

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

Syntetyczna analiza ekonomiczno – finansowa za 2024 rok

Analiza ekonomiczno – finansowa za okres 2024 roku została przeprowadzona w oparciu o przedłożone przez spółkę dokumenty:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans na dzień 31.12.2024 r. i rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2024,
3. dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania za 2024 rok,
4. sprawozdanie Zarządu TBS „Złotnicki” za okres 2024 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, prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, dzierżawić Społecznym Agencjom Najmu lokale mieszkalne w celu wynajmowania tych lokali osobom fizycznym wskazanym przez gminę.

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. 7 budynkami ze 241 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 11 426,38 m² oraz 9 lokalami użytkowymi o powierzchni 1 285,17 m².

Wielkość zarządzanych i administrowanych zasobów lokalowych wg stanu na dzień 31.12.2024 r. w porównaniu do roku ubiegłego przedstawia poniższe zestawienie:

(w m²)

Lp	Rodzaj zasobu	2024 rok			2023 rok			dynamika (%) 5:8
		Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem powierzchnia	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem powierzchnia	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Miasto Zduńska Wola – budynki komunalne	39 891,70	4 818,58	44 710,28	39 987,02	4 818,58	44 805,60	99,79
2	Wspólnoty Mieszkaniowe w zarządzie Spółki, z tego:	66 721,94	2 465,71	69 187,65	66 721,94	2 465,71	69 187,65	100,00
a)	lokale komunalne	19 339,51	2 309,49	21 649,00	19 841,83	2 309,49	22 151,32	97,73
b)	lokale własnościowe	47 382,43	156,22	47 538,65	46 880,11	156,22	47 036,33	101,07
3	Zasoby komunalne we Wsp. Mieszkaniowych administrowane przez inne podmioty	6 141,91	395,35	6 537,26	6 141,91	395,35	6 537,26	100,00

4	Zasób własny	10 141,21	1 285,17	11 426,38	10 141,21	1 285,17	11 426,38	100,00
5	RAZEM	122 896,76	8 964,81	131 861,57	122 992,08	8 964,81	131 956,89	99,93

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	2024	2023	2022	2021	dynamika 2024/2023 (%)	dynamika 2023/2022 (%)	dynamika 2022/2021 (%)
1	Lokale mieszkalne	65 373,12	65 970,76	66 668,98	69 917,85	99,09	98,95	95,35
2	Lokale użytkowe	7 523,42	7 523,42	7 684,13	7 684,13	100,00	97,91	100,00
3	RAZEM	72 896,54	73 494,18	74 353,11	77 601,98	99,19	98,84	95,81

W 2024 roku w stosunku do roku ubiegłego nastąpiły zmiany w wielkości zasobów administrowanych i zarządzanych przez spółkę. O 0,21% zmniejszył się zasób lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych Miasta, o 2,27% zmniejszył się zasób komunalnych lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych przy zwiększeniu się o 1,07% lokali własnościowych we Wspólnotach Mieszkaniowych. Stan zasobów własnych spółki pozostał na poziomie roku ubiegłego i wynosi łącznie 11 426,38 m². Zmiany w zasobie komunalnym są wynikiem sprzedaży lokali, rozbiórki budynków i przyjęcia – przekazania nieruchomości.

I. Zasoby majątkowe

Wg danych bilansowych na dzień 31.12.2024 r. i w analogicznym okresie roku ubiegłego zasoby majątkowe kształtują się następująco:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2023	Dynamika 2024/2023 (%)	Zmiana	Struktura	
						2024	2023
A	Aktywa trwałe	29 741	29 752	100,0	-11	85,5	90,8
I.	Wartości niemater. i praw.	0	0	x	0	0,0	0,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe, z tego:	29 741	29 752	100,0	-11	85,5	90,8
1)	środki trwałe:	29 486	29 647	99,5	-161	84,7	90,5
a)	grunty	1 564	1 589	98,4	-25	4,5	4,8
b)	budynki, lokale i obiekty	27 917	28 047	99,5	-130	80,2	85,6
c)	urządzenia techniczne	1	4	25,0	-3	0,0	0,0
d)	środki transportu	0	0	x	0	0,0	0,0
e)	inne środki trwałe	4	7	57,1	-3	0,0	0,0
2)	środki trwałe w budowie	255	105	242,9	150	0,7	0,3
III.	Inwestycje długoterminowe	0	0	x	0	0,0	0,0
B	Aktywa obrotowe	5 055	3 018	167,5	2 037	14,5	9,2
I.	Zapasy	21	21	100,0	0	0,1	0,1
1)	Materiały	21	21	100,0	0	0,1	0,1
II.	Należności krótkoterminowe	1 388	1 237	112,2	151	4,0	3,8
a)	z tytułu dostaw i usług	1 321	1 145	115,4	176	3,8	3,5
b)	podatki, cła, ubezpieczenia	49	71	x	-22	0,1	0,2
c)	inne	18	21	85,7	-3	0,1	0,1
III.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	3 464	1 639	211,3	1 825	10,0	5,0
1)	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 462	1 638	211,4	1 824	9,9	5,0

