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

Syntetyczna analiza ekonomiczno – finansowa za 2025 rok

Analiza ekonomiczno – finansowa za okres 2025 roku została przeprowadzona w oparciu o przedłożone przez spółkę dokumenty:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans na dzień 31.12.2025 r. i rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2025,
3. dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania za 2025 rok,
4. sprawozdanie Zarządu TBS „Złotnicki” za okres 2025 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. oraz umowę dzierżawy zawartą z Miastem Zduńska Wola w dniu 01.09.2025 r.
2) na administrowaniu 48-oma Wspólnotami Mieszkaniowymi,
3) na zarządzaniu zasobem własnym, tj. 7 budynkami ze 241 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 11 426,38 m^2 oraz 9 lokalami użytkowymi o powierzchni 1 285,17 m^2.

Wielkość zarządzanych i administrowanych zasobów lokalowych wg stanu na dzień 31.12.2025 r. w porównaniu do roku ubiegłego przedstawia poniższe zestawienie:

(w m^2)

Lp.	Rodzaj zasobu	2025 rok			2024 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	39 819,56	4 802,05	44 621,61	39 891,70	4 818,58	44 710,28	99,80
2	Wspólnoty Mieszkaniowe w zarządzie Spółki, z tego:	65 783,89	2 465,71	68 249,60	66 721,94	2 465,71	69 187,65	98,64
a)	lokale komunalne	19 214,98	2 309,49	21 524,47	19 339,51	2 309,49	21 649,00	99,42
b)	lokale własnościowe	46 568,91	156,22	46 725,13	47 382,43	156,22	47 538,65	98,29

3	Zasoby komunalne we Wspólnotach Mieszkaniowych administrowane przez inne podmioty	7 079,96	395,35	7 475,31	6 141,91	395,35	6 537,26	114,35
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**	**122 824,62**	**8 948,28**	**131 772,90**	**122 896,76**	**8 964,81**	**131 861,57**	**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	2025	2024	2023	2022	dynamika 2025/2024 (%)	dynamika 2024/2023 (%)	dynamika 2023/2022 (%)
1	Lokale mieszkalne	66 114,50	65 373,12	65 970,76	66 668,98	101,13	99,09	98,95
2	Lokale użytkowe	7 506,89	7 523,42	7 523,42	7 684,13	99,78	100,00	97,91
3	**RAZEM**	**73 621,39**	**72 896,54**	**73 494,18**	**74 353,11**	**100,99**	**99,19**	**98,84**

W 2025 roku w stosunku do roku ubiegłego nastąpiły zmiany w wielkości zasobów administrowanych i zarządzanych przez spółkę. O 0,20% zmniejszył się zasób lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych Miasta, o 0,58% zmniejszył się zasób komunalnych lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz o 1,71% zmniejszył się zasób 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 31.12.2025 r. i w analogicznym okresie roku ubiegłego zasoby majątkowe kształtują się następująco:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024	Dynamika 2025/2024 (%)	Zmiana	Struktura	
						2025	2024
A	**Aktywa trwałe**	**29 842**	**29 741**	**100,3**	**101**	**84,1**	**85,5**
I.	Wartości niemater. i praw.	10	0	x	10	0,0	0,0
1)	inne wartości niematerialne i prawne	10	0	x	0	0,0	0,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe, z tego:	29 832	29 741	100,3	91	84,0	85,5
1)	środki trwałe:	29 450	29 486	99,9	-36	83,0	84,7
a)	grunty	1 561	1 564	99,8	-3	4,4	4,5
b)	budynki, lokale i obiekty	27 884	27 917	99,9	-33	78,5	80,2
c)	urządzenia techniczne	4	1	400,0	3	0,0	0,0
d)	środki transportu	0	0	x	0	0,0	0,0
e)	inne środki trwałe	1	4	25,0	-3	0,0	0,0
2)	środki trwałe w budowie	382	255	149,8	127	1,1	0,7
III.	Inwestycje długoterminowe	0	0	x	0	0,0	0,0
B	**Aktywa obrotowe**	**5 660**	**5 055**	**112,0**	**605**	**15,9**	**14,5**

