129 505,12	101,89

Stan zasobu komunalnego stanowiącego własność Miasta Zduńska Wola, w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe w m², których na podstawie umowy dzierżawy zarządcą jest spółka i inne podmioty, obrazuje poniższe zestawienie:

(w m²)

Lp.	Rodzaj lokalu	2023	2022	2021	2020	dynamika 2023/2022 (%)	dynamika 2022/2021 (%)	dynamika 2021/2020 (%)
1	Lokale mieszkalne	65 970,76	66 668,98	69 917,85	70 348,82	98,95	95,35	99,39
2	Lokale użytkowe	7 523,42	7 684,13	7 684,13	8 144,79	97,91	100,00	94,34
3	RAZEM	73 494,18	74 353,11	77 601,98	78 493,61	98,84	95,81	98,86

W 2023 roku w stosunku do roku ubiegłego nastąpiły zmiany w wielkości zasobów administrowanych i zarządzanych przez spółkę. O 0,98% zmniejszył się zasób lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych Miasta, o 5,09% zmniejszył się zasób komunalnych lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych przy zmniejszeniu się o 3,84% lokali własnościowych we Wspólnotach Mieszkaniowych. Stan zasobów własnych spółki zwiększył się o 83,2% i wynosi łącznie 11 426,38 m² (w 2022 roku wynosił 6 237,24 m²). Zmiany w zasobie komunalnym są wynikiem sprzedaży lokali, rozbiórki budynków i przyjęcia – przekazania nieruchomości.

I. Zasoby majątkowe

Wg danych bilansowych na dzień 31.12.2023 r. i w analogicznym okresie roku ubiegłego zasoby majątkowe kształtują się następująco:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022	Dynamika 2023/2022 (%)	Zmiana	Struktura	
						2023	2022
A	Aktywa trwałe	29 752	27 893	106,7	1 859	90,8	91,4
I.	Wartości niemater. i praw.	0	0	x	0	0,0	0,0
II.	Rzecz. aktywa trwałe, z tego:	29 752	27 893	106,7	1 859	90,8	91,4
1)	środki trwałe:	29 647	15 076	196,7	14 571	90,5	49,4
a)	grunty	1 589	1 589	100,0	0	4,8	5,2
b)	budynki, lokale i obiekty	28 047	13 462	208,3	14 585	85,6	44,1
c)	urządzenia techniczne	4	8	50,0	-4	0,0	0,0
d)	środki transportu	0	0	x	0	0,0	0,0
e)	inne środki trwałe	7	17	41,2	-10	0,0	0,1
2)	środki trwałe w budowie	105	12 817	0,8	-12 712	0,3	42,0
III.	Inwestycje długoterminowe	0	0	x	0	0,0	0,0
B	Aktywa obrotowe	3 018	2 628	114,8	390	9,2	8,6
I.	Zapasy	21	23	91,3	-2	0,1	0,1
1)	Materiały	21	23	91,3	-2	0,1	0,1
II.	Należności krótkoterminowe	1 237	893	138,5	344	3,8	2,9
a)	z tytułu dostaw i usług	1 145	879	130,3	266	3,5	2,9
b)	podatki, cła, ubezpieczenia	71	0	x	71	0,2	0,0

c)	inne	21	14	150,0	7	0,1	0,0
III.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	1 639	1 554	105,5	85	5,0	5,1
1)	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 638	1 554	105,4	84	5,0	5,1
2)	inne aktywa pieniężne	1	0	x	1	0,0	0,0
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	121	158	76,6	-37	0,4	0,5
	Aktywa ogółem	32 770	30 521	107,4	2 249	100,0	100,0

Wartość aktywów na koniec 2023 roku wykazuje wzrost do roku ubiegłego – o 2 249 tys. zł, tj. o 7,4%. Na taki stan rzeczy wpływ miał zarówno wzrost aktywów trwałych o 1 859 tys. zł (o 6,7%), jak i wzrost aktywów obrotowych – o 390 tys. zł (o 14,8%).

Wzrost wartości aktywów trwałych spowodowany był wzrostem rzeczowych aktywów trwałych, a w szczególności środków trwałych w pozycji budynki, lokale, obiekty – o 14 585 tys. zł, których wartość stanowi 94,3% aktywów trwałych oraz 85,6% aktywów ogółem. Tak znaczny wzrost środków trwałych wynika głównie z przeniesienia z pozycji środków trwałych w budowie wartości 14 827 tys. zł dotyczącej przyjęcia do użytkowania budynku wybudowanego przy ul. Juliusza 5.

