

**WYSZKOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO SP Z O. O.
INFORMACJA Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2018**

I. INFORMACJE OGÓLNE

Wyszkowski Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. zostało powołane uchwałą Rady Gminy Wyszaków Nr XXXVI/54/98 z dnia 26 marca 1998r.

Wyszkowski TBS Sp. z o. o. działa w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Podstawowym celem działalności TBS jest budowa domów mieszkalnych na wynajem i ich eksploatacja. Towarzystwo działa na zasadzie "non profit"; jest nastawione w większym stopniu na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych niż generowanie zysków.

Wszystkie wypracowane środki finansowe przeznacza na realizację podstawowego celu tj. budowę mieszkań.

Wyszkowski TBS w 2018 roku kontynuowało budowę dwóch nowych budynków w Wyszakowie przy ulicy Łącznej, przeznaczonych na wynajem, których termin oddania do użytkowania przewidziany jest na połowę 2019 roku.

Działalność Wyszkowskiego TBS obejmuje:

- budowa mieszkań przeznaczonych na wynajem,
- zarządzanie lokalami mieszkalnymi, usługowymi, garażami i miejscami parkingowymi stanowiącymi własność TBS,
- zarządzanie budynkami mieszkalnymi wspólnot mieszkaniowych,
- zarządzanie nieruchomościami komunalnymi,
- zarządzanie budynkami socjalnymi,
- zarządzanie lokalami i budynkami komercyjnymi,
- zarządzanie cmentarzem miejskim,
- zarządzanie terenem byłego wysypiska śmieci,

Przychody Towarzystwa stanowią:

- 1) czynsze z najmu płaconych przez najemców mieszkań, stanowiących własność TBS.
- 2) czynsz najmu, płacony przez najemców lokali usługowych, garaży i miejsc parkingowych stanowiących własność TBS,
- 3) wynagrodzenie z tytułu realizacji umów o zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi,
- 4) pozostałe przychody operacyjne.

II. KAPITAŁ SPÓŁKI

Kapitał podstawowy Spółki, na dzień 31.12.2018 r., wynosił 4 232 000 zł; 4 232 udziałów po 1.000 zł każdy.

Gmina Wyszaków jest właścicielem 100% udziałów Spółki.

Kapitał zapasowy Spółki wzrósł o kwotę 216.369,77 zł, w związku z uchwałą nr 3/2018 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w/s przeznaczenia zysku za rok 2017 r.

W roku sprawozdawczym wzrósł udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku o 2,97 % oraz kapitałów obcych o 13,95 %, natomiast zmniejszył się udział kredytów bankowych o 9,2 % w związku z ich systematyczną spłatą.

Kapitał obcy stanowią długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów inwestycyjnych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz zobowiązania finansowe - partycypacje najemców w kosztach budowy mieszkań i kaucje zabezpieczające z tytułu najmu, zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

III. MAJĄTEK SPÓŁKI.

Majątek Spółki stanowią nieruchomości zabudowane, środki trwałe w budowie oraz urządzenia techniczne:

1. Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnym – inwestycje zrealizowane z udziałem kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
 - 1) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszkanie, przy ul. T. Kościuszki 35A,
 - 1) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszkanie, przy ul. T. Kościuszki 41a,
 - 2) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszkanie, przy ul. 1 Maja 23a,
 - 3) udział w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położonej w Wyszkanie, przy ul. 1 Maja 23,
2. Środki trwałe w budowie; w, tym nakłady związane z realizowaną inwestycją przy ul. Łącznej w Wyszkanie.
3. Urządzenia techniczne i maszyny.

IV. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU I ZATRUDNIENIE:

Zarząd Wyszkanowskiego TBS Sp. z o. o. w okresie sprawozdawczym pracował w składzie 2 osobowym:

- 1) Marek Siekierski – Prezes Zarządu
- 2) Sławomir Rutkowski – Członek Zarządu

Zatrudnienie w okresie sprawozdawczym wynosiło 13 osób.

W 2018 roku pozyskano środki zewnętrzne na częściowe pokrycie kosztów zatrudnienia 2 pracowników.

V. ZARZĄDZANIE MAJĄTKIEM I EKSPLOATACJA BUDYNKÓW

W roku 2018 Spółka zarządzała w okresie sprawozdawczym lokalami mieszkalnymi w budynkach mieszkalnych stanowiących własność TBS przy ul. T. Kościuszki 35A, T. Kościuszki 41A, 1 Maja 23a, lokalami usługowymi, stanowiskami w garażu podziemnym i garażami, 14-ma wspólnotami mieszkaniowymi, budynkami komunalnymi, cmentarzem miejskim, budynkiem dworca kolejowego, terenem byłego wysypiska miejskiego. Zarządzanie w/w majątkiem obejmowało w szczególności utrzymanie w sprawności technicznej instalacji i urządzeń, konserwację, wykonywanie prac porządkowych w otoczeniu budynków oraz przeglądy okresowe wynikające z przepisów prawa budowlanego.

VI. ANALIZA WYNIKU FINANSOWEGO SPÓŁKI

Uchwała Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 3/2018 w/s przeznaczenia zysku za rok 2017 r. została wykonana, kwota zysku wypracowanego w 2017 r. powiększyła kapitał zapasowy Spółki.

Działalność finansową Spółki odzwierciedla sprawozdanie finansowe za rok 2018.

