TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO-BIELAWA Spółka z o.o.

INFORMACJE UZUPENIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO WG ZAŁĄCZNIKA NR 5 ZA 2024

Dodatkowe informacje i objaśnienia:

1) szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;

/w zł/

Pozycje	Grunty	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa BO	2 718 742	0	37 566 990	849 206	6 200 581	47 335 519
Zwiększenia			7 496 945		3 939	45 067 874
Zmniejszenia				2 130	1 452 729	1 454 859
Stan na koniec roku	2 718 742	0	45 063 935	847 076	151 079	48 780 831
Umorzenia BO			4 499 692	490 831		4 990 522
Zwiększenia			300 495	39 234		302 625
Zmniejszenia						39 234
Stan na koniec roku			4 800 186	527 953		5 328 140
Wartość netto	2 718 742	0	40 263 748	319 123	151 079	43 452 692

Wartość gruntów w 2024 roku nie uległa zmianie.

Wartość budynków i budowli wzrosła o łączną kwotę brutto 7 496 945 zł z tyt. oddania do użytkowania i wprowadzenie na stan środków trwałych w pozycji Budynki – budynku mieszkalnego przy ul Techników 6, którego budowa i oddanie do użytkowania zostało zakończone w 2024 roku.
Saldo środków trwałych w budowie na dzień 31.12.2024 wynosi 151 079 zł i stanowi saldo wydatków poniesionych na inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego przy ul. Techników 4 w Bielawie. Koszty związane są z projektowaniem i przygotowaniem inwestycji.

Zwiększenie umorzeń budynków o kwotę 300 495 zł wynika z rocznej amortyzacji budynków, 39 234 zł – z amortyzacji pozostałych środków trwałych. W pozostałych środkach trwałych nastąpiło zmniejszenie o kwotę 2130 zł z tytułu likwidacji zestawu komputerowego.

2) kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;

W zakresie należności z tyt. czynszów od najemców Spółka dokonuje odpisów aktualizujących, których termin zapłaty przekroczył 6 miesięcy. Należności ówcześnie spisane, a spłacone, stanowią podstawę do rozwiązania odpisu.
Saldo na dzień 31.12.2024 odpisów aktualizacyjnych na należności wynosi 35 301,73zł. W pozostałych przychodach operacyjnych uwzględniono kwotę 9 707,02 zł z tyt. rozwiązania (aktualizacji(aktywów niefinansowych. Z kolei w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych kwota odpisów została w 2024 roku zwiększona o 19 370,59 zł.

3) kwotę wartości firmy i wyjaśnienie okresu jej odpisywania, określonych w art. 44b ust. 10;

Nie dotyczy.

4) w przypadku gdy instrumenty finansowe lub składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
b) odrębnie dla długoterminowych i krótkoterminowych instrumentów finansowych lub składników aktywów niebędących instrumentami finansowymi - wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania wpływające na wynik finansowy lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
c) odrębnie dla pochodnych instrumentów finansowych wykazywanych jako krótkoterminowe aktywa finansowe lub zobowiązania krótkoterminowe - informacje dotyczące zakresu i charakteru instrumentów, w tym istotnych warunków mogących wpłynąć na kwotę, termin i pewność przyszłych przepływów pieniężnych,
d) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego;

Nie dotyczy.

5) kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;

Spółka wykazuje odsetki należne od przyznanych kwot pobrane z góry od kredytów zaciągniętych w Banku Gospodarstwa Krajowego w czynnych rozliczeniach

międzyokresowych kosztów w pozycji długoterminowych rozliczeń międzyokresowych. W roku 2024 jest to kwota 17 64,33 zł.
Ponadto, w pozycji krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kwotę 35 661,75 zł stanowi kwota polis ubezpieczeniowych dotyczących roku 2025 roku.

6) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty powyżej 5 lat, jak również łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

Spółka posiada zobowiązania długoterminowe w postaci kredytów bankowych zaciągniętych w BGK w latach 1998-2022, które na dzień 31.12.2024 wynoszą 8 949 168,28 zł (z czego 979 789,92 zł stanowią zobowiązania krótkoterminowe o okresie spłaty poniżej 12 mcy) oraz zobowiązania wobec najemców (kaucje) w kwocie 745 369,28 zł.
W 2024 roku Spółka spłaciła wobec Banku kwotę 847 898,11 zł, w tym kapitał 642 276,46 zł oraz odsetki 205 621,65 zł.

Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki:

Nr umowy 12000517/42/98	hipoteka kaucyjna do kwoty	1.773.500,00 zł
Nr umowy 12000517/67/99	hipoteka kaucyjna do kwoty	2.085.525,00 zł
Nr umowy 12000517/170/2000	hipoteka kaucyjna do kwoty	2.861.000,00 zł
Nr umowy 12000517/233/2001	hipoteka kaucyjna do kwoty	2.736.000,00 zł
Nr umowy 12000517/174/2002	hipoteka kaucyjna do kwoty	3.825.000,00 zł
Nr umowy 12000517/1000/2004	hipoteka kaucyjna do kwoty	3.707.000,00 zł
Nr umowy 12000517/1001/2006	hipoteka kaucyjna do kwoty	3.384.000,00 zł
Nr umowy 12000517/1054/2006	hipoteka kaucyjna do kwoty	1.751.000,00 zł
Nr umowy 12000517/1/2012	hipoteka kaucyjna do kwoty	3.510.000,00 zł
Nr umowy 21/4226	hipoteka kaucyjna do kwoty	3.637.500,00 zł

7) w przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;

Podziału zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową Spółka dokonuje w zakresie zobowiązań kredytowych. Łączna kwota zobowiązań wynosi 8 949 168,28 zł, z czego 979 789,92 zł wyodrębniono do zobowiązań krótkoterminowych o okresie spłaty poniżej 12 mcy.

8) łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;

Nie dotyczy.

9) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;

Saldo środków trwałych w budowie na dzień 31.12.2024 wynosi 151 079 zł i stanowi saldo wydatków dotychczas poniesionych na inwestycję budynku mieszkalnego przy ul. Techników 4 w Bielawie, związane z projektowaniem i przygotowaniem inwestycji. Koszty dotychczas poniesione prezentuje tabela:

FAKTURY TECHNIKÓW 4

LP	DATA FAKTURY	DATA ZAPŁATY	NR FAKTURY	KONTRAHENT	KWOTA
2022					**129150**
1	14.12.2022	19.12.2022	20/12/2022	Zdzisław Kapłun ,DorBud	129150,00
2023					**17990,00**
2	17.02.2023	17.02.2023	BW 116/1/2023	Opłata za wniosek do BGK	2000,00
3	15.09.2023	25.09.2023	7/09/2023	Zdzisław Kapłun ,DorBud	15990,00
2024					**3939,00**
4	19.09.2024	23.09.2024	09/09/2024	Zdzisław Kapłun ,DorBud	1845,00
5	1.10.2024	3.10.2024	FV/2024/10/2	MT Nieruchomości Monika Niedospiał	1230,00
6	21.10.2024	22.10.2024	11/10/2024	ARTE - Wielobranżowa Spółdzielnia Socjalna	864,00
					151079,00

10) odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;

Nie dotyczy.

11) kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie;

W 2024 Spółka wykazała w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych kwotę 70 725,00zł z tytułu gwarancji bankowej uzyskanej z Banku SGB za brak wykonania rękojmi przez wykonawcę inwestycji przy ul. Techników 6 – firmę BET-BUD.
W pozycji pozostałych kosztów operacyjnych Spółka odniosła kwotę 101 006,90 zł, którą wyrokiem sądu Spółka przelała tytułem zwrotu syndykowi Spółki Bet-Bud (wcześniej nie opłaconą, a skompensowaną z naliczoną karą umowną).

12) informację o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu;

Stan zatrudnienia w TBS Bielawa Sp. z o.o. na dzień 31.12.2024 wynosił 4 osoby na umowę o pracę na pełny etat oraz jedna osoba na ¼ etatu. W 2024 r. Prezes Zarządu pracował w oparciu o kontrakt menedżerski.

13) kwoty zaliczek i pożyczek, udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii;

Nie dotyczy.

14) informację o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;

Nie dotyczy.

15) przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;

Nie dotyczy.

16) informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy;

Nie dotyczy.

17) informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna;

Nie dotyczy.

18) w przypadku gdy jednostka mała nie sporządza sprawozdania z działalności zgodnie z art. 49 ust. 5 ustawy dodatkowo przedstawia informacje o udziałach (akcjach) własnych:

a) przyczynę nabycia udziałów (akcji) własnych dokonanego w roku obrotowym,

Nie dotyczy.

b) liczbę i wartość nominalną nabytych oraz zbytych w roku obrotowym udziałów (akcji), a w przypadku braku wartości nominalnej, ich wartość księgową, jak też część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują,

Nie dotyczy.

c) w przypadku nabycia lub zbycia odpłatnego, równowartość tych udziałów (akcji),

Nie dotyczy.

d) liczbę i wartość nominalną lub, w razie braku wartości nominalnej, wartość księgową wszystkich udziałów (akcji) nabytych i zatrzymanych, jak również część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują.

Nie dotyczy.

Prezes Zarządu

Daniel Dubas

Główna Księgowa

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO BIELAWA

SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

ZA OKRES

OD 1 STYCZNIA 2024r. DO 31 GRUDNIA 2024r.

I. Informacje ogólne zgodnie z Załącznikiem Nr 4 ustawy o rachunkowości

Dane identyfikujące jednostkę

Nazwa i siedziba
TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO BIELAWA Spółka z o.o.

Adres
Województwo Dolnośląskie
Powiat dzierżoniowski
Gmina Bielawa
Ulica Wolności 57
Kod pocztowy 58-260 Bielawa

NIP 8821580706
KRS 0000055128

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym: od 2024-01-01 do 2024-12-31

II. Wskazanie zastosowanych zasad rachunkowości przewidzianych dla jednostek małych z wyszczególnieniem wybranych uproszczeń

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości.
Sprawozdanie finansowe za 2024 rok sporządzane jest w zastosowaniem następujących uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych, o których mowa w art. 3 u.o.r. zgodnie z załącznikiem nr. 5 u.o.r:

Przepis ustawy o rachunkowości	Uproszczenie
Art. 48 ust. 1	Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
Art. 46 ust. 5 pkt 5	Uproszczony bilans
Art. 47 ust. 4 pkt 5	Uproszczony rachunek zysków i strat w wariancie kalkulacyjnym albo porównawczym
Art. 48 ust. 4	Uproszczona informacja dodatkowa
Art. 49 ust. 5	Jednostka mała, która ma obowiązek sporządzania sprawozdania z działalności, może nie sporządzać tego sprawozdania, pod warunkiem że w informacji dodatkowej przedstawi informacje dotyczące nabycia udziałów własnych
Art. 49 ust. 6	Jednostka mała, która zdecyduje się sporządzać sprawozdanie z działalności, może nie wykazywać w tym sprawozdaniu kluczowych niefinansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością jednostki oraz informacji dotyczących zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego

III. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

IV. Zasady (polityka) rachunkowości.

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

A) metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

W sprawozdaniu finansowym Jednostka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy jednostki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy uwzględnieniu uproszczeń dla jednostek małych, o których mowa w art. 3 u.o.r. zgodnie z załącznikiem nr. 5 u.o.r, a przyjęte zasady rachunkowości umożliwiają stosowanie wspomnianych uproszczeń.

Przyjęte metody wyceny aktywów i pasywów

Środki trwałe i WNiP

Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.
Amortyzacja obliczona została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:
a) środki trwałe o wartości jednostkowej do 10000 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,
b) pozostałe środki trwałe umarzane były metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,
c) wartości niematerialne i prawne – programy i licencje amortyzuje się przez okres 5 lat.

Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe oraz długoterminowe aktywa finansowe

Spółka nie stosuje przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych - nie wycenia aktywów i pasywów według wartości godziwej i skorygowanej ceny nabycia.

Aktywa obrotowe

Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

a) zapasy:

Zapasy w Spółce nie wystąpiły.
W Spółce występują materiały pomocnicze wykorzystywane w ogólnej działalności jednostki, np. części do napraw bieżących, drobne materiały remontowo-budowlane i materiały biurowe. W momencie zakupu wartość materiałów pomocniczych odnosi się bezpośrednio w koszty. Nie prowadzi się ich ewidencji bilansowej.

b) należności, roszczenia i zobowiązania

- w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,
- należności kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,
- zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty.

Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, których okres przeterminowania przekracza 6 miesięcy oraz co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty

c) środki pieniężne

- krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,
- operacje gospodarcze w ciągu roku, dotyczące środków pieniężnych wyrażonych w walutach obcych w rachunku bieżącym ujmuje się w księgach, przeliczone wg kursu średniego NPB z dnia poprzedniego - nie wystąpiły.

Kredyty i pożyczki
Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w skorygowanej cenie nabycia (w wartości nominalnej).

Różnice kursowe
Różnice kursowe w Spółce nie występują.

Kapitały własne w wartości nominalnej.
Rezerwy na zobowiązania w wiarygodnie oszacowanej wysokości.
Fundusze specjalne w wartości nominalnej.
Rozliczenia międzyokresowe w wartości nominalnej.

B) ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji. Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

• wynik działalności operacyjnej
• wynik na operacjach finansowych

Wynik działalności operacyjnej stanowi różnicę między sumą należnych przychodów ze sprzedaży produktów, usług oraz zysków ze sprzedaży składników majątku trwałego wyrażonych w rzeczywistych cenach sprzedaży, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług, oraz zrealizowany ch pozostałych przychodów operacyjnych a kosztami działalności operacyjnej usług i strat ze sprzedaży składników majątku trwałego oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik na operacjach finansowych stanowi różnicę między należnymi przychodami z operacji finansowych, a w szczególności odsetek od należności, i lokat bankowych a kosztami operacji finansowych, na które składają się w szczególności odsetki od zaciągniętych kredytów na budowane budynki mieszkalne.

C) **pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego**

W sprawozdaniu finansowym spółka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Spółka korzysta z uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych zgodnie z art 3 Ustawy o Rachunkowości i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z załącznikiem 5 u.o.r.

V. Bilans wg **stanu na 31.12.2024 – załącznik do Sprawozdania finansowego**

VI. Rachunek **zysków i strat wg stanu na 31.12.2024 - załącznik do Sprawozdania** finansowego

Prezes Zarządu
Daniel Dubas

Główna Księgowa
mgr inż. Stanisława Grobelna

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO-BIELAWA SP. Z O.O.
56-200 BIELAWA, ul. Wolności 57
NIP 892-15-80-760 Regon 890557944

Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Bielawa Sp. z o.o.
ul. Wolności 57
58-260 Bielawa
NIP 882-15-80-706 REGON 890567944

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres od 01-01-2024 do 31.12.2024
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa

Wiersz	Wyszczególnienie		Dane za rok poprzedni	Dane za rok bieżący
	1		2	3
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	01	2 758 429,89	3 003 341,84
	od jednostek powiązanych	02		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	03	2 568 314,95	2 734 430,64
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie +, zmniejszenie –)	04		
III.	Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	05		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	06	190 114,94	268 911,20
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	07	2 062 167,34	2 243 526,06
I.	Amortyzacja	08	319 876,41	339 727,12
II.	Zużycie materiałów i energii	09	42 381,10	72 718,87
III.	Usługi obce	10	526 062,96	452 749,45
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	11	346 036,56	382 644,56
	podatek akcyzowy	12		
V.	Wynagrodzenia	13	482 817,37	544 963,34
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym	14	100 219,44	107 391,62
	emerytalne	15		
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	16	46 259,45	60 714,35
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	17	198 514,06	282 616,75
C.	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)**	18	696 262,55	759 815,78
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	19	361 034,27	301 293,26
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	20		
II.	Dotacje	21		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	22	3 200,12	9 707,02
IV.	Inne przychody operacyjne	23	357 834,15	291 586,24
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	24	82 845,59	136 934,66
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	25		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	26	9 917,76	19 370,59
III.	Inne koszty operacyjne	27	72 927,83	117 564,07
F.	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)**	28	974 451,23	924 174,38
G.	**Przychody finansowe**	29	10 729,07	9 377,91
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	30		
	od jednostek powiązanych, w tym	31		
	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	32		
	od jednostek pozostałych, w tym	33		
	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	34		
II.	Odsetki, w tym:	35	10 729,07	9 377,91
	od jednostek powiązanych	36		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	37		
	w jednostkach powiązanych	38		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	39		
V.	V.Inne	40		
H.	**Koszty finansowe**	41	151 018,76	196 831,78
I.	Odsetki, w tym:	42	151 018,76	196 831,78
	dla jednostek powiązanych	43		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	44		
	w jednostkach powiązanych	45		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	46		
IV.	Inne	47		
I.	**Zysk (strata) brutto (F + G - H)**	48	834 161,54	736 720,51
J.	**Podatek dochodowy**	49	29 033,00	13 110,00
K.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**	50		
L.	**Zysk (strata) netto (I – J – K)**	51	**805 128,54**	**723 610,51**