Na wartość środków trwałych w budowie składają się:

- dokumentacja dot. projektu na wydzielenie łazienek ul. Złota 1 – 13 tys. zł,
- dokumentacja dot. projektu ul. Juliusza 26 – 29 tys. zł,
- dokumentacja instalacji c.o. i c.w. ul. Getta Żydowskiego 5 – 9 tys. zł,
- poprawa efektywności energetycznej budynków przy ul. Złotej 6, 8A, 8C – 54 tys. zł.

Wartość brutto środków trwałych spółki (bez uwzględnienia umorzenia) na koniec 2023 r. wyniosła 33 846 tys. zł i w stosunku do roku ubiegłego wzrosła o 14 851 tys. zł (przy zwiększeniach o wartości 14 861 tys. zł i zmniejszeniach o wartości 10 tys. zł).

Spółka corocznie dokonuje umorzenia wartości środków trwałych, w tym w szczególności w pozycji budynki, lokale i obiekty – wartość umorzenia w 2023 r. per saldo wyniosła 280 tys. zł (zwiększenie umorzenia o 290 tys., zmniejszenie umorzenia o 10 tys. zł). Z dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania wynika, że wg stanu na koniec 2023 roku stopień umorzenia środków trwałych ogółem wynosił 12,4%.

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 76% wartości aktywów trwałych.

Aktywa trwałe stanowią 90,8% wartości aktywów ogółem. W stosunku do roku 2022 ich udział w aktywach ogółem spadł o 0,6 punktu procentowego.

W 2023 roku nastąpił wzrost wartości aktywów obrotowych łącznie o 390 tys. zł, który został spowodowany głównie przez wzrost należności krótkoterminowych o 344 tys. zł, w tym z tytułu dostaw i usług – o 266 tys. zł.

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 2023 roku – wartość odpisu 2 213 tys. zł, w tym odpis na należności czynszowe – 2 174 tys. zł (dynamika do 2022 roku – 99%),
- 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%).

W 2023 roku inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne) wzrosły w stosunku do 2022 roku o 85 tys. zł – o 5,4%. Na ich wartość składają się przede wszystkim środki pieniężne w kasie i na rachunkach wysokości 1 638 tys. zł.

Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe na koniec 2023 roku wyniosły 121 tys. zł i składają się na nie:

- podatek VAT do odliczenia w przyszłych okresach w wysokości 47 tys. zł (w 2022 roku – 85 tys. zł),
- ubezpieczenia majątkowe w wysokości 40 tys. zł (w 2022 roku – 27 tys. zł),
- docieplenie budynku przy ul. Juliusza 37/39 – 31 tys. zł (w 2022 roku – 42 tys. zł),
- obsługa informatyczna – kwota 4 tys. zł, (w 2022 roku – 4 tys. zł).

Aktywa obrotowe stanowią 9,2% wartości aktywów ogółem. W stosunku do roku 2022 ich udział w aktywach ogółem wzrósł o 0,6 punktu procentowego.

Reasumując suma bilansowa aktywów wzrosła o 2 249,00 tys. zł, w tym:

- aktywa trwałe – wzrost o 1 859 tys. zł,
- aktywa obrotowe – wzrost o 390 tys. zł.

II. Źródła finansowania majątku

Źródła finansowania majątku spółki na koniec 2023 roku, w porównaniu do roku ubiegłego pokazuje tabela:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022	Dynamika 2023/2022 (%)	Zmiana	Struktura	
						2023	2022
A.	Kapitał własny	15 486	14 897	104,0	589	47,3	48,8
I.	Kapitał podstawowy	13 430,5	9 461	142,0	3 970	41,0	31,0
II.	Kapitał zapasowy	2 130	1 848	115,3	282	6,5	6,1
III.	Kapitał z aktualizacji wyceny						
IV.	Pozostałe kapitały rezerwowe	1 205,5	3 306	39 853,8	-2 101	3,7	10,8
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych						
VI.	Zysk (strata) netto	-1 280	282	-453,9	-1 562	-3,9	0,9
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	17 284	15 624	110,6	1 660	52,7	51,2
I.	Rezerwy na zobowiązania	131	333	39,3	-202	0,4	1,1
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0	x	0	0,0	0,0
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne:	99	77	128,6	22	0,3	0,3
	- długoterminowe	33	31	106,5	2	0,1	0,1