I.	Zapasy	0	21	0,0	-21	0,0	0,1
1)	Materiały	0	21	0,0	-21	0,0	0,1
II.	Należności krótkoterminowe	1 160	1 388	83,6	-228	3,3	4,0
a)	z tytułu dostaw i usług	1 147	1 321	86,8	-174	3,2	3,8
b)	podatki, cła, ubezpieczenia	0	49	x	-49	0,0	0,1
c)	inne	12	18	66,7	-6	0,0	0,1
III.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	4 326	3 464	124,9	862	12,2	10,0
1)	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	522	3 462	15,1	-2 940	1,5	9,9
2)	inne środki pieniężne	3 803	0	x	3 803	10,7	0,0
3)	inne aktywa pieniężne	1	2	x	-1	0,0	0,0
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	174	182	95,6	-8	0,5	0,5
	Aktywa ogółem	**35 502**	**34 796**	**102,0**	**706**	**100,0**	**100,0**

Wartość aktywów na koniec 2025 roku wykazuje wzrost do roku ubiegłego – o 706 tys. zł, tj. o 2%. Na taki stan rzeczy wpływ miał wzrost aktywów obrotowych o 605 tys. zł (o 12%) oraz wzrost aktywów trwałych o 101 tys. zł (o 0,3%)

Wzrost wartości aktywów trwałych o 101 tys. zł spowodowany był zwiększeniem wartości niematerialnych i prawnych o 10 tys. zł oraz wzrostem rzeczowych aktywów trwałych o 91 tys. (o 0,3%). W ramach rzeczowych aktywów trwałych odnotowano znaczny wzrost wartości środków trwałych w budowie o 127 tys. zł (o 49,8%), przy jednoczesnym spadku wartości środków trwałych o 36 tys. zł (o 0,1%). W strukturze środków trwałych dominują budynki, lokale i obiekty o wartości 27 884 tys. zł, co stanowi 93,4% wartości aktywów trwałych oraz 78,5% aktywów ogółem. Wartość tej pozycji spadła w stosunku do roku poprzedniego o 33 tys. zł (0,1%).

Łącznie wartość środków trwałych spadła w stosunku do roku ubiegłego o 36 tys. zł (o 0,1%).

W 2025 roku wartość środków trwałych w budowie wyniosła 382 tys. zł i w stosunku do roku poprzedniego jak już wspomniano wzrosła o 127 tys. zł (o 49,8%). 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 – 28 tys. zł,
- termomodernizacja budynków przy ul. Złotej 6, 8A, 8C – 73 tys. zł,
- modernizacja budynku przy ul. Juliusza 14 – 119 tys. zł,
- utwardzenie wjazdu przy ul. Juliusza 18 – 13 tys. zł,
- dokumentacja ul. Łaska 15/17 – 12 tys. zł,
- dokumentacja ul. Sieradzka 26 – 7 tys. zł,
- dokumentacja ul. Sieradzka 28 – 12 tys. zł,
- dokumentacja ul. Sieradzka 32A – 10 tys. zł
- dokumentacja ul. Sieradzka 30 – 10 tys. zł,
- dokumentacja ul. Sieradzka 32 – 7 tys. zł,
- podwórze ul. Szadkowska 21 – 19 tys. zł,
- dokumentacja ul. Kościelna 8 – 6 tys. zł.

Wartość brutto środków trwałych spółki (bez uwzględnienia umorzenia) na koniec 2025 r. wyniosła 34 179 tys. zł i w stosunku do roku ubiegłego wzrosła per saldo o 259 tys. zł (przy zwiększeniach o wartości 357 tys. zł i zmniejszeniach o wartości 99 tys. zł).

Spółka corocznie dokonuje umorzenia wartości środków trwałych (głównie w pozycji budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej). W 2025 r. wartość umorzenia środków trwałych ogółem wzrosła per saldo 294,5 tys. zł na co złożyły się zwiększenia w kwocie 315,3 tys. zł oraz zmniejszenia w wysokości o 20,8 tys. zł. Z dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania wynika, że wg stanu na koniec 2025 roku stopień umorzenia środków trwałych ogółem wynosił 13,84%.

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 84% wartości aktywów ogółem. W stosunku do roku 204 ich udział w aktywach ogółem spadł o 1,5 punktu procentowego.

W 2025 roku nastąpił wzrost wartości aktywów obrotowych łącznie o 605 tys. zł, który został spowodowany głównie przez wzrost inwestycji krótkoterminowych o 862 tys. zł, w tym innych środków pieniężnych – o 3 803 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 2025 roku – wartość odpisu 2 128 tys. zł, w tym odpis na należności czynszowe – 2 089 tys. zł (dynamika do 2024 roku – 93 %),
- 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%).

Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe na koniec 2025 roku wyniosły 174 tys. zł i składają się na nie:

- podatek VAT do odliczenia w przyszłych okresach w wysokości 45 tys. zł (w 2024 roku – 44 tys. zł),
- naliczone kary umowne w wysokości 70 tys. zł (w 2024 roku 70 tys. zł),
- ubezpieczenia majątkowe w wysokości 45 tys. zł (w 2024 roku – 42 tys. zł),
- docieplenie budynku przy ul. Juliusza 37/39 – 10 tys. zł (w 2024 roku – 21 tys. zł),
- obsługa informatyczna – kwota 4 tys. zł (w 2024 roku – 5 tys. zł).

Aktywa obrotowe stanowią 16% wartości aktywów ogółem. W stosunku do roku 2024 ich udział w aktywach ogółem wzrósł o 1,5 punktu procentowego.

Reasumując suma bilansowa aktywów wzrosła o 706 tys. zł, w tym:

- aktywa trwałe – wzrost o 101 tys. zł,
- aktywa obrotowe – wzrost o 605 tys. zł.

II. Źródła finansowania majątku

Źródła finansowania majątku spółki na koniec 2025 roku, w porównaniu do roku ubiegłego pokazuje tabela:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024	Dynamika 2025/2024 (%)	Zmiana	Struktura	
						2025	2024
A.	**Kapitał własny**	**18433**	**17581**	**104,8**	**852**	**51,9**	**50,5**
I.	**Kapitał podstawowy**	**18281**	**16338**	**111,9**	**1 943**	**51,5**	**47,0**
II.	**Kapitał zapasowy**	**743**	**850**	**87,4**	**-107**	**2,1**	**2,4**
III.	**Kapitał z aktualizacji wyceny**						
IV.	**Pozostałe kapitały rezerwowe**	**0**	**500**	**0,0**	**-500**	**0,0**	**1,4**
V.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**						
VI.	**Zysk (strata) netto**	**-591**	**-107**	**552,3**	**-484**	**-1,7**	**-0,3**
B.	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	**17 069**	**17 215**	**99,2**	**-146**	**48,1**	**49,5**
I.	**Rezerwy na zobowiązania**	**161**	**141**	**114,2**	**20**	**0,5**	**0,4**
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0	x	0	0,0	0,0
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne:	129	109	118,3	20	0,4	0,3
	- długoterminowe	61	53	115,1	8	0,2	0,2
	- krótkoterminowe	68	56	121,4	12	0,2	0,2
3.	Pozostałe rezerwy:	32	32	100,0	0	0,1	0,1
	- długoterminowe	0	0	x	0	0,0	0,0
	- krótkoterminowe	32	32	100,0	0	0,1	0,1
II.	**Zobowiązania długoterminowe**	**13 660**	**14 542**	**93,9**	**-882**	**38,5**	**41,8**
1.	Wobec pozostałych jednostek	13 660	14 542	93,9	-882	38,5	41,8
a)	kredyty i pożyczki	10 543	11 431	92,2	-888	29,7	32,9
b)	inne	3 117	3 111	100,2	6	8,8	8,9
III.	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**1 805**	**1 678**	**107,6**	**127**	**5,1**	**4,8**
1.	Wobec pozostałych jednostek	1 786	1 650	108,2	136	5,0	4,7
a)	kredyty i pożyczki	885	876	101,0	9	2,5	2,5
b)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	466	395	118,0	71	1,3	1,1
	- do 12 miesięcy	466	395	118,0	71	1,3	1,1
	- powyżej 12 miesięcy	0	0	x	0	0,0	0,0
c)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publicznoprawnych	357	304	117,4	53	1,0	0,9
d)	z tyt. wynagrodzeń	33	33	100,0	0	0,1	0,1
e)	inne	45	42	107,1	3	0,1	0,1
2.	Fundusze specjalne	19	28	67,9	-9	0,1	0,1
IV.	**Rozliczenia międzyokresowe**	**1 443**	**854**	**169,0**	**589**	**4,1**	**2,5**
1.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 443	854	169,0	589	4,1	2,5
	- długoterminowe	1 425	836	170,5	589	4,0	2,4
	- krótkoterminowe	18	18	100,0	0	0,1	0,1
	Pasywa ogółem	**35 502**	**34 796**	**102,0**	**706**	**100,0**	**100,0**

Kapitały własne na koniec 2025 roku w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły o 852 tys. zł, tj. o 4,8% (w 2024 roku wzrost o 2 095 tys. zł) i był to efekt:

1. wzrostu kapitału podstawowego o kwotę 1 943 tys. zł,
2. spadku kapitału zapasowego o kwotę 107 tys. zł,
3. spadku pozostałego kapitału rezerwowego o 500 tys. zł,

Powyższy wzrost został częściowo pomniejszony przez poniesioną w roku bieżącym stratę netto, która wyniosła 591 tys. zł, co oznacza zwiększenie straty o 484 tys. zł w porównaniu do roku ubiegłego (w 2024 r. strata wynosiła 107 tys. zł).

