|  |  |
| --- | --- |
|  | **Tarnobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**ul. Mickiewicza 4, 39-400 TarnobrzegNIP867-19-77-128 REGON 831208154 **Tel. 15 822 98 60****www.ttbs.tarnobrzeg.pl** e-mail: biuro@ttbs.tarnobrzeg.pl  |

**SPRAWOZDANIE**

**ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI POD FIRMĄ**

**TARNOBRZESKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA**

**SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**ZA ROK 2024**

***Tarnobrzeg, 15 lipiec 2025 r.***

**DANE SPÓŁKI**

Spółka pod firmą Tarnobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnobrzegu, pod adresem 39-400 Tarnobrzeg, ul. Mickiewicza 4, identyfikowana numerem REGON 831208154 i NIP 867-19-77-128, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000001285, została zawiązana aktem notarialnym z dnia 30 października 2000 r., Repertorium A Numer 7724/2000 zmienionym aneksem dnia 20 listopada 2000 r., Repertorium A numer 8359/2000.

**WŁADZE SPÓŁKI**

W okresie od 1.01.2024 do 31.12.2024 r. Zarząd jednoosobowy stanowili:

* w okresie do 01.01.2024 do 28.06.2024 – Prezes Zarządu Łukasz Mędrykowski
* w okresie do 28.06.2024 do 31.12.2024 – Prezes Zarządu Jakub Sudoł

**RADA NADZORCZA**

Od dnia 01.01.2024 r do dnia 25.06.2024 r Rada Nadzorcza Tarnobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. działała w składzie:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Grzegorz Sarzyński

- Członek Rady – Marek Oko

- Członek Rady – Michał Litwin

Od dnia 26.06.2024 r do dnia 31.12.2024 r Rada Nadzorcza Tarnobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. działała w składzie:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Mirosław Pyryt

- Członek Rady – Wiesław Strycharz

- Członek Rady – Jolanta Socha

**STRUKTURA KAPITAŁOWA**

Jedynym wspólnikiem Spółki jest Miasto Tarnobrzeg, a jej kapitał zakładowy wynosi
11 865 500,00 PLN i dzieli się na 12 490 udziałów po 950,00 PLN każdy.

**OBSZARY DZIAŁALNOŚCI PODSTAWOWEJ**

Tarnobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., powstało w październiku 2000 roku. Celem powołania Spółki było rozwiązywanie istotnych problemów mieszkaniowych Miasta Tarnobrzega i jego mieszkańców.

Spółka jest jedynym podmiotem, który realizuje zadania Miasta Tarnobrzeg w zakresie szeroko rozumianej komunalnej gospodarki mieszkaniowej (w tym budowa i remonty mieszkań czynszowych na wynajem) i dba o zasoby mieszkaniowe Miasta Tarnobrzeg.

* Głównym przedmiotem działalności Spółki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, budowanie budynków jedno i wielorodzinnych oraz administrowanie zasobem powierzonym Spółce ( m.in. zasobem komunalnym, wspólnotami mieszkaniowymi i wspólnotami lokali użytkowych, administrowanie oraz utrzymanie porządku i zieleni na terenach Jeziora Tarnobrzeskiego ).

 Aktualnie spółka jest 100% właścicielem 7 budynków mieszkalnych ze 192 mieszkaniami oraz właścicielem 82 mieszkań oraz 15 boksów garażowych w dwóch budynkach wspólnot mieszkaniowych.

* W ramach podpisanej umowy z Miastem Tarnobrzeg zarządzamy 461 lokalami mieszkalnymi, 27 budynkami Miasta Tarnobrzeg, 3 budynkami miasta na prawach powiatu oraz 4 budynkami Skarbu Państwa.
* Na koniec 2024 roku Spółka zarządzała 29 wspólnotami mieszkaniowymi i nieruchomości. Obecnie TTBS Sp. z o.o. ma w zarządzie 30 wspólnot (1 wspólnota z terenu miasta Sandomierza przejęta w zarządzanie od miesiąca lipca 2025).
* W ramach działalności dodatkowej TTBS świadczy usługi utrzymania zieleni, usługi zimowego utrzymania dróg i chodników oraz inne usługi konserwacyjne na rzecz zarządzanych wspólnot.

**SYTUACJA KADROWA**

Średnioroczne zatrudnienie z tytułu umów o pracę w Tarnobrzeskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego w 2024 roku wynosiło 20 etatów.

Spółka w zależności od potrzeb zawierała także umowy cywilnoprawne.

Stan osobowy na dzień złożenia sprawozdania wynosi 21 osób zatrudnionych na umowy o pracę. Ponadto Spółka zawiera umowy zlecenia w zależności od potrzeb (np. usługi sprzątania, konserwatorskie, roznoszenie poczty itp.). Pozostałe umowy zawierane są na zasadzie B2B.