	- krótkoterminowe	66	46	143,5	20	0,2	0,2
3.	Pozostałe rezerwy:	32	256	x	-224	0,1	0,8
	- długoterminowe	0	0	x	0	0,0	0,0
	- krótkoterminowe	32	256	x	-224	0,1	0,8
II.	Zobowiązania długoterminowe	14 357	10 769	133,3	3 588	43,8	35,3
1.	Wobec pozostałych jednostek	14 357	10 769	133,3	3 588	43,8	35,3
a)	kredyty i pożyczki	12 377	10 382	119,2	1 995	37,8	34,0
b)	inne	1 980	387	511,6	1 593	6,0	1,3
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 924	3 632	53,0	-1 708	5,9	11,9
1.	Wobec pozostałych jednostek	1 905	3 622	52,6	-1 717	5,8	11,9
a)	kredyty i pożyczki	861	600	143,5	261	2,6	2,0
b)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	629	2 605	24,1	-1 976	1,9	8,5
	- do 12 miesięcy	629	2 605	24,1	-1 976	1,9	8,5
	- powyżej 12 miesięcy	0	0	0,0	0	0,0	0,0
c)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publicznoprawnych	278	294	94,6	-16	0,8	1,0
d)	z tyt. wynagrodzeń	23	21	109,5	2	0,1	0,1
e)	inne	114	102	111,8	12	0,3	0,3
2.	Fundusze specjalne	19	10	190,0	9	0,1	0,0
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	872	890	98,0	-18	2,7	2,9
1.	Inne rozliczenia międzyokresowe	872	890	98,0	-18	2,7	2,9
	- długoterminowe	854	872	97,9	-18	2,6	2,9
	- krótkoterminowe	18	18	100,0	0	0,1	0,1
	Pasywa ogółem	32 770	30 521	107,4	2 249	100,0	100,0

Kapitały własne na koniec 2023 roku w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły o 589 tys. zł (w 2022 roku wzrost o 3 588 tys. zł) i był to efekt:

1. wzrostu kapitału podstawowego o kwotę 3 970 tys. zł,
2. wzrostu kapitału zapasowego o kwotę 282 tys. zł,
3. spadku kapitału rezerwowego o 2 101 tys. zł,
4. uzyskanego wyniku netto w roku bieżącym, który ewidencyjnie stanowi element kapitałów własnych – strata w wysokości 1 280 tys. zł (spadek do roku ubiegłego per saldo o 1 562 tys. zł).

Kapitał podstawowy spółki na koniec 2023 roku wynosił 13 430,50 tys. zł.

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. Po ujawnieniu dokapitalizowania w Krajowym Rejestrze Sądowym wartość dokapitalizowania została przeniesiona w 2023 roku z kapitałów rezerwowych na kapitał podstawowy.

W 2023 roku spółka została dokapitalizowana przez wspólnika na podstawie:

1. uchwały nr LXIII/942/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie wniesienia wkładu pieniężnego do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – kwota 893,5 tys. zł, w zamian za objęcie 1 787 udziałów o wartości 500,00 zł każdy;
2. zarządzenia nr 373/23 Prezydenta Miasta Zduńska Wola z dnia 24 listopada 2023 r. w sprawie wniesienia wkładu pieniężnego do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” Spółka z ograniczoną odpowiedzialności w Zduńskiej Woli – kwota 689 tys. zł, w zamian za objęcie 1 378 udziałów o wartości 500,00 zł każdy,
3. zarządzenia nr 379/23 Prezydenta Miasta Zduńska Wola z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wniesienia wkładu niepieniężnego (aportu) do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” Spółka z ograniczoną odpowiedzialności – kwota 286 524,79 zł w postaci wierzytelności wynikającej z faktury VAT nr FVS-0863/2020/UM wystawionej przez Miasto Zduńska Wola w dniu 4 grudnia 2020 r. w zakresie kwoty 223 790,00 zł oraz odsetek ustawowych za opóźnienie w kwocie 62 734,79 zł, w związku z aportem w postaci prawa własności nieruchomości niezabudowanych; w zamian za wniesienie wkładu niepieniężnego wspólnik obejmie 573 udziały o wartości 500,00 zł każdy, zaś kwota wynikająca z różnicy wniesionego wkładu i wartości udziałów w wysokości 24,79 zł zostanie przeznaczona na podwyższenie kapitału zapasowego spółki,
4. zarządzenia nr 384/23 Prezydenta Miasta Zduńska Wola z dnia 4 listopada 2023 r. w sprawie wniesienia wkładu pieniężnego do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” Spółka z ograniczoną odpowiedzialności w Zduńskiej Woli – kwota 230 tys. zł, w zamian za objęcie 460 udziałów o wartości 500,00 zł każdy.