2)	inne aktywa pieniężne	2	1	x	1	0,0	0,0
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	182	121	150,4	61	0,5	0,4
	Aktywa ogółem	34 796	32 770	106,2	2 026	100,0	100,0

Wartość aktywów na koniec 2024 roku wykazuje wzrost do roku ubiegłego – o 2 026 tys. zł, tj. o 6,2%. Na taki stan rzeczy wpływ miał znaczny wzrost aktywów obrotowych o 2 037 tys. zł (o 67,5%) przy niewielkim spadku aktywów trwałych o 11 tys. zł.

Spadek wartości aktywów trwałych spowodowany był spadkiem rzeczowych aktywów trwałych, a w szczególności środków trwałych w pozycji budynki, lokale, obiekty – o 130 tys. zł, których wartość stanowi 93,9% aktywów trwałych oraz 80,2% aktywów ogółem. Łącznie wartość środków trwałych spadła w stosunku do roku ubiegłego o 161 tys. zł (o 0,5%).

W 2024 roku wartość środków trwałych w budowie wyniosła 255 tys. zł i w stosunku do roku poprzedniego wzrosła o 150 tys. zł (o 142,9%). Składają się na nią następujące pozycje:

- przyłącze wodno – kanalizacyjne ul. Złota 1 – 17 tys. zł,
- dokumentacja dot. projektu ul. Juliusza 26 – 49 tys. zł,
- termomodernizacja dot. budynku przy ul. Getta Żydowskiego 5 – 17 tys. zł,
- termomodernizacja budynków przy ul. Złotej 6, 8A, 8C – 54 tys. zł,
- modernizacja budynku przy ul. Juliusza 14 – 118 tys. zł.

Wartość brutto środków trwałych spółki (bez uwzględnienia umorzenia) na koniec 2024 r. wyniosła 33 920 tys. zł i w stosunku do roku ubiegłego wzrosła per saldo o 74 tys. zł (przy zwiększeniach o wartości 196 tys. zł i zmniejszeniach o wartości 122 tys. zł).

Spółka corocznie dokonuje umorzenia wartości środków trwałych, w tym w szczególności w pozycji budynki, lokale i obiekty – wartość umorzenia w 2024 r. per saldo wyniosła 237 tys. zł (zwiększenie umorzenia o 309 tys., zmniejszenie umorzenia o 72 tys. zł). Z dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania wynika, że wg stanu na koniec 2024 roku stopień umorzenia środków trwałych ogółem wynosił 13,1%.

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 85,5% wartości aktywów ogółem. W stosunku do roku 2023 ich udział w aktywach ogółem spadł o 5,3 punktu procentowego.

W 2024 roku nastąpił wzrost wartości aktywów obrotowych łącznie o 2 037 tys. zł, który został spowodowany głównie przez wzrost inwestycji krótkoterminowych o 1 825 tys. zł, w tym środków pieniężnych w kasie i na rachunkach – o 1 824 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 2024 roku – wartość odpisu 2 294 tys. zł, w tym odpis na należności czynszowe – 2 255 tys. zł (dynamika do 2023 roku – 103,7%)
- 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%).

Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe na koniec 2024 roku wyniosły 182 tys. zł i składają się na nie:

- podatek VAT do odliczenia w przyszłych okresach w wysokości 44 tys. zł (w 2023 roku – 47 tys. zł),
- naliczone kary umowne w wysokości 70 tys. zł (brak tej pozycji w 2023 roku),
- ubezpieczenia majątkowe w wysokości 42 tys. zł (w 2023 roku – 40 tys. zł),
- docieplenie budynku przy ul. Juliusza 37/39 – 21 tys. zł (w 2023 roku – 31 tys. zł),
- obsługa informatyczna – kwota 5 tys. zł, (w 2023 roku – 4 tys. zł).

