

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

**Syntetyczna analiza ekonomiczno – finansowa działalności za 2021 rok**

Analiza ekonomiczno – finansowa za okres 2021 roku została przeprowadzona w oparciu o przedłożone przez spółkę dokumenty:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans na dzień 31.12.2021 r. i rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2021,
3. dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania za 2021 rok,
4. sprawozdanie Zarządu TBS „Złotnicki” za okres 01.01.2021 r. – 31.12.2021 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.

Wielkość zarządzanych i administrowanych zasobów lokalowych wg stanu na dzień 31.12.2021 r. w porównaniu do roku ubiegłego ujmuje poniższe zestawienie:

Lp	Rodzaj zasobu	2021 rok			2020 rok			dynamika (%)
		Lokale mieszkalne (m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (m <sup>2</sup> )	Razem powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Lokale mieszkalne (m <sup>2</sup> )	Lokale użytkowe (m <sup>2</sup> )	Razem powierzchnia (m <sup>2</sup> )	5:8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Miasto Zduńska Wola – budynki komunalne	43 197,48	4 979,29	48 176,77	44 796,59	5 893,29	50 689,88	95,04
2	Wspólnoty Mieszkaniowe w zarządzie Spółki, z tego:	68 850,01	2 465,71	71 315,72	67 060,57	2 149,20	69 209,77	103,04
a)	lokale komunalne	21 159,72	2 309,49	23 469,21	19 991,58	1 856,15	21 847,73	107,42
b)	lokale własnościowe	47 690,29	156,22	47 846,51	47 068,99	293,05	47 362,04	101,02
3	Zasoby komunalne we Wspólnotach Mieszkaniowych administrowane	5 560,65	395,35	5 956,00	5 956,00	395,35	6 351,35	93,78

	przez inne podmioty							
4	Zasób własny	4 039,83	219,11	4 258,94	5 934,74	219,11	6 153,85	69,21
5	<b>RAZEM</b>	<b>121 647,97</b>	<b>8 059,46</b>	<b>129 707,43</b>	<b>123 747,90</b>	<b>8 656,95</b>	<b>132 404,85</b>	<b>97,96</b>

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

Lp.	Rodzaj lokalu	2021	2020	2019	2018	dynamika 2020/2019 (%)	dynamika 2019/2018 (%)	dynamika 2018/2017 (%)
1	Lokale mieszkalne	69 917,85	70 348,82	71 657,92	73 698,61	99,39	98,17	97,23
2	Lokale użytkowe	7 684,13	8 144,79	8 293,43	8 314,37	94,34	98,21	99,75
3	<b>RAZEM</b>	<b>77 601,98</b>	<b>78 493,61</b>	<b>79 951,35</b>	<b>82 012,98</b>	<b>98,86</b>	<b>98,18</b>	<b>97,49</b>

W 2021 roku w stosunku do roku ubiegłego nastąpiły zmiany w wielkości zasobów administrowanych i zarządzanych przez spółkę. O 0,6% zmniejszył się zasób lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych Miasta, o 7% zwiększył się zasób komunalnych lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych przy zwiększeniu się o 1% lokali własnościowych we Wspólnotach Mieszkaniowych. Stan zasobów własnych spółki zmniejszył się o 31% i wynosi łącznie 4 258,94 m<sup>2</sup>, na co wpływ miało powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej Konwaliowa 13. Zmiany w zasobie komunalnym są wynikiem sprzedaży lokali, rozbiórki budynków i przyjęcia – przekazania nieruchomości.

## I. Zasoby majątkowe

Wg danych bilansowych na dzień 31.12.2021 r. i w analogicznym okresie roku ubiegłego zasoby majątkowe kształtują się następująco:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020	Dynamika 2021/2020 (%)	Zmiana	Struktura	
						2021	2020
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>12 567</b>	<b>11 848</b>	<b>106,1</b>	<b>719,0</b>	<b>86,3</b>	<b>86,8</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	0	0	x	0,0	0,0	0,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe, z tego:	12 567	11 848	106,1	719,0	86,3	86,8
1)	środki trwałe:	12 053	11 391	105,8	662,0	82,8	83,4
a)	grunty	1 593	1 599	99,6	-6,0	10,9	11,7
b)	budynki, lokale i obiekty	10 436	9 772	106,8	664,0	71,7	71,6
c)	urządzenia techniczne	12	17	70,6	-5,0	0,1	0,1
d)	środki transportu	0	2	0,0	-2,0	0,0	0,0
e)	inne środki trwałe	12	1	1 200,0	11,0	0,1	0,0
2)	środki trwałe w budowie	514	457	112,5	57,0	3,5	3,3
III.	Inwestycje długoterminowe	0	0	x	0,0	0,0	0,0
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>1 998</b>	<b>1 803</b>	<b>110,8</b>	<b>195,0</b>	<b>13,7</b>	<b>13,2</b>
I.	Zapasy	21	16	131,3	5,0	0,1	0,1
1)	Materiały	21	16	131,3	5,0	0,1	0,1
II.	Należności krótkoterminowe	894	987	90,6	-93,0	6,1	7,2
a)	z tytułu dostaw i usług	880	952	92,4	-72,0	6,0	7,0
b)	podatki, cła, ubezpieczenia	2	18	x	-16,0	0,0	0,1
c)	inne	12	17	70,6	-5,0	0,1	0,1