Kapitał podstawowy spółki na koniec 2025 roku wynosił 18 281 tys. zł. Jego wartość w stosunku do roku poprzedniego wzrosła o 1 943 tys. zł, co było wynikiem wniesienia przez wspólnika wkładów pieniężnych na podstawie:

1. 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 odpowiedzialności w Zduńskiej Woli – kwota 500 tys. zł, w zamian za objęcie 1 000 udziałów o wartości 500,00 zł każdy,
2. zarządzenia nr 22/25 Prezydenta Miasta Zduńska Wola z dnia 15 stycznia 2025 r. w sprawie wniesienia wkładu pieniężnego do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI" Spółka z ograniczoną odpowiedzialności w Zduńskiej Woli – kwota 1 443 500,00 zł, w zamian za objęcie 2 887 udziałów o wartości 500,00 zł każdy.

Wkład pieniężny w wysokości 500 tys. zł do czasu jego ujawnienia w KRS ujęty był w 2024 roku w pozycji kapitałów rezerwowych. W momencie jego rejestracji (30 stycznia 2025 r.) jego wartość zasiliła kapitał podstawowy spółki.

Kapitał podstawowy w relacji do aktywów trwałych stanowi źródło finansowania majątku w 61% (w 2024 roku było to w 55%).

Biorąc pod uwagę kapitały własne ogółem, to na koniec roku 2025 stanowią one pokrycie aktywów trwałych na poziomie 62% (w roku 2024 – 59%, w roku 2023 – 52%). Dokapitalizowanie spółki w latach 2022 – 2025 roku spowodowało, że jej struktura kapitałowo – majątkowa w tych latach utrzymuje się na podobnym stabilnym poziomie (z lekko tendencją wzrostową), choć należy mieć na uwadze, że przy prawidłowej strukturze wskaźnik pokrycia powinien osiągać min. 100%.

Kapitały własne stanowią 51,9% pasywów ogółem i ich stan do roku ubiegłego wzrósł o 1,4 punktu procentowego (w 2024 roku było to 50,5%).

W 2025 roku nastąpił spadek łącznie zobowiązań i rezerw na zobowiązania o wartość 146 tys. zł (o 0,8%). Zmniejszenie tej pozycji bilansu w 2025 roku wynika przede wszystkim ze zmniejszenia wartości zobowiązań długoterminowych – o 882 tys. zł.

Na łączną wartość zobowiązań długoterminowych tj. 13 660 tys. zł składają się:

- kredyty i pożyczki zaciągnięte na finansowanie inwestycji, które na koniec 2025 roku wynosiły 10 543 tys. zł, w porównaniu do roku 2024, kiedy wynosiły 11 431 tys. zł, zanotowano spadek w wysokości 888 tys. zł,
- pozycja inne (obejmująca m.in. kaucje lokatorów zabezpieczające czynsze) – 3 117 tys. zł (rok 2024 – 3 111 tys. zł, wzrost o 6 tys. zł).

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec 2025 roku wykazano w bilansie w wysokości 1 805 tys. zł. W strukturze zobowiązań krótkoterminowym największą wartość mają kredyty i pożyczki, których wartość 885 tys. zł jest większa niż w roku ubiegłym o 9 tys.

zł, dynamika 101% (stanowią 49% zobowiązań krótkoterminowych). Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe obejmują:

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług – 466 tys. zł (wzrost do roku poprzedniego o 71 tys. zł, o 18%),
- podatki, cła, ubezpieczenia i inne tytuły publicznoprawne – 357 tys. zł (wzrost do roku 2024 o 53 tys. zł, o 17,4%),
- wynagrodzenia – 33 tys. zł (na poziomie roku poprzedniego),
- inne zobowiązania – 45 tys. zł (wzrost o 3 tys. zł, o 7,1%),
- fundusze specjalne, tj. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych – 19 tys. zł (spadek o 9 tys. zł, 32,1%).

Rezerwy na zobowiązania na koniec 2025 roku wyniosły 161 tys. zł i składają się na nie:

- rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne w kwocie 129 tys. zł (w tym długoterminowe 61 tys. zł oraz krótkoterminowe 68 tys. zł)
- pozostałe rezerwy w kwocie 31 tys. zł.

W stosunku do roku ubiegłego rezerwy ogółem wzrosły o 20 tys. zł (o 14,2%).