Wynagrodzenie w Spółce jest aktualnie kształtowane na podstawie przyjętego regulaminu wynagrodzenia.

**WAŻNIEJSZE WYDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ**

Każde z wydarzeń, które zostało wymienione poniżej w znaczący sposób wpłynęło na działalność Tarnobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w minionym roku , dlatego też zostało ujęte w niniejszym sprawozdaniu.

**Kalendarium wydarzeń roku 2024:**

**II 2024** – sprzedaż lokalu mieszkalnego i garażu w budynku mieszkalnym przy ul. Św. Barbary 9B w Tarnobrzegu,

**III 2024** – sprzedaż budynku mieszkalno-usługowego przy ul. 11 Listopada 20A w Tarnobrzegu,

**IV 2024** – sprzedaż działek nr ewid. 1551/3, 1552/2, 3696/15 o łącznej pow. 0,0941 ha przy ul. 11 Listopada w Tarnobrzegu na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Siarkowiec (II etap sprzedaży),

**VI-VII 2024** - Analiza stawek czynszów w budynkach własnych TTBS. Na podstawie Uchwały nr 7/2024 z dnia 28.09.2024 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników przyjęło nowe stawki czynszów obowiązujące od dnia 01.01.2025 roku.

**V – X 2024** – wykonanie dokumentacji projektowej oraz realizacja I etapu inwestycji polegającej na zmianie zasilania wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej w budynkach przy ul. Kopernika 16A i 16B w Tarnobrzegu.

**VI, VII, IX, X 2024** – W trakcie roku 2024, w wymienionych miesiącach, Spółka skorzystała z zawieszenia spłaty rat kredytowych od kredytów inwestycyjnych zaciągniętych w Banku Gospodarstwa Krajowego (wakacje kredytowe),

**X 2024 –** Spółka otrzymała niekorzystny wyrok w sprawie o nienależnie pobrane opłaty za energię techniczną i domofon. Została złożona apelacja w sprawie. Ostatecznie sprawa została przegrana i w VI 2025 roku Spółka wypłaciła należne żądanie.

**XI 2024** – w miesiącu listopadzie Spółka przystąpiła do przetargu na zarzadzanie zasobem komunalnym Miasta Tarnobrzega w okresie XI 2025-XI 2026. Oferta złożona przez Spółkę była najkorzystniejsza, umowa na zarządzanie została podpisana dnia 21.11.2024 r. Wartość przychodów netto z w/w umowy wynosi 928 593,07 zł i jest ona o ok 35% wyższa od umowy
z poprzedniego okresu.

**XII 2024** . sprzedaż lokalu mieszkalnego i garażu w budynku mieszkalnym przy ul. Św. Barbary 9B w Tarnobrzegu.

**XII 2024.** W roku 2024 Spółka zaktualizowała bądź utworzyła nowe długoterminowe rezerwy na przyszłe zobowiązania. Na dzień 31.12.2024 rezerwy długoterminowe wyniosły łącznie
3 509 765,17 zł, w tym:

1. Rezerwa w wysokości 1 262 804,93 zł utworzona w związku ze złożonym pozwem o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z powództwa MarCom sp. z o.o. przeciwko TTBS Sp. z o.o., sygn. akt VI GC 17/22, na kwotę 736 360,00 zł wraz z odsetkami w transakcjach handlowych, które na dzień bilansowy wynoszą 526 444,93 zł. W odpowiedzi na pozew TTBS wniósł o oddalenie powództwa w całości. W niniejszej sprawie została sporządzona opinia Biegłego Sądowego Sądu Okręgowego w Rzeszowie. W chwili obecnej sprawa zawisła przed Sądem Okręgowym w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy, sygn. akt VI GC 17/22, jako sądem I instancji.

2. Rezerwa w wysokości 2 005 362,22 zł na koszty robót naprawczych w budynku przy ul. Św. Barbary 9B w Tarnobrzegu, będącym przedmiotem sporu pomiędzy Inwestorem tj. TTBS a generalnym Wykonawcą firmą MarCom sp. z o.o. W wyniku procesu sądowego z powództwa MarCom Sp. z o.o., sygn. akt VI GC 17/22, został powołany Biegły Sądowy Sądu Okręgowego w Rzeszowie mgr inż. Andrzej Sygnarowicz. Dnia 28.10.2022 r. wydał on opinię dotyczącą przygotowania i realizacji budowy budynku przy ul. Św. Barbary 9B w Tarnobrzegu. Z opinii w jasny sposób wynikają liczne usterki i nieprawidłowości Generalnego Wykonawcy, potwierdzone odkrywkami wykonanymi na budynku podczas oględzin. Koszt usunięcia wad budynku został oszacowany przez Biegłego Sadowego na kwotę 1 769 694,22 zł netto, co daje kwotę 1 911 269,76 zł brutto. W roku 2023 podwykonawca budynku przy ul. Św. Barbary 9B firma NOWBUD Sp. z o.o. wykonała częściowy remont dachu na budynku o wartości 60% koszów kosztorysowych. W związku z powyższym została rozwiązana rezerwa na kwotę 133 355,13 zł.