III.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	968	670	144,5	298,0	6,6	4,9
1)	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	968	670	144,5	298,0	6,6	4,9
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	115	130	88,5	-15,0	0,8	1,0
	<b>Aktywa ogółem</b>	<b>14 565</b>	<b>13 651</b>	<b>106,7</b>	<b>914,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Wartość aktywów na koniec 2021 roku wykazuje wzrost do roku ubiegłego o 914,00 tys. zł, tj. o 6,7%. Na taki stan rzeczy wpływ miał wzrost aktywów trwałych o 719,00 tys. zł (6,1%) oraz wzrost aktywów obrotowych o 195 tys. zł (o 10,8%).

Wzrost wartości aktywów trwałych spowodowany był wzrostem rzeczowych aktywów trwałych, a w szczególności wartości budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej o 664 tys. zł (o 6,8%) – wartość 10 436 tys. zł stanowi 87% środków trwałych oraz 83% aktywów trwałych.

Spółka corocznie dokonuje umorzenia wartości środków trwałych, w tym w szczególności w pozycji budynki, lokale i obiekty – wartość umorzenia w 2021 r. per saldo wyniosła 219 tys. zł (zwiększenie umorzenia o 262 tys., zmniejszenie umorzenia o 43 tys. zł). Z dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania wynika, że wg stanu na koniec 2021 roku stopień umorzenia środków trwałych ogółem wynosił 24%.

Istotną pozycją rzeczowych aktywów trwałych są środki trwałe w budowie – 514 tys. zł (ich poziom w roku ubiegłym wynosił 457 tys. zł), na które składają się tytuły inwestycyjne:

- koncepcja architektoniczna – ul. Juliusza 5 – 9 – 471 tys. zł,
- dokumentacja dot. projektu na wydzielenie łazienek ul. Złota 1 – 13 tys. zł,
- dokumentacja instalacji co i cw – ul. Getta Żydowskiego 5 – 9 tys. zł,
- dokumentacja instalacji co i cw oraz dokumentacja dot. kosztów docieplenia elewacji – ul. Getta Żydowskiego 7 – 21 tys. zł,

Z uwagi na finansowanie budowy budynków przy ul. Juliusza 4/8 z udziałem pożyczki z Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, występują ograniczenia w prawach własności i dysponowania majątkiem trwałym jednostki tytułem zabezpieczeń pożyczki:

- hipoteka kaucyjna na nieruchomościach spółki w kwocie 2 631 tys. zł,
  - cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów z nieruchomości przy ul. Juliusza 4/8 w wysokości 83 tys. zł,
- łącznie 2 714 tys. zł, co stanowi 23% wartości netto środków trwałych.

Aktywa trwałe stanowią 86,3% wartości aktywów ogółem. W stosunku do roku 2020 ich udział w aktywach ogółem spadł o 0,5 punktu procentowego.

Wzrost wartości aktywów obrotowych łącznie o 195 tys. zł (w roku poprzednim odnotowano wzrost, który wynosił 342 tys. zł) został spowodowany głównie przez wzrost inwestycji krótkoterminowych – środków pieniężnych – wzrost o 298 tys. zł (z poziomu 670 tys. zł w 2020 roku do 968 tys. zł w 2021 roku).

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

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

- na koniec 2020 roku – wartość odpisu 2 212 tys. zł, w tym odpis na należności czynszowe – 2 170 tys. zł (dynamika do 2019 roku – 103%),
- na koniec 2019 roku – wartość odpisu 2 146 tys. zł, w tym odpis na należności czynszowe – 2 103 tys. zł (dynamika do 2018 roku – 99,9%),
- na koniec 2018 roku – wartość odpisu 2 147 tys. zł, w tym odpis na należności czynszowe – 2 111 tys. zł (dynamika do 2017 roku – 101%).