Łącznie w 2023 roku spółka została dokapitalizowana przez wspólnika wkładami o wartości 2 099 024,79 zł, z czego do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału podstawowego o wartości 1 205,5 tys. zł w KRS, wartość dokapitalizowania stanowi kapitał rezerwowy spółki, zaś kwota 24,79 zł powiększyła kapitał zapasowy spółki.

Kapitał podstawowy w relacji do aktywów trwałych stanowi źródło finansowania majątku w 45% (w 2022 roku było to w 34%).

Biorąc pod uwagę kapitały własne ogółem, to na koniec roku 2022 stanowią one pokrycie aktywów trwałych na poziomie 52% (w roku 2022 – 53%, w roku 2021 – 90%). Dokapitalizowanie spółki w 2022 i 2023 roku spowodowało, że jej struktura kapitałowo – majątkowa w tych latach utrzymuje się na podobnym poziomie się, choć należy mieć na uwadze, że przy prawidłowej strukturze wskaźnik pokrycia powinien osiągać min. 100%.

Kapitały własne stanowią 47,3% pasywów ogółem i ich stan do roku ubiegłego spadł o 1,5 punktu procentowego (w 2022 roku było to 48,8%).

W 2023 roku nastąpił wzrost łącznie zobowiązań i rezerw na zobowiązania o wartość 1 660 tys. zł (o 10,6%). Zwiększenie tej pozycji bilansu w 2023 roku wynika przede wszystkim ze zwiększenia wartości zobowiązań długoterminowych – o 3 588 tys. zł co jest wynikiem działalności inwestycyjnej spółki. Na zobowiązania długoterminowe o łącznej wartości 14 357 tys. zł składają się:

- kredyty i pożyczki zaciągnięte na finansowanie inwestycji, które na koniec 2023 roku wynosiły 12 377 tys. zł, w porównaniu do roku 2022, kiedy wynosiły 10 382 tys. zł, zanotowano wzrost w wysokości 1 995 tys. zł,
- kaucje lokatorów zabezpieczające czynsze – 1 980 tys. zł (rok 2022 – 387 tys. zł, wzrost o 1 593 tys. zł).

Rezerwy na zobowiązania na koniec 2023 roku wyniosły 131 tys. zł i składają się na nie:

- rezerwy na świadczenia emerytalne w kwocie 30 tys. zł,
- rezerwy wnioskujące z nagród jubileuszowych w kwocie 69 tys. zł,
- pozostałe w kwocie 32 tys. zł.

W stosunku do roku ubiegłego rezerwy ogółem spadły o 202 tys. zł (o 60,7%).

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec 2023 roku wykazano w bilansie w wysokości 1 924 tys. zł, czyli niższej niż w roku poprzednim o 1 708 tys. zł. W strukturze zobowiązań krótkoterminowym największą wartość mają kredyty i pożyczki, których wartość 861 tys. zł jest większa niż w roku ubiegłym o 261 tys. zł, dynamika 143,5% (stanowią 45,2% zobowiązań krótkoterminowych). Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe obejmują:

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług – 629 tys. zł (spadek do roku poprzedniego o 1 976 tys. zł, o 75,9%),
- podatki, cła, ubezpieczenia i inne tytuły publicznoprawne – 278 tys. zł (spadek do roku 2022 o 16 tys. zł, 5,4%),
- wynagrodzenia – 23 tys. zł (wzrost do roku ubiegłego o 2 tys. zł, o 9,5%),
- inne zobowiązania – 114 tys. zł (wzrost o 12 tys. zł, o 11,8%),
- fundusze specjalne, tj. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych – 19 tys. zł (wzrost o 9 tys. zł, 90%).