Sporządzono dnia
27.01.25

Główna Księgowa
mgr inż. [illegible]

(imię, nazwisko i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych na podstawie art.52 ust.2 ustawy o rachunkowości)

Prezes Zarządu
Daniel Dubas

(imię, nazwisko i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wielosobowy, wszystkich członków tego organu - na podstawie art.52 ust.2 ustawy o rachunkowości)

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO-BIELAWA Spółka z o.o. 58-260 BIELAWA, ul. Wolności 57 NIP 882-15-80-706 REGON 890567944

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bielawa Sp. z o.o.
ul. Wolności 57
58-260 Bielawa
NIP 882-15-80-706 REGON 890567944

BILANS - w zł.

sporządzony na dzień 31-12-2024

Aktywa		Stan na początek roku obr.	Stan na koniec roku obr.
0		1	2
A. Aktywa trwałe	01	42 365 745,18	43 469 756,16
I. Wartości niematerialne i prawne	02		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	03		
2. Wartość firmy	04		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	05		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	06		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	07	42 344 876,37	43 452 691,83
1. Środki trwałe	08	36 144 395,33	43 301 612,83
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	09	2 718 742,14	2 718 742,14
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10	33 408 204,88	40 568 082,42
c) urządzenia techniczne i maszyny	11		
d) środki transportu	12	17 448,31	14 788,27
e) inne środki trwałe	13		
2. Środki trwałe w budowie	14	6 200 581,04	151 079,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	15		
III. Należności długoterminowe	16		
1. Od jednostek powiązanych	17		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	18		
3. Od pozostałych jednostek	19		
IV. Inwestycje długoterminowe	20		
1. Nieruchomości	21		
2. Wartości niematerialne i prawne	22		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	23		
a) w jednostkach powiązanych	24		
- udziały lub akcje	25		
- inne papiery wartościowe	26		
- udzielone pożyczki	27		
- inne długoterminowe aktywa finansowe	28		
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	29		
- udziały lub akcje	30		
- inne papiery wartościowe	31		
- udzielone pożyczki	32		
- inne długoterminowe aktywa finansowe	33		

Pasywa		Stan na początek roku obr.	Stan na koniec roku obr.
0		1	2
A. Kapitał (fundusz) własny	89	24 987 429,41	26 341 039,92
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	90	17 347 800,00	17 347 800,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:	91	6 635 349,87	7 638 629,41
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	92		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym	93		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	94		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe w tym:	95		630 000,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	96		
- na udziały (akcje) własne	97		630 000,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	98		
VI. Zysk (strata) netto	99	804 279,54	723 610,51
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	100		
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	101	18 330 876,49	17 815 958,57
I. Rezerwy na zobowiązania	102		
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	103		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	104		
- długoterminowe	105		
- krótkoterminowe	106		
3. Pozostałe rezerwy	107		
- długoterminowe	108		
- krótkoterminowe	109		
II. Zobowiązania długoterminowe	110	9 151 706,77	8 714 747,84
1. Wobec jednostek powiązanych	111		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	112		

Główna Księgowa
mgr inż. Monika Stopelma

Prezes Zarządu
Daniel Dębas

Bielawa 27.01.25
miejscowość, data

27.01.25
data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

27.01.2025
podpis osób kierownika jednostki

Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Bielawa Sp. z o.o.
ul. Wolności 57
58-260 Bielawa
NIP 882-15-80-706 REGON 890567944

BILANS - w zł.

sporządzony na dzień: 31-12-2024

Aktywa		Stan na początek roku obr.	Stan na koniec roku obr.
0		1	2
c)w pozostałych jednostkach	34		
- udziały lub akcje	35		
- inne papiery wartościowe	36		
- udzielone pożyczki	37		
- inne długoterminowe aktywa finansowe	38		
4. Inne inwestycje długoterminowe	39		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	40	20 768,81	17 064,33
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	42	20 768,81	17 064,33
B. Aktywa obrotowe	43	952 560,72	687 242,33
I. Zapasy	44		
1. Materiały	45		
2. Półprodukty i produkty w toku	46		
3. Produkty gotowe	47		
4. Towary	48		
5. Zaliczki na dostawy i usługi	49		
II. Należności krótkoterminowe	50	114 944,10	34 656,50
1. Należności od jednostek powiązanych	51	6,54	6,54
a)z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	52	6,54	6,54
- do 12 miesięcy	53	6,54	6,54
- powyżej 12 miesięcy	54		
b)inne	55		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	56		
a)z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	57		
- do 12 miesięcy	58		
- powyżej 12 miesięcy	59		
b)inne	60		
3. Należności od pozostałych jednostek	61	114 937,56	34 649,96
a)z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	62	114 508,88	30 912,82
- do 12 miesięcy	63	114 508,88	30 912,82
- powyżej 12 miesięcy	64		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tyt. publicznoprawnych	65		3 737,00
c)inne	66	430,68	0,14
d)dochodzone na drodze sądowej	67		

Pasywa		Stan na początek roku obr.	Stan na koniec roku obr.
0		1	2
3. Wobec pozostałych jednostek	113	9 151 706,77	8 714 747,64
a)kredyty i pożyczki	114	8 513 041,16	7 969 376,36
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	115		
c)inne zobowiązania finansowe	116	638 665,61	745 369,28
d)zobowiązania wekslowe	117		
e)inne	118		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	119	1 214 361,41	1 256 354,49
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	120		
a)z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	121		
- do 12 miesięcy	122		
- powyżej 12 miesięcy	123		
b)inne	124		
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	125		
a)z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	126		
- do 12 miesięcy	127		
- powyżej 12 miesięcy	128		
b)inne	129		
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	130	1 214 361,41	1 256 354,49
a)kredyty i pożyczki	131	915 820,56	979 789,92
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	132		
c)inne zobowiązania finansowe	133		

Główna Księgowa
mgr inż. Magdalena Grabowska

Prezes Zarządu
Daniel Dubas

Bielawa, 27.01.25
miejscowość, data

27.01.25
data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

27.01.2025
data i podpis kierownika jednostki

strona 2/3

Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Bielawa Sp. z o.o.
ul. Wolności 57
58-260 Bielawa
NIP 882-15-80-706 REGON 890567944

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO-BIELAWA SP. Z O.O. 58-260 BIELAWA, ul. Wolności 57 NIP 882-15-80-706 REGON 890567944

BILANS - w zł.

sporządzony na dzień: 31-12-2024

Aktywa		Stan na początek roku obr.	Stan na koniec roku obr.
1		1	2
III. Inwestycje krótkoterminowe	68	818 800,17	816 924,08
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	69	818 800,17	816 924,08
a)w jednostkach powiązanych	70		
- udziały lub akcje	71		
- inne papiery wartościowe	72		
- udzielone pożyczki	73		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	74		
b)w pozostałych jednostkach	75		
- udziały lub akcje	76		
- inne papiery wartościowe	77		
- udzielone pożyczki	78		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	79		
c. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	80	818 800,17	816 924,08
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	81	714 147,96	35 466,77
- inne środki pieniężne	82	104 652,21	781 457,31
- inne aktywa pieniężne	83		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	84		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	85	18 616,45	35 661,75
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	86		
D. Udziały (akcje) własne	87		
Aktywa razem	88	**43 318 305,90**	**44 156 998,49**

Pasywa		Stan na początek roku obr.	Stan na koniec roku obr.
0		1	2
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: (i)	134	93 455,75	119 168,82
- do 12 miesięcy	135	93 455,75	119 168,82
- powyżej 12 miesięcy	136		
e)zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	137		
f)zobowiązania wekslowe	138		
z tytułu podatków, ceł, ub. społ. i zdr. oraz innych tytułów publicznoprawnych (j)	139	45 767,67	32 486,83
h)z tytułu wynagrodzeń	140		
i)inne	141	159 317,23	124 908,92
4. Fundusze specjalne	142		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	143	7 964 808,31	7 844 856,44
1. Ujemna wartość firmy	144		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	145	7 964 808,31	7 844 856,44
- długoterminowe	146	7 964 808,31	7 844 856,44
- krótkoterminowe	147		
Pasywa razem	148	**43 318 305,90**	**44 156 998,49**

Bielawa, 27.01.25
miejscowość, data

Główna księgowa
[illegible]
28.01.25
data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Prezes Zarządu
Daniel Dubas
28.01.2025
data i podpis kierownika jednostki

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO BIELAWA

SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

ZA OKRES

OD 1 STYCZNIA 2024r. DO 31 GRUDNIA 2024r.

BIELAWA luty 2025

Spis treści

1. Charakterystyka Spółki
2. Kadra
3. Podstawowy zakres działalności
4. Składniki Majątku Spółki
5. Najemcy
6. Działania zrealizowane w 2024 roku
7. Zamierzenia Spółki na rok 2025
8. Finanse Spółki
9. Informacja z realizacji celów zarządczych za rok 2024

1. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bielawa Sp. z o.o. w Bielawie powstało w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej w Bielawie nr XXIX/199/1996 z dnia 24 września 1996r. w sprawie powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego na podstawie art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw /Dz. U. nr 133 poz. 651/ oraz art. 104 KPA decyzją Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa sygnatura PM-4/ZS/6928/96 z dnia 23 grudnia 1996r. zatwierdzono akt notarialny rep. A nr 19260/96 z dnia 10 grudnia 1996r. sporządzony w kancelarii Notarialnej w Świdnicy.

Spółka zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000055128.

Kapitał podstawowy Spółki wg bilansu na dzień 31.12.2024r. wynosi 17 347 800,00 zł i dzieli się na 29 963 równych i niepodzielnych udziałów po 600,00 zł każdy. Właścicielem udziałów jest Gmina Bielawa. Dnia 18.09.2024 Gmina Bielawa nabyła od Gminy Pieszyce 150 udziałów po 600,00 zł każdy (łącznie za kwotę 90 000,00 zł) i tym samym stała się jedynym udziałowcem Spółki.

Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza, jednoosobowy Zarząd.

Rada Nadzorcza w 2024 roku pracowała w składzie:
od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. Andrzej Świerszczewicz /przewodniczący/,
od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. Arkadiusz Karcz /zastępca przewodniczącego/
od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. Tomasz Stefański

Do składania oświadczeń oraz dokonywania czynności w imieniu Spółki uprawniony jest jednoosobowo Prezes Zarządu.

Od 01.01.2024 do 31.12.2024r. Prezesem Zarządu był Rafał Kwaśny

Spółka jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT.

NIP: 882-15-80-706

REGON: 890567944

2. KADRA

Na dzień 31 grudnia 2024r. w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Bielawa Sp. z o.o. zatrudnione na podstawie umowy o pracę są 4 osoby na pełnym etacie i jedna osoba na ¼ etatu.

Prezesem Spółki był p. Rafał Kwaśny.
W miarę posiadanych przez Spółkę środków finansowych etatowi pracownicy systematycznie podnoszą swoje kwalifikacje biorąc udział w szkoleniach organizowanych przez wyspecjalizowane jednostki zewnętrzne.

3. PODSTAWOWY ZAKRES DZIAŁALNOŚCI

Podstawowym przedmiotem działalności TBS Bielawa Sp. z o.o. wg Polskiej Klasyfikacji Działalności wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym jest budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Ponadto Spółka może również prowadzić działalność polegającą na: nabywaniu budynków mieszkalnych; przeprowadzaniu remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu; wynajmowaniu lokali użytkowych znajdujących się w budynkach Towarzystwa; sprawowaniu na podstawie umów zlecenia zarządu budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Towarzystwa; prowadzeniem usług ogólnobudowlanych; handlem hurtowym artykułami związanymi z budownictwem i infrastrukturą; importem materiałów budowlanych.

4. SKŁADNIKI MAJĄTKU SPÓŁKI

W strukturze majątku Spółki znajdują się grunty niezabudowane oraz zabudowane oraz budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą, zlokalizowane w Bielawie:

- działka nr 124/19 obręb osiedle, zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi; Grota Roweckiego 14, budynek z 20 lokalami mieszkalnymi i Jana III Sobieskiego 15, budynek z 24 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 3833m² i łącznej powierzchni użytkowej budynków 2232,88m²;

-działka nr 124/5 obręb osiedle, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Parkowa 15, budynek z 24 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 1604 m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1151,20 m²;

-działka nr 124/13 obręb osiedle, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Parkowa 15a, budynek z 24 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 1560 m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1161,60 m²;

-działka nr 124/12 obręb osiedle, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Parkowa 17, budynek z 32 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 3729m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1635,10 m²;

- działka nr 124/15 obręb osiedle, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Grota Roweckiego 16, budynek z 32 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 3036m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1622,30m²;

- działka nr 124/17 obręb osiedle, zabudowana lokalami użytkowymi, Grota Roweckiego 16, o łącznej powierzchni działki 2282 m²

- działka nr 1153/2 obręb fabryczna, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Grabskiego 14, budynek z 20 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 4811m² o łącznej powierzchni użytkowej budynku 1042,73m²;

- działka nr 1154/2 obręb fabryczna, zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi, Grabskiego 10, budynek z 20 lokalami mieszkalnymi i Grabskiego 12, budynek z 20 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 1699m² i łącznej powierzchni użytkowej budynków 2085,56m²;

- działka nr 1305 obręb południe, zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi, Żeromskiego 15, budynek z 15 lokalami mieszkalnymi i Żeromskiego 17, budynek z 15 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 3782m² i łącznej powierzchni użytkowej budynków 1718,18 m²;

-działka nr 265/2, obręb południe, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Żeromskiego 19A, budynek z 15 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 1401 m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 755,43m²;

-działka nr 434/8 obręb południe, zabudowana budynkiem mieszkalnym Żeromskiego 23 A, budynek z 24 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 1051m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1224,90 m²,

-działka nr 439/2, obręb południe, zabudowana budynkiem mieszkalnym Żeromskiego 23, budynek z 24 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 2706m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1124,90 m² ,

-działka nr 571/30, 571/32, obręb południe, zabudowana budynkiem mieszkalnym Techników 8 z 24 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 1319,26 m² i łącznej powierzchni użytkowej 1811,86 m² ,

-działka nr 571/30, 571/4, 570/4 obręb południe, zabudowana budynkiem mieszkalnym Techników 6 z 24 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 1319,26 m² i łącznej powierzchni użytkowej 1811,86 m² ,

Spółka jest właścicielem łącznie 16 budynków o powierzchni użytkowej 21139,18m² i gruntów o łącznej powierzchni 44 467 m2, w tym ponad powyżej wymienionymi:

- działki niezabudowane nr 124/9; obręb osiedle (Parkowa);

- działka niezabudowana nr 114/11 obręb fabryczna;

- działki niezabudowane nr 265/3, 265/4, 266/2 (plac zabaw i ulica Żeromskiego); 434/7; 445/22; 445/24 (działka niezabudowana przy Żeromskiego 23 i 23A – tereny zielone), 571/30, 571/32, 569/2 obręb południe – na których prowadzona była inwestycja polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (ukończona 1/2021).

- działka niezabudowana nr 1360 - wniesiona aportem od Gmina Bielawa, Akt Not. Rep A nr 7446/2022 z 29.11.2022, pod budowę budynku wielomieszkaniowego przy ul. Techników.

5. NAJEMCY

Najemcami lokali mieszkalnych z zasobów TBS mogą zostać rodziny spełniające kryteria określone w ustawie z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz w Regulaminie kwalifikacji przyszłych najemców TBS Bielawa Sp. z o.o. Przyszłych najemców na poszczególne lokalne mieszkalne wskazuje Komisja ds. kwalifikacji najemców. Komisja w 2024 roku składała się z dwóch składów kwalifikujących osobno dla Gminy Bielawa i dla Gminy Pieszyce.

Komisja dla Bielawy w 2024r. procedowała dwukrotnie. W posiadanych zasobach mieszkaniowych Spółki następuje niewielka rotacja najemców.

Zarząd Spółki może zawrzeć umowę najmu tylko z osobą wskazaną przez Komisję ds. kwalifikacji przyszłych najemców. W innym przypadku umowa najmu jest z mocy prawa nie ważna.

Ilość wynajmowanych lokali mieszkalnych w zasobach TBS wynosi 355 o łącznej powierzchni 18.325,31 m^2. Wszystkie lokale są wynajęte. Na dzień 31 grudnia 2024r. w zasobach Spółki zamieszkuje 702 osób.