W 2021 roku należności krótkoterminowe spadły w stosunku do 2020 roku o 93 tys. zł – spadek o 9,4% (w 2020 roku należności krótkoterminowe w stosunku do roku 2019 zanotowały spadek o 11 tys. zł, czyli o 1,1%).

Rozliczenia międzyokresowe o charakterze krótkoterminowym na koniec 2021 roku wyniosły 115 tys. zł i składają się na nie:

- podatek VAT do odliczenia w przyszłych okresach w wysokości 31 tys. zł (w 2020 roku – 35 tys. zł),
- ubezpieczenia majątkowe w wysokości 28 tys. zł (w 2020 roku – 27 tys. zł),
- docieplenie budynku przy ul. Juliusza 37/39 – 53 tys. zł (w 2020 roku – 64 tys. zł),
- obsługa informatyczna – kwota 3,8 tys. zł, (w 2020 roku – 3,8 tys. zł).

Aktywa obrotowe stanowią 13,7% wartości aktywów ogółem. W stosunku do roku 2020 ich udział w aktywach ogółem wzrósł o 0,5 punktu procentowego.

Reasumując suma bilansowa aktywów wzrosła o 914,00 tys. zł, w tym:

- aktywa trwałe – wzrost o 719,00 tys. zł,
- aktywa obrotowe – wzrost o 195 tys. zł.

## II. Źródła finansowania majątku

Źródła finansowania majątku spółki na koniec 2021 roku, w porównaniu do roku ubiegłego odzwierciedla tabela:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020	Dynamika 2021/2020 (%)	Zmiana	Struktura	
						2021	2020
<b>A.</b>	<b>Kapitał własny</b>	<b>11 309</b>	<b>10 050</b>	<b>112,5</b>	<b>1 259</b>	<b>77,6</b>	<b>73,6</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>9 161</b>	<b>8 561</b>	<b>107,0</b>	<b>600</b>	<b>62,9</b>	<b>62,7</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>1 489</b>	<b>1 109</b>	<b>134,3</b>	<b>380</b>	<b>10,2</b>	<b>8,1</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał z aktualizacji wyceny</b>						
<b>IV.</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>300</b>	<b>2,1</b>	<b>0,0</b>
<b>V.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>						
<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>359</b>	<b>380</b>	<b>94,5</b>	<b>-21</b>	<b>2,5</b>	<b>2,8</b>
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>3 256</b>	<b>3 601</b>	<b>90,4</b>	<b>-345</b>	<b>22,4</b>	<b>26,4</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>307</b>	<b>106</b>	<b>289,6</b>	<b>201</b>	<b>2,1</b>	<b>0,8</b>
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0	x	0	0,0	0,0
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne:	83	106	78,3	-23	0,6	0,8
	- długoterminowe	29	37	78,4	-8	0,2	0,3
	- krótkoterminowe	54	69	78,3	-15	0,4	0,5
3.	Pozostałe rezerwy:	224	0	x	224	1,5	0,0
	- długoterminowe	0	0	x	0	0,0	0,0

	- krótkoterminowe	224	0	x	224	1,5	0,0
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>945</b>	<b>1 022</b>	<b>92,5</b>	<b>-77</b>	<b>6,5</b>	<b>7,5</b>
1.	Wobec pozostałych jednostek	945	1 022	92,5	-77	6,5	7,5
a)	kredyty i pożyczki	560	654	85,6	-94	3,8	4,8
b)	inne	385	368	104,6	17	2,6	2,7
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 096</b>	<b>1 533</b>	<b>71,5</b>	<b>-437</b>	<b>7,5</b>	<b>11,2</b>
1.	Wobec pozostałych jednostek	1 081	1 515	71,4	-434	7,4	11,1
a)	kredyty i pożyczki	95	100	95,0	-5	0,7	0,7
b)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	549	1 016	54,0	-467	3,8	7,4
	- do 12 miesięcy	549	1 016	54,0	-467	3,8	7,4
	- powyżej 12 miesięcy	0	0	0,0	0	0,0	0,0
c)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publicznoprawnych	317	255	124,3	62	2,2	1,9
d)	z tyt. wynagrodzeń	21	20	105,0	1	0,1	0,1
e)	inne	99	124	79,8	-25	0,7	0,9
2.	Fundusze specjalne	15	18	83,3	-3	0,1	0,1
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>908</b>	<b>940</b>	<b>96,6</b>	<b>-32</b>	<b>6,2</b>	<b>6,9</b>
1.	Inne rozliczenia międzyokresowe	908	940	96,6	-32	6,2	6,9
	- długoterminowe	890	922	96,5	-32	6,1	6,8
	- krótkoterminowe	18	18	100,0	0	0,1	0,1
	<b>Pasywa ogółem</b>	<b>14 565</b>	<b>13 651</b>	<b>106,7</b>	<b>914</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Kapitały własne na koniec 2021 roku w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły o 1 259,00 tys. zł (w 2020 roku wzrost o 1 953 tys. zł) i jest to efekt:

1. wzrostu kapitału podstawowego o kwotę 600,00 tys. zł,
2. wzrostu kapitału zapasowego o kwotę 380 tys. zł,
3. wzrostu kapitału rezerwowego o 300 tys. zł,
4. uzyskanego zysku netto w roku bieżącym, który ewidencyjnie stanowi element kapitałów własnych – kwota 359 tys. zł (spadek do roku ubiegłego o 21 tys. zł).

Kapitał podstawowy spółki na koniec 2021 roku wynosił 9 161,00 tys. zł. W 2021 roku na podstawie uchwały nr XXXIV/596/21 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie wniesienia wkładu pieniężnego do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dokonano wniesienia wkładu pieniężnego do spółki w wysokości 600 tys. zł w zamian za objęcie przez właściciela 1 200 nowych udziałów o wartości 500 zł każdy. W związku z powyższym kapitał zakładowy spółki, został podwyższony z wartości 8 561 tys. zł do 9 161 tys. zł. Podwyższenie kapitału własnego miało na celu wzmocnienie finansowe spółki i umożliwienie jej realizacji zaplanowanych na rok 2021 zadań inwestycyjnych.

W 2021 roku na podstawie uchwały nr XXXIX/672/2021 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 30 września 2021 r. w sprawie wniesienia wkładu pieniężnego do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dokonano jeszcze jednego wniesienia wkładu pieniężnego do spółki w wysokości 300 tys. zł w zamian za objęcie przez właściciela 600 nowych udziałów o wartości 500 zł każdy. W tym przypadku dokapitalizowanie spółki miało na celu umożliwienie jej zrealizowanie zadań inwestycyjnych głównie związanych z wymianą źródeł ciepła w budynkach wielorodzinnych, a także wpływ na jej wskaźniki ekonomiczne, od poziomu których zależy dostęp do preferencyjnych źródeł finansowania zwrotnego np. z Banku Gospodarstwa Krajowego. Do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału podstawowego w KRS, wartość wkładu pieniężnego stanowi kapitał rezerwy, który na koniec 2021 roku wyniósł 300 tys. zł.

Kapitał podstawowy w relacji do aktywów trwałych stanowi źródło finansowania majątku w 73% (w 2020 roku było to w 72%).

Biorąc pod uwagę kapitały własne ogółem, to na koniec roku 2021 stanowią one pokrycie aktywów trwałych na poziomie 90% (w roku 2020 – 85%, w roku 2019 – 79%). Wynika stąd, że po dokapitalizowaniu spółki w 2021 roku jej struktura kapitałowo – majątkowa poprawiła się, przy czym przy prawidłowej strukturze wskaźnik pokrycia powinien osiągać min. 100%.

Kapitały własne stanowią 77,6% pasywów ogółem i ich stan do roku ubiegłego wzrósł o 4 punkty procentowe.

W 2021 roku nastąpiło zmniejszenie się łącznie zobowiązań i rezerw na zobowiązania o wartość 345 tys. zł (o 9,6%). Należy zauważyć, iż w roku 2020 również nastąpiło zmniejszenie zobowiązań i rezerw na zobowiązania w kwocie 55 tys. zł, zaś w 2019 roku – zmniejszenie o 1 105 tys. zł. Zmniejszenie tej pozycji bilansu w 2021 roku w porównaniu do roku 2020 wskazuje na wyższą zdolność spółki do regulowania zobowiązań.

Rezerwy na zobowiązania na koniec 2021 roku wyniosły 307 tys. zł i składają się:

- rezerwy na świadczenia emerytalne w kwocie 23 tys. zł,
- rezerwy wnikające z nagród jubileuszowych w kwocie 60 tys. zł,
- podatek VAT od wartości wniesionego przez właściciela aportu w kwocie 224 tys. zł.

Dynamika rezerw na zobowiązania ogółem w stosunku do 2020 roku wyniosła 201%.

Zobowiązania długoterminowe w bilansie wykazano w wysokości łącznej 945 tys. zł. – spadek w stosunku do roku ubiegłego o 77 tys. zł. Składają się na nie:

- kredyty zaciągnięte na finansowanie inwestycji, które na koniec 2021 roku wynosiły 560 tys. zł, na tle roku 2020, kiedy wynosiły 654 tys. zł, notowane obniżenie w wysokości 94 tys. zł,
- kaucje lokatorów zabezpieczające czynsze – 385 tys. zł (rok 2020 – 368 tys. zł, wzrost o 17 tys. zł).