Rozliczenia międzyokresowe łącznie wynoszą na koniec 2025 roku 1 443 tys. zł (wzrost w stosunku do 2024 roku o 589 tys. zł). Składają się na nie:

- partycypacje najemców lokali w budowę – 304 tys. zł, obniżony stan w stosunku do 2024 roku o 6 tys. zł, kiedy wynosił 310 tys. zł,
- umorzenie kredytu KFM – 532 tys. zł z obniżeniem do roku ubiegłego o 11 tys. zł, kiedy wynosił 543 tys. zł,
- premia MZG – 607 tys. zł, stan na początek roku wynosił 0.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 48,1% sumy pasywów i w stosunku do 2024 roku ich udział spadł o 1,4 punktu procentowego.

Reasumując suma bilansowa pasywów wzrosła o 706 tys. zł, w tym:

- kapitały własne – wzrost o 852 tys. zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – spadek o 146 tys. zł.

III. Rachunek zysków i strat

1. Przychody

Przebieg i struktura zrealizowanych przychodów w 2025 roku obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	stan na 31.12.2025	stan na 31.12.2024	zmiana	dynamika 2025/2024 (%)
1	Przychody ze sprzedaży	14 913	14 468	445	103,1
2	Pozostałe przychody operacyjne	767	1 032	-265	74,3
3	Przychody finansowe	146	77	69	189,6
	RAZEM PRZYCHODY	**15 826**	**15 577**	**249**	**101,6**

Z analizy przychodów z podstawowej działalności operacyjnej wynika, że zostały one zrealizowane ponad wykonanie roku ubiegłego o 445 tys. zł (wzrost o 3,1%). Wpływ na to miały:

- podwyżki stawek w naliczeniach za media i energię cieplną (117 tys. zł),
- podwyżki stawki czynszu w lokalach komunalnych i TBS od 01.10.2024 r. (172 tys. zł),
- naliczenia czynszu i opłat za media w budynku przy ul., Juliusza 5 (276 tys. zł),

przy jednoczesnym zmniejszeniu przychodów z tytułu rozliczenia energii cieplnej (147 tys. zł).

W pozycji pozostałych przychodów operacyjnych odnotowano spadek w stosunku do roku ubiegłego o 265 tys. zł. (o 25,7%). Na wielkość pozostałych przychodów operacyjnych składają się głównie rozwiązane odpisy aktualizujące należności (w kwocie 353 tys. zł) oraz przychód ze sprzedaży środków trwałych w postaci lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Konwaliowej 13. Ponadto na pozostałe przychody operacyjne składa się otrzymane pozostałe odszkodowanie za szkodę związaną z pożarem w budynku przy ulicy Łaskiej 55 (w kwocie 32 tys. zł). Pozostałe przychody wynikają również z rozwiązania rezerwy na świadczenia pracownicze (56 tys. zł), wpłacone przez najemców koszty egzekucji sądowych (21 tys. zł).

Przychody finansowe na tle roku ubiegłego wzrosły o 69 tys. zł. (o 89,6%). Na wartość 146 tys. zł składają się odsetki odzyskane od należności czynszowych.

(w tys. zł)

Lp.	Treść	stan na 31.12.2025	stan na 31.12.2024	zmiana	dynamika 2025/2024 (%)
1	Koszty działalności operacyjnej	14 870	13 871	999	107,2
2	Pozostałe koszty operacyjne	585	634	-49	92,3
3	Koszty finansowe	848	1 054	-206	80,5
	RAZEM KOSZTY	**16 303**	**15 559**	**744**	**104,8**

Rozkład kosztów podstawowej działalności operacyjnej przedstawia zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Koszty działalności operacyjnej	stan na 31.12.2025	stan na 31.12.2024	zmiana	dynamika 2025/2024 (%)	struktura 2025 (%)	struktura 2024 (%)
1	amortyzacja	316	309	7	102,3	2,1	2,2
2	zużycie materiałów i energii	1 982	1 881	101	105,4	13,3	13,6
3	podatki i opłaty	2 005	1 956	49	102,5	13,5	14,1
4	usługi obce	6 893	6 548	345	105,3	46,4	47,2
5	wynagrodzenia	2 782	2 381	401	116,8	18,7	17,2
6	ubezp. społeczne i inne świad.	619	537	82	115,3	4,2	3,9
7	pozostałe koszty	273	259	14	105,4	1,8	1,9
8	koszty sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0	x	0,0	0,0
	RAZEM	**14 870**	**13 871**	**999**	**107,2**	**100,0**	**100,0**

Koszty działalności operacyjnej (koszty rodzajowe) stanowią 91% ogółu kosztów. Na tle roku ubiegłego odnotowano wzrost ich wartości o 999 tys. zł (dynamika 107,2%). Z

analizy składników kosztów rodzajowych wynika, że największe wartościowo zmiany mają miejsce w pozycjach:

- wynagrodzenia – wzrost o 401 tys. zł, dynamika 116,8% (w 2024 roku wzrost o 310 tys. zł),
- usługi obce – wzrost o 345 tys. zł, dynamika 105,3% (w 2024 roku nastąpił wzrost do roku poprzedniego o 594 tys. zł),
- zużycie materiałów i energii – wzrost o 101 tys. zł, dynamika 105,4% (w 2024 roku wzrost o 22 tys. zł),
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia – wzrost o 82 tys. zł, dynamika 115,3% (w 2024 roku wzrost o 96 tys. zł).

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

- wzrostem cen dostawy wody i odbioru ścieków (55 tys. zł),
- wzrostem kosztów zakupu materiałów, w tym wymianą wodomierzy (79 tys. zł),
- wzrostem kosztów remontów (118 tys. zł),
- wzrostem kosztów utrzymania zimowego (21 tys. zł),
- wzrostem kosztów usług kominiarskich (27 tys. zł),
- wzrostem zaliczek na fundusz remontowy przekazywany do wspólnot mieszkaniowych (90 tys. zł),
- wzrostem kosztów usług informatycznych, w związku z dostosowaniem oprogramowania do nowych przepisów KSEF. JPK CIT, JPK ŚT (34 tys. zł),
- wzrostem zaliczek na fundusz eksploatacyjny przekazywany do wspólnot mieszkaniowych (40 tys. zł),
- kosztami związanymi z doradztwem i opracowaniem dokumentacji do zawarcia umowy powierzenia (70 tys. zł),
- wzrostem podatku od nieruchomości (19 tys. zł),
- wzrostem kosztów podatku VAT nie do odliczenia, związanego ze sprzedażą zwolnioną (52 tys. zł),
- wzrostem kosztów wynagrodzeń w tym: płacy minimalnej, jubileuszy, odpraw i narzutów na płace (400 tys. zł).

Na koszty wynagrodzeń składają się oprócz wynagrodzenia pracowników i Zarządu spółki, także koszty wynagrodzeń Rady Nadzorczej spółki. W 2025 roku koszty wynagrodzeń RN wyniosły 134 tys. zł (w roku 2024 było to 112 tys. zł). Udział kosztów wynagrodzenia Rady Nadzorczej w kosztach wynagrodzeń wyniósł 4,8%.

Wynagrodzenie Zarządu w 2025 roku to koszt 196,5 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzenia ogółem – 7% (w 2024 roku był to koszt 185,5 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń ogółem – 8%).

Przeciętne zatrudnienie na przestrzeni ostatnich lat kształtowało się następująco:

- w 2025 roku wyniosło 33, w tym 9 na stanowiskach robotniczych, 24 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do roku ubiegłego wzrost o 2 na stanowiskach robotniczych i spadek o 3 na stanowiskach nierobotniczych),
- 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).

Pozostałe koszty operacyjne w 2025 roku spadły w stosunku do roku 2024 o 49 tys. zł (spadek o 7,7%). Na wartość pozostałych kosztów operacyjnych wpływ mają głównie utworzone odpisy aktualizujące należności w wysokości 392 tys. zł, wartość utworzonej rezerwy na świadczenia pracownicze w wysokości 78 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 2025 roku osiągnęły wartość 848 tys. zł i były niższe niż w roku ubiegłym o 206 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 834 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 9 tys. zł.

Ogółem koszty działalności na koniec 2025 roku wyniosły 16 303 tys. zł i w stosunku do roku 2024 były wyższe o 744 tys. zł – dynamika 104,8% (w roku 2024 w stosunku do roku poprzedniego koszty ogółem były wyższe o 1 273 tys. zł – w 2024 roku wynosiły 15 559 tys. zł, dynamika 108,9%).

Relacje poziomu kosztów ogółem w przychodach ogółem kształtują się odpowiednio:
- 2025 rok – 103%
- 2024 rok – 99,9%,
- 2023 rok – 109%,
- 2022 rok – 96,3%,
- 2021 rok – 95,4%.