Aktywa obrotowe stanowią 14,5% wartości aktywów ogółem. W stosunku do roku 2023 ich udział w aktywach ogółem wzrósł o 5,3 punktu procentowego.

Reasumując suma bilansowa aktywów wzrosła o 2 026 tys. zł, w tym:

- aktywa trwałe – spadek o 11 tys. zł,
- aktywa obrotowe – wzrost o 2 037 tys. zł.

II. Źródła finansowania majątku

Źródła finansowania majątku spółki na koniec 2024 roku, w porównaniu do roku ubiegłego pokazuje tabela:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2023	Dynamika 2024/2023 (%)	Zmiana	Struktura	
						2024	2023
A.	Kapitał własny	17 581	15 486	113,5	2 095	50,5	47,3
I.	Kapitał podstawowy	16 337,5	13 430,5	121,6	2 907	47,0	41,0
II.	Kapitał zapasowy	850	2 130	39,9	-1 280	2,4	6,5
III.	Kapitał z aktualizacji wyceny						
IV.	Pozostałe kapitały rezerwowe	500,0	1 205,5	6 027,5	-706	1,4	3,7
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych						
VI.	Zysk (strata) netto	-107	-1 280	8,4	1 173	-0,3	-3,9
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	17 215	17 284	99,6	-69	49,5	52,7
I.	Rezerwy na zobowiązania	141	131	107,6	10	0,4	0,4
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0	x	0	0,0	0,0
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne:	109	99	110,1	10	0,3	0,3
	- długoterminowe	53	33	160,6	20	0,2	0,1
	- krótkoterminowe	56	66	84,8	-10	0,2	0,2
3.	Pozostałe rezerwy:	32	32	x	0	0,1	0,1
	- długoterminowe	0	0	x	0	0,0	0,0
	- krótkoterminowe	32	32	x	0	0,1	0,1
II.	Zobowiązania długoterminowe	14 542	14 357	101,3	185	41,8	43,8

1.	Wobec pozostałych jednostek	14 542	14 357	101,3	185	41,8	43,8
a)	kredyty i pożyczki	11 431	12 377	92,4	-946	32,9	37,8
b)	inne	3 111	1 980	157,1	1 131	8,9	6,0
II.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 678	1 924	87,2	-246	4,8	5,9
1.	Wobec pozostałych jednostek	1 650	1 905	86,6	-255	4,7	5,8
a)	kredyty i pożyczki	876	861	101,7	15	2,5	2,6
b)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	395	629	62,8	-234	1,1	1,9
	- do 12 miesięcy	395	629	62,8	-234	1,1	1,9
	- powyżej 12 miesięcy	0	0	0,0	0	0,0	0,0
c)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych tytułów publicznoprawnych	304	278	109,4	26	0,9	0,8
d)	z tyt. wynagrodzeń	33	23	143,5	10	0,1	0,1
e)	inne	42	114	36,8	-72	0,1	0,3
2.	Fundusze specjalne	28	19	147,4	9	0,1	0,1
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	854	872	97,9	-18	2,5	2,7
1.	Inne rozliczenia międzyokresowe	854	872	97,9	-18	2,5	2,7
	- długoterminowe	836	854	97,9	-18	2,4	2,6
	- krótkoterminowe	18	18	100,0	0	0,1	0,1
	Pasywa ogółem	34 796	32 770	106,2	2 026	100,0	100,0

Kapitały własne na koniec 2024 roku w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły o 2 095 tys. zł, tj. o 13,5% (w 2023 roku wzrost o 589 tys. zł) i był to efekt:

1. wzrostu kapitału podstawowego o kwotę 2 907 tys. zł,
2. spadku kapitału zapasowego o kwotę 1 280 tys. zł,
3. spadku kapitału rezerwowego o 706 tys. zł,
4. uzyskanego wyniku netto w roku bieżącym, który ewidencyjnie stanowi element kapitałów własnych – strata w wysokości 107 tys. zł (spadek do roku ubiegłego per saldo o 1 173 tys. zł – znaczne zmniejszenie straty).