Rozliczenia międzyokresowe łącznie wynoszą na koniec 2023 roku 872 tys. zł (spadek w stosunku do 2022 roku o 18 tys. zł). Składają się na nie:

- partycypacje najemców lokali w budowę – 317 tys. zł, obniżony stan w stosunku do 2022 roku o 7 tys. zł, kiedy wynosił 324 tys. zł,
- umorzenie kredytu KFM – 555 tys. zł z obniżeniem do roku ubiegłego o 11 tys. zł, kiedy wynosił 566 tys. zł.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 52,7% sumy pasywów i w stosunku do 2021 roku ich udział wzrósł o 1,5 punktu procentowego.

Reasumując suma bilansowa pasywów wzrosła o 2 249 tys. zł, w tym:

- kapitały własne – wzrost o 589 tys. zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – wzrost o 1 660 tys. zł.

III. Rachunek zysków i strat

1. Przychody

Przebieg i struktura zrealizowanych przychodów w 2023 roku obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	stan na 31.12.2023	stan na 31.12.2022	zmiana	dynamika 2023/2022 (%)
1	Przychody ze sprzedaży	12 507	11 903	604	105,1
2	Pozostałe przychody operacyjne	539	674	-135	80,0
3	Przychody finansowe	54	74	-20	73,0
	RAZEM PRZYCHODY	13 100	12 651	449	103,5

Z analizy przychodów z podstawowej działalności operacyjnej wynika, że zostały one zrealizowane ponad wykonanie roku ubiegłego o 604 tys. zł (wzrost o 5,1%). Wpływ na to miały:

- podwyżki cen dostawy wody i odbioru ścieków (20 tys. zł),
- podwyżki stawek w naliczeniach za media, za energię cieplną (261 tys. zł),
- podwyżka stawki czynszu za najem mieszkalnych lokali komunalnych i TBS (239 tys. zł),
- naliczenie za c.o. i c.w.u. w budynkach nowo przyłączonych do MSC (57 tys. zł),
- naliczenia czynszu i opłat za media w budynku przy ul. Juliusza 5 (189 tys. zł),

przy jednoczesnym:

- zmniejszeniu przychodów z lokali użytkowych (96 tys. zł),
- zwrocie z tytułu rozliczenia c.o. za 2022 rok (67 tys. zł).

W pozycji pozostałych przychodów operacyjnych odnotowano spadek w stosunku do roku ubiegłego o 135 tys. zł. (spadek o 20%). Na wielkość pozostałych przychodów operacyjnych składają się głównie rozwiązane odpisy aktualizujące należności (w kwocie 330 tys. zł) oraz otrzymane częściowe odszkodowanie za szkodę związaną z pożarem w budynku przy ul. Łaskiej 55 (w kwocie 85 tys. zł). Pozostałe przychody wynikają z rozwiązania rezerwy na świadczenia pracownicze (46 tys. zł) oraz wpłacone przez najemców koszty egzekucji sądowych (49 tys. zł).

Przychody finansowe na tle roku ubiegłego spadły o 20 tys. zł. (spadek o 27%). Na wartość 54 tys. zł składają się odsetki odzyskane od należności czynszowych.

2. Koszty

Struktura kosztów poniesionych przez spółkę w 2023 roku w stosunku do roku ubiegłego przedstawia się następująco:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	stan na 31.12.2023	stan na 31.12.2022	zmiana	dynamika 2023/2022 (%)
1	Koszty działalności operacyjnej	12 754	11 742	1 012	108,6
2	Pozostałe koszty operacyjne	806	417	389	193,3
3	Koszty finansowe	726	20	706	3 630,0
	RAZEM KOSZTY	14 286	12 179	2 107	117,3

Rozkład kosztów podstawowej działalności operacyjnej przedstawia zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Koszty działalności operacyjnej	stan na 31.12.2023	stan na 31.12.2022	zmiana	dynamika 2023/2022 (%)	struktura 2023 (%)	struktura 2022 (%)
1	amortyzacja	289	257	32	112,5	2,3	2,2
2	zużycie materiałów i energii	1 859	1 492	367	124,6	14,6	12,7
3	podatki i opłaty	1 905	1 691	214	112,7	14,9	14,4
4	usługi obce	5 954	5 785	169	102,9	46,7	49,3
5	wynagrodzenia	2 071	1 934	137	107,1	16,2	16,5
6	ubezpieczenia i inne świadczenia	441	409	32	107,8	3,5	3,5
7	pozostałe koszty	235	174	61	135,1	1,8	1,5
8	koszty sprzed. tow. i mater.	0	0	0	x	0,0	0,0
	RAZEM	12 754	11 742	1 012	108,6	100,0	100,0