W październiku 2024 roku Spółka dokonała aktualizacji cen zawartych w kosztorysie biegłego sądowego mgr inż. Andrzeja Sygnarowicza. W wyniku aktualizacji wartość brutto prac naprawczych na budynku wzrosła do kwoty 2 005 362,22 zł z uwzględnieniem częściowego remontu dachu wykonanego w roku 2023.

3. Rezerwa w wysokości 69 421,45 zł na kwoty przekazane do depozytu sądowego na zabezpieczenie roszczeń dalszych podwykonawców zadania inwestycyjnego – budowy budynku mieszkalnego przy ul. Św. Barbary 9B w Tarnobrzegu. W roku 2019 do depozytu sądowego została przekazana kwota 466 590,56 zł na pokrycie roszczeń dalszych podwykonawców. Na podstawie zawartych ugód pomiędzy Spółką ABM Solid SA w upadłości likwidacyjnej i dalszymi podwykonawcami, kwoty wypłacone dalszym podwykonawcom, zgodnie z postanowieniem sądu, zostały skompensowane z zabezpieczeniem należytego wykonania umowy lub odniesione w pozostałe koszty operacyjne, natomiast kwoty, które na dzień 31.12.2024 r pozostały w depozycie sądowym są objęte rezerwą na dzień bilansowy.

4. Rezerwa na roszczenia skierowane na drogę postępowania sądowego przez 11 Najemców TTBS o zwrot opłat pobieranych przez TTBS za energię techniczną, domofon i windę w latach 2012-2022 na kwotę 172 176,57 zł, w tym: na należność główną + koszty procesu 158 904,73 zł, naliczone odsetki na dzień bilansowy 26 900,99 zł. We wszystkich sprawach TTBS wniósł sprzeciw od nakazów zapłaty. Na dzień 31.12.2024 wszystkie sprawy były w toku, sąd wyznaczył biegłych do sporządzenia opinii w w/w sprawach. W jednej sprawie zapadł wyrok uwzględniający powództwo i zasądzający od TTBS zapłatę należności. Od powyższego wyroku TTBS złożył apelację, która rozstrzygnęła się niekorzystnie dla Spółki w VI 2025 r.

Zobowiązania pozabilansowe

W ewidencji pozabilansowej jako zobowiązanie warunkowe wykazano zobowiązanie w wysokości 3 136 122,63 zł w związku ze złożonym pozwem o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z powództwa MarCom Sp. z o.o. przeciwko TTBS Sp. z o.o., sygn. akt VI GC 79/23, na kwotę łączną 1 786 227,57 zł wraz z odsetkami w transakcjach handlowych, które na dzień bilansowy wynoszą 1 349 895,06 zł. Na dzień bilansowy postępowanie w tej sprawie jest zawieszone postanowieniem z dnia 26.09.2023 r. Sądu Okręgowego w Rzeszowie do czasu zakończenia postępowania w sprawie Sygn. VI GC 218/23 (TTBS Sp. z o.o. vs MarCom Sp. z o.o.). W odpowiedzi na pozew TTBS wniosło o oddalenie powództwa w całości. W niniejszej sprawie pozwana Spółka złożyła ewentualny zarzut potrącenia w/w wierzytelności z wierzytelnością wypłaconą wobec Podwykonawcy ABM Solid S.A. na kwotę 963 484,41 zł .

**INWESTYCJE SPÓŁKI W PARK MASZYNOWY**

W roku 2024 r. do inwestycji należy zaliczyć:

* w miesiącu maju 2024 roku Spółka wykupiła z leasingu samochód osobowy Fiat Doblo,
* w październiku 2024 Spółka zawarła umowę leasingu na Ciągnik komunalny KUBOTA B1241/15.7 KW, rok produkcji 2022 wraz z dodatkowym wyposażeniem. Wartość umowy netto 65 800 PLN. Okres trwania umowy 4 lata.

Powyższy sptrzęt jest niezbędny Spółce do obsługi zasobu własnego i powierzonego, w szczególności do utrzymania zieleni w okresie letnim i prowadzenia akcji zimowej (ciągnik) w zasobach własnych jak również na rzecz zarządzanych wpólnot nieszkaniowych z którymi zawarto odrębne umowy na świdzczenie usług.

**REMONTY**

W związku ze starzejącym się zasobem własnym TTBS (najstarsze budynki mają już ponad 23 lata) w roku 2024 wzrosła wysokość nakładów na remonty budynków własnych.