Z powyższego zestawienia wynika, że w 2025 roku przychody nie 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 2025	Rok 2024	zmiana	dynamika 2025/2024 (%)
1	Wynik na podstawowej działalności operacyjnej	43	597	-554	7,2
2	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	182	398	-216	45,7
3	Wynik na działalności finansowej	-702	-977	275	nd.
4	Zysk / strata brutto	-477	18	-495	nd.
5	Zysk / strata netto	-591	-107	-484	nd

W 2025 roku spółka zamknęła wynik na podstawowej działalności operacyjnej zyskiem w wysokości 43 tys. zł, co stanowi spadek w porównaniu do roku 2024, w którym zysk ten wyniósł 597 tys. zł (dynamika na poziomie 7,2%). Zgodnie z informacją spółki zysk ze sprzedaży jest nadwyżką przychodów netto ze sprzedaży usług z prowadzonej działalności nad kosztami działalności operacyjnej.

Na pozostałej działalności gospodarczej spółka osiągnęła zysk w wysokości 182 tys. zł, kiedy w 2024 roku spółka osiągnęła zysk w wysokości 398 tys. zł. (dynamika 45,7%).

Działalność finansowa spółki zamknęła się w 2025 roku stratą w wysokości 702 tys. zł, co stanowi poprawę w stosunku do roku 2024 kiedy to wygenerowano stratę na poziomie 977 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 brutto na działalności spółki jest ujemny i wynosi – 477 tys. zł brutto – o 495 tys. zł mniej niż w roku poprzednim, kiedy odnotowano zysk w wysokości 18 tys. zł brutto. Po opłaceniu zobowiązań podatkowych w 2025 roku spółka zanotowała stratę netto w wysokości 591 tys. zł, co wskazuje, że jej wynik był gorszy niż w 2024 roku o 484 tys. zł, kiedy osiągnięto stratę netto w wysokości 107 tys. zł.

IV. Podstawowe wskaźniki finansowe

Kształtowanie się istotnych wskaźników ekonomiczno – finansowych przedstawia tabela:

Lp.	Wskaźniki	2025	2024	2023
1	rentowność netto sprzedaży	-3,96	-0,74	-10,75
2	rentowność kapitału własnego (ROE)	-3,21	-0,61	-8,27
3	rentowność majątku (ROA)	-1,66	-0,31	-3,91
4	wskaźnik płynności bieżącej (1,50 – 2,00)	3,14	3,01	1,57
5	wskaźnik płynności szybki (ok. 1,00)	3,04	2,89	1,49
6	rotacja należności	31,00	33,00	31,00
7	rotacja zobowiązań handlowych	43,00	45,00	47,00
8	stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	61,77	59,11	52,05
9	stopień samofinansowania	51,92	50,52	47,26

Powyższe wskaźniki odzwierciedlają stan majątkowo – finansowy spółki w 2025 roku:

- w związku z wygenerowaniem przez spółkę straty netto, wskaźniki rentowności są ujemne, co wskazuje na brak rentowności działalności firmy,
- wskaźniki płynności nieznacznie polepszyły się w stosunku do lat ubiegłych, w 2025 roku przekroczyły wartości uznawane za pożądane (wystąpiła nadpłynność),
- wskaźnik rotacji należności nieznacznie się polepszył w stosunku do roku ubiegłego, zaś wskaźnik rotacji zobowiązań krótkoterminowych uległ nieznacznemu skróceniu z 45 do 43 dni, co oznacza szybsze regulowanie zobowiązań wobec dostawców,
- stopień pokrycia majątku trwałego oraz aktywów ogółem kapitałem własnym na koniec 2025 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 ten nadal nie spełnia wymogów złotej reguły bilansowej.

V. Działalność inwestycyjna / remontowa

Spółka w ramach działań inwestycyjnych / remontowych w 2025 roku dokonała m.in.:

- naprawy / przemurowania kominów ponad dachem, naprawy / wymiany obróbek blacharskich – 3 szt.,
- naprawy / wymiany pokryć dachowych – 34 szt.,
- naprawy / uzupełnienia tynków ścian budynków – 3 szt.,
- wymiany natynkowych, aluminiowych instalacji elektrycznych na klatkach schodowych oraz lokalach – 6 szt.,
- wymiany stolarki okiennej w lokalach i na klatkach schodowych – 30 szt.,
- wymiany drzwi w lokalach mieszkalnych i do klatek schodowych – 5 szt.,
- modernizacyjnych prac zduńskich w lokalach (wymiany / naprawy pieców grzewczych) – 10 szt.,
- naprawy / wymiany zewnętrznych i wewnętrznych instalacji wodno – kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania – 1 szt.,
- malowania klatek chodowych – elewacji – 1 szt.,
- remontów lokali zwolnionych – 2 szt.,
- naprawy / wymiany ogrodzeń, bram itp., naprawy / modernizacji nawierzchni podwórzy – 2 szt.