Oddany w 2017 roku budynek mieszkalny (ul. Żeromskiego 19a) z 15 – rodzinny wybudowany został przy wykorzystaniu finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych i jest w całości wydzierżawiony Gminie Bielawa.

W 2021 r został oddany budynek mieszkalny (ul. Techników 8) z 24- rodzinny. Finansowanie miało charakter wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych. Budynek jest w całości wydzierżawiony Gminie Bielawa.

W 2024 zakończono realizację budynek mieszkalnego z 24 lokalami przy ul. Techników 6 w Bielawie.

Część najemców lokali mieszkalnych zalega z regulowaniem czynszu. Zapłaty należności dochodzone są poprzez telefoniczne oraz pisemne wezwania do zapłaty oraz w postępowaniu egzekucyjnym. Na dzień 31 grudnia 2024r. łączna zaległość najemców wobec Spółki wynosiła zł w tym 61 564,52 zł z tytułu czynszu oraz 18 269,91 zł z tytułu dostarczania zimnej wody, odbioru ścieków, ciepłej wody i centralnego ogrzewania. Działania związane z egzekwowaniem należności od najemców prowadzone były w sposób ciągły. Podstawowym instrumentem stosowanym przez Spółkę w procesie egzekwowania należności są wezwania do zapłaty oraz prowadzone przez pracowników Spółki rozmowy z najemcami.

Obowiązujące w 2024 roku stawki za 1m^2 powierzchni mieszkalnej wynosiły:

lp.	adres	ilość lokali	powierzchnia mieszkalna /m2/	aktualna stawka czynszu /m2/
1	parkowa 15	24	1 151,20	10,29
2	parkowa 15a	24	1 161,60	10,59
3	parkowa 17	32	1 635,08	10,59
4	roweckiego 14	20	1 037,28	10,59
5	roweckiego 16	30	1 615,84	10,59
6	sobieskiego 15	24	1 195,60	10,59
7	grabskiego 10	20	1 042,78	10,59
8	grabskiego 12	20	1 042,78	10,59
9	grabskiego 14	20	1 042,73	10,59
10	żeromskiego 15	15	768,29	11,41
11	żeromskiego 17	15	768,29	11,41
12	żeromskiego 19a	15	775,43	7,60
13	żeromskiego 23	24	1 224,90	10,97
14	żeromskiego 23a	24	1 224,99	10,97
15	techników 6	24	1 319,26	13,00
16	techników 8	24	1 319,26	9,36

Zgromadzenie Wspólników uchwałą nr 1/12/2024 z dnia 16.12.2024r. wprowadziło regulację stawek czynszu na części budynków, która zacznie obowiązywać od 1 kwietnia 2025r.

6. DZIAŁANIA ZREALIZOWANE W 2024 ROKU

Działania prowadzone przez Spółkę w 2024 roku:

Prace inwestycyjno-modernizacyjne:

W 2024 zakończono inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego przy ul. Techników 6 – 24 mieszkania. Wartość środków trwałych w budowie na dzień 31.12.2024 (kosztów poniesionych na inwestycję) to kwota brutto 7 496 944,62 zł. Kwotę tę spisano do środków trwałych z chwilą zakończenia inwestycji i oddania budynku do użytkowania tj. w 8/2024.

W 2024 roku prowadzono również prace przygotowawcze do rozpoczęcia kolejnej, trzeciej już inwestycji przy ul. Techników – 40 mieszkań. Koszty poniesione do tej pory (w tym koszty dokumentacji technicznej) na dzień 31.12.2024 to 151 079,00 zł.

Prace remontowo – konserwatorskie:

W 2024 przeprowadzono szereg prac remontowo- konserwatorskich, w tym najważniejsze z nich to:

1. Wymiana pieców dwufunkcyjnych CO na lokalach: ul. Żeromskiego 23/3, ul. Parkowa 15A/6, ul. Żeromskiego 17/12, ul. Grota Roweckiego 14/9, ul. Grabskiego 14/19, Grota Roweckiego 16/14, ul. Grota Roweckiego 14/11, ul. Grabskiego 14/9, ul.

Grabskiego 14/17, ul. Żeromskiego 23A/5, ul. Żeromskiego 17/10, ul. Sobieskiego 15/18, ul. Parkowa 17/27, ul. Parkowa 15A/1, ul. Sobieskiego 15/10, ul. Grabskiego 14/15, ul. Grabskiego 12/16, ul. Żeromskiego 15/5, ul. Żeromskiego 15/13, ul. Grabskiego 14/20, ul. Żeromskiego 23A/4, ul. Żeromskiego 23A/12

2. Remont dachu na ul. Grabskiego 14
3. Wyremontowanie lokali ul. Parkowa 15A/3
4. Remont dachu na budynku ul. Żeromskiego 23A
5. Wykonanie osuszania po powodzi na budynkach ul. Techników 6 i 8 oraz ul. Żeromskiego 19A
6. Bieżące naprawy placów zabaw,
7. Bieżące utrzymanie i konserwacja domofonów i elektryki
8. Wykonanie nasadzeń drzew.
9. Przeprowadzono kontrolę sprawności urządzeń wentylacyjnych i przewodów kominowych.
10. Przeprowadzono kontrolę szczelności instalacji gazowej
11. Przeprowadzono kontrolę instalacji elektrycznej.
12. Przeprowadzono kontrolę stanu technicznego rocznych oraz pięcioletnich.
13. Przeprowadzono kontrolę placów zabaw.
14. Usunięcie drzew i oczyszczenie terenu pod budowę ul. Techników budynek nr III.

7. FINANSE SPÓŁKI

Spółka zakończyła rok 2024 zyskiem netto w wysokości 723 610,51 zł.

Przychody netto ze sprzedaży osiągnęły kwotę 3 003 341,84 zł. Przychód Spółki stanowi niemal w całości przychód związany z najmem lokali mieszkalnych. Przychody w stosunku do roku 2023 wzrosły o 9% co jest konsekwencją oddania do użytkowania nowej inwestycji przy ulicy Techników 6 (24 nowe mieszkania).
Koszty operacyjne Spółki wyniosły 2 243 526,06 zł, a ich główne pozycje stanowiły amortyzacja w kwocie 339 727,12 zł, wynagrodzenia wraz z narzutami ZUS: 652 354,96 zł, koszty remontów: 245 311,97zł i koszty zakupu wody i ciepła dla mieszkańców: 282 616,75zł.

Zysk ze sprzedaży wyniósł 759 815,78 zł.

Pozostałe przychody operacyjne za rok 2024 wyniosły 301 293,26 zł. Na pozostałe przychody operacyjne składają się m. in. przeksięgowanie części partycypacji do wysokości odpisów amortyzacyjnych budynków, umorzenie kredytów, które odpisywane jest w pozostałe przychody operacyjne sukcesywnie co rok, aż do momentu spłaty rat kapitałowych wraz z odsetkami od zaciągniętych przez Spółkę w BGK kredytów oraz rozwiązane odpisy na należności.
W 2024 Spółka wykazała w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych kwotę 70 725,00zł z tytułu gwarancji bankowej uzyskanej z Banku SGB za brak wykonania rękojmi przez wykonawcę inwestycji przy ul. Techników 6 – firmę BET-BUD.

Jednocześnie Spółka odnotowała za 2024 pozostałe koszty operacyjne w kwocie 136 934,66zł, w tym odpisy aktualizujące wartość należności 19 370,59zł. W pozycję pozostałych kosztów operacyjnych Spółka odniosła kwotę 101 006,90 zł, którą wyrokiem

sądu Spółka przelała tytułem zwrotu syndykowi Spółki Bet-Bud (wcześniej nie opłaconą, a skompensowaną z naliczoną karą umowną).

Zysk na działalności operacyjnej wyniósł 924 174,38 zł.

Przychody finansowe za 2024 rok to kwota 9 377,91 zł (odsetki od lokat i najemców). Koszty finansowe za 2024 rok wyniosły 196 831,78zł i były wyższe o ok 45 814 zł niż w roku poprzednim z uwagi rozpoczęcie spłaty nowego kredytu dot. inwestycji Techników 6. Spółka skorzystała również z wakacji kredytowych (5-miesięczne) w miesiącach od maja do wrzesień 2024.

Wynik finansowy za 2024 wyniósł 736 720,51 zł brutto, po opodatkowaniu podatkiem dochodowym w kwocie 13 110 zł, zysk netto to 723 610,51 ł.

Działalność TBS Bielawa w 2024 roku została zakończona z aktywami wartości 44 156 998,49 zł i kapitałem zakładowym w wysokości 26 341 039,92 zł, z czego 17 347 800,00 zł stanowi kapitał podstawowy, a 7 639 629,41 zł kapitał zapasowy. W pozycji kapitału rezerwowego znajduje się kwota 630 000 zł, wniesiona przez Gminę Bielawa 8.11.2024 w zamian za 1050 udziałów. Na dzień 31.12.2024r. trwał proces rejestracji kapitału w KRS.

8. INFORMACJA Z REALIZACJI CELÓW ZARZĄDCZYCH ZA ROK 2024

Zarząd stwierdza, że nie występują istotne ryzyka związane z działalnością spółki oraz otoczeniem, w którym działa.

Wyznaczone cele zarządcze przez Radę Nadzorczą oraz ich wagi zostały określone w uchwałach nr 6/12/2018 z dnia 19.12.2018r. oraz nr 8/2023 z dnia 27.04.2023r.
Cele i wagi obowiązujące na 2024r.:
1. osiągnięcie przez Spółkę w ostatnim roku obrotowym zysku netto powyżej 100 000 zł (C1-0,4)
2. osiągnięcie przez Spółkę wskaźnika płynności III stopnia w przedziale 0,4-2,0 (C2-0,4)
3. wskaźnik pustostanów nie może przekroczyć 0,004 całkowitej powierzchni mieszkań TBS Bielawa (C3-0,2)

Realizacja:
Cel 1
Zysk netto za 2024r. wyniósł 723 610,51 zł
Cel zrealizowany

Cel 2
Płynność finansowa III stopnia = aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe
0,55 = 687 242,33 / 1 256 354,19
Cel zrealizowany

Cel 3
Brak pustostanów w 2024

Cel zrealizowany

Wyliczenie kwoty części zmiennej wynagrodzenia na podstawie wzoru:

KWZ = KBWZ * (C1 * W1 + C2 * W2 + C3 * W3)

KWZ – kwota wynagrodzenia zmiennego wyrażona w zł brutto
KBWZ – kwota bazowa wynagrodzenia zmiennego stanowi 20% wynagrodzenia stałego
Cn – wykonanie celu
Wn – waga celu wyrażona w %

KWZ = (132 000 zł * 20%) * (1 * 0,4 + 1 * 0,4 + 1 * 0,2) = 26 400 zł * 1 = 26 400 zł

Kwota wynagrodzenia zmiennego przysługującego za rok 2024 wyniesie 26 400 zł brutto (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy czterysta złotych zero groszy).
Wynagrodzenie zmienne zostanie wypłacone po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i sprawozdania zarządu oraz uzyskania absolutorium za wykonywanie obowiązków wynikających z zajmowanego stanowiska.

9. ZAMIERZENIA SPÓŁKI NA rok 2025

Spółka Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bielawa Sp. z o.o. w Bielawie w roku 2025 planuje:

- rozpoczęcie inwestycji budowy budynku mieszkalnego przy ul. Techników budynek/etap nr III. Planowane zakończenie inwestycji przewidziane jest na 2027 rok,
- wymianę do 24 pieców CO,
- połączenie spółki TBS Bielawa Sp. z o. o. poprzez przejęcie Spółki Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o. o. z siedzibą w Bielawie,
- rozpoczęcie procedury pozyskania nowych terenów inwestycyjnych pod społeczne budownictwo mieszkaniowe w Bielawie,
- regulacja stawek czynszu obowiązującego na budynkach przy ul. Żeromskiego 19a oraz Techników 8 (budynki w których lokale mieszkalne wynajęte zostały Gminie Bielawa, a stawki nie zostały zmieniane kolejno od 2017 i 2021 roku – daty zawarcia umów najmu),
- bieżące prace konserwatorsko-remontowe na zasobie będącym własnością Spółki.

		31.12.2024 /zł/	Plan 31.12.2025 /zł/*
A	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI w tym:	3 003 341,64	3 304 000,00
	od jednostek powiązanych		
	I. przychody netto ze sprzedaży produktów	2 734 430,64	3 008 000,00
	II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
	III. Zmiana stanu produktów (zwiększenia (+), zmniejszenia (-))		
	IV. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	268 911,20	296 000,00
B	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (p)	2 243 526,06	2 389 000,00
	I. amortyzacja	339 727,12	365 000,00
	II. Zużycie materiałów i energii	72 718,87	79 000,00
	III. Usługi obce	452 749,45	485 000,00
	IV. Podatki i opłaty	382 644,56	385 000,00
	w tym podatek akcyzowy		

	V. Wynagrodzenia	544 963,34	590 000,00
	VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	107 391,62	115 000,00
	VII. Pozostałe koszty rodzajowe	60 714,35	60 000,00
	VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	282 616,75	310 000,00
C	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	759 815,78	915 000,00
D	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	301 293,26	120 000,00
	I. zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
	II. Dotacje		
	III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	9 707,02	
	IV. Inne przychody operacyjne	291 586,24	120 000,00
E	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	136 934,66	120 000,00
	I. strata za zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	19 370,59	
	III. Inne koszty operacyjne	117 564,07	120 000,00
F	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	924 174,38	915 000,00
G	PRZYCHODY FINANSOWE	9 377,91	9 000,00
	I. dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	od jednostek powiązanych		
	II. Odsetki, w tym:	9 377,91	9 000,00
	od jednostek powiązanych		
	III. Zysk ze zbycia inwestycji		
	IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
	V. inne		
H	KOSZTY FINANSOWE	196 831,78	300 000,00
	I. odsetki, w tym:	196 831,78	300 000,00
	od jednostek powiązanych		
	II. Strata ze zbycia inwestycji		
	III. Aktualizacja wartości inwestycji		
	IV. Inne		
I	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	736 720,51	624 000,00
J	WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH	0,00	0,00
	I. zyski nadzwyczajne		
	II. Straty nadzwyczajne		
K	ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J)	736 720,51	624 000,00
L	PODATEK DOCHODOWY	13 110,00	15 000,00
M	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)		
N	ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	723 610,51	609 000,00

**) przedstawiony plan finansowy opracowany został na podstawie funkcjonowania Spółki TBS Bielawa bez ujmowania połączenia ze Spółką MZBM.*

Prezes Zarządu

Daniel Dubas

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO BIELAWA

SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

ZA OKRES

OD 1 STYCZNIA 2023r. DO 31 GRUDNIA 2023r.

I. Informacje ogólne zgodnie z Załącznikiem Nr 4 ustawy o rachunkowości

Dane identyfikujące jednostkę

Nazwa i siedziba
TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO BIELAWA Spółka z o.o.

Adres
Województwo Dolnośląskie
Powiat dzierżoniowski
Gmina Bielawa
Ulica Wolności 57
Kod pocztowy 58-260 Bielawa

NIP 8821580706
KRS 0000055128

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym: od 2023-01-01 do 2023-12-31

II. Wskazanie zastosowanych zasad rachunkowości przewidzianych dla jednostek mikro z wyszczególnieniem wybranych uproszczeń

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości.
Sprawozdanie finansowe za 2023 rok sporządzane jest w zastosowaniem następujących uproszczeń:

- Uproszczony bilans według załącznika nr 4 do ustawy (art. 46 ust. 5 pkt 4)
- Uproszczony rachunek zysków i strat według załącznika nr 4 do ustawy (art. 47 ust. 4 pkt 4)
- Niesporządzanie informacji dodatkowej, pod warunkiem, że jednostka mikro przedstawi informacje uzupełniające do bilansu określone w załączniku nr 4 do ustawy o rachunkowości (art. 48 ust. 3)
- Niesporządzanie zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym (art. 48a ust. 3)
- Niesporządzanie rachunku przepływów pieniężnych (art. 48b ust. 4)
- Niesporządzanie sprawozdania z działalności (jeżeli w informacji dodatkowej lub jako informacje uzupełniające do bilansu zaprezentuje informacje dotyczące nabycia udziałów (akcji) własnych określonych w załączniku nr 4 do ustawy o rachunkowości, art. 49 ust. 4)
- Kwalifikacji umów leasingu według zasad określonych w przepisach podatkowych i niestosowania przepisów art. 3 ust. 4 i ust. 5 ustawy o rachunkowości (art. 3 ust. 6)
- Odstąpienia od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego (art. 37 ust. 10)

III. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

IV. Zasady (polityka) rachunkowości.

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

A) metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

W sprawozdaniu finansowym Jednostka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy jednostki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy uwzględnieniu uproszczeń dla jednostek mikro, o których mowa w art. 3 u.o.r. zgodnie z załącznikiem nr. 4. u.o.r z, a przyjęte zasady rachunkowości umożliwiają stosowanie uproszczeń dotyczących:
- przyjęcia stawki amortyzacji dla środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych określone w przepisach podatkowych – pod warunkiem, że odzwierciedlają wymagany przez art. 32 ust. 2 uor okres ekonomicznej użyteczności;
- odstąpienia od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego zgodnie art. 37 ust. 10 uor;
- nierozliczania w czasie w czasie nieistotnych przychodów oraz kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

Przyjęte metody wyceny aktywów i pasywów

Środki trwałe i WNiP

Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.
Amortyzacja obliczona została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:
a) środki trwałe o wartości jednostkowej do 10000 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,
b) pozostałe środki trwałe umarzane były metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,
c) wartości niematerialne i prawne – programy i licencje amortyzuje się przez okres 5 lat.

Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe oraz długoterminowe aktywa finansowe

Spółka, spełniając definicję jednostki mikro (art. 3 u.o.r) nie stosuje przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych - nie wycenia aktywów i pasywów według wartości godziwej i skorygowanej ceny nabycia.

Aktywa obrotowe

Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

a) zapasy:

Zapasy w Spółce nie wystąpiły.
W Spółce występują materiały pomocnicze wykorzystywane w ogólnej działalności jednostki, np. części do napraw bieżących, drobne materiały remontowo-budowlane i materiały biurowe. W momencie zakupu wartość materiałów pomocniczych odnosi się bezpośrednio w koszty. Nie prowadzi się ich ewidencji bilansowej.

b) należności, roszczenia i zobowiązania

- w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,
- należności kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,
- zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty.

Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, których okres przeterminowania przekracza 6 miesięcy oraz co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty

c) środki pieniężne

- krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,
- operacje gospodarcze w ciągu roku, dotyczące środków pieniężnych wyrażonych w walutach obcych w rachunku bieżącym ujmuje się w księgach, przeliczone wg kursu średniego NPB z dnia poprzedniego - nie wystąpiły.

Kredyty i pożyczki
Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w skorygowanej cenie nabycia (w wartości nominalnej).

Różnice kursowe
Różnice kursowe w Spółce nie występują.

Kapitały własne w wartości nominalnej.
Rezerwy na zobowiązania w wiarygodnie oszacowanej wysokości.
Fundusze specjalne w wartości nominalnej.

Rozliczenia międzyokresowe w wartości nominalnej.

B) ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji. Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik na operacjach finansowych

Wynik działalności operacyjnej stanowi różnicę między sumą należnych przychodów ze sprzedaży produktów, usług oraz zysków ze sprzedaży składników majątku trwałego wyrażonych w rzeczywistych cenach sprzedaży, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług, oraz zrealizowany ch pozostałych przychodów operacyjnych a kosztami działalności operacyjnej usług i strat ze sprzedaży składników majątku trwałego oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik na operacjach finansowych stanowi różnicę między należnymi przychodami z operacji finansowych, a w szczególności odsetek od należności, i lokat bankowych a kosztami operacji finansowych, na które składają się w szczególności odsetki od zaciągniętych kredytów na budowane budynki mieszkalne.

C) pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

W sprawozdaniu finansowym spółka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Spółka korzysta z uproszczeń przewidzianych dla jednostek miko zgodnie z art 3 Ustawy o Rachunkowości i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z załącznikiem 4 u.o.r.

V. Bilans zgodnie z Załącznikiem Nr 4 ustawy o Rachunkowości

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	43 318 305,90	41 802 071,32	-
Aktywa trwałe, w tym:	42 365 745,18	39 468 449,79	-
- środki trwałe	36 144 395,33	36 445 271,74	
Aktywa obrotowe, w tym:	952 560,72	2 333 621,53	-
- zapasy	0,00	0,00	-
- należności krótkoterminowe	114 944,10	29 395,96	-
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	-
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	-
Pasywa razem	43 318 305,90	41 802 071,32	-

Kapitał (fundusz) własny, w tym:	24 987 429,41	24 183 149,87	-
- kapitał (fundusz) podstawowy	17 347 800,00	16 708 800,00	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	18 330 876,49	17 618 921,45	-
- rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	-
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	9 428 861,72	8 496 285,58	-

VI. Rachunek zysków i strat zgodnie z Załącznikiem Nr 4 ustawy o rachunkowości

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Przychody podstawowej działalności operacyjnej i zrównane z nimi, w tym:	2 758 429,89	2 417 390,59	-
Koszty podstawowej działalności operacyjnej	2 062 167,34	1 806 768,23	-
Amortyzacja	319 876,41	322 224,72	-
Zużycie materiałów i energii	42 381,10	40 611,63	-
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	583 036,81	507 825,74	-
Pozostałe koszty	1 116 873,02	936 106,14	-
Pozostałe przychody i zyski, w tym:	371 763,34	263 336,75	-
- aktualizacja wartości aktywów	3 200,12	2008,66	-
Pozostałe koszty i straty, w tym:	233 864,35	330 344,47	-
- aktualizacja wartości aktywów	9 917,76	11 852,11	-
Podatek dochodowy	29 882,00	7 444,00	-
Zysk/strata netto (A-B +C-D-E) (dla jednostek mikro, o których mowa w art. 3 ust. 1a pkt 1, 3 i 4 oraz ust. 1b ustawy)	804 279,54	536 170,64	-

Niniejszy dokument jest wyłącznie odzwierciedleniem pliku w formacie xml.

Główna Księgowa

mgr inż. Magdalena Grobelno

17. 05 2024

PREZES ZARZĄDU

Rafał Kwaśny

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO-BIELAWA
Spółka z o.o.
58-260 BIELAWA, ul. Wolności 57
NIP 882-15-80-706 Regon 890567944

Informacje uzupełniające do bilansu:

1) kwota wszelkich zobowiązań finansowych, w tym z tytułu dłużnych instrumentów finansowych, gwarancji i poręczeń lub zobowiązań warunkowych nieuwzględnionych w

bilansie, ze wskazaniem charakteru i formy wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo; wszelkie zobowiązania dotyczące emerytur oraz jednostek powiązanych lub stowarzyszonych są ujawniane odrębnie,

Spółka posiada zobowiązania finansowe w postaci kredytów bankowych zaciągniętych w BGK w latach 1998-2023, które na dzień 31.12.2023 wynoszą 9 428 861,72 zł (z czego 915820,56 zł stanowią zobowiązania krótkoterminowe o okresie spłaty poniżej 12 mcy) oraz zobowiązania wobec najemców (kaucje) w kwocie 638 665,61 zł.
W 2023 roku Spółka spłaciła wobec Banku kwotę 670 680,34 zł w tym kapitał 506 011,73 zł oraz odsetki 185 219,28 zł.

Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki:

Nr umowy 12000517/42/98	hipoteka kaucyjna do kwoty	1.773.500,00 zł
Nr umowy 12000517/67/99	hipoteka kaucyjna do kwoty	2.085.525,00 zł
Nr umowy 12000517/170/2000	hipoteka kaucyjna do kwoty	2.861.000,00 zł
Nr umowy 12000517/233/2001	hipoteka kaucyjna do kwoty	2.736.000,00 zł
Nr umowy 12000517/174/2002	hipoteka kaucyjna do kwoty	3.825.000,00 zł
Nr umowy 12000517/1000/2004	hipoteka kaucyjna do kwoty	3.707.000,00 zł
Nr umowy 12000517/1001/2006	hipoteka kaucyjna do kwoty	3.384.000,00 zł
Nr umowy 12000517/1054/2006	hipoteka kaucyjna do kwoty	1.751.000,00 zł
Nr umowy 12000517/1/2012	hipoteka kaucyjna do kwoty	3.510.000,00 zł
Nr umowy 21/4226	hipoteka kaucyjna do kwoty	3.637.500,00 zł

2) kwota zaliczek i kredytów udzielonych członkom organów administrujących, zarządzających i nadzorujących, ze wskazaniem oprocentowania, głównych warunków oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii,

Ww. zdarzenia nie wystąpiły w Spółce w 2023r.

3) o udziałach (akcjach) własnych, w tym: a) przyczyna nabycia udziałów (akcji) własnych dokonanego w roku obrotowym, b) liczba i wartość nominalna nabytych oraz zbytych w roku obrotowym udziałów (akcji), a w przypadku braku wartości nominalnej, ich wartość księgowa, jak też część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują, c) w przypadku nabycia lub zbycia odpłatnego, równowartość tych udziałów (akcji), d) liczba i wartość nominalna lub, w razie braku wartości nominalnej, wartość księgowa wszystkich udziałów (akcji) nabytych i zatrzymanych, jak również część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują.

Ww. zdarzenia nie wystąpiły w Spółce w 2023r.

PREZES ZARZĄDU
Rafał Kwaśny

Główna Księgowa
mgr inż. Magdalena Grabelna

12.03.2024

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO-BIELAWA
Spółka z o.o.
58-260 BIELAWA, ul. Wolności 57
NIP 882-15-80-706 Regon 890567944

Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Bielawa Sp. z o.o.
ul. Wolności 57
58-260 Bielawa
NIP 882-15-80-706 REGON 890567944

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres od 01-01-2023 do
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO-BIELAWA Spółka z o.o. 58-260 Bielawa, ul. Wolności 57 NIP 882-15-80-706 Regon 890567944

Wiersz	Wyszczególnienie		Dane za rok poprzedni	Dane za rok bieżący
	1		2	3
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	01	2 417 390,59	2 758 429,89
	od jednostek powiązanych	02		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	03	2 220 073,28	2 568 314,95
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie +, zmniejszenie –)	04		
III.	Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	05		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	06	197 317,31	190 114,94
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	07	1 806 768,23	2 062 167,34
I.	Amortyzacja	08	322 224,72	319 876,41
II.	Zużycie materiałów i energii	09	40 611,63	42 381,10
III.	Usługi obce	10	446 812,89	526 062,96
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	11	262 930,67	346 036,56
	podatek akcyzowy	12		
V.	Wynagrodzenia	13	414 140,42	482 817,37
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym	14	93 685,32	100 219,44
	emerytalne	15		
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	16	35 906,33	46 259,45
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	17	190 454,25	198 514,05
C.	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)**	18	610 622,36	696 262,55
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	19	259 515,15	361 034,27
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	20		6 300,00
II.	Dotacje	21		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	22	2 008,66	3 200,12
IV.	Inne przychody operacyjne	23	257 506,49	351 534,15
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	24	78 559,14	82 845,59
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	25		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	26	11 852,11	9 917,76
III.	Inne koszty operacyjne	27	66 707,03	72 927,83
F.	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)**	28	791 578,37	974 451,23
G.	**Przychody finansowe**	29	3 821,60	10 729,07
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	30		
	od jednostek powiązanych, w tym	31		
	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	32		
	od jednostek pozostałych, w tym	33		
	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	34		
II.	Odsetki, w tym:	35	3 821,60	10 729,07
	od jednostek powiązanych	36		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	37		
	w jednostkach powiązanych	38		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	39		
V.	V.Inne	40		
H.	**Koszty finansowe**	41	251 785,33	151 018,76
I.	Odsetki, w tym:	42	251 785,33	151 018,76
	dla jednostek powiązanych	43		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	44		
	w jednostkach powiązanych	45		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	46		
IV.	Inne	47		
I.	**Zysk (strata) brutto (F + G - H)**	48	543 614,64	834 161,54
J.	**Podatek dochodowy**	49	7 444,00	29 882,00
K.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**	50		
L.	**Zysk (strata) netto (I – J – K)**	51	**536 170,64**	**804 279,54**

PREZES ZARZĄDU
Rafał Kwaśny

Sporządzono dnia
12.03.2024
(imię, nazwisko i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych na podstawie art.52 ust.2 ustawy o rachunkowości)

Główna Księgowa
mgr inż. Magdalena Grabowska

(imię, nazwisko i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostka, którą organ wielosobowy, wszystkich członków tego organu – na podstawie art.52 ust.2 ustawy o rachunkowości)

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO-BIELAWA Spółka z o.o. 58-260 BIELAWA, ul. Wolności 57 NIP 882-15-80-706 Regon 890567944

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO-BIELAWA Spółka z o.o. 58-260 BIELAWA, ul. Wolności 57 NIP 882-15-80-706, Regon 890567944

Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Bielawa Sp. z o.o.
ul. Wolności 57
58-260 Bielawa
NIP 882-15-80-706 REGON 890567944

BILANS - w zł.

sporządzony na dzień: 31-12-2023

Aktywa		Stan na początek roku obr.	Stan na koniec roku obr.
0		1	2
A. Aktywa trwałe	01	39 468 449,79	42 385 745,18
I. Wartości niematerialne i prawne	02		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	03		
2. Wartość firmy	04		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	05		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	06		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	07	39 446 268,87	42 344 976,37
1. Środki trwałe	08	36 445 271,74	38 144 395,33
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	09	2 718 742,14	2 718 742,14
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10	33 726 529,60	33 408 204,88
c) urządzenia techniczne i maszyny	11		
d) środki transportu	12		17 448,31
e) inne środki trwałe	13		
2. Środki trwałe w budowie	14	3 000 997,13	6 200 581,04
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	15		
III. Należności długoterminowe	16		
1. Od jednostek powiązanych	17		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	18		
3. Od pozostałych jednostek	19		
IV. Inwestycje długoterminowe	20		
1. Nieruchomości	21		
2. Wartości niematerialne i prawne	22		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	23		
a) w jednostkach powiązanych	24		
- udziały lub akcje	25		
- inne papiery wartościowe	26		
- udzielone pożyczki	27		
- inne długoterminowe aktywa finansowe	28		
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	29		
- udziały lub akcje	30		
- inne papiery wartościowe	31		
- udzielone pożyczki	32		
- inne długoterminowe aktywa finansowe	33		

Pasywa		Stan na początek roku obr.	Stan na koniec roku obr.
0		1	2
A. Kapitał (fundusz) własny	89	24 183 149,87	24 987 429,41
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	90	16 708 800,00	17 347 800,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:	91	6 299 179,23	6 835 349,87
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	92		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym	93		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	94		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe w tym:	95	639 000,00	
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	96		
- na udziały (akcje) własne	97	639 000,00	
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	98		
VI. Zysk (strata) netto	99	536 170,64	804 279,54
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	100		
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	101	17 618 921,45	18 330 876,49
I. Rezerwy na zobowiązania	102		
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	103		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	104		
- długoterminowe	105		
- krótkoterminowe	106		
3. Pozostałe rezerwy	107		
- długoterminowe	108		
- krótkoterminowe	109		
II. Zobowiązania długoterminowe	110	8 342 310,75	9 151 706,77
1. Wobec jednostek powiązanych	111		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	112		

Główna Księgowa
mgr inż. Magdalena Grabelna

PREZES ZARZĄDU
Rafał Kwaśny

Bielawa 12.03.2024
miejscowość, data

12.03.2024
data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

12.03.2024
data i podpis kierownika jednostki

strona 1/2

Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Bielawa Sp. z o.o.
ul. Wolności 57
58-260 Bielawa
NIP 882-15-80-706 REGON 890567944

BILANS - w zł.

sporządzony na dzień: 31-12-2023

Aktywa		Stan na	
		początek roku obr.	koniec roku obr.
1		1	2
c)w pozostałych jednostkach	34		
- udziały lub akcje	35		
- inne papiery wartościowe	36		
- udzielone pożyczki	37		
- inne długoterminowe aktywa finansowe	38		
4. Inne inwestycje długoterminowe	39		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	40	22 180,92	20 766,81
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	42	22 180,92	20 766,81
B. Aktywa obrotowe	43	2 333 621,53	952 560,72
I. Zapasy	44		
1. Materiały	45		
2. Półprodukty i produkty w toku	46		
3. Produkty gotowe	47		
4. Towary	48		
5. Zaliczki na dostawy i usługi	49		
II. Należności krótkoterminowe	50	29 395,96	114 944,10
1. Należności od jednostek powiązanych	51	11,10	6,54
a)z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	52	11,10	6,54
- do 12 miesięcy	53	11,10	6,54
- powyżej 12 miesięcy	54		
b)inne	55		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	56		
a)z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	57		
- do 12 miesięcy	58		
- powyżej 12 miesięcy	59		
b)inne	60		
3. Należności od pozostałych jednostek	61	29 384,86	114 937,56
a)z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	62	29 064,77	114 506,88
- do 12 miesięcy	63	29 064,77	114 506,88
- powyżej 12 miesięcy	64		
b)z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społ. i zdrowotnych oraz innych tg. publicznoprawnych	65		
c)inne	66	320,09	430,68
d)dochodzone na drodze sądowej	67		