Koszty działalności operacyjnej (koszty rodzajowe) stanowią 89% ogółu kosztów. Na tle roku ubiegłego odnotowano wzrost ich wartości o 1 012 tys. zł (dynamika 108,6%). Z analizy składników kosztów rodzajowych wynika, że największe wartościowo zmiany mają miejsce w pozycjach:

- zużycie materiałów i energii – wzrost o 367 tys. zł, dynamika 124,6% (w 2022 roku wzrost o 327 tys. zł),
- podatki i opłaty – wzrost o 214 tys. zł, dynamika 112,7% (w 2022 roku wzrost o 141 tys. zł).
- usługi obce – wzrost o 169 tys. zł, dynamika 102,9% (w 2022 roku nastąpił wzrost do roku poprzedniego o 807 tys. zł).

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

- wzrostem cen dostawy wody i odbioru ścieków (20 tys. zł),
- wzrostem cen materiałów i usług eksploatacyjnych (18 tys. zł),
- wzrostem wartości zakupu energii cieplnej (360 tys. zł),
- wzrostem stawek podatku VAT z 5% na 23% dla energii cieplnej, a co za tym idzie wzrost podatku VAT z zasobu mieszkaniowego, będącego kosztem spółki (213 tys. zł),
- wzrostem stawek podatku od nieruchomości (39 tys. zł),
- kosztami eksploatacji i mediów budynku przy ul. Juliusza 5 (150 tys. zł),
- wzrostem płacy minimalnej – kosztów wynagrodzeń i narzutów na płace (137 tys. zł),
- wzrostu kosztów ubezpieczeń majątkowych (41 tys. zł).

Na koszty wynagrodzeń składają się oprócz wynagrodzenia pracowników i Zarządu spółki, także koszty wynagrodzeń Rady Nadzorczej spółki. W 2023 roku koszty wynagrodzeń RN wyniosły 95 tys. zł (w roku 2022 było to 89 tys. zł). Udział kosztów wynagrodzenia Rady Nadzorczej w kosztach wynagrodzeń wyniósł 4,6%.

Wynagrodzenie Zarządu w 2023 roku to koszt 181 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzenia ogółem – 9% (w 2022 roku był to koszt 174 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń ogółem – 9%).

Przeciętne zatrudnienie na przestrzeni ostatnich lat kształtowało się następująco:

- w 2023 roku wyniosło 30, w tym 7 na stanowiskach robotniczych, 23 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do roku ubiegłego bez zmian na stanowiskach robotniczych i wzrost o 1 na stanowiskach nierobotniczych),

- 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).

Pozostałe koszty operacyjne w 2023 roku wzrosły w stosunku do roku 2022 o 389 tys. zł (wzrost o 93,3%). Na wartość pozostałych kosztów operacyjnych wpływ mają głównie utworzone odpisy aktualizujące należności w wysokości 448 tys. zł oraz koszty związane z usuwaniem skutków pożaru w budynku mieszkalnym przy ul. Łaskiej 55 w wysokości 244 tys. zł oraz wartość utworzonej rezerwy na świadczenia pracownicze w wysokości 68 tys. zł. Pozostałe koszty to: roczna korekta podatku VAT związana ze zmianą udziału sprzedaży opodatkowanej w całości sprzedaży oraz koszty egzekucji sądowych i komorniczych związanych z egzekucją należności czynszowych.

Koszty finansowe na koniec 2023 roku osiągnęły wartość 726 tys. zł i były wyższe niż w roku ubiegłym o 706 tys. zł. Główną wartość kosztów finansowych stanowią odsetki od kredytu zaciągniętego w 2003 r. w BGK w Warszawie na sfinansowanie budowy budynku przy ul. Juliusza 4/8 w wysokości 18 tys. zł oraz odsetki od kredytu zaciągniętego w 2022 r. w PKO BP na sfinansowanie budowy budynku przy ul. Juliusza 5 w wysokości 642 tys. zł.

Ogółem koszty działalności na koniec 2023 roku wyniosły 14 286 tys. zł i w stosunku do roku 2022 były wyższe o 2 107 tys. zł – dynamika 117,3% (w roku 2022 w stosunku do roku poprzedniego koszty ogółem były wyższe o 914 tys. zł – w 2022 roku wynosiły 12 179 tys. zł, dynamika 108,1%).