Główne prace remontowe to:

* modernizacja instalacji CWU w budynkach Dekutowskiego 26 i 26A : 69 120,00 zł
* wykonanie remontu parkingu Kopernika 16A: 4 420,25 zł
* malowanie dwóch klatek schodowych Sienkiewicza 66: 20 520,00 zł
* malowanie dwóch klatek schodowych 11 Listopada 2: 20 520,00 zł
* wymiana opraw oświetlenia ulicznego: 6 399,99 zł
* malowanie czterech klatek schodowych 11Listopada 6A: 41 040,00 zł
* malowanie dwóch klatek schodowych Dekutowskiego 26: 20 520,00 zł
* malowanie dwóch klatek schodowych Dekutowskiego 26A: 20 520,00 zł
* malowanie dwóch klatek schodowych Kopernika 16A: 20 520,00 zł
* malowanie dwóch klatek schodowych Kopernika 16B: 20 520,00 zł
* remont mieszkania Dekutowskiego 26A/4: 12 600,00 zł
* remont tarasu Kopernika 23: 30 652,99 zł
* remont 3 balkonów ul. Św. Barbary 9B 13 176,00 zł

Razem 300 529,23 zł

Ponadto Spółka opracowała dokumentację techniczną wykonania wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania w budynkach Kopernika 16A i 16B w Tarnobrzegu oraz wykonała I etap prac w zakresie ciepłej wody użytkowej. Łączny koszt netto poniesionych nakladów w roku 2024 wyniósł 108 480,00 zł.

Konieczność podjęcia niniejszej inwestycji wynikała z wyeksploataowania instalacji solarnej do podgrzewu cieplej wody oraz indywidualnych elektrycznych akumulacyjnych pieców służących do ogrzewania lokali mieszkalnych. Dalszy etap prac w zakresie modernizacji instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Kopernika 16A i 16B przewidziany jest na lata 2025-2026, przewidywany koszt wykonania inwestycji to ok 470 000,00 zł.

**Razem wymienione główne wydatki remontowe w budynkach własnych w roku 2024 wyniosły 409 009,23 zł.**

Oprócz nich Spółka ponosi bieżące wydatki na drobne remonty oraz wydatki na poczet funduszu remontowego we wspólnotach, w których posiada własne lokale: Wspólnota Kopernika 23 i Wspólnota Św. Barbary 9B.

**SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM**

**Za rok 2024 Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe** zgodnie z art. 45 ustawy
o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) składające się z:

• wprowadzenia do sprawozdania finansowego,

• bilansu,

• rachunku zysków i strat,

• dodatkowych informacji i objaśnień.

**Rachunek zysków i strat**

**Tarnobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. na dzień 31.12.2024 roku w Rachunku Zysków i Start wykazuje stratę netto w wysokości – 1 437 544,67 zł.**

Strata ta wynika z:

- bieżącej działalności Spółki - strata: 680 793,47 zł

- utworzone odpisy aktualizujące należności 84 538,14 zł, w tym odpis na należności na różnice w stawce czynszu w sprawach sądowych za 2024 rok w wysokości 81 300,96 zł

- utworzone lub zaktualizowane rezerwy w roku 2024: 638 583,06 zł

- obciążenie wyniku finansowego – podatek dochodowy – 33 630,00 zł



1. **Działalność operacyjna**

Na dzień 31.12.2024 r na działalności operacyjnej Spółka poniosła stratę w wysokości – 101 558,51 zł. Przychody netto ze sprzedaży wyniosły 5 149 480,76 zł, w tym ze sprzedaży produktów i usług
5 150 822,12 zł. Głównym źródłem przychodów ze sprzedaży TTBS jest zasób własny generujący ok 71% przychodów ogółem. Pozostałe przychody Spółka osiągnęła z zarządzania zasobami powierzonymi (Miasta – 14% i Wspólnot mieszkaniowych 11%) oraz pozostałej działalności jak usługi utrzymania zimowego i pielęgnacji zieleni, najem gruntu, refaktury kosztów i inne (4%).

Z kolei koszty działalności operacyjnej na dzień 31.12.2024 r wyniosły 5 251 039,27 zł. Do głównych pozycji kosztowych należą:

a) wynagrodzenia: 34% ogółu kosztów

b) usługi obce: 26% ogółu kosztów

c) zużycie materiałów i energii: 19% ogółu kosztów.

Ad. A) Ze względu na rodzaj prowadzonej działalności – działalność usługowa - koszty wynagrodzeń są główną pozycją kosztową w działalności operacyjnej. Na dzień 31.12.2024 r liczba zatrudnionych osób wynosiła 21, natomiast przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku 2024 wyniosło 20 osób. Ponadto Spółka zatrudniała 5 osób na umowy cywilno-prawne oraz 3 osoby w Radzie Nadzorczej.