Pasywa		Stan na	
		początek roku obr.	koniec roku obr.
1		1	2
3. Wobec pozostałych jednostek	113	8 342 310,75	9 151 706,77
a)kredyty i pożyczki	114	7 712 407,46	8 513 041,16
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	115		
c)inne zobowiązania finansowe	116	629 903,29	638 665,61
d)zobowiązania wekslowe	117		
e)inne	118		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	119	1 447 273,83	1 214 361,41
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	120		
a)z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	121		
- do 12 miesięcy	122		
- powyżej 12 miesięcy	123		
b)inne	124		
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	125		
a)z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	126		
- do 12 miesięcy	127		
- powyżej 12 miesięcy	128		
b)inne	129		
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	130	1 447 273,83	1 214 361,41
a)kredyty i pożyczki	131	783 878,12	915 820,56
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	132		
c)inne zobowiązania finansowe	133		

PREZES ZARZĄDU
Rafał Kwaśny

Główna Księgowa
mgr inż. Małgorzata Grodzina

Bielawa 12.03.2024
miejscowość, data

12.03.2024
data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

12.03.2024
data i podpis kierownika jednostki

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO-BIELAWA
Spółka z o.o.
58-260 BIELAWA, ul. Wolności 57

Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Bielawa Sp. z o.o.
ul. Wolności 57
58-260 Bielawa
NIP 882-15-80-706 REGON 890567944

BILANS - w zł.

sporządzony na dzień: 31-12-2023

Aktywa		Stan na	
		początek roku obr.	koniec roku obr.
1		1	2
III. Inwestycje krótkoterminowe	68	2 283 367,98	818 800,17
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	69	2 283 367,98	818 800,17
a/w jednostkach powiązanych	70		
- udziały lub akcje	71		
- inne papiery wartościowe	72		
- udzielone pożyczki	73		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	74		
b/w pozostałych jednostkach	75		
- udziały lub akcje	76		
- inne papiery wartościowe	77		
- udzielone pożyczki	78		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	79		
c. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	80	2 283 367,98	818 800,17
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	81	241 722,61	714 147,96
- inne środki pieniężne	82	2 041 645,37	104 652,21
- inne aktywa pieniężne	83		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	84		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	85	20 857,59	18 818,45
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	86		
D. Udziały (akcje) własne	87		
Aktywa razem	88	**41 802 071,32**	**43 318 306,90**

Pasywa		Stan na	
		początek roku obr.	koniec roku obr.
1		1	2
d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności	134	581 212,48	93 455,75
- do 12 miesięcy	135	581 212,48	93 455,75
- powyżej 12 miesięcy	136		
e/zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	137		
f/zobowiązania wekslowe	138		
g/ z tytułu podatków, ceł, ub. społ. i zdr. oraz innych tytułów publicznoprawnych	139	26 323,13	45 767,87
h/z tytułu wynagrodzeń	140		
i/inne	141	55 860,10	159 317,23
4. Fundusze specjalne	142		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	143	7 829 336,87	7 964 808,31
1. Ujemna wartość firmy	144		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	145	7 829 336,87	7 964 808,31
- długoterminowe	146	7 829 336,87	7 964 808,31
- krótkoterminowe	147		
Pasywa razem	148	**41 802 071,32**	**43 318 306,90**

PREZES ZARZĄDU
Rafał Kwaśny

Bielawa, 12.03.2024
miejscowość, data

12.03.2024
data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

12.03.2024
data i podpis kierownika jednostki

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO-BIELAWA
Spółka z o.o.
58-260 BIELAWA, ul. Wolności 57
NIP 882-15-80-706 Regon 890567944

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO BIELAWA

SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

ZA OKRES

OD 1 STYCZNIA 2023r. DO 31 GRUDNIA 2023r.

BIELAWA Marzec 2024

Spis treści

1. Charakterystyka Spółki
2. Kadra
3. Podstawowy zakres działalności
4. Składniki Majątku Spółki
5. Najemcy
6. Działania zrealizowane w 2023 roku
7. Finanse Spółki
8. Zamierzenia Spółki na kolejne lata

1. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bielawa Sp. z o.o. w Bielawie powstało w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej w Bielawie nr XXIX/199/1996 z dnia 24 września 1996r. w sprawie powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego na podstawie art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw /Dz. U. nr 133 poz. 651/ oraz art. 104 KPA decyzją Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa sygnatura PM-4/ZS/6928/96 z dnia 23 grudnia 1996r. zatwierdzono akt notarialny rep. A nr 19260/96 z dnia 10 grudnia 1996r. sporządzony w kancelarii Notarialnej w Świdnicy.

Spółka zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000055128.

Kapitał podstawowy Spółki wg bilansu na dzień 31.12.2023r. wynosi 17 347 800,00 zł i dzieli się na 28 913 równych i niepodzielnych udziałów po 600,00 zł każdy. Właścicielami udziałów są Gmina Bielawa 28 763 udziałów i Gmina Pieszyce 150 udziałów.

Gmina Pieszyce przystąpiła do Spółki 20.08.2008r.

Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza, jednoosobowy Zarząd.

Rada Nadzorcza w 2023 roku pracowała w składzie:
od 01.01.2023r. Do 31.12.2023r. Andrzej Świerszczewicz /przewodniczący/,
od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. Arkadiusz Karcz /zastępca przewodniczącego/
od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. Tomasz Stefański

Do składania oświadczeń oraz dokonywania czynności w imieniu Spółki uprawniony jest jednoosobowo Prezes Zarządu.
Od 01.01.2023 do 31.12.2023r. Prezesem Zarządu jest Rafał Kwaśny

Spółka jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT.

NIP: 882-15-80-706

REGON: 890567944

2. KADRA

Na dzień 31 grudnia 2023r. w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Bielawa Sp. z o.o. zatrudnione na podstawie umowy o pracę są 4 osoby na pełnym etacie i jedna osoba na ¾ etatu.
Prezesem Spółki jest p. Rafał Kwaśny.

W miarę posiadanych przez Spółkę środków finansowych etatowi pracownicy systematycznie podnoszą swoje kwalifikacje biorąc udział w szkoleniach organizowanych przez wyspecjalizowane jednostki zewnętrzne.

3. PODSTAWOWY ZAKRES DZIAŁALNOŚCI

Podstawowym przedmiotem działalności TBS Bielawa Sp. z o.o. wg Polskiej Klasyfikacji Działalności wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym jest budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Ponadto Spółka może również prowadzić działalność polegającą na: nabywaniu budynków mieszkalnych; przeprowadzaniu remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu; wynajmowaniu lokali użytkowych znajdujących się w budynkach Towarzystwa; sprawowaniu na podstawie umów zlecenia zarządu budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Towarzystwa; prowadzeniem usług ogólnobudowlanych; handlem hurtowym artykułami związanymi z budownictwem i infrastrukturą; importem materiałów budowlanych.

4. SKŁADNIKI MAJĄTKU SPÓŁKI

W strukturze majątku Spółki znajdują się grunty niezabudowane oraz zabudowane oraz budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą, zlokalizowane w Bielawie:

- działka nr 124/19 obręb osiedle, zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi; Grota Roweckiego 14, budynek z 20 lokalami mieszkalnymi i Jana III Sobieskiego 15, budynek z 24 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 3833m² i łącznej powierzchni użytkowej budynków 2232,88m²;

-działka nr 124/5 obręb osiedle, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Parkowa 15, budynek z 24 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 1604 m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1151,20 m²;

-działka nr 124/13 obręb osiedle, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Parkowa 15a, budynek z 24 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 1560 m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1161,60 m²;

-działka nr 124/12 obręb osiedle, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Parkowa 17, budynek z 32 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 3729m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1635,10 m²;

- działka nr 124/15 obręb osiedle, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Grota Roweckiego 16, budynek z 32 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 3036m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1622,30m²;

- działka nr 124/17 obręb osiedle, zabudowana lokalami użytkowymi, Grota Roweckiego 16, o łącznej powierzchni działki 2282 m²

- działka nr 1153/2 obręb fabryczna, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Grabskiego 14, budynek z 20 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 4811m² o łącznej powierzchni użytkowej budynku 1042,73m²;

- działka nr 1154/2 obręb fabryczna, zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi, Grabskiego 10, budynek z 20 lokalami mieszkalnymi i Grabskiego 12, budynek z 20 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 1699m² i łącznej powierzchni użytkowej budynków 2085,56m²;

- działka nr 1305 obręb południe, zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi, Żeromskiego 15, budynek z 15 lokalami mieszkalnymi i Żeromskiego 17, budynek z 15 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 3782m² i łącznej powierzchni użytkowej budynków 1718,18 m²;

-działka nr 265/2, obręb południe, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Żeromskiego 19A, budynek z 15 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 1401 m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 755,43m²;

-działka nr 434/8 obręb południe, zabudowana budynkiem mieszkalnym Żeromskiego 23 A, budynek z 23 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 1051m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1224,90 m²,

-działka nr 439/2, obręb południe, zabudowana budynkiem mieszkalnym Żeromskiego 23,budynek z 23 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 2706m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1124,90 m² ,

Spółka jest właścicielem łącznie 15 budynków o powierzchni użytkowej 17 515,46m² i gruntów o łącznej powierzchni 44 467 m2, w tym ponad powyżej wymienionymi:

- działki niezabudowane nr 124/9; obręb osiedle (Parkowa);
- działki niezabudowane nr 571/3,571/4, 570/4 obręb Południe ul. Przemysłowa
- działka niezabudowana nr 114/11 obręb fabryczna;
- działki niezabudowane nr 265/3, 265/4, 266/2 (plac zabaw i ulica Żeromskiego); 434/7; 445/22; 445/24 (działka niezabudowana przy Żeromskiego 23 i 23A – tereny zielone), 571/30, 571/32, 569/2 obręb południe – na których prowadzona była inwestycja polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (ukończona 1/2021).
- działka niezabudowana nr 1360 - wniesiona aportem od Gmina Bielawa, Akt Not. Rep A nr 7446/2022 z 29.11.2022, pod budowę budynku wielomieszkaniowego przy ul. Techników 4.

Budynek nr 16 (Techników 6 jest w trakcie budowy). Planowana powierzchnia 1811,86m2.

5. NAJEMCY

Najemcami lokali mieszkalnych z zasobów TBS mogą zostać rodziny spełniające kryteria określone w ustawie z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018r. Poz. 1020 z późn. zm.) oraz w Regulaminie kwalifikacji przyszłych najemców TBS Bielawa Sp. z o.o.

Przyszłych najemców na poszczególne lokalne mieszkalne wskazuje Komisja ds. kwalifikacji najemców. Komisja w 2023 roku składała się z dwóch składów kwalifikujących.

Komisja dla Gminy Bielawa składała się z następujących osób:
- Agnieszka Mitura – przedstawiciel Burmistrza Miasta Bielawa
- Robert Białek – przedstawiciel Wielobranżowej spółdzielni Socjalnej ARTE Bielawa
- Katarzyna Hałaczkiewicz – przedstawiciel OPS Bielawa

Komisja w 2023r. procedowała trzykrotnie. W posiadanych zasobach mieszkaniowych Spółki następuje niewielka rotacja najemców.

Komisja dla Gminy Bielawa stworzona na potrzeby zasiedlenia nowego budynku Techników 6 składała się z następujących osób:
- Agnieszka Mitura – przedstawiciel Burmistrza Miasta Bielawa
- Bożena Uznańska - przedstawiciel OPS Bielawa
- Katarzyna Hałaczkiewicz – przedstawiciel OPS Bielawa

Komisja w 2023r. procedowała jeden raz. Zostały przyznane lokale 24 rodzinom.

Zarząd Spółki może zawrzeć umowę najmu tylko z osobą wskazaną przez Komisję ds. kwalifikacji przyszłych najemców. W innym przypadku umowa najmu jest z mocy prawa nie ważna.

Ilość wynajmowanych lokali mieszkalnych w zasobach TBS wynosi 333 o łącznej powierzchni 17 515,46 m^2. Wszystkie lokale są wynajęte. Na dzień 31 grudnia 2023r. w zasobach Spółki zamieszkuje 641 osób.

Oddany w 2017 roku budynek mieszkalny nr 15 – rodzinny wybudowany został przy wykorzystaniu finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych i jest w całości wydzierżawiony Gminie Bielawa.

W 2021 r został oddany budynek mieszkalny z 24- rodzinny wybudowany przy ul. Techników 8 w Bielawie. Finansowanie miało charakter wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych. Budynek jest w całości wydzierżawiony Gminie Bielawa (poprzez spółkę MZBM Sp z o.o.).

W 2022 roku rozpoczęto budowę kolejnego budynku mieszkalnego, w którym zaplanowano 24 mieszkania. Planowane oddanie w 2024 roku.

Część najemców lokali mieszkalnych zalega z regulowaniem czynszu. Zapłaty należności dochodzone są poprzez telefoniczne oraz pisemne wezwania do zapłaty oraz w postępowaniu egzekucyjnym. Na dzień 31 grudnia 2023r. Łączna zaległość najemców wobec Spółki wynosiła 52 720,70 zł w tym 35 946,86 zł z tytułu czynszu oraz 16 803,84 zł z tytułu dostarczania zimnej wody oraz odbioru ścieków. Działania związane z egzekwowaniem należności od najemców prowadzone były w sposób ciągły. Podstawowym instrumentem

stosowanym przez Spółkę w procesie egzekwowania należności są wezwania do zapłaty oraz prowadzone przez pracowników Spółki rozmowy z najemcami.

Obowiązujące w 2023 roku stawki za 1m2 powierzchni użytkowej wynosiły:

ulica	powierzchnia użytkowa [mieszkalna]	aktualnie obowiązująca stawka czynszu
Parkowa 15	1161,6	10,29
Parkowa 15A	1161,6	10,59
Roweckiego 16	1615,84	10,59
Parkowa 17	1635,08	10,59
Roweckiego 14; Sobieskiego 15	2232,88	10,59
Grabskiego 10; Grabskiego 12	2085,56	10,59
Żeromskiego 15; Żeromskiego 17	1536,58	11,41
Grabskiego 14	1042,73	10,59
Żeromskiego 23,23A	2449,89	10,97

6. DZIAŁANIA ZREALIZOWANE W 2023 ROKU

Działania prowadzone przez Spółkę w 2023 roku:

Prace inwestycyjno-modernizacyjne:

W 2023 rozpoczęto inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego przy ul. Techników 6 (II) – 24 mieszkania. Wartość środków trwałych w budowie na dzień 31.12.2023 (kosztów poniesionych dotychczas na inwestycję) to kwota brutto 6 054 441,04 zł.

W 2023 roku prowadzono również prace przygotowawcze do rozpoczęcia kolejnej, trzeciej już inwestycji przy ul. Techników 4 – 40 mieszkań. Koszty poniesione do tej pory (w tym koszty dokumentacji technicznej) na dzień 31.12.2023 to 147 140,00 zł.

7. Prace remontowo – konserwatorskie:

W 2023 przeprowadzono szereg prac remontowo- konserwatorskich, w tym najważniejsze z nich to:

1. Wymiana pieców dwufunkcyjnych CO na lokalach: ul. Grabskiego 10/12, ul. Grota Roweckiego 14/17, ul. Grabskiego 12/5, ul. Grota Roweckiego 16/32, ul. Grota Roweckiego 16/19, ul. Żeromskiego 23/8, ul. Żeromskiego 17/2, ul. Parkowa 17/26, ul. Grota Roweckiego 16/2, ul. Grabskiego 10/6, ul. Grabskiego 10/3, ul. Parkowa 17/11, ul. Grabskiego 14/6, ul. Parkowa15A/23, ul. Parkowa 17/1, ul. Parkowa 17/16, ul. Sobieskiego 15/17, ul. Grota Roweckiego 16/3, ul. Parkowa 17/15, ul. Żeromskiego

15/14, ul. Grabskiego 14/18, ul. Sobieskiego 15/7, ul. Grota Roweckiego 14/3, ul. Sobieskiego 15/9.