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec 2021 roku wykazano w bilansie w wysokości 1 096 tys. zł, czyli niższej niż w roku poprzednim o 437 tys. zł (spadek o 28,5%). Należy zauważyć, że w 2021 roku pogorszył się stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych aktywami obrotowymi ogółem – stopień pokrycia 55% (w 2020 roku – 85%, w 2019 roku – 98%), co oznacza pogorszenie zdolności płatniczych spółki w stosunku do roku ubiegłego. Należy tu mieć na uwadze, że zasadniczym źródłem powstawania należności, będących w spółce istotnym czynnikiem składającym się na aktywa obrotowe (udział 45%), jest spływ czynszów z najmowanych lokali, co jest obciążone dużym ryzykiem (o czym świadczy wysoki wskaźnik odpisów aktualizujących). Jak wskazywano wcześniej ich stan w stosunku do roku ubiegłego spadł o 93 tys. zł – 9,4%. Zatem poprawa zdolności płatniczych nie wynika z lepszej ściągłości należności, a ze wzrostu środków pieniężnych (inwestycji krótkoterminowych), który jest wynikiem dokapitalizowania spółki przez Miasto oraz sprzedaży lokali TBS w budynku przy ul. Konwaliowej 13. W związku z tym spółka winna nadal prowadzić taki sposób sprawowania zarządu nad zasobami mieszkaniowymi, aby dążyć do jak największej skuteczności w ściągłości należności, gdyż bez kolejnych dokapitalizowań może to przełożyć się na problemy w regulowaniu zobowiązań.

W strukturze zobowiązań krótkoterminowych największe znaczenie mają zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług (na koniec 2021 roku – 549 tys. zł, na koniec 2020 roku – 1 016 tys. zł, spadek o 467 tys. zł), które stanowią 51% tej pozycji (w 2020 roku było to 66%). Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe obejmują w szczególności:

- podatki, cła, ubezpieczenia i inne tytuły publicznoprawne – 317 tys. zł (wzrost do roku 2020 o 62 tys. zł),
- kredyty i pożyczki – 95 tys. zł (spadek do roku poprzedniego o 5 tys. zł),
- wynagrodzenia – 21 tys. zł (spadek o 1 tys. zł),
- inne zobowiązania – 99 tys. zł (spadek o 25 tys. zł),
- fundusze specjalne, tj. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych – 15 tys. zł (spadek o 3 tys. zł).

Rozliczenia międzyokresowe łącznie wynoszą na koniec 2021 roku 908 tys. zł (spadek w stosunku do 2020 roku o 32 tys. zł). Składają się na nie:

- partycypacje najemców lokali w budowę – 330 tys. zł (obniżony stan w stosunku do 2020 roku o 21 tys. zł),
- umorzenie kredytu KFM – 577 tys. zł z obniżeniem do roku ubiegłego o 12 tys. zł.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 22,3% sumy pasywów i w stosunku do 2020 roku ich udział spadł o 4 punkty procentowe.

Reasumując suma bilansowa pasywów wzrosła o 914 tys. zł, w tym:

- kapitały własne – wzrost o 1 259,00 tys. zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – spadek o 345 tys. zł.

### III. Rachunek zysków i strat

#### 1. Przychody

Przebieg i struktura zrealizowanych przychodów w 2021 roku obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp	Treść	stan na 31.12.2021	stan na 31.12.2020	zmiana	dynamika 2021/2020 (%)
1	Przychody ze sprzedaży	10 832	9 880	952	109,6
2	Pozostałe przychody operacyjne	869	582	287	149,3
3	Przychody finansowe	102	85	17	120,0
	<b>RAZEM PRZYCHODY</b>	<b>11 803</b>	<b>10 547</b>	<b>1256</b>	<b>111,9</b>

Z oceny realizacji przychodów z podstawowej działalności operacyjnej wynika, że zostały one zrealizowane ponad wykonanie roku ubiegłego o 952 tys. zł. Wpływ na to miały:

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

W pozycji pozostałych przychodów operacyjnych odnotowano wzrost – w stosunku do roku ubiegłego przychody te zwiększyły się o 287 tys. zł. Na wielkość pozostałych przychodów operacyjnych składają się rozwiązane odpisy aktualizujące należności oraz wynik na sprzedaży środków trwałych. Zysk ze sprzedaży lokali w budynku TBS przy ul. Konwaliowej 13 wyniósł 460 tys. zł.