Ad B) W pozycji Usługi obce wzrost kosztów nastąpił głównie w zakresie usług remontowych oraz zaliczek na eksploatację i remonty płacone przez TTBS do wspólnot mieszkaniowych w których posiada udziały (Wspólnota Kopernika 23 i Św. Barbary 9B). Ponadto usługami generującymi wysokie koszty są usługi sprzątania – 139 241,80 zł, usługi elektryczne – 109 757,66 zł, usługi leasingowe 110 282,93 zł, usługi hydrauliczne – 78 920,00 zł, usługi bieżącej obsługi prawnej – 67 168,62 zł.

Na koniec 2024 roku Spółka posiadała podpisane 7 umów leasingowych z których do spłaty pozostało jeszcze 155 902,01 zł kapitału. W 2024 roku wykupiony z leasingu został 1 samochód osobowy, w styczniu 2025 roku wykupiona została posypywarka, w marcu 2025 roku drugi samochód osobowy a w lipcu 2025 kosiarka wysięgnikowa. W miesiącu październiku 2024 r zawarliśmy umowę leasingu na ciągnik używany Kubota z pługiem – wartość netto leasingu 65 800 zł.

Ad. C) W pozycji kosztowej: Zużycie materiałów i energii koszty generowane są głównie przez media (zimna woda, energia elektryczna, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, gaz) do budynków i lokali własnych (budynki mieszkalne + biuro TTBS Mickiewicza 4).

Tabela : Udział % poszczególnych rodzajów przychodów i kosztów w sumie ogółem.



Przychody z tytułu czynszu w zasobie własnym nie pokryły kosztów jego utrzymania, z kolei dochody z zarządzania zasobami powierzonymi i innej działalności nie były wystarczające aby uzyskać dodatni wynik na działalności operacyjnej.

1. **Pozostała działalność operacyjna**
* **Pozostałe przychody operacyjne**

Na dzień 31.12.2024 roku wynik na pozostałej działalności operacyjnej kształtował się następująco:

1. Pozostałe przychody operacyjne 372 726,68 zł
2. Pozostałe koszty operacyjne 949 916,27 zł
3. **Wynik na pozostałej działalności operacyjnej - 577 189,59 zł**
4. **Wynik na działalności gospodarczej - 678 748,10 zł**

Podstawowymi wielkościami mającymi wpływ na strukturę przychodów i kosztów pozostałej działalności były:

* Po stronie przychodów: dodatni wynik na sprzedaży środków trwałych w wysokości
259 033,64 zł. Główne pozycje sprzedaży w okresie I-XII 2024 roku:



* po stronie kosztów:
* waloryzacje kaucji i partycypacji mieszkaniowych związane z rotacją najemców w zasobie własnym TTBS – koszt waloryzacji w w/w okresie dla 17 lokali wyniósł
267 371,35 zł – zmiana najemcy nastąpiła w 15 lokalach, w 2 lokalach nastąpił wykup.
* poniesione koszty sądowe w okresie I -XII 2024 wyniosły łącznie199 684,82 zł, z czego:
* w sprawach o opłaty nienależne z tytułu energii technicznej i domofonu: 51 416,00 zł
* w sprawach o podwyżkę stawki czynszu: 44 617,80 zł
* w sprawach sądowych związanych z budową budynku Św. Barbary 9B (koszty biegłego sądowego, koszty zastępstwa procesowego): 43 820,00 zł
* w sprawach bieżącej windykacji należności: 59 831,02 zł
* utworzone odpisy na należności w wysokości 84 538,14 zł, w tym na należności z tytułu różnicy w stawce czynszu za 2024 rok 81 300,96 zł. W latach 2023-2024 odpis na różnicę w stawce czynszu dla 31 lokali, które złożyły pozew wyniósł łącznie 157 662,44 zł.
* utworzone lub zaktualizowane rezerwy na sprawy sądowe (Marcom, sprawy o energię techniczną, domofon i windę z Najemcami TTBS) w wysokości 372 723,17 zł.
1. **Działalność finansowa**

Na dzień 31.12.2024 roku na wynik na działalności finansowej kształtował się następująco:

1. Przychody finansowe 27 260,91 zł
2. Koszty finansowe 752 427,48 zł
3. **Wynik na działalności finansowej - 725 166,57 zł**
4. **Strata brutto - 1 403 914,67 zł**

Przychody finansowe stanowią odsetki od nieterminowych płatności naliczonych najemcom i odbiorcom oraz zwrócone odsetki od depozytu sądowego.