Ponadto spółka:

- opracowała audyt remontowy oraz projekt termomodernizacji budynku przy ul. Getta Żydowskiego 5. Na podstawie przeprowadzonego audytu spółka uzyskała dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) w wysokości 885 980,47 zł, co pokrywa 86% całkowitej wartości prac remontowych,
- w dniu 30.11.2024 r. złożyła wniosek o dofinansowanie do Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2021 - 2027 na realizację zadania „Poprawa efektywności energetycznej budynków wielorodzinnych z zastosowaniem OZE oraz adaptacją terenu na cele integracyjno – rekreacyjne przy ulicy Złotej 6, 8a i 8 c.” Planowane wsparcie w formie dotacji miało wynieść 85 % kosztów kwalifikowanych prac termomodernizacyjnych. Wniosek został oceniony negatywnie. Spółka wniosła odwołanie do Urzędu Marszałkowskiego. W dniu 03.03.2026 r. Urząd Marszałkowski poinformował spółkę o odrzuceniu odwołania,
- wykonała przebudowę przyłącza elektrycznego napowietrznego do budynków wielorodzinnych przy ulicy Juliusza 25-27,
- opracowała dokumentację zagospodarowania podwórza przy ulicy Łaskiej 15,
- dokonała rozbiórki komórek gospodarczych na ulicy Łaskiej 17, ulicy Sieradzkiej 79, ulicy Szadkowskiej 21,
- dokonała utwardzenia wjazdów na posesję ulica Łaska 45, Sieradzka 23, Juliusza 18, Łaska 55,
- przeprowadziła inwentaryzację lokali usługowych przy Placu Wolności 1 i 2;
- rozpoczęła prace związane z przygotowaniem koncepcji zagospodarowania terenu przy Placu Wolności 2 na ogródek gastronomiczny.

Zadania remontowe spółka przeprowadzała w 42 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Łączna wartość robót to 1 655 tys. zł.

VI. Podsumowanie:

Suma bilansowa w 2025 roku w stosunku do roku ubiegłego wzrosła o 706 tys. zł, co w ramach aktywów jest wynikiem wzrostu o 605 tys. zł aktywów obrotowych i o 101 tys. zł aktywów trwałych, zaś po stronie pasywów jest wynikiem wzrostu o 852 tys. zł kapitałów własnych i spadku o 146 tys. zł kapitałów obcych. Wartość kapitału własnego ma tendencję wzrostową (wzrost z 17 581 tys. zł do 18 433 tys. zł) co jest efektem jedynie podnoszenia przez właściciela kapitału zakładowego w drodze dokapitalizowania i zwiększenia ilości udziałów. Wysokość kapitałów własnych nie zapewnia prawidłowego źródła finansowania aktywów trwałych.

W 2025 roku spółka wygenerowała stratę netto w wysokości 591 tys. zł (w zeszłym roku odnotowano stratę w wysokości 107 tys. zł). Ten fakt przełożył się na wskaźniki rentowności, które zarówno za 2024 jak i 2025 rok są ujemne (brak rentowności działalności). Mimo to ciągłość działalności spółki jest niezagrożona, co potwierdzają wskaźniki płynności.

Spółka rokrocznie dokonuje znacznych odpisów aktualizujących należności czynszowe – w 2025 roku była to kwota 2 089 tys. zł. W związku z tym spółka podejmuje liczne działania windykacyjne zmierzające do maksymalnego uzyskania należności od dłużników, m.in.: monity telefoniczne (1 237 szt.), wezwania do zapłaty z sankcją KRD (423 szt.), dostarczanie zamiaru wypowiedzenia umowy najmu (36 szt.), przygotowywanie wypowiedzenia umowy najmu (17 szt.), zawarte ugody spłaty zadłużenia (17 szt.), przedsądowe / przedegzekucyjne wezwania do zapłaty i zdania lokalu (79 szt.), przekazanie informacji o zadłużeniu – 273 szt., kierowanie spraw na drogę sądową (o zapłatę i eksmisję z lokalu) (71 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) – 615,3 tys. zł (w 2024 roku było 654,4 tys. zł),
- zadłużenie „byłych najemców" (osoby zmarłe, zaginione, bez spadkobierców) – 1 087,5 tys. zł (w 2024 roku było 976,1 tys. zł),
- zadłużenie najemców za okres do 3 miesięcy (brak podstaw prawnych do wypowiedzenia umowy najmu) – 133,8 tys. zł (w 2024 roku było 144,8 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 2025 roku 53,6 tys. zł i objęła 12 osób (w 2024 roku było to 52,9 tys. zł i objęła 18 najemców).

Sporządził:

Zduńska Wola, 7 września 2026 r.