Kapitał podstawowy spółki na koniec 2024 roku wynosił 16 337,50 tys. zł.

W 2024 roku spółka została dokapitalizowana przez wspólnika na podstawie:

1. zarządzenia nr 7/24 Prezydenta Miasta Zduńska Wola z dnia 9 stycznia 2024 r. w sprawie wniesienia wkładu pieniężnego do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Zduńskiej Woli – kwota 1 701,5 tys. zł, w zamian za objęcie 3 403 udziałów o wartości 500,00 zł każdy,
2. zarządzenia nr 363/24 Prezydenta Miasta Zduńska Wola z dnia 4 listopada 2024 r. w sprawie wniesienia wkładu pieniężnego do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Zduńskiej Woli – kwota 500 tys. zł, w zamian za objęcie 1000 udziałów o wartości 500,00 zł każdy.

Łącznie w 2024 roku spółka została dokapitalizowana przez wspólnika wkładami o wartości 2 201,5 zł, z czego do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału podstawowego o wartości 500 tys. zł w KRS, wartość tego dokapitalizowania stanowi kapitał rezerwowy spółki. Łącznie kapitał podstawowy wzrósł w stosunku do roku ubiegłego o wartość 2 907 tys. zł, na co składa się wartość przeniesionego na kapitał podstawowy kapitału rezerwowego w wysokości 1 205,5 tys. zł (będący dokapitalizowaniem spółki z roku 2023, ale zarejestrowanym w KRS w roku 2024) oraz wartość dokapitalizowania w 2024 roku w wysokości 1 701,5 tys. zł.

Kapitał podstawowy w relacji do aktywów trwałych stanowi źródło finansowania majątku w 55% (w 2023 roku było to w 45%).

Biorąc pod uwagę kapitały własne ogółem, to na koniec roku 2023 stanowią one pokrycie aktywów trwałych na poziomie 59% (w roku 2023 – 52%, w roku 2022 – 53%). Dokapitalizowanie spółki w latach 2022 – 2024 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 50,5% pasywów ogółem i ich stan do roku ubiegłego wzrósł o 3,2 punktu procentowego (w 2023 roku było to 47,3%).

W 2024 roku nastąpił spadek łącznie zobowiązań i rezerw na zobowiązania o wartość 69 tys. zł (o 0,4%). Zmniejszenie tej pozycji bilansu w 2024 roku wynika przede wszystkim ze zmniejszenia wartości zobowiązań krótkoterminowych – o 246 tys. zł, w tym w szczególności krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług. Zobowiązania krótkoterminowe na koniec 2024 roku wykazano w bilansie w wysokości 1 678 tys. zł. W strukturze zobowiązań krótkoterminowym największą wartość mają kredyty i pożyczki, których wartość 876 tys. zł jest większa niż w roku ubiegłym o 15 tys. zł, dynamika 101,7% (stanowią 52,2% zobowiązań krótkoterminowych). Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe obejmują:

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług – 395 tys. zł (spadek do roku poprzedniego o 234 tys. zł, o 37,2%),
- podatki, cła, ubezpieczenia i inne tytuły publicznoprawne – 304 tys. zł (wzrost do roku 2023 o 26 tys. zł, o 9,4%),
- wynagrodzenia – 33 tys. zł (wzrost do roku ubiegłego o 10 tys. zł, o 43,5%),
- inne zobowiązania – 42 tys. zł (spadek o 72 tys. zł, o 63,2%),
- fundusze specjalne, tj. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych – 28 tys. zł (wzrost o 9 tys. zł, 47,4%).

Na łączną wartość zobowiązań i rezerw wpływ miał również wzrost zobowiązań długoterminowych o łącznej wartości 185 tys. zł, na którą składają się:

- kredyty i pożyczki zaciągnięte na finansowanie inwestycji, które na koniec 2024 roku wynosiły 11 431 tys. zł, w porównaniu do roku 2023, kiedy wynosiły 12 377 tys. zł, zanotowano spadek w wysokości 946 tys. zł,
- kaucje lokatorów zabezpieczające czynsze – 3 111 tys. zł (rok 2023 – 1 980 tys. zł, wzrost o 1 131 tys. zł).

Rezerwy na zobowiązania na koniec 2024 roku wyniosły 141 tys. zł i składają się na nie:

- rezerwy na świadczenia emerytalne w kwocie 40 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 wzrosły o 10 tys. zł (o 7,6%).