Koszty finansowe stanowią:

1. odsetki od kredytów inwestycyjnych i pozostałe odsetki w wysokości 486 567,59 zł, w tym:
* Odsetki od kredytów BGK 161 387,22 zł
* Odsetki od kredytu w BS 316 499,73 zł
* Pozostałe odsetki 8 680,64 zł
1. utworzone rezerwy na odsetki w sprawach sądowych sądowe (Marcom, sprawy o energię techniczną, domofon i windę z Najemcami TTBS) – 265 859,89 zł

W roku 2024 Spółka korzystała z 4 miesięcy zawieszenia spłat rat kredytowych od kredytów inwestycyjnych w banku BGK co spowodowało zmniejszenie kosztów z tytułu odsetek o około 80 000 zł w skali roku.

Jak wynika z powyższego stratę na działalności finansowej kształtują głównie odsetki od kredytów inwestycyjnych, zaciągniętych na budowę zasobu własnego TTBS. Na pokrycie tej straty Spółka winna generować dochody z działalności operacyjnej, głównie z zarządzania zasobem własnym.

**Reasumując:**

Na dzień 31.12.2024 Spółka poniosła stratę brutto w wysokości -1 403 914,67 zł; netto w wysokości -1 437 544,67 zł. Również na poszczególnych rodzajach działalności została wykazana strata:

- na działalności operacyjnej strata - 101 558,51 zł

- na pozostałej działalności operacyjnej starta - 577 189,59 zł

- na działalności finansowej strata - 725 166,57 zł

Wykazana Strata była wynikiem:

* niedoszacowania stawki czynszów wobec rosnących kosztów utrzymania zasobu jak również wykonanych remontów na budynkach mieszkalnych własnych,
* wysokich kosztów związanych z waloryzacją kaucji i partycypacji mieszkaniowych,
* poniesionych, wysokich kosztów sądowych,
* wysokich kosztów odsetek od kredytów inwestycyjnych i innych odsetek
* utworzonych bądź zaktualizowanych rezerw na sprawy sądowe lub odpisy aktualizujące należności.

Strata finansowa za 2024 rok znajduje swe pokrycie w kapitale zapasowym spółki, który na dzień 31.12.2024 roku wynosi 2 051 224,26 zł.

Utrzymujące się w 2024 roku złe wyniki finansowe wypłynęły na pogorszenie się wskaźników wymaganych przez kredytujące Spółkę banki i skutkowały ich niespełnieniem, zwłaszcza w odniesieniu do wymogów umowy kredytowej z BGK z 2012 roku. Na podstawie danych finansowych Spółki za I kwartał 2024 przesłanych do Banku Gospodarstwa Krajowego Spółka otrzymała pismo zwrotne zobowiązujące do podjęcia działań skutkujących wzrostem przychodów do poziomu pokrywającego koszty eksploatacji zasobu własnego.

**Bilans**

Bilans po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 34 112 247,35 PLN z czego po stronie **aktywów**:

* 33 373 488,00 – to aktywa trwałe, w tym wartości niematerialne i prawne (programy komputerowe), budynki mieszkalne , grunty własne oraz środki trwałe w budowie,
* 569 207,34 PLN – to należności krótkoterminowe, w tym:
* 447 907,30 PLN - są to należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług i inne należności,
* 121 300,04 PLN – są to inne należności ( m. in. wpłacone zabezpieczenia, rozrachunki z dalszymi podwykonawcami inwestycji przy ul. Św. Barbary 9B),
* 138 797,58 PLN - środki pieniężne,
* 30 754,43 PLN – rozliczenia międzyokresowe kosztów (są to skapitalizowane odsetki od kredytów inwestycyjnych z BGK, podatek VAT do rozliczenia w przyszłych okresach, koszty dotyczące następnego okresu obrachunkowego np. ubezpieczeń , prenumeraty itp.)

Na sumę **pasywów** składa się:

* 12 479 179,59 PLN – kapitał własny,
* 3 509 765,17 PLN – rezerwy na zobowiązania (długoterminowe)
* 14 696 496,62 PLN – zobowiązania długoterminowe, w tym:
1. kredyty inwestycyjne długoterminowe z Banku Gospodarstwa Krajowego i Banku Spółdzielczego w Tarnobrzegu na kwotę 8 497 427,76 PLN.
2. kaucje i partycypacje zwrotne otrzymane od najemców na kwotę 6 157 468,73 PLN
3. opłata dotycząca przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów we własność na kwotę 41 600,13 PLN
* 1 972 394,32 PLN - zobowiązania krótkoterminowe, w tym:
1. kredyty inwestycyjne, krótkoterminowe do spłaty w roku 2025: 1 179 072,57 PLN
2. zobowiązania wobec dostawców i inne wynikające z terminów płatności: 663 779,86 PLN,
3. zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych 86 623,48 PLN
4. inne – w wysokości łącznej 42 856,41 PLN
* rozliczenia międzyokresowe przychodów w kwocie 1 454 411,65 PLN obejmują m. in. wartość umorzonych kredytów mieszkaniowych przeznaczonych na sfinansowanie budowy budynków mieszkalnych.