Przychody finansowe na tle roku ubiegłego zanotowały spadek o 17 tys. zł. Na wartość 102 tys. zł składają się odsetki uzyskane od należności czynszowych.

## 2. Koszty

Struktura kosztów poniesionych przez spółkę w 2021 roku w stosunku do roku ubiegłego przedstawia się następująco:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	stan na 31.12.2021	stan na 31.12.2020	zmiana	dynamika 2021/2020 (%)
1	Koszty działalności operacyjnej	10 525	9 593	932	109,7
2	Pozostałe koszty operacyjne	736	396	340	185,9
3	Koszty finansowe	4	24	-20	16,7
	<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>11 265</b>	<b>10 013</b>	<b>1 252</b>	<b>112,5</b>

Rozkład kosztów podstawowej działalności operacyjnej przedstawia zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Koszty działalności operacyjnej	stan na 31.12.2021	stan na 31.12.2020	zmiana	dynamika 2021/2020 (%)	struktura 2021 (%)	struktura 2020 (%)
1	amortyzacja	276	258	18	107,0	2,6	2,7
2	zużycie materiałów i energii	1 165	1 065	100	109,4	11,1	11,1
3	podatki i opłaty	1 550	1 358	192	114,1	14,7	14,2
4	usługi obce	4 978	4 213	765	118,2	47,3	43,9
5	wynagrodzenia	1 925	2 054	-129	93,7	18,3	21,4
6	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	397	426	-29	93,2	3,8	4,4
7	pozostałe koszty	234	218	16	107,3	2,2	2,3
8	koszty sprzedaży towarów i materiałów	0	1	-1	0,0	0,0	0,0
	<b>RAZEM</b>	<b>10 525</b>	<b>9 593</b>	<b>932</b>	<b>109,7</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Koszty działalności operacyjnej (koszty rodzajowe) stanowią 93% ogółu kosztów. Na tle roku ubiegłego odnotowano wzrost ich wartości o 932 tys. zł (dynamika 109,7%). Z analizy składników kosztów rodzajowych wynika, że największe zmiany mają miejsce w pozycjach:

- usługi obce – wzrost o 765 tys. zł, dynamika 118,2%, (w 2020 roku wzrost o 117 tys. zł)
- podatki i opłaty – wzrost o 192 tys. zł, dynamika 114,1% (w 2020 roku wzrost o 269 tys. zł),
- wynagrodzenia – spadek o 129 tys. zł, dynamika 93,7% (w 2020 roku spadek o 2 tys. zł).

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

- wzrostem cen dostawy wody i odbioru ścieków,
- wzrostem stawek podatku za wywóz nieczystości stałych,
- wzrostem stawek podatku od nieruchomości,
- wzrostem wartości zakupu energii cieplnej.



Na koszty wynagrodzeń składają się oprócz wynagrodzenia pracowników i Zarządu spółki, także koszty wynagrodzeń Rady Nadzorczej spółki. Ich wartość na przestrzeni lat 2017 – 2021 kształtowała się na tym samym poziomie 58 tys. zł. W 2021 roku udział kosztów wynagrodzenia Rady Nadzorczej w kosztach wynagrodzeń wyniósł 3% (tak samo jak w latach ubiegłych).

Wynagrodzenie Zarządu w 2021 roku to koszt 163 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzenia ogółem – 8% (w 2020 roku był to koszt 155 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń ogółem – 8%, w 2019 roku był to koszt 138 tys. zł – udział w kosztach wynagrodzeń 7%).

Przeciętne zatrudnienie na przestrzeni ostatnich lat kształtowało się następująco:

- w 2021 roku wyniosło 32, w tym 8 na stanowiskach robotniczych, 24 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek o 1 na stanowiskach robotniczych i bez zmian na stanowiskach nierobotniczych),
- w 2020 roku wyniosło 33, w tym 9 na stanowiskach robotniczych, 24 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek o 0,5 na stanowiskach robotniczych i spadek o 2 na stanowiskach nierobotniczych),
- w 2019 roku wyniosło 35,5, w tym 9,5 na stanowiskach robotniczych, 26 na stanowiskach nierobotniczych (w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek o 0,5 na stanowiskach robotniczych i spadek o 1 na stanowiskach nierobotniczych).

Pozostałe koszty operacyjne w 2021 roku odnotowały wzrost w stosunku do roku 2020 o 340 tys. zł (dynamika 185,9%). Na wartość pozostałych kosztów operacyjnych wpływ mają głównie utworzone odpisy aktualizujące należności oraz wyksięgowanie wartości 281 tys. zł z tytułu utraty przydatności ekonomicznej i możliwości dalszego wykorzystania ekspertyzy architektoniczno – budowlanej budynków komunalnych przy ul. Łaskiej, Plac Wolności i Sieradzkiej.