Rozliczenia międzyokresowe łącznie wynoszą na koniec 2024 roku 854 tys. zł (spadek w stosunku do 2023 roku o 18 tys. zł). Składają się na nie:

- partycypacje najemców lokali w budowę – 310 tys. zł, obniżony stan w stosunku do 2023 roku o 7 tys. zł, kiedy wynosił 317 tys. zł,

- umorzenie kredytu KFM – 545 tys. zł z obniżeniem do roku ubiegłego o 11 tys. zł, kiedy wynosił 555 tys. zł.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 49,5% sumy pasywów i w stosunku do 2023 roku ich udział spadł o 3,2 punktu procentowego.

Reasumując suma bilansowa pasywów wzrosła o 2 026 tys. zł, w tym:

- kapitały własne – wzrost o 2 095 tys. zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – spadek o 69 tys. zł.

III. Rachunek zysków i strat

1. Przychody

Przebieg i struktura zrealizowanych przychodów w 2024 roku obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	stan na 31.12.2024	stan na 31.12.2023	zmiana	dynamika 2024/2023 (%)
1	Przychody ze sprzedaży	14 468	12 507	1 961	115,7
2	Pozostałe przychody operacyjne	1 032	539	493	191,5
3	Przychody finansowe	77	54	23	142,6
	RAZEM PRZYCHODY	15 577	13 100	2 477	118,9

Z analizy przychodów z podstawowej działalności operacyjnej wynika, że zostały one zrealizowane ponad wykonanie roku ubiegłego o 1 961 tys. zł (wzrost o 15,7%). Wpływ na to miały:

- podwyżki cen dostawy wody i odbioru ścieków (135 tys. zł),
- podwyżki stawek w naliczeniach za media i energię ciepłą (836 tys. zł),
- podwyżki stawki czynszu w lokalach komunalnych i TBS od 01.10.2024 r. (176 tys. zł),
- naliczenia czynszu i opłat za media w budynku przy ul., Juliusza 5 (811 tys. zł),
- wzrost kosztów eksploatacji i mediów budynku przy ul. Juliusza 5 (190 tys. zł), przy jednoczesnym zmniejszeniu przychodów z lokali użytkowych (107 tys. zł).

W pozycji pozostałych przychodów operacyjnych odnotowano wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 493 tys. zł. (o 91,5%). Na wielkość pozostałych przychodów operacyjnych składają się głównie rozwiązane odpisy aktualizujące należności (w kwocie 373 tys. zł) oraz przychód ze sprzedaży środków trwałych w postaci lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Konwaliowej 13 i terenu parkingu przy ul. Konwaliowej. Ponadto na pozostałe przychody operacyjne składają się otrzymane częściowe odszkodowanie za szkodę związaną z pożarem w budynku przy ul. Łaskiej 55 (w kwocie 85 tys. zł). Pozostałe przychody wynikają również z rozwiązania rezerwy na świadczenia pracownicze (59 tys. zł), wpłacone przez najemców koszty egzekucji sądowych (24 tys. zł), otrzymane odszkodowanie związane z przejęciem przez Skarb Państwa działki przy ul. Konwaliowej.

Przychody finansowe na tle roku ubiegłego wzrosły o 23 tys. zł. (o 42,6%). Na wartość 77 tys. zł składają się odsetki odzyskane od należności czynszowych.

2. Koszty

Struktura kosztów poniesionych przez spółkę w 2024 roku w stosunku do roku ubiegłego przedstawia się następująco:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	stan na 31.12.2024	stan na 31.12.2023	zmiana	dynamika 2024/2023 (%)
1	Koszty działalności operacyjnej	13 871	12 754	1 117	108,8
2	Pozostałe koszty operacyjne	634	806	-172	78,7
3	Koszty finansowe	1 054	726	328	145,2
	RAZEM KOSZTY	15 559	14 286	1 273	108,9