Relacje poziomu kosztów ogółem w przychodach ogółem kształtują się odpowiednio:

- 2023 rok – 109%,
- 2022 rok – 96,3%,
- 2021 rok – 95,4%,
- 2020 rok – 94,9%.

Z powyższego zestawienia wynika, że w 2023 roku, pierwszy raz od kilku lat przychody nie pokryły w pełni poniesionych przez spółkę kosztów.

3. Wynik finansowy

Kształtowanie się wyniku finansowego w poszczególnych sferach działania obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Rok 2023	Rok 2022	zmiana	dynamika 2023/2022 (%)
1	Wynik na podstawowej działalności operacyjnej	-247	161	-408	-153,4
2	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	-267	257	-524	-103,9
3	Wynik na działalności finansowej	-672	54	-726	-1 244,4
4	Zysk / strata brutto	-1 186	472	-1 658	-251,3
5	Zysk / strata netto	-1 280	282	-1 562	-453,9

W 2023 roku spółka na każdej z działalności poniosła stratę. Działalność podstawową zamknęła stratą w wysokości 247 tys. zł, kiedy w 2022 roku wypracowała zysk w wysokości 161 tys. zł. Zgodnie z informacją spółki strata ze sprzedaży wystąpiła w związku z brakiem naliczeń czynszowych lokalach niezasiedlonych w budynku przy ul. Juliusza 5. Pierwszy nabór najemców wyłonił jedynie 21 z 38 dostępnych mieszkań. Niedostateczne zainteresowanie najmem lokali wynikało w dużej mierze z pogorszenia ogólnokrajowych warunków udzielania kredytów oraz wzrostu ich oprocentowania, a także poczucie niepewności potencjalnych klientów w związku z konfliktem w Ukrainie do podejmowania ryzyka zaciągania długoterminowych zobowiązań. Innym elementem był spadek zainteresowania wynajmem lokali użytkowych, co było powodem ogólnie gorszej sytuacji gospodarczej w kraju, jak również zmian preferencji społeczeństwa co do miejsc robienia zakupów na rzecz galerii handlowych i w sieci internet.

Na pozostałej działalności gospodarczej spółka zanotowała stratę w wysokości 267 tys. zł, kiedy w 2022 roku spółka uzyskała zysk w wysokości 257 tys. zł.

Działalność finansowa spółki zamknęła się w 2023 roku stratą w wysokości 672 tys. zł, zaś w 2022 roku spółka miała zysk w wysokości 54 tys. zł. Strata jest wynikiem obciążeń odsetkami od kredytu zaciągniętego na budowę budynku przy ul. Juliusza 5. Zgodnie z biznes planem tej budowy, koszty związane z odsetkami obciążają spółkę, natomiast Miasto pomagając w spłacie kredytu dokonuje tego w formie dokapitalizowania firmy, co nie przekłada się na przychody spółki i nie wpływa na wynik finansowy.

Ogólny wynik na działalności spółki jest ujemny i wynosi – 1 186 tys. zł brutto – o 1 658 tys. zł mniej niż w roku poprzednim, kiedy odnotowano zysk w wysokości 472 tys. zł brutto. Po opłaceniu zobowiązań podatkowych w 2023 roku spółka zanotowała stratę netto w wysokości 1 280 tys. zł, co wskazuje, że jej wynik był niższy niż w 2022 roku o 1 562 tys. zł, kiedy osiągnięto zysk netto w wysokości 282 tys. zł.

IV. Podstawowe wskaźniki finansowe

Kształtowanie się istotnych wskaźników ekonomiczno – finansowych przedstawia tabela:

Lp.	Wskaźniki	2023	2022	2021
1	rentowność netto sprzedaży	-10,75	2,37	3,32
2	rentowność kapitału własnego (ROE)	-8,27	1,89	3,18
3	rentowność majątku (ROA)	-3,91	0,92	2,47
4	wskaźnik płynności bieżącej (1,50 – 2,00)	1,57	0,72	1,82
5	wskaźnik płynności szybki (ok. 1,00)	1,49	0,67	1,70
6	rotacja należności (w dniach)	31,00	27,00	32,00
7	rotacja zobowiązań handlowych (w dniach)	47,00	48,00	26,00
8	stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym >100	52,05	53,41	89,98
9	stopień samofinansowania	47,26	48,81	77,64