Z analizy rachunku zysków i strat, sporządzonego za okres 01.01.2017 do 31.12.2018 roku wynika, że przychody z działalności gospodarczej osiągnęły 3 855 087,42 zł, natomiast koszty działalności gospodarczej oraz koszty finansowe poniesione na spłatę kredytów inwestycyjnych wyniosły 3 601 375,09 zł.

Spółka zamknęła rok obrotowy 2018 zyskiem netto w wysokości 223 998,33 zł.

Na wynik finansowy wpłynęły następujące czynniki:

a) po stronie dochodów

- realizacja przychodów z najmu lokali mieszkalnych,
- realizacja przychodów z najmu lokali usługowych i garaży,
- przychody finansowe,
- przychody z tytułu realizacji umów o zarządzanie nieruchomościami

b) po stronie kosztów

- koszty finansowe związane ze spłatą kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na finansowanie kosztów budowy budynków przy ul. T. Kościuszki 35A i T. Kościuszki 41A, 1 Maja 23a, 1 Maja 23,
- koszty działalności operacyjnej, w tym wynagrodzenia, amortyzacja majątku, koszty administracyjne, podatki, opłaty oraz ubezpieczenia majątkowe i społeczne, zużycie materiałów i energii, usługi obce,
- koszty związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, w tym zużycie materiałów i energii, usługi, ubezpieczenia majątkowe, usługi obce, podatki.

Z zestawienia kwot uzyskanych przychodów i poniesionych kosztów wynika, że:

1. W roku sprawozdawczym przychody netto ze sprzedaży spadły o 3,8 % i osiągnęły poziom 3 800 363,42 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 3 3 661 254,51 zł;
2. W roku sprawozdawczym koszty działalności operacyjnej spadły o 4 % i osiągnęły poziom 3 445 963,89 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 3 313 401,64 zł.

VII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Przedmiotem działania Towarzystwa jest realizacja społecznego budownictwa czynszowego i eksploatacja wybudowanych mieszkań na zasadach umowy najmu.

Program społecznego budownictwa mieszkaniowego cieszy się dużym zainteresowaniem, pomimo dużej oferty podażowej nowych mieszkań w Wyszkanie. Dotychczas nie występowała taka sytuacja na rynku mieszkaniowym w naszym mieście.

Przy analizie założeń do nowej inwestycji zostały uwzględnione następujące okoliczności:

- 1) Oferta mieszkań na wynajem kierowana jest do osób związanych z Gminą Wyszkanie, zainteresowanych uzyskaniem prawa do mieszkania, osiągających średnie dochody, jednak nie spełniających warunków do uzyskania kredytu na zakup lokali na wolnym rynku,
- 2) Gmina Wyszkanie przystąpiła do projektu i uzyskała prawo do 10 lokali oraz mieszkania chronionego.

- 3) Wyszowskie TBS zaangażował środki finansowe z wypracowanego zysku w latach 2010 - 2016, które pozwoliły na finansowanie w początkowej fazie realizacji inwestycji.
- 4) Budowa budynków i zagospodarowanie terenu spowodowało rewitalizację i poprawę estetyki części miasta,
- 5) Rozwój budownictwa mieszkaniowego jest ważnym elementem zrównoważonego rozwoju Gminy Wyszów.
- 6) Uruchomiony w listopadzie 2015 program rządowy popierania budownictwa mieszkaniowego stwarza możliwości dalszego rozwoju TBS oraz kontynuacji wymiernego uczestniczenia w realizacji zadania własnego Gminy jakim jest wspieranie możliwości uzyskania mieszkania.

Wyszowskie TBS Sp. z o.o. w 2018 r. finansowało przedsięwzięcie inwestycyjne p.n.: Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Na Skarpie” przy ul. Łącznej w Wyszowie z kredytu uzyskanego w BGK. Zakres przedsięwzięcia to wybudowanie dwóch budynków mieszkalnych z liczbą 78 mieszkań, stanowiska garażowe w podziemnych kondygnacjach budynków, zagospodarowanie i urządzenie terenu. Planowany termin zakończenia robót i zasiedlenia mieszkań to II kwartał 2019r.

VIII. WNIOSKI PODSUMOWUJĄCE

- 1) Rok obrotowy 2018 Wyszowskie TBS zamknęło wynikiem dodatnim z działalności.
- 2) Wyszowskie TBS posiada pełną zdolność finansową i na bieżąco realizuje wszystkie zobowiązania.
- 3) Wynik finansowy za rok 2018 potwierdza dobrą kondycję finansową Spółki i umożliwia dalszy rozwój w następnych latach.
- 4) W 2018 r. Wyszowskie TBS kontynuowało roboty budowlane zadania p.n.: *Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Na Skarpie” przy ul. Łącznej w Wyszowie.* Oddanie tych budynków do zamieszkania będzie miało skutek zwiększenia przychodów TBS od 2 drugiej połowy 2019r.

Wyszów, 2019r.

**WYSZOWSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**

Sp. z o.o.

07-200 Wyszów, ul. Komunalna 1
tel.: 29 742 41 15, tel/fax: 29 742 38 29
REGON: 559062420 NIP: 762-17-36-221

PREZES ZARZĄDU

mgr Marek Słekiński

Członek Zarządu

mgr inż. Sławomir Rutkowski