Rozkład kosztów podstawowej działalności operacyjnej przedstawia zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Koszty działalności operacyjnej	stan na 31.12.2024	stan na 31.12.2023	zmiana	dynamika 2024/2023 (%)	struktura 2024 (%)	struktura 2023 (%)
1	amortyzacja	309	289	20	106,9	2,2	2,3
2	zużycie materiałów i energii	1 881	1 859	22	101,2	13,6	14,6
3	podatki i opłaty	1 956	1 905	51	102,7	14,1	14,9
4	usługi obce	6 548	5 954	594	110,0	47,2	46,7
5	wynagrodzenia	2 381	2 071	310	115,0	17,2	16,2
6	ubezpz. społeczne i inne świad.	537	441	96	121,8	3,9	3,5
7	pozostałe koszty	259	235	24	110,2	1,9	1,8
8	koszty sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0	x	0,0	0,0
	RAZEM	13 871	12 754	1 117	108,8	100,0	100,0

Koszty działalności operacyjnej (koszty rodzajowe) stanowią 89% ogółu kosztów. Na tle roku ubiegłego odnotowano wzrost ich wartości o 1 117 tys. zł (dynamika 108,8%). Z analizy składników kosztów rodzajowych wynika, że największe wartościowo zmiany mają miejsce w pozycjach:

- usługi obce – wzrost o 594 tys. zł, dynamika 110,0% (w 2023 roku nastąpił wzrost do roku poprzedniego o 169 tys. zł)
- wynagrodzenia – wzrost o 310 tys. zł, dynamika 115,0% (w 2023 roku wzrost o 137 tys. zł),
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia – wzrost o 96 tys. zł, dynamika 121,8% (w 2023 roku wzrost o 32 tys. zł).

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

- wzrostem cen dostawy wody i odbioru ścieków (135 tys. zł),
- wzrostem kosztów za energię cieplną w lokalach komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (686 tys. zł),
- wzrostem kosztów usług kominiarskich (28 tys. zł),
- wzrostem podatku od nieruchomości (55 tys. zł),
- wzrostem kosztów eksploatacji i mediów budynku przy ul. Juliusza 5 (190 tys. zł),

- wzrostem płacy minimalnej – kosztów wynagrodzeń, jubileuszy, odpraw i narzutów na płace (406 tys. zł),
 - wzrostem kosztu ubezpieczeń majątkowych (25 tys. zł),
- przy jednoczesnym spadku kosztów z tytułu:
- zmniejszeniu kosztów materiałów na potrzeby eksploatacyjne (94 tys. zł),
 - zmniejszeniu kosztów prac remontowych (224 tys. zł).

Na koszty wynagrodzeń składają się oprócz wynagrodzenia pracowników i Zarządu spółki, także koszty wynagrodzeń Rady Nadzorczej spółki. W 2024 roku koszty wynagrodzeń RN wyniosły 112 tys. zł (w roku 2023 było to 95 tys. zł). Udział kosztów wynagrodzenia Rady Nadzorczej w kosztach wynagrodzeń wyniósł 4,7%.

Wynagrodzenie Zarządu w 2024 roku to koszt 185,5 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzenia ogółem – 8% (w 2023 roku był to koszt 181 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń ogółem – 9%).

Przeciętne zatrudnienie na przestrzeni ostatnich lat kształtowało się następująco:

- w 2024 roku wyniosło 34, w tym 7 na stanowiskach robotniczych, 27 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do roku ubiegłego bez zmian na stanowiskach robotniczych i wzrost o 4 na stanowiskach nierobotniczych),
- 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 2024 roku spadły w stosunku do roku 2023 o 172 tys. zł (spadek o 21,3%). Na wartość pozostałych kosztów operacyjnych wpływ mają głównie utworzone odpisy aktualizujące należności w wysokości 490 tys. zł, wartość utworzonej rezerwy na świadczenia pracownicze w wysokości 75 tys. zł, roczna korekta podatku VAT, związana ze zmianą udziału sprzedaży opodatkowanej w całości sprzedaży spółki oraz poniesione koszty egzekucji sądowych i komorniczych związanych z egzekucją należności czynszowych.

Koszty finansowe na koniec 2024 roku osiągnęły wartość 1 054 tys. zł i były wyższe niż w roku ubiegłym o 328 tys. zł. Główną wartość kosztów finansowych stanowią odsetki od kredytu zaciągniętego w 2022 r. w PKO BP na sfinansowanie budowy budynku przy ul. Juliusza 5 w wysokości 1 040 tys. zł oraz odsetki od kredytu zaciągniętego w 2003 r. w BGK w Warszawie na sfinansowanie budowy budynku przy ul. Juliusza 4/8 w wysokości 14 tys. zł.