Koszty finansowe na koniec 2021 roku osiągnęły wartość 4 tys. zł i były niższe niż w roku ubiegłym o 20 tys. zł. Główną wartość kosztów finansowych stanowią odsetki od kredytu zaciągniętego w 2003 w BGK w Warszawie.

Ogółem koszty działalności na koniec 2021 roku wyniosły 11 265 tys. zł i w stosunku do roku 2020 były wyższe o 1 252 tys. zł – dynamika 112,5% (w roku 2020 w stosunku do roku poprzedniego koszty ogółem były wyższe o 384 tys. zł – w 2020 roku wynosiły 10 013 tys. zł, dynamika 104%).

Relacje poziomu kosztów ogółem w przychodach ogółem kształtują się odpowiednio:

- 2021 rok – 95,4%,
- 2020 rok – 94,9%
- 2019 rok – 97,6%,
- 2018 rok – 97,6%.

Z powyższego zestawienia wynika, że w ostatnich latach przychody w pełni pokrywają ponoszone przez spółkę koszty, a w roku bieżącym nastąpił wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 0,5 punktu procentowego.

### 3. Wynik finansowy

Kształtowanie się wyniku finansowego w poszczególnych sferach działania obrazuje zestawienie:

(w tys. zł)

Lp.	Treść	Rok 2021	Rok 2020	zmiana	dynamika 2021/2020 (%)
1	Wynik na podstawowej działalności operacyjnej	307	287	20	107,0
2	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	133	186	-53	71,5
3	Wynik na działalności finansowej	98	61	37	160,7
4	Zysk / strata brutto	538	534	4	100,7
5	Zysk / strata netto	359	380	-21	94,5

W 2021 roku spółka na działalności podstawowej wypracowała zysk, który w stosunku do roku poprzedniego był większy o 20 tys. zł – o 7%. Na pozostałej działalności gospodarczej spółka zanotowała zysk w wysokości 133 tys. zł, co jest gorszym wynikiem niż w roku 2020, kiedy spółka na pozostałej działalności operacyjnej uzyskała zysk w wysokości 186 tys. zł – spadek o 28,5%. Działalność finansowa spółki zamknęła się w 2021 roku zyskiem w wysokości 98 tys. zł i była ona wyższa niż w roku ubiegłym o 37 tys. zł – o 60,7%. Ogólny wynik na działalności spółki jest dodatni i wynosi 538 tys. zł brutto – o 4 tys. zł (o 0,7%) większy niż w roku poprzednim. Po opłaceniu zobowiązań podatkowych w 2021 roku spółka wypracowała zysk netto w wysokości 359 tys. zł, który był niższy niż w 2020 roku o 21 tys. zł – o 5,5%.

### IV. Podstawowe wskaźniki finansowe

Kształtowanie się istotnych wskaźników ekonomiczno – finansowych przedstawia tabela:

Lp.	Wskaźniki	2021	2020	2019
1	rentowność netto sprzedaży	3,32	3,84	1,15
2	rentowność kapitału własnego (ROE)	3,18	3,78	1,34
3	rentowność majątku (ROA)	2,47	2,78	0,92
4	wskaźnik płynności bieżącej	1,82	1,18	1,02
5	wskaźnik płynności szybki	1,70	1,08	0,91
6	rotacja należności (w dniach)	32,00	37,00	39,00
7	rotacja zobowiązań handlowych (w dniach)	26,00	37,00	37,00
8	stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	89,98	84,80	78,68
9	stopień samofinansowania	77,64	73,62	68,89

Powyższe wskaźniki odzwierciedlają stan majątkowo – finansowy spółki w 2021 roku i tak :

- rentowność sprzedaży netto na nieco niższym poziomie niż w roku ubiegłym, co jest spowodowane mniejszym niż w roku ubiegłym zyskiem netto mimo wyższych przychodów ze sprzedaży, pogorszyły się nieco również wskaźniki rentowności kapitału własnego i majątku,
- wskaźniki płynności poprawiły się w stosunku do lat 2020 i 2019, w 2021 roku osiągnęły wartości uznawane za pożądane (1,5 – 2,0),

- wskaźniki rotacji należności i rotacji zobowiązań na koniec 2021 roku poprawiły się w stosunku do ubiegłych lat,
- stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym na koniec 2021 roku uległ poprawie, co wynika z faktu podwyższenia kapitału zakładowego oraz zasilenia kapitału zapasowego zyskiem netto za 2020 rok; wskaźnik ten jest nadal nieprawidłowy, biorąc za punkt odniesienia tzw. złotą regułę bilansową, stanowiącą, iż całość posiadanych aktywów trwałych powinna być finansowana przy pomocy kapitału własnego.