Powyższe wskaźniki odzwierciedlają stan majątkowo – finansowy spółki w 2023 roku:

- w związku z wygenerowaniem przez spółkę straty, wskaźniki rentowności są ujemne, co wskazuje na brak rentowności działalności formy,
- wskaźniki płynności polepszyły się w stosunku do lat ubiegłych, w 2023 roku osiągnęły wartości uznawanych za pożądane,
- wskaźnik rotacji należności nieznacznie się pogorszył w stosunku do ubiegłych lat, zaś wskaźnik rotacji zobowiązań handlowych na koniec 2023 roku był na zbliżonym poziomie co w roku 2022,

- stopień pokrycia majątku trwałego oraz aktywów ogółem kapitałem własnym na koniec 2023 roku na poziomie zbliżonym jak w roku ubiegłym; biorąc za punkt odniesienia tzw. złotą regułę bilansową stanowiącą, iż całość posiadanych aktywów trwałych powinna być finansowana przy pomocy kapitału własnego wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym jest nieprawidłowy.

V. Działalność inwestycyjna / remontowa

Spółka w ramach działań inwestycyjnych / remontowych w 2023 roku dokonała m.in.:

- zakończenia budowy budynku przy ul. Juliusza 5 wraz z zagospodarowaniem terenu wokół budynku,
- naprawy i malowania elewacji budynku przy ul. Juliusza 4 – 8 wraz z czyszczeniem i impregnacją cegły klinkierowej na budynku oraz wykonania prac ogrodniczych i zagospodarowania terenu zielonego wokół budynku,
- remontu stref wejściowych do budynku przy ul. Azaliowej 7,
- naprawy i malowania elewacji budynku przy ul. Juliusza 26,
- wymiany instalacji odgromowej w budynku przy ul. Ceramicznej 10,
- dostawy i montażu ogrodzenia na działce przy ul. Jachowicza,
- remontu kominów na budynkach – 27 szt.,
- tynkowania kominów – 33 szt.,
- wymiany drzwi wejściowych – 3 szt.,
- położenia papy na dachach – 27 szt.,
- przygotowania do zasiedlenia lokali tzw. „pustostanów” – 3 szt.,
- remontu elewacji – 1 szt.,
- remontu komórek przy ul. Juliusza 26,
- montażu pergoli śmietnikowych przy ul. Juliusza 26,
- wymiany ogrodzenia – 1 szt.,
- remontu klatki schodowej i elewacji – 3 szt.,
- naprawy podłóg i w lokalach i klatkach schodowych – 3 szt.,
- zabezpieczenia drewnianych konstrukcji dachu przylegających do kominów na strychu budynku przy ul. Sieradzkiej 71.

Ponadto spółka organizowała postępowania przetargowe i nadzory inwestorskie robót budowlanych. Zadania remontowe spółka przeprowadzała w 18 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Łączna wartość robót to 784 tys. zł.

VI. Podsumowanie:

Suma bilansowa w 2023 roku w stosunku do roku ubiegłego wzrosła o 2 249 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), zaś w pasywach na wzrost zobowiązań 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. Wysokość kapitałów własnych nie zapewnia prawidłowego źródła finansowania aktywów trwałych.

W 2023 roku relacja sumy kosztów do sumy przychodów znacznie się pogorszyła w stosunku do ubiegłego roku, w związku z czym spółka wygenerowała stratę. Ten fakt przełożył się na wskaźniki rentowności, które za 2023 rok są ujemne (brak rentowności działalności). Mimo to ciągłość działalności spółki jest niezagrażona.

Spółka rokrocznie dokonuje znacznych odpisów aktualizujących należności czynszowe – w 2023 roku była to kwota 2 174 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, przygotowywanie wypowiedzenia umowy najmu, 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) – 560,6 tys. zł (w 2022 roku było 537,6 tys. zł),
- zadłużenie „byłych najemców” (osoby zmarłe, zaginione, bez spadkobierców) – 941,3 tys. zł (w 2022 roku było 820,7 tys. zł),
- zadłużenie najemców za okres do 3 miesięcy (brak podstaw prawnych do wypowiedzenia umowy najmu) – 96,6 tys. zł (w 2022 roku było 82,3 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 2023 roku 26,6 tys. zł i objęła 16 osób (w 2022 roku było to 2,4 tys. zł i objęła 1 najemcę).

Sporządził:

Zduńska Wola, 10 września 2024 r.