Ogółem koszty działalności na koniec 2024 roku wyniosły 15 559 tys. zł i w stosunku do roku 2023 były wyższe o 1 273 tys. zł – dynamika 108,9% (w roku 2023 w stosunku do roku poprzedniego koszty ogółem były wyższe o 2 107 tys. zł – w 2023 roku wynosiły 14 286 tys. zł, dynamika 117,3%).

Relacje poziomu kosztów ogółem w przychodach ogółem kształtują się odpowiednio:

- 2024 rok – 99,9%,

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

Z powyższego zestawienia wynika, że w 2024 roku przychody w pełni pokryły poniesione przez spółkę koszty.

3. Wynik finansowy

Kształtowanie się wyniku finansowego w poszczególnych sferach działania obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Rok 2024	Rok 2023	zmiana	dynamika 2024/2023 (%)
1	Wynik na podstawowej działalności operacyjnej	597	-247	844	-241,7
2	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	398	-267	665	-149,1
3	Wynik na działalności finansowej	-977	-672	-305	145,4
4	Zysk / strata brutto	18	-1 186	1 204	-1,5
5	Zysk / strata netto	-107	-1 280	1 173	8,4

W 2024 roku spółka na jednej z działalności poniosła stratę. Działalność podstawową zamknęła zyskiem w wysokości 597 tys. zł, kiedy w 2023 roku wygenerowała stratę w wysokości 247 tys. zł. Zgodnie z informacją spółki zysk ze sprzedaży jest wynikiem naliczeń czynszowych w budynku przy ul. Juliusza 5, w skład którego wchodzi naliczona rata kredytu i rata odsetkowa.

Na pozostałej działalności gospodarczej spółka osiągnęła zysk w wysokości 398 tys. zł, kiedy w 2023 roku spółka zanotowała stratę w wysokości 267 tys. zł.

Działalność finansowa spółki zamknęła się w 2024 roku stratą w wysokości 977 tys. zł, zaś w 2023 roku spółka wygenerowała stratę w wysokości 672 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 netto na działalności spółki jest dodatni i wynosi – 18 tys. zł brutto – o 1 204 tys. zł więcej niż w roku poprzednim, kiedy odnotowano stratę w wysokości 1 186 tys. zł brutto. Po opłaceniu zobowiązań podatkowych w 2024 roku spółka zanotowała stratę netto w wysokości 107 tys. zł, co wskazuje, że jej wynik był lepszy niż w 2023 roku o 1 173 tys. zł, kiedy osiągnięto stratę netto w wysokości 1 280 tys. zł.

IV. Podstawowe wskaźniki finansowe

Kształtowanie się istotnych wskaźników ekonomiczno – finansowych przedstawia tabela:

Lp.	Wskaźniki	2024	2023	2022
1	rentowność netto sprzedaży	-0,74	-10,75	2,37
2	rentowność kapitału własnego (ROE)	-0,61	-8,27	1,89
3	rentowność majątku (ROA)	-0,31	-3,91	0,92
4	wskaźnik płynności bieżącej (1,50 – 2,00)	3,01	1,57	0,72
5	wskaźnik płynności szybki (ok. 1,00)	2,89	1,49	0,67

6	rotacja należności (w dniach)	33,00	31,00	27,00
7	rotacja zobowiązań krótkoterminowych (w dniach)	45,00	47,00	48,00
8	stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym >100	59,11	52,05	53,41
9	stopień samofinansowania	50,52	47,26	48,81

Powyższe wskaźniki odzwierciedlają stan majątkowo – finansowy spółki w 2024 roku:

- w związku z wygenerowaniem przez spółkę straty netto, wskaźniki rentowności są ujemne, co wskazuje na brak rentowności działalności formy,
- wskaźniki płynności polepszyły się w stosunku do lat ubiegłych, w 2024 roku przekroczyły wartości uznawane za pożądane (wystąpiła nadpłynność),
- wskaźnik rotacji należności nieznacznie się pogorszył w stosunku do ubiegłych lat, zaś wskaźnik rotacji zobowiązań krótkoterminowych na koniec 2024 roku był na nieznacznie lepszym poziomie niż w roku 2023,
- stopień pokrycia majątku trwałego oraz aktywów ogółem kapitałem własnym na koniec 2024 roku na poziomie wyższym niż 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 2024 roku dokonała m.in.:

- remontu kominów pod dachem, naprawy / wymiany obróbek blacharskich – 2 szt.,
- naprawy / wymiany pokryć dachowych – 46 szt.,
- tynkowania ścian budynków – 3 szt.,
- wymiany drzwi wejściowych – 3 szt.,
- zabezpieczenia drewnianych konstrukcji dachu przylegających do kominów na strychach – 1 szt.,
- remontu przewodów kominowych, instalacji nawiewowo – wywiewnych / budowa dodatkowych przewodów kominowych, instalacji nawiewowo – wywiewnych – 1 szt.,
- wymiany natynkowych, aluminiowych instalacji elektrycznych na klatkach schodowych oraz w lokalach – 28 szt.,
- wymiany stolarki okiennej w lokalach i na klatkach schodowych – 30 szt.,
- wymiany drzwi w lokalach mieszkalnych i do klatek schodowych – 4 szt.,
- modernizacyjnych prac zduńskich w lokalach (wymiany / naprawy pieców grzewczych) – 6 szt.,
- naprawy / wymiany zewnętrznych i wewnętrznych instalacji wodno – kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania – 13 szt.,
- malowania klatek chodowych – elewacji – 3 szt.,
- remontów lokali zwolnionych – 2 szt.,
- remontu / wymiany ogrodzeń, bram itp., naprawy / modernizacji nawierzchni podwórzy – 2 szt.

Ponadto spółka opracowała projekt termomodernizacji budynku przy ul. Getta Żydowskiego 5, wykonała elementy zagospodarowania podwórza przy ul. Juliusza 26 oraz złożyła wniosek o dofinansowanie do Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2021 – 2027 dla zadania „Poprawa efektywności budynków wielorodzinnych z zastosowaniem OZE oraz adaptacją terenu na cele integracyjno – rekreacyjne przy ul. Złotej 6, 8a i 8c” (planowany termin ogłoszenia wyników kwiecień 2025). Zadania remontowe

spółka przeprowadzała w 15 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Łączna wartość robót to 858 tys. zł.

VI. Podsumowanie:

Suma bilansowa w 2024 roku w stosunku do roku ubiegłego wzrosła o 2 026 tys. zł, co jest wynikiem wzrostu o 2 037 tys. zł aktywów obrotowych przy wzroście o 2 095 kapitałów własnych. Wartość kapitału własnego ma tendencję wzrostową, co jest efektem 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 2024 roku relacja sumy kosztów do sumy przychodów znacznie się poprawiła w stosunku do ubiegłego roku, jednak mimo, że spółka wygenerowała zysk netto (w zeszłym roku odnotowano stratę), po naliczeniu obciążeń podatkowych, spółka wygenerowała stratę brutto. Ten fakt przełożył się na wskaźniki rentowności, które za 2024 rok są ujemne (brak rentowności działalności). Mimo to ciągłość działalności spółki jest niezagrażona.

Spółka rokrocznie dokonuje znacznych odpisów aktualizujących należności czynszowe – w 2024 roku była to kwota 2 255 tys. zł. W związku z tym spółka podejmuje liczne działania windykacyjne zmierzające do maksymalnego uzyskania należności od dłużników, m.in.: monity telefoniczne (1 256 szt.), wezwania do zapłaty z sankcją KRD (452 szt.), dostarczanie zamiaru wypowiedzenia umowy najmu (29 szt.), przygotowywanie wypowiedzenia umowy najmu (10 szt.), zawarte ugody spłaty zadłużenia (20 szt.), przedsądowe / przedegzekucyjne wezwania do zdania lokalu (24 szt.), kierowanie spraw na drogę sądową (o zapłatę i eksmisję z lokalu) (20 szt.). 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) – 654,4 tys. zł (w 2023 roku było 560,6 tys. zł),
- zadłużenie „byłych najemców” (osoby zmarłe, zaginione, bez spadkobierców) – 976,1 tys. zł (w 2023 roku było 941,3 tys. zł),
- zadłużenie najemców za okres do 3 miesięcy (brak podstaw prawnych do wypowiedzenia umowy najmu) – 144,8 tys. zł (w 2023 roku było 96,6 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 2024 roku 52,9 tys. zł i objęła 18 osób (w 2023 roku było to 26,6 tys. zł i objęła 16 najemców).

Sporządził:

Zduńska Wola, 3 września 2025 r.