2. Odmalowanie klatek schodowych ul. Żeromskiego 15,17
3. Wykonanie drenażu budynku Techników 8
4. Naprawa dachu na budynku ul. Parkowa 17
5. Wykonanie osuszania oraz remontu w mieszkaniach, które zostały zalane wskutek awarii pionu rury wodnej.
6. Bieżące naprawy placów zabaw,
7. Bieżące utrzymanie i konserwacja domofonów i elektryki
8. Wykonanie cięć pielęgnacyjnych oraz nasadzeń drzew.
9. Przeprowadzono kontrolę sprawności urządzeń wentylacyjnych i przewodów kominowych.
10. Przeprowadzono kontrolę szczelności instalacji gazowej
11. Przeprowadzono kontrolę instalacji elektrycznej.
12. Przeprowadzono kontrolę stanu technicznego rocznych oraz pięcioletnich.
13. Przeprowadzono kontrolę placów zabaw.
14. Rozpoczęcie inwestycji budowy budynku mieszkalnego przy ul. Techników 6

8. ZAMIERZENIA SPÓŁKI NA KOLEJNE LATA

Spółka Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bielawa Sp. z o.o. w Bielawie w roku 2024 planuje:

- zakończenie budowy Techników 6
- rozpoczęcie inwestycji budowy budynku mieszkalnego przy ul. Techników 4. Planowanie zakończenia inwestycji przewidziane jest na 2026 rok.
- rozbudować infrastrukturę towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu poprzez budowę i modernizację parkingów, placów zabaw wraz z naprawą i odmalowaniem ogrodzenia, terenów zielonych,
- wymiana pieców CO.
- wykonać boks śmietnikowy przy ul. Żeromskiego 23, Techników 8 i Techników 6
- wymiana ogrodzenia placu zabaw na ul. Żeromskiego 17 i 23A
- zakup urządzeń na place zabaw
- malowanie klatek schodowych
- wykonanie termomodernizacji budynku przy ul. Grota-Roweckiego 14, Parkowa 17

Ponadto w ciągu najbliższych 20 lat remontowane będą w pozostałych zasobach elewacje oraz klatki schodowe.

Zarząd TBS Bielawa Sp. z o.o. uważa, iż prace związane z planowanymi inwestycjami oraz rozbudowa infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu wpłynie pozytywnie na estetykę miasta oraz na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

9. FINANSE SPÓŁKI

Spółka zakończyła rok 2023 zyskiem netto w wysokości 804 279,54 zł.

Przychody netto ze sprzedaży osiągnęły kwotę 2 758 429,89 zł. Przychód Spółki stanowi niemal w całości przychód związany z najmem lokali mieszkalnych. Przychody w stosunku do roku 2022 wzrosły o 14% co jest konsekwencją podwyżki opłat za śmieci i wodę oraz uzyskania przez Spółkę dodatkowych przychodów z tyt. dzierżawy gruntu pod paczkomaty Orlen.
Koszty operacyjne Spółki wyniosły 2 062 167,34 zł, a ich główne pozycje stanowiły amortyzacja w kwocie 319 876,41 zł, wynagrodzenia wraz z narzutami ZUS: 583 036,81 zł, koszty remontów: 307 416,19 zł i koszty zakupu wody dla mieszkańców: 192 414,53 zł.

Zysk ze sprzedaży wyniósł 696 262,55 zł.

Pozostałe przychody operacyjne za rok 2023 wyniosły 361 034,27 zł. Na pozostałe przychody operacyjne składają się m. in. przeksięgowanie części partycypacji do wysokości odpisów amortyzacyjnych budynków, umorzenie kredytów, które odpisywane jest w pozostałe przychody operacyjne sukcesywnie co rok, aż do momentu spłaty rat kapitałowych wraz z odsetkami od zaciągniętych przez Spółkę w BGK kredytów oraz rozwiązane odpisy na należności.
W 2023 Spółka osiągnęła pozostałe przychody z tytułu kar umownych i gwarancji bankowych na skutek niedotrzymania warunków umowy przez głównego wykonawcę inwestycji Techników 6 – firmę BET-BUD (81 696,09 zł z tyt. kary umownej BET-BUD i 147 565,94 zł gwarancja SGB).

Jednocześnie Spółka odnotowała pozostałe koszty operacyjne w kwocie 82 845,59 zł, w tym odpisy aktualizujące wartość należności 9 917,76 zł. Zysk na pozostałej działalności operacyjnej wyniósł 974 451,23 zł.

Przychody finansowe za 2023 rok to kwota 10 729,07 zł (odsetki od lokat i najemców). Koszty finansowe za 2023 rok wyniosły 151 018,76 zł i były niższe o ok 100 tyś zł niż roku poprzednim z uwagi na wakacje kredytowe (5-miesięczne), z których skorzystała Spółka w Banku BGK.

Działalność TBS Bielawa w 2023 roku została zakończona z aktywami wartości 43 318 305,90zł i kapitałem zakładowym w wysokości 24 987 429,41 zł, z czego 17 347 800,00 zł stanowi kapitał podstawowy, a 6 835 349,87 zł kapitał zapasowy.

Zadania Spółki w roku sprawozdawczym od 01.01.2023 do 31.12.2023 realizował zespół pracowników w składzie:

- prezes zarządu – etat,
- księgowa – 1/4 etatu,
- pracownik techniczny – 3 etaty,
- pracownik administracyjno – kadrowy – 1 etat,

10. WSKAZANIE CZYNNIKÓW RYZYKA ZWIĄZANYCH Z DZIALALNOŚCIĄ SPÓŁKI ORAZ OTOCZENIEM, W KTÓRYM DZIAŁA

Zarząd stwierdza, że nie występują istotne ryzyka związane z działalnością spółki oraz otoczeniem, w którym działa.

PREZES ZARZĄDU

Rafał Kwaśny

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO-BIELAWA
Spółka z o.o.
58-260 BIELAWA, ul. Wolności 57
NIP 882-15-80-706 Regon 890567944

WERBIL Sp. z o. o.
53-677 Wrocław, ul. Nabycińska 19, lok. 411,412
Firma audytorska nr ew. 1054

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta
z badania rocznego sprawozdania finansowego

TOWARZYSTO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO BIELAWA

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

za rok okres od 01 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 r

Wrocław, kwiecień 2024r.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej

TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO BIELAWA SPÓŁKA Z O.O.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO BIELAWA SPÓŁKA SP. Z O.O. („Spółka"), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2023 r. oraz rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2023 do 31.12.2023 oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe").

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31.12.2023 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości" - Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z pożn. zmianami) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB"), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach" – Dz.U. z 2023 r. poz. 1015 tekst jednolity). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA") przyjętym uchwałą Krajowej Rady

Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są: uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.
Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.
Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które

są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmowy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Spółka nie sporządza Sprawozdania z działalności na podstawie art. 49 ust. 5 ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Grażyna Koziełek .

Działający w imieniu Werbil Sp. z o.o. z siedzibą w 53-677 Wrocław, Nabycińska 19, lok. 411,412 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 1054 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe

Podpisane elektronicznie przez GRAŻYNA IWONA KOZIEŁEK (Certyfikat kwalifikowany) w dniu 2024-04-22.

Grażyna Koziełek, nr w rejestrze 5118

Wrocław, 22 kwietnia 2024 roku

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO BIELAWA

SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

ZA OKRES

OD 1 STYCZNIA 2022r. DO 31 GRUDNIA 2022r.

I. Informacje ogólne zgodnie z Załącznikiem Nr 4 ustawy o rachunkowości

Dane identyfikujące jednostkę

Nazwa i siedziba
TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO BIELAWA Spółka z o.o.

Adres
Województwo Dolnośląskie
Powiat dzierżoniowski
Gmina Bielawa
Ulica Wolności 57
Kod pocztowy 58-260 Bielawa

NIP 8821580706
KRS 0000055128

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym: od 2022-01-01do 2022-12-31

II. Wskazanie zastosowanych zasad rachunkowości przewidzianych dla jednostek mikro z wyszczególnieniem wybranych uproszczeń

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości.
Sprawozdanie finansowe za 2022 rok sporządzane jest w zastosowaniem następujących uproszczeń:

- Uproszczony bilans według załącznika nr 4 do ustawy (art. 46 ust. 5 pkt 4)
- Uproszczony rachunek zysków i strat według załącznika nr 4 do ustawy (art. 47 ust. 4 pkt 4)
- Niesporządzanie informacji dodatkowej, pod warunkiem, że jednostka mikro przedstawi informacje uzupełniające do bilansu określone w załączniku nr 4 do ustawy o rachunkowości (art. 48 ust. 3)
- Niesporządzanie zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym (art. 48a ust. 3)
- Niesporządzanie rachunku przepływów pieniężnych (art. 48b ust. 4)
- Niesporządzanie sprawozdania z działalności (jeżeli w informacji dodatkowej lub jako informacje uzupełniające do bilansu zaprezentuje informacje dotyczące nabycia udziałów (akcji) własnych określonych w załączniku nr 4 do ustawy o rachunkowości, art. 49 ust. 4)
- Kwalifikacji umów leasingu według zasad określonych w przepisach podatkowych i niestosowania przepisów art. 3 ust. 4 i ust. 5 ustawy o rachunkowości (art. 3 ust. 6)
- Odstąpienia od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego (art. 37 ust. 10)

III. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

IV. Zasady (polityka) rachunkowości.

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

A) metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

W sprawozdaniu finansowym Jednostka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy jednostki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy uwzględnieniu uproszczeń dla jednostek mikro, o których mowa w art. 3 u.o.r. zgodnie z załącznikiem nr. 4. u.o.r z, a przyjęte zasady rachunkowości umożliwiają stosowanie uproszczeń dotyczących:
- przyjęcia stawki amortyzacji dla środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych określone w przepisach podatkowych – pod warunkiem, że odzwierciedlają wymagany przez art. 32 ust. 2 uor okres ekonomicznej użyteczności;
- odstąpienia od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego zgodnie art. 37 ust. 10 uor;
- nierozliczania w czasie w czasie nieistotnych przychodów oraz kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

Przyjęte metody wyceny aktywów i pasywów

Środki trwałe i WNiP

Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.
Amortyzacja obliczona została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:
a) środki trwałe o wartości jednostkowej do 10000 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,
b) pozostałe środki trwałe umarzane były metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,
c) wartości niematerialne i prawne – programy i licencje amortyzuje się przez okres 5 lat.

Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe oraz długoterminowe aktywa finansowe

Spółka, spełniając definicję jednostki mikro (art. 3 u.o.r) nie stosuje przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych - nie wycenia aktywów i pasywów według wartości godziwej i skorygowanej ceny nabycia.

Aktywa obrotowe

Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

a) zapasy:

Zapasy w Spółce nie wystąpiły.
W Spółce występują materiały pomocnicze wykorzystywane w ogólnej działalności jednostki, np. części do napraw bieżących, drobne materiały remontowo-budowlane i materiały biurowe. W momencie zakupu wartość materiałów pomocniczych odnosi się bezpośrednio w koszty. Nie prowadzi się ich ewidencji bilansowej.

b) należności, roszczenia i zobowiązania

- w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,
- należności kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,
- zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty.

Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, których okres przeterminowania przekracza 6 miesięcy oraz co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty

c) środki pieniężne

- krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,
- operacje gospodarcze w ciągu roku, dotyczące środków pieniężnych wyrażonych w walutach obcych w rachunku bieżącym ujmuje się w księgach, przeliczone wg kursu średniego NPB z dnia poprzedniego - nie wystąpiły.

Kredyty i pożyczki
Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w skorygowanej cenie nabycia (w wartości nominalnej).

Różnice kursowe
Różnice kursowe w Spółce nie występują.

Kapitały własne w wartości nominalnej.
Rezerwy na zobowiązania w wiarygodnie oszacowanej wysokości.
Fundusze specjalne w wartości nominalnej.

Rozliczenia międzyokresowe w wartości nominalnej.

B) **ustalenia wyniku finansowego**

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji. Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik na operacjach finansowych

Wynik działalności operacyjnej stanowi różnicę między sumą należnych przychodów ze sprzedaży produktów, usług oraz zysków ze sprzedaży składników majątku trwałego wyrażonych w rzeczywistych cenach sprzedaży, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług, oraz zrealizowany ch pozostałych przychodów operacyjnych a kosztami działalności operacyjnej usług i strat ze sprzedaży składników majątku trwałego oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik na operacjach finansowych stanowi różnicę między należnymi przychodami z operacji finansowych, a w szczególności odsetek od należności, i lokat bankowych a kosztami operacji finansowych, na które składają się w szczególności odsetki od zaciągniętych kredytów na budowane budynki mieszkalne.

C) **pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego**

W sprawozdaniu finansowym spółka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Spółka korzysta z uproszczeń przewidzianych dla jednostek miko zgodnie z art 3 Ustawy o Rachunkowości i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z załącznikiem 4 u.o.r.

V. Bilans zgodnie z Załącznikiem Nr 4 ustawy o Rachunkowości

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	41 802 071,32	38 575 770,85	-
Aktywa trwałe, w tym:	39 468 449,79	36 214 992,89	-
- środki trwałe	36 445 271,74	36 040 618,46	
Aktywa obrotowe, w tym:	2 333 621,53	863 177,96	-
- zapasy	0,00	0,00	-
- należności krótkoterminowe	29 395,96	24 388,40	-
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	1 497 600,00	-
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	-

Pasywa razem	41 802 071,32	38 575 770,85	-
Kapitał (fundusz) własny, w tym:	24 183 149,87	23 025 979,23	-
- kapitał (fundusz) podstawowy	16 708 800,00	14 656 800,00	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	17 618 921,45	15 549 791,62	-
- rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	-
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	8 496 285,58	8 429 636,49	-

VI. Rachunek zysków i strat zgodnie z Załącznikiem Nr 4 ustawy o rachunkowości

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Przychody podstawowej działalności operacyjnej i zrównane z nimi, w tym:	2 417 390,59	2 264 689,79	-
Koszty podstawowej działalności operacyjnej	1 806 768,23	1 704 797,11	-
Amortyzacja	322 224,72	326 972,42	-
Zużycie materiałów i energii	40 611,63	47 259,54	-
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	507 825,74	458 601,53	-
Pozostałe koszty	936 106,14	871 963,62	-
Pozostałe przychody i zyski, w tym:	263 336,75	121 815,52	-
- aktualizacja wartości aktywów	2008,66	3 909,13	-
Pozostałe koszty i straty, w tym:	330 344,47	35 390,79	-
- aktualizacja wartości aktywów	11 852,11	8 245,39	-
Podatek dochodowy	7 444,00	1 784,00	-
Zysk/strata netto (A-B +C-D-E) (dla jednostek mikro, o których mowa w art. 3 ust. 1a pkt 1, 3 i 4 oraz ust. 1b ustawy)	536 170,64	644 533,41	-

Niniejszy dokument jest wyłącznie odzwierciedleniem pliku w formacie xml.

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO-BIELAWA Spółka z o.o. 58-260 BIELAWA, ul. Wolności 57 NIP 882-15-80-706 Regon 890567944

PREZES ZARZĄDU

Rafał Kwaśny

Informacje uzupełniające do bilansu:

1) kwota wszelkich zobowiązań finansowych, w tym z tytułu dłużnych instrumentów finansowych, gwarancji i poręczeń lub zobowiązań warunkowych nieuwzględnionych w bilansie, ze wskazaniem charakteru i formy wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo; wszelkie zobowiązania dotyczące emerytur oraz jednostek powiązanych lub stowarzyszonych są ujawniane odrębnie,

Spółka posiada zobowiązania finansowe w postaci kredytów bankowych zaciągniętych w BGK w latach 1998-2022, które na dzień 31.12.2022 wynoszą 8 496 285,58 zł (z czego 783 878,12 zł stanowią zobowiązania krótkoterminowe o okresie spłaty poniżej 12 mcy) oraz zobowiązania wobec najemców (kaucje) w kwocie 629 903,29zł.
W 2022 roku Spółka spłaciła wobec Banku kwotę 993 362,39 zł w tym kapitał 743 844,89 zł oraz odsetki 251 775,34 zł.

Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki:

Nr umowy 12000517/42/98	hipoteka kaucyjna do kwoty	1.773.500,00 zł
Nr umowy 12000517/67/99	hipoteka kaucyjna do kwoty	2.085.525,00 zł
Nr umowy 12000517/170/2000	hipoteka kaucyjna do kwoty	2.861.000,00 zł
Nr umowy 12000517/233/2001	hipoteka kaucyjna do kwoty	2.736.000,00 zł
Nr umowy 12000517/174/2002	hipoteka kaucyjna do kwoty	3.825.000,00 zł
Nr umowy 12000517/1000/2004	hipoteka kaucyjna do kwoty	3.707.000,00 zł
Nr umowy 12000517/1001/2006	hipoteka kaucyjna do kwoty	3.384.000,00 zł
Nr umowy 12000517/1054/2006	hipoteka kaucyjna do kwoty	1.751.000,00 zł
Nr umowy 12000517/1/2012	hipoteka kaucyjna do kwoty	3.510.000,00 zł
Nr umowy 21/4226	hipoteka kaucyjna do kwoty	3.637.500,00 zł

2) kwota zaliczek i kredytów udzielonych członkom organów administrujących, zarządzających i nadzorujących, ze wskazaniem oprocentowania, głównych warunków oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii,
Ww. zdarzenia nie wystąpiły w Spółce w 2022r.