Na skutek sprzedaży majątku w postaci działek, mieszkań, garaży i nieruchomości Rzeczowe aktywa trwałe Spółki w ciągu ostatnich 4 lat zmniejszyły się o 10,62%, natomiast na skutek ponoszonych strat Kapitał własny Spółki zmniejszył się o 28,1%.

Na dzień bilansowy zobowiązania Spółki z tytułu kredytów inwestycyjnych (krótko i długoterminowych) wynoszą 9 676 500,33 zł z tego:

1. w Banku Spółdzielczym w Tarnobrzegu 3 624 532,58 zł

2. w Banku Gospodarstwa Krajowego 6 051 967,75 zł

Około IX 2026 roku spłaci się pierwszy kredyt w Banku Gospodarstwa Krajowego zaciągnięty na budowę budynków Kopernika 16A i 16B. Kolejnymi kredytami do spłaty w 2028 roku będą kredyt na budowę budynków: 11 Listopada 6A i Dekutowskiego 26 i 26a.

***ZAGROŻENIA W DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI***

Dla Zarządu Spółki największe zagrożenia obecnie i na przyszłość wynikają z toczących się wobec niej spraw sądowych wniesionych przez:

1. generalnego wykonawcę inwestycji – budowy budynku mieszkalnego przy ul. Św. Barbary 9B w Tarnobrzegu firmę MarCom sp. z o.o. przeciwko TTBS Sp. z o.o.
* sygn. akt VI GC 17/22, na kwotę 736 360,00 zł wraz z odsetkami w transakcjach handlowych, które na dzień bilansowy wynoszą 526 444,93 zł. W odpowiedzi na pozew TTBS wniósł o oddalenie powództwa w całości. W niniejszej sprawie została sporządzona opinia Biegłego Sądowego Sądu Okręgowego w Rzeszowie. W chwili obecnej sprawa zawisła przed Sądem Okręgowym w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy, sygn. akt VI GC 17/22, jako sądem I instancji.
* sygn. akt VI GC 79/23, na kwotę łączną 1 786 227,57 zł wraz z odsetkami w transakcjach handlowych, które na dzień bilansowy wynoszą 1 349 895,06 zł. W odpowiedzi na pozew TTBS wniosło o oddalenie powództwa w całości. Na chwilę obecną postępowanie w tej sprawie jest zawieszone postanowieniem z dnia 26.09.2023 r. Sądu Okręgowego w Rzeszowie.

W/w powództwa zostały zawieszone do czasu zakończenia postępowania w sprawie Sygn. VI GC 218/23 (TTBS Sp. z o.o. vs MarCom Sp. z o.o.) w zakresie kwoty 113 360,37 zł z tytułu kar umownych wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty. W dniu 26 maja 2025 roku zapadł wyrok Sądu Okręgowego w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy, w sprawie z powództwa TTBS przeciw MarCom. Wyrok ten oddala powództwo TTBS. Mając na uwadze, że wyrok jest niekorzystny dla TTBS i dotyczy zasadniczej sprawy tj. naliczenia przez TTBS kar umownych Spółce MarCom, która podważa zasadność tych kar i na tej podstawie skierowała dwa pozwy wobec TTBS o łączna kwotę 2 522 587,57 zł wraz z ustawowymi odsetkami , Spółka zleciła Kancelarii Prawnej prowadzącej w jej imieniu sprawę do przygotowania apelacji od przedmiotowego wyroku. W chwili obecnej apelacja została złożona.

1. Najemców TTBS o zwrot opłat pobieranych przez TTBS za energię techniczną, domofon i windę. We wszystkich złożonych sprawach TTBS wniósł sprzeciw od nakazów zapłaty. Na dzień złożenia sprawozdania w jednej sprawie zapadł wyrok uwzględniający powództwo
 i zasądzający od TTBS zapłatę należności. Dwa kolejne postepowania są w Sadzie Apelacyjnym.
2. Najemców TTBS o podwyżkę czynszu od dnia 01.02.2023 r. W tej sprawie zostało złożonych 31 pozwów, zostały wydane opinie biegłego sądowego uwzględniające stanowisko zasadności podwyżki czynszów. Na dzień złożenia sprawozdania sprawy są w toku.

**PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI**

W roku 2025 Zarząd Spółki koncentruje się na zwiększeniu przychodów z działalności podstawowej w celu zapewnienia płynności finansowej i utrzymania wskaźników finansowych na właściwym poziomie. Wzrost przychodów nastąpił w obszarze:

1. Przychodów z tytułu najmu lokali własnych - od dnia 01.01.2025 roku zaczęły obowiązywać nowe stawki czynszu najmu przyjęte Uchwałą nr 7/2024 Zgromadzenia Wspólników TTBS SP. z o.o. Stawki czynszu najmu wzrosły do poziomu 15 zł/m2, 17 zł/m2, 18 zł/m2 - w budynkach z zasobu BGK i zostały utrzymane na poziomie 20 zł/m2 w budynku Św. Barbary 9B. Dnia 01.04.2025 roku ukazał się nowy, obniżony, wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa podkarpackiego. Wskaźnik ten został obniżony o 25% w stosunku do okresu poprzedniego. W wyniku obniżenia wskaźnika stawki czynszu w zasobie TTBS wybudowanym przy wsparciu kredytowym z banku BGK na niektórych budynkach przekroczyły wartości maksymalne (4% wartości odtworzeniowej). Decyzja Wojewody wymusiła obniżenie stawek najmu w niektórych budynkach. Dnia 16.04.2025 r NZW Spółki TTBS Sp. z o.o. podjęło uchwałę nr 1/2025 o ustaleniu stawek czynszu w zasobach TTBS od dnia 01.04.2025 i obniżono stawki czynszu dla 7-miu budynków z zasobu BGK do poziomu maksymalnego tj. 16,17 zł/1m2 powierzchni użytkowej. Skutkiem powyższego przychody z tytułu najmu w 2025 roku uległy zmniejszeniu o 135 000 zł. Tym samym nastąpiło powiększenie ujemnego wyniku finansowego na zarządzaniu zasobami własnymi Spółki.

1. Przychodów z zarzadzania zasobem powierzonym – w roku 2025 Spółka podniosła stawki za administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi o 0,10-0,20 zł/m2 na większości budynków, w lutym 2025 roku TTBS wygrał przetarg na administrowanie nieruchomościami, utrzymanie czystości i pielęgnacji terenów nad Jeziorem Tarnobrzeskim za kwotę 738 900,00 zł netto
a od miesiąca lipca 2025 Spółka przejęła w zarządzanie wspólnotę mieszkaniową z terenu miasta Sandomierza.
2. W roku 2025 Spółka zamierza kontynuować sprzedaż lokali w budynku Św. Barbary 9B.
W chwili obecnej procedowana jest sprzedaż kolejnego lokalu mieszkalnego, co zapewni Spółce dodatkowe środki finansowe i zmniejszy obciążenia z tytułu kredytu.
3. W IV kwartale 2025 roku Spółka zamierza przystąpić do przetargu na całoroczne utrzymanie terenów zieleni miejskiej w Tarnobrzegu na lata 2026-2028 w zakresie realizacji zadania rejonie Parku Dzikowskiego i Alei Lipowej. Spółka dysponuje odpowiednim sprzętem, wykorzystywanym również do obsługi terenów zielonych nad Jeziorem Tarnobrzeskim i na zasobach własnych.
4. W roku 2025 procedowane jest przekazanie aportem do Spółki 3-ch działek położonych w Wielowsi i Zakrzowie. Stosowną uchwałę, w tym zakresie podjęła Rada Miasta Tarnobrzega na swoim posiedzeniu w dniu 30 kwietnia 2025r. Działki te Spółka planuje przeznaczyć na zabezpieczenie istniejących kredytów w Banku Spółdzielczym, jednocześnie dążąc do zwolnienia z hipoteki działki przy ulicy Litewskiej i przeznaczając ją do sprzedaży. Środki pieniężne pochodzące ze sprzedaży działki zostaną zabezpieczone na pokrycie ewentualnych niekorzystnych rozstrzygnięć w pierwszej sprawie sadowej z pozwu generalnego wykonawcy budynku mieszkalnego przy ul. Św. Barbary 9B firmą Marcom Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 736 360,00 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 1 grudnia 2018r.
5. W 2025 roku Spółka zaplanowała wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Kopernika 16A i 16B. Realizacja prac uzależniona jest od uzyskania kredytu.

**SYTUACJA FINANSOWA SPOŁKI W 2025 R.**

W okresie I – V 2025 roku Spółka osiągała dodatnie wyniki finansowe



 Na dzień 31 maja 2025 roku zysk brutto TTBS wyniósł 123 677,94 zł.

W okresie I-V 2025 podstawowa działalność operacyjna Spółki zamykała się zyskiem, którego wysokość była wystarczająca na pokrycie straty z działalności finansowej generowanej głównie przez koszty odsetek od kredytów inwestycyjnych oraz straty z pozostałej działalności operacyjnej spowodowanej głównie kosztami waloryzacji kaucji i partycypacji oraz rocznej korekty VAT za 2024 rok.

Prognozowany wynik finansowy Spółki na koniec pierwszego półrocza również będzie dodatni i wyniesie ok. + 150 000 zł.

Na tym niniejsze sprawozdanie zakończono.

Z wyrazami szacunku

*Jakub Sudoł*

Prezes Zarządu TTBS Sp. z o.o.