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

Spółka w ramach działań inwestycyjnych / remontowych w 2021 roku dokonała m.in.:

- malowania klatek schodowych – 1 szt.,
- robót zduńskich – 2 szt.,
- wiaty śmietnikowe – 1 szt.,
- naprawy kominów – 36 szt.,
- naprawy dachów – 3 szt.,
- naprawy balkonów – 4 szt.,
- remontu / ocieplenia elewacji – 7 szt.,
- wymiany okien – 110 szt.,
- izolacje wewnętrzne – 5 szt.,
- zagospodarowania terenu – 2 szt.,
- tynkowania kominów – 14 szt.,
- wymiany drzwi wejściowych – 6 szt.,
- położenia papy na dachach – 13 szt.,
- przygotowania do zasiedlenia lokali tzw. „pustostanów” – 2 st.,
- docieplenia poddaszy – 4 szt.,
- wymiany ogrodzenia przy ul. Sieradzkiej 59,
- wykonania węzła co przy Plac Wolności 5, Plac Wolności 6, ul. Sieradzkiej 61.

Spółka w ramach bieżących remontów i modernizacji usuwała awarie hydrauliczne, elektryczne i ogólnobudowlane, awarie domofonów (ponad 2385). Ponadto spółka organizowała również postępowania przetargowe i nadzory inwestorskie robót budowlanych. Zadania remontowe spółka przeprowadzała w 10 budynkach wspólnot Mieszkaniowych. Łączna wartość robót to 918 tys. zł.

## **VI. Podsumowanie:**

Wartość kapitału własnego ma tendencję wzrostową, przy czym jest to efekt przede wszystkim podnoszenia przez właściciela kapitału zakładowego w drodze dokapitalizowania i zwiększenia ilości udziałów oraz zasilenia kapitału zapasowego zyskiem netto. Wysokość kapitałów własnych nie zapewnia prawidłowego źródła finansowania aktywów trwałych. Wskaźniki działania w sferze rentowności są dobre choć niższe niż w roku 2020. Obraz kondycji finansowej spółki jest lepszy niż w latach ubiegłych.

W 2021 roku relacja sumy kosztów do sumy przychodów nieznacznie się poprawiła w stosunku do ubiegłego roku.

Spółka rokrocznie dokonuje znacznych odpisów aktualizujących należności czynszowe – w 2021 roku była to kwota 2 217 tys. zł. W związku z tym spółka podejmuje liczne działania windykacyjne zmierzające do maksymalnego uzyskania należności od dłużników. 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. Zeszły rok był drugim szczególnie trudny w tym aspekcie ze względu na trwającą pandemię. 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) – 502,5 tys. zł (w 2020 roku było 498,6 tys. zł),
- zadłużenie „byłych najemców” (osoby zmarłe, zaginione, bez spadkobierców) – 672,2 tys. zł (w 2020 roku było 527,3 tys. zł),
- zadłużenie najemców za okres do 3 miesięcy (brak podstaw prawnych do wypowiedzenia umowy najmu) – 89,2 tys. zł (w 2020 roku było 68,7 tys. zł).

Chcąc pomóc dłużnikom w spłacie należności na rzecz spółki, TBS realizuje program odpracowywania zaległości czynszowych przez najemców. W ramach odpracowania wykonywane są czynności: koszenia terenów zielonych, utrzymywania w czystości dróg, chodników i terenów zielonych, zimowego utrzymywania dróg i chodników. Wartość tych robót wyniosła w 2021 roku wyniosła 11,3 tys. zł i objęła 4 osoby (w 2020 roku było to 54,4 tys. zł i objęła 23 najemców).

Analizując wyniki spółki należy zauważyć, że w roku 2020 osiągnęła ona wzrost zysków na podstawowej działalności operacyjnej oraz na działalności finansowej przy spadku zysku na pozostałej działalności operacyjnej. Taki stan rzeczy przełożył się na wartość zysku brutto, który w 2021 roku był nieco wyższy niż w 2020 roku – jego wartość to 538 tys. zł, czyli wzrost o 4 tys. zł. oraz wartość zysku netto, który był nieco niższy niż w roku ubiegłym i osiągnął wysokość 359 tys. zł, czyli mniej o 21 tys. zł niż w roku ubiegłym.

Sporządził:

Zduńska Wola, 5 września 2022 r.