3) o udziałach (akcjach) własnych, w tym: a) przyczyna nabycia udziałów (akcji) własnych dokonanego w roku obrotowym, b) liczba i wartość nominalna nabytych oraz zbytych w roku obrotowym udziałów (akcji), a w przypadku braku wartości nominalnej, ich wartość księgowa, jak też część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują, c) w przypadku nabycia lub zbycia odpłatnego, równowartość tych udziałów (akcji), d) liczba i wartość nominalna lub, w razie braku wartości nominalnej, wartość księgowa wszystkich udziałów (akcji) nabytych i zatrzymanych, jak również część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują.
Ww. zdarzenia nie wystąpiły w Spółce w 2022r.

07.03.2023

Główna Księgowa

mgr inż. Magdalena Grobelna

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO-BIELAWA Spółka z o.o. 58-260 BIELAWA, ul. Wolności 57 NIP 882-15-80-706 Regon 890567944

PREZES ZARZĄDU

Rafał Kwaśny

Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Bielawa Sp. z o.o.
ul. Wolności 57
58-260 Bielawa
NIP 882-15-80-706 REGON 890567944

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres od 01-01-2022 do 31-12-2022

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa:

Wiersz	Wyszczególnienie		Dane za rok poprzedni	Dane za rok bieżący
	1		2	3
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	01	2 264 689,79	2 417 390,59
	od jednostek powiązanych	02		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	03	2 063 705,64	2 220 073,28
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie +, zmniejszenie –)	04		
III.	Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	05		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	06	200 984,15	197 317,31
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	07	1 704 797,11	1 806 768,23
I.	Amortyzacja	08	326 972,42	322 224,72
II.	Zużycie materiałów i energii	09	47 259,54	40 611,63
III.	Usługi obce	10	381 738,51	446 812,89
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	11	269 033,00	262 930,67
	podatek akcyzowy	12		
V.	Wynagrodzenia	13	375 942,92	414 140,42
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym	14	82 658,61	93 685,32
	emerytalne	15		
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	16	26 877,87	35 908,33
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	17	194 314,24	190 454,25
C.	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)**	18	559 892,68	610 622,36
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	19	121 327,06	259 515,15
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	20		
II.	Dotacje	21		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	22	3 909,13	2 008,66
IV.	Inne przychody operacyjne	23	117 417,93	257 506,49
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	24	15 391,82	78 559,14
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	25		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	26	8 245,39	11 852,11
III.	Inne koszty operacyjne	27	7 146,43	66 707,03
F.	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)**	28	665 827,92	791 578,37
G.	**Przychody finansowe**	29	488,46	3 821,60
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	30		
	od jednostek powiązanych, w tym	31		
	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	32		
	od jednostek pozostałych, w tym	33		
	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	34		
II.	Odsetki, w tym:	35	488,46	3 821,60
	od jednostek powiązanych	36		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	37		
	w jednostkach powiązanych	38		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	39		
V.	V.Inne	40		
H.	**Koszty finansowe**	41	19 998,97	251 785,33
I.	Odsetki, w tym:	42	19 998,97	251 785,33
	dla jednostek powiązanych	43		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	44		
	w jednostkach powiązanych	45		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	46		
IV.	Inne	47		
I.	**Zysk (strata) brutto (F + G - H)**	48	646 317,41	543 614,64
J.	**Podatek dochodowy**	49	1 784,00	7 444,00
K.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**	50		
L.	**Zysk (strata) netto (I – J – K)**	51	**644 533,41**	**536 170,64**

Sporządzono dnia 07.03.2023

Główna Księgowa

mgr inż. Magdalena Grobelna

(imię, nazwisko i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych na podstawie art.52 ust.2 ustawy o rachunkowości)

PREZES ZARZĄDU

Rafał Kwaśny

(imię, nazwisko i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu - na podstawie art.52 ust.2 ustawy o rachunkowości)

Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Bielawa Sp. z o.o.
ul. Wolności 57
58-260 Bielawa
NIP 882-15-80-706 REGON 890567944

BILANS - w zł.

sporządzony na dzień: 31-12-2022

Aktywa		Stan na początek roku obr.	Stan na koniec roku obr.
0		1	2
c)w pozostałych jednostkach	34		
- udziały lub akcje	35		
- inne papiery wartościowe	36		
- udzielone pożyczki	37		
- inne długoterminowe aktywa finansowe	38		
4. Inne inwestycje długoterminowe	39		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	40	11 686,94	22 180,92
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	42	11 686,94	22 180,92
B. Aktywa obrotowe	43	863 177,95	2 333 621,53
I. Zapasy	44		
1. Materiały	45		
2. Półprodukty i produkty w toku	46		
3. Produkty gotowe	47		
4. Towary	48		
5. Zaliczki na dostawy i usługi	49		
II. Należności krótkoterminowe	50	24 388,40	29 395,96
1. Należności od jednostek powiązanych	51	4,56	11,10
a)z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	52	4,56	11,10
- do 12 miesięcy	53	4,56	11,10
- powyżej 12 miesięcy	54		
b)inne	55		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	56		
a)z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	57		
- do 12 miesięcy	58		
- powyżej 12 miesięcy	59		
b)inne	60		
3. Należności od pozostałych jednostek	61	24 383,84	29 384,86
a)z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	62	24 383,84	29 064,77
- do 12 miesięcy	63	24 383,84	29 064,77
- powyżej 12 miesięcy	64		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społ. i zdrowotnych oraz innych tyt. publicznoprawnych	65		
c)inne	66		320,09
d)dochodzone na drodze sądowej	67		

Pasywa		Stan na początek roku obr.	Stan na koniec roku obr.
0		1	2
3. Wobec pozostałych jednostek	113	8 157 424,93	8 342 310,75
a)kredyty i pożyczki	114	7 538 466,79	7 712 407,46
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	115		
c)inne zobowiązania finansowe	116	618 958,14	629 903,29
d)zobowiązania wekslowe	117		
e)inne	118		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	119	1 117 780,93	1 447 273,83
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	120		
a)z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	121		
- do 12 miesięcy	122		
- powyżej 12 miesięcy	123		
b)inne	124		
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	125		
a)z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	126		
- do 12 miesięcy	127		
- powyżej 12 miesięcy	128		
b)inne	129		
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	130	1 117 780,93	1 447 273,83
a)kredyty i pożyczki	131	891 169,70	783 878,12
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	132		
c)inne zobowiązania finansowe	133		

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO-BIELAWA
Spółka z o.o.
58-260 BIELAWA, ul. Wolności 57
NIP 882-15-80-706 Regon 890567944

PREZES ZARZĄDU
Rafał Kwaśny

Główna Księgowa

Bielawa, 07.03.2023
miejscowość, data

07.03.23 mgr inż. Magdalena Grobelna
data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

07.03.23
data i podpis kierownika jednostki

strona 2/3

Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Bielawa Sp. z o.o.
ul. Wolności 57
58-260 Bielawa
NIP 882-15-80-706 REGON 890567944

BILANS - w zł.

sporządzony na dzień: 31-12-2022

Aktywa		Stan na początek roku obr.	Stan na koniec roku obr.
0		1	2
A. Aktywa trwałe	01	36 214 992,89	39 468 449,79
I. Wartości niematerialne i prawne	02		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	03		
2. Wartość firmy	04		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	05		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	06		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	07	36 203 305,95	39 446 268,87
1. Środki trwałe	08	36 040 618,46	36 445 271,74
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	09	1 995 764,14	2 718 742,14
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10	34 044 854,32	33 726 529,60
c) urządzenia techniczne i maszyny	11		
d) środki transportu	12		
e) inne środki trwałe	13		
2. Środki trwałe w budowie	14	162 687,49	3 000 997,13
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	15		
III. Należności długoterminowe	16		
1. Od jednostek powiązanych	17		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	18		
3. Od pozostałych jednostek	19		
IV. Inwestycje długoterminowe	20		
1. Nieruchomości	21		
2. Wartości niematerialne i prawne	22		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	23		
a) w jednostkach powiązanych	24		
- udziały lub akcje	25		
- inne papiery wartościowe	26		
- udzielone pożyczki	27		
- inne długoterminowe aktywa finansowe	28		
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	29		
- udziały lub akcje	30		
- inne papiery wartościowe	31		
- udzielone pożyczki	32		
- inne długoterminowe aktywa finansowe	33		

Pasywa		Stan na początek roku obr.	Stan na koniec roku obr.
0		1	2
A. Kapitał (fundusz) własny	89	23 025 979,23	24 183 149,87
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	90	14 656 800,00	16 708 800,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:	91	5 654 645,82	6 299 179,23
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	92		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym	93		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	94		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe w tym:	95	2 070 000,00	639 000,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	96		
- na udziały (akcje) własne	97	2 070 000,00	639 000,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	98		
VI. Zysk (strata) netto	99	644 533,41	536 170,64
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	100		
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	101	15 549 791,62	17 618 921,45
I. Rezerwy na zobowiązania	102		
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	103		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	104		
- długoterminowe	105		
- krótkoterminowe	106		
3. Pozostałe rezerwy	107		
- długoterminowe	108		
- krótkoterminowe	109		
II. Zobowiązania długoterminowe	110	8 157 424,93	8 342 310,75
1. Wobec jednostek powiązanych	111		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	112		

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO-BIELAWA
Spółka z o.o.
58-260 BIELAWA, ul. Wolności 57
NIP 882-15-80-706 Regon 890567944

PREZES ZARZĄDU
Rafał Kwaśny

Główna Księgowa
mgr inż. Magdalena Grobelna

Bielawa 07.03.2023
miejscowość, data

07.03.2023
data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

07.03.2023
data i podpis kierownika jednostki

Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Bielawa Sp. z o.o.
ul. Wolności 57
58-260 Bielawa
NIP 882-15-80-706 REGON 890567944

BILANS - w zł.

sporządzony na dzień: 31-12-2022

Aktywa		Stan na początek roku obr.	Stan na koniec roku obr.
0		1	2
III. Inwestycje krótkoterminowe	68	830 313,26	2 283 367,98
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	69	830 313,26	2 283 367,98
a)w jednostkach powiązanych	70		
- udziały lub akcje	71		
- inne papiery wartościowe	72		
- udzielone pożyczki	73		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	74		
b)w pozostałych jednostkach	75		
- udziały lub akcje	76		
- inne papiery wartościowe	77		
- udzielone pożyczki	78		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	79		
c. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	80	830 313,26	2 283 367,98
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	81	830 313,26	241 722,61
- inne środki pieniężne	82		2 041 645,37
- inne aktywa pieniężne	83		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	84		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	85	8 476,30	20 857,59
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	86	1 497 600,00	
D. Udziały (akcje) własne	87		
Aktywa razem	88	**38 575 770,85**	**41 802 071,32**

Pasywa		Stan na początek roku obr.	Stan na koniec roku obr.
0		1	2
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	134	73 422,99	581 212,48
- do 12 miesięcy	135	73 422,99	581 212,48
- powyżej 12 miesięcy	136		
e)zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	137		
f)zobowiązania wekslowe	138		
g) z tytułu podatków, ceł, ub. społ. i zdr. oraz innych tytułów publicznoprawnych	139	19 021,27	26 323,13
h)z tytułu wynagrodzeń	140		
i)inne	141	134 166,97	55 860,10
4. Fundusze specjalne	142		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	143	6 274 585,76	7 829 336,87
1. Ujemna wartość firmy	144		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	145	6 274 585,76	7 829 336,87
- długoterminowe	146	6 274 585,76	7 829 336,87
- krótkoterminowe	147		
Pasywa razem	148	**38 575 770,85**	**41 802 071,32**

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO-BIELAWA
Spółka z o.o.
58-260 BIELAWA, ul. Wolności 57
NIP 882-15-80-706 Regon 890567944

PREZES ZARZĄDU
Rafał Kwaśny

Główna Księgowa

Bielawa, 07.03.23
miejscowość, data

7.03.23 mgr inż. Magdalena Grobelna
data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

07.03.23
data i podpis kierownika jednostki

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO BIELAWA

SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

ZA OKRES

OD 1 STYCZNIA 2022r. DO 31 GRUDNIA 2022r.

BIELAWA Marzec 2023

Spis treści

1. Charakterystyka Spółki
2. Kadra
3. Podstawowy zakres działalności
4. Składniki Majątku Spółki
5. Najemcy
6. Działania zrealizowane w 2022 roku
7. Finanse Spółki
8. Zamierzenia Spółki na kolejne lata

1. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bielawa Sp. z o.o. w Bielawie powstało w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej w Bielawie nr XXIX/199/1996 z dnia 24 września 1996r. w sprawie powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego na podstawie art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw /Dz. U. nr 133 poz. 651/ oraz art. 104 KPA decyzją Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa sygnatura PM-4/ZS/6928/96 z dnia 23 grudnia 1996r. zatwierdzono akt notarialny rep. A nr 19260/96 z dnia 10 grudnia 1996r. sporządzony w kancelarii Notarialnej w Świdnicy.

Spółka zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000055128.

Kapitał podstawowy Spółki wg bilansu na dzień 31.12.2022r. wynosi 16 708 800,00 zł i dzieli się na 27 848 równych i niepodzielnych udziałów po 600,00 zł każdy. Właścicielami udziałów są Gmina Bielawa 27 698 udziałów i Gmina Pieszyce 150 udziałów.

Gmina Pieszyce przystąpiła do Spółki 20.08.2008r.

Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza, jednoosobowy Zarząd.

Rada Nadzorcza w 2022 roku pracowała w składzie:
od 01.01.2022r. Do 31.12.2022r. Andrzej Świerszczewicz /przewodniczący/,
od 01.01.2022r. do 31.12.2022r. Arkadiusz Karcz /zastępca przewodniczącego/
od 01.01.2022r. do 31.12.2022r. Tomasz Stefański

Do składania oświadczeń oraz dokonywania czynności w imieniu Spółki uprawniony jest jednoosobowo Prezes Zarządu.
Od 01.01.2022 do 31.12.2022r. Prezesem Zarządu jest Rafał Kwaśny

Spółka jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT.

NIP: 882-15-80-706

REGON: 890567944

2. KADRA

Na dzień 31 grudnia 2022r. w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Bielawa Sp. z o.o. zatrudnione na podstawie umowy o pracę są 4 osoby na pełnym etacie i jedna osoba na ¼ etatu.
Prezesem Spółki jest p. Rafał Kwaśny.

W miarę posiadanych przez Spółkę środków finansowych etatowi pracownicy systematycznie podnoszą swoje kwalifikacje biorąc udział w szkoleniach organizowanych przez wyspecjalizowane jednostki zewnętrzne.

3. PODSTAWOWY ZAKRES DZIAŁALNOŚCI

Podstawowym przedmiotem działalności TBS Bielawa Sp. z o.o. wg Polskiej Klasyfikacji Działalności wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym jest budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Ponadto Spółka może również prowadzić działalność polegającą na: nabywaniu budynków mieszkalnych; przeprowadzaniu remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu; wynajmowaniu lokali użytkowych znajdujących się w budynkach Towarzystwa; sprawowaniu na podstawie umów zlecenia zarządu budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Towarzystwa; prowadzeniem usług ogólnobudowlanych; handlem hurtowym artykułami związanymi z budownictwem i infrastrukturą; importem materiałów budowlanych.

4. SKŁADNIKI MAJĄTKU SPÓŁKI

W strukturze majątku Spółki znajdują się grunty niezabudowane oraz zabudowane oraz budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą, zlokalizowane w Bielawie:

- działka nr 124/19 obręb osiedle, zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi; Grota Roweckiego 14, budynek z 20 lokalami mieszkalnymi i Jana III Sobieskiego 15, budynek z 24 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 3833m² i łącznej powierzchni użytkowej budynków 2232,88m²;

-działka nr 124/5 obręb osiedle, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Parkowa 15, budynek z 24 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 1604 m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1151,20 m²;

-działka nr 124/13 obręb osiedle, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Parkowa 15a, budynek z 24 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 1560 m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1161,60 m²;

-działka nr 124/12 obręb osiedle, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Parkowa 17, budynek z 32 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 3729m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1635,10 m²;

- działka nr 124/15 obręb osiedle, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Grota Roweckiego 16, budynek z 32 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 3036m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1622,30m²;

- działka nr 124/17 obręb osiedle, zabudowana lokalami użytkowymi, Grota Roweckiego 16, o łącznej powierzchni działki 2282 m²

- działka nr 1153/2 obręb fabryczna, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Grabskiego 14, budynek z 20 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 4811m² o łącznej powierzchni użytkowej budynku 1042,73m²;

- działka nr 1154/2 obręb fabryczna, zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi, Grabskiego 10, budynek z 20 lokalami mieszkalnymi i Grabskiego 12, budynek z 20 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 1699m² i łącznej powierzchni użytkowej budynków 2085,56m²;

- działka nr 1305 obręb południe, zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi, Żeromskiego 15, budynek z 15 lokalami mieszkalnymi i Żeromskiego 17, budynek z 15 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 3782m² i łącznej powierzchni użytkowej budynków 1718,18 m²;

-działka nr 265/2, obręb południe, zabudowana budynkiem mieszkalnym, Żeromskiego 19A, budynek z 15 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 1401 m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 755,43m²;

-działka nr 434/8 obręb południe, zabudowana budynkiem mieszkalnym Żeromskiego 23 A, budynek z 23 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 1051m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1224,90 m²,

-działka nr 439/2, obręb południe, zabudowana budynkiem mieszkalnym Żeromskiego 23,budynek z 23 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni działki 2706m² i łącznej powierzchni użytkowej budynku 1124,90 m² ,

Spółka jest właścicielem łącznie 15 budynków o powierzchni użytkowej 17 515,46m² i gruntów o łącznej powierzchni 44 467 m2, w tym ponad powyżej wymienionymi:

- działki niezabudowane nr 124/9; obręb osiedle (Parkowa);
- działki niezabudowane nr 571/3,571/4, 570/4 obręb Południe ul. Przemysłowa
- działka niezabudowana nr 114/11 obręb fabryczna;
- działki niezabudowane nr 265/3, 265/4, 266/2 (plac zabaw i ulica Żeromskiego); 434/7; 445/22; 445/24 (działka niezabudowana przy Żeromskiego 23 i 23A – tereny zielone), 571/30, 571/32, 569/2 obręb południe – na których prowadzona była inwestycja polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (ukończona 1/2021).
- działka niezabudowana nr 1360 - wniesiona aportem od Gmina Bielawa, Akt Not. Rep A nr 7446/2022 z 29.11.2022, pod budowę budynku wielomieszkaniowego przy ul. Techników 4.

Budynek nr 16 (Techników 6 jest w trakcie budowy). Planowana powierzchnia 1811,86m2.

5. NAJEMCY

Najemcami lokali mieszkalnych z zasobów TBS mogą zostać rodziny spełniające kryteria określone w ustawie z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018r. Poz. 1020 z późn. zm.) oraz w Regulaminie kwalifikacji przyszłych najemców TBS Bielawa Sp. z o.o.

Przyszłych najemców na poszczególne lokalne mieszkalne wskazuje Komisja ds. kwalifikacji najemców. Komisja w 2022 roku składała się z dwóch składów kwalifikujących.

Komisja dla Gminy Bielawa składała się z następujących osób:
- Agnieszka Mitura – przedstawiciel Burmistrza Miasta Bielawa
- Robert Białek – przedstawiciel Wielobranżowej spółdzielni Socjalnej ARTE Bielawa
- Katarzyna Hałaczkiewicz – przedstawiciel OPS Bielawa

Komisja w 2022r. procedowała dwukrotnie. W posiadanych zasobach mieszkaniowych Spółki następuje niewielka rotacja najemców.

Komisja dla Gminy Bielawa stworzona na potrzeby zasiedlenia nowego budynku Techników 6 składała się z następujących osób:
- Agnieszka Mitura – przedstawiciel Burmistrza Miasta Bielawa
- Bożena Uznańska - przedstawiciel OPS Bielawa
- Katarzyna Hałaczkiewicz – przedstawiciel OPS Bielawa

Komisja w 2022r. procedowała dwukrotnie. Zostały przyznane lokale 24 rodzinom.

Zarząd Spółki może zawrzeć umowę najmu tylko z osobą wskazaną przez Komisję ds. kwalifikacji przyszłych najemców. W innym przypadku umowa najmu jest z mocy prawa nie ważna.

Ilość wynajmowanych lokali mieszkalnych w zasobach TBS wynosi 333 o łącznej powierzchni 17 515,46 m^2. Wszystkie lokale są wynajęte. Na dzień 31 grudnia 2022r. w zasobach Spółki zamieszkuje 665 osób.

Oddany w 2017 roku budynek mieszkalny 15 – rodzinny wybudowany został przy wykorzystaniu finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych i jest w całości wydzierżawiony Gminie Bielawa.

W 2021 r został oddany budynek mieszkalny z 24- rodzinny wybudowany przy ul. Techników 8 w Bielawie. Finansowanie miało charakter wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych. Budynek jest w całości wydzierżawiony Gminie Bielawa (poprzez spółkę MZBM Sp z o.o.).

W 2022 roku rozpoczęto budowę kolejnego budynku mieszkalnego, w którym zaplanowano 24 mieszkania. Planowane oddanie w 2023 roku.

Część najemców lokali mieszkalnych zalega z regulowaniem czynszu. Zapłaty należności dochodzone są poprzez telefoniczne oraz pisemne wezwania do zapłaty oraz w postępowaniu egzekucyjnym. Na dzień 31 grudnia 2022r. Łączna zaległość najemców wobec Spółki wynosiła 46020,65 zł w tym 32644,12 zł z tytułu czynszu oraz 13376,53 zł z tytułu dostarczania zimnej wody oraz odbioru ścieków. Działania związane z egzekwowaniem należności od najemców prowadzone były w sposób ciągły. Podstawowym instrumentem stosowanym przez Spółkę w procesie egzekwowania należności są wezwania do zapłaty oraz prowadzone przez pracowników Spółki rozmowy z najemcami.

Obowiązujące w 2022 roku stawki za 1m2 powierzchni użytkowej wynosiły:

ulica	powierzchnia użytkowa [mieszkalna]	aktualnie obowiązująca stawka czynszu
Parkowa 15	1161,6	10,29
Parkowa 15A	1161,6	10,59
Roweckiego 16	1615,84	10,59
Parkowa 17	1635,08	10,59
Roweckiego 14; Sobieskiego 15	2232,88	10,59
Grabskiego 10; Grabskiego 12	2085,56	10,59
Żeromskiego 15; Żeromskiego 17	1536,58	11,41
Grabskiego 14	1042,73	10,59
Żeromskiego 23,23A	2449,89	10,97

6. DZIAŁANIA ZREALIZOWANE W 2022 ROKU

Działania prowadzone przez Spółkę w 2022 roku:

Prace inwestycyjno-modernizacyjne:

W 2019 rozpoczęto budowę w Bielawie na ul. Techników 8 razem z Gminą Bielawa w ramach wspierania budownictwa socjalnego budynku mieszkalnego dla 24 rodzin. Zakończenie inwestycji nastąpiło w 1/2021 roku, a środki trwałe Spółki wzrosły o kwotę 4 979 664,28 zł.

W 2022 rozpoczęto inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego przy ul. Techników 6 (II) – 24 mieszkania. Wartość środków trwałych w budowie (kosztów poniesionych dotychczas na inwestycję) to kwota brutto 2 802 624,33.

W 2022 roku prowadzono również prace przygotowawcze do rozpoczęcia kolejnej, trzeciej już inwestycji przy ul. Techników 4 – 40 mieszkań. Koszty poniesione do tej pory (w tym koszty dokumentacji technicznej) to 129 150,00 zł.

7. Prace remontowo – konserwatorskie:

W 2022 przeprowadzono szereg prac remontowo- konserwatorskich, w tym najważniejsze z nich to:

1. Wymiana pieców dwufunkcyjnych CO na lokalach: ul. Grota Roweckiego 16/4, ul. Grabskiego 14/10, ul. Parkowa 17/28, ul. Grabskiego 12/19, ul. Grota Roweckiego 14/14, ul. Grabskiego 14/16, ul. Żeromskiego 15/8, ul. Żeromskiego 17/6, ul. Parkowa 15/8, ul. Grabskiego 10/9, ul. Sobieskiego 15/20, ul. Parkowa 15/20, ul. Grabskiego 10/13, ul. Grabskiego 12/6, ul. Parkowa 15A/10, ul. Parkowa 15A/24, ul. Sobieskiego

15/2, ul. Grabskiego 14/1, ul. Grota Roweckiego 16/31, ul. Sobieskiego 15/11, ul. Grabskiego 12/2, ul. Grabskiego 10/8, ul. Sobieskiego 15/1, ul. Parkowa 15A/3, ul. Parkowa 15/2, ul. Grota Roweckiego 16/10, ul. Grota Roweckiego 16/29, ul. Grabskiego 10/20, ul. Grabskiego 10/16, ul. Parkowa 15/10, ul. Grabskiego 12/11, ul. Grota Roweckiego 16/27, ul. Grabskiego 10/15, ul. Parkowa 15/6, ul. Grota Roweckiego 16/12, ul. Grota Roweckiego 16/18.

2. Odmalowanie klatek schodowych ul. Grabskiego 10,12, 14 Grota Roweckiego 14,
3. Zakup koszy śmietnikowych oraz ławek na zasoby.
4. Wykonanie odwodnienia parkingu na ul. Grabskiego 14
5. Wymiana kratek wentylacyjnych w piwnicach na zasobach.
6. Odmalowanie placów zabaw
7. Przeniesienie placu zabaw na ul. Grabskiego 14
8. Ogrodzenie nowego placu zabaw oraz wykonanie sięgacza z kostki brukowej na plac zabaw.
9. Wymiana drzwi wejściowych na klatkach schodowych ul. Parkowa 17 -3 szt, ul. Parkowa 15 – 1szt, ul. Sobieskiego 15- szt, ul. Grabskiego 10, - 2 szt ul. Grabskiego 12- 1 szt, ul. Grabskiego 14- 1 szt.
10. Docieplenie wykuszy na ul. Żeromskiego
11. odmalowanie podbitki dachowej na ul. Żeromskiego 15 i 17
12. uszczelnienie kominów na ul. Żeromskiego 15, 17, 23 i 23A
13. Ogrodzenie boksów śmietnikowych ul. Żeromskiego 23A, Grabskiego 12, Grota Roweckiego 16
13. Montaż nawietrzaków w oknach w budynku ul. Grota Roweckiego 16
14. Montaż zaworu burzowego ul. Parkowa 15
15. Wymiana domofonów
16. Bieżące naprawy placów zabaw,
17. Bieżące utrzymanie i konserwacja domofonów i elektryki
18. Wykonanie cięć pielęgnacyjnych oraz nasadzeń drzew.
19. Przeprowadzono kontrolę sprawności urządzeń wentylacyjnych i przewodów kominowych.
20. Przeprowadzono kontrolę szczelności instalacji gazowej
21. Przeprowadzono kontrolę instalacji elektrycznej.
22. Przeprowadzono kontrolę stanu technicznego rocznych oraz pięcioletnich.
23. Przeprowadzono kontrolę placów zabaw.
24. Rozpoczęcie inwestycji budowy budynku mieszkalnego przy ul. Techników 6

8. ZAMIERZENIA SPÓŁKI NA KOLEJNE LATA

Spółka Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bielawa Sp. z o.o. w Bielawie w roku 2023 planuje:

- zakończenie budowy Techników 6
- rozpoczęcie inwestycji budowy budynku mieszkalnego przy ul. Techników 4. Planowanie zakończenia inwestycji przewidziane jest na 2025 rok.

- rozbudować infrastrukturę towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu poprzez budowę i modernizację parkingów, placów zabaw wraz z naprawą i odmalowaniem ogrodzenia, terenów zielonych,
- wymiana pieców CO.
- wykonać boks śmietnikowy przy ul. Żeromskiego 23.
- wymiana ogrodzenia placu zabaw na ul. Żeromskiego 17 i 23A
- wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych
- zakup urządzeń na place zabaw
- malowanie klatek schodowych

Ponadto w ciągu najbliższych 20 lat remontowane będą w istniejących zasobach elewacje oraz klatki schodowe.

Zarząd TBS Bielawa Sp. z o.o. uważa, iż prace związane z planowanymi inwestycjami oraz rozbudowa infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu wpłynie pozytywnie na estetykę miasta oraz na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

9. FINANSE SPÓŁKI

Spółka zakończyła rok 2022 zyskiem netto w wysokości 536 170,64zł.

Przychody netto ze sprzedaży osiągnęły kwotę 2 417 390,59 zł. Przychód Spółki stanowi niemal w całości przychód związany z najmem lokali mieszkalnych. Przychody w stosunku do roku 2021 wzrosły o 7% co jest konsekwencją wprowadzenia podwyżki stawki czynszu za m2 we wszystkich budynkach.
Koszty operacyjne Spółki wyniosły 1 806 768,23, a ich główne pozycje stanowiły amortyzacja w kwocie 322 224,72zł, wynagrodzenia wraz z narzutami ZUS: 507 825,74 zł, koszty remontów: 269 522,96 zł i koszty zakupu wody dla mieszkańców: 190 454,25 zł.

Zysk ze sprzedaży wyniósł 610 622,36 zł.

Pozostałe przychody operacyjne za rok 2022 wyniosły 259 515,15 zł. Na pozostałe przychody operacyjne składają się m. in. przeksięgowanie części partycypacji do wysokości odpisów amortyzacyjnych budynków, umorzenie kredytów, które odpisywane jest w pozostałe przychody operacyjne sukcesywnie co rok, aż do momentu spłaty rat kapitałowych wraz z odsetkami od zaciągniętych przez Spółkę w BGK kredytów oraz rozwiązane odpisy na należności.
Jednocześnie Spółka odnotowała pozostałe koszty operacyjne w kwocie 78 559,14 zł, w tym odpisy aktualizujące wartość należności 11 852,11zł. Zysk na pozostałej działalności operacyjnej wyniósł 791 578,37 zł.

Przychody finansowe za 2022 rok to kwota 3821,60zł (odsetki od lokat i najemców). Koszty finansowe za 2022 rok wyniosły 251 785,33zł. Koszty te w stosunku do 2021 roku wzrostu o 231 786,36 zł Wzrost ten spowodowany jest znacznym wzrostem stóp procentowych i zwiększeniem proporcji części odsetkowej w racie kredytowej.

Działalność TBS Bielawa w 2022 roku została zakończona z aktywami wartości 41 802 071,32 zł i kapitałem zakładowym w wysokości 24 183 149,87 zł, z czego 16 708 800,00 zł stanowi kapitał podstawowy, 6 299 179,23 zł kapitał zapasowy, 639 000,00 zł kapitał rezerwowy Spółki.

Zadania Spółki w roku sprawozdawczym od 01.01.2022 do 31.12.2022 realizował zespół pracowników w składzie:

- prezes zarządu – etat,
- księgowa – 1/4 etatu,
- pracownik techniczny – 3 etaty,
- pracownik administracyjno – kadrowy – 1 etat,

10. WSKAZANIE CZYNNIKÓW RYZYKA ZWIĄZANYCH Z DZIALALNOŚCIĄ SPÓŁKI ORAZ OTOCZENIEM, W KTÓRYM DZIAŁA

Zarząd stwierdza, że nie występują istotne ryzyka związane z działalnością spółki oraz otoczeniem w którym działa.

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO-BIELAWA
Spółka z o.o.
58-260 BIELAWA, ul. Wolności 57
NIP 882-15-80-706 Regon 890567944

PREZES ZARZĄDU
Rafał Kwaśny

WERBIL *Sp. z o. o.*
53-677 Wrocław, ul. Nabycińska 19, lok. 411,412
Firma audytorska nr ew. 1054

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta
z badania rocznego sprawozdania finansowego

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO BIELAWA

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielawie

za rok okres od 01 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 r

Wrocław, dnia 12 kwiecień 2023 r.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej :
TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO BIELAWA SPÓŁKA SP. Z O.O.

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego: TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO BIELAWA SPÓŁKA SP. Z O.O. („Spółka"), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2022 r. oraz rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2022 do 31.12.2022 oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe").

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31.12.2022 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości" - Dz.U. z 2023 r. poz. 120) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów z późn. zm. („KSB") a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach" - Dz.U. z 2022 r. poz. 1302). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.*

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA") przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są: uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.
Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.
Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmowy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania

biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31.12.2022 r. („Sprawozdanie z działalności")

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Grazyna Koziełek .

Działająca w imieniu Werbil Sp. z o.o. z siedzibą w 53-677 Wrocław, Nabycińska 19, lok. 411,412 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 1054 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe

Podpisany certyfikatem wystawionym dla GRAŻYNA IWONA KOZIEŁEK (Certyfikat kwalifikowany). Utworzony w dniu: 2023-04-12 13:01:36 +0200

Grazyna Koziełek, nr w rejestrze 5118

Wrocław; 12 kwietnia 2023 roku