



**TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO –  
PRZEDSIĘBIORSTWO MIESZKANIOWE SP. Z O.O.  
W KROŚNIE**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI  
ZA 2022 ROK**

**Krosno, marzec 2023 r**

## Sprawozdanie z działalności TBS-PM

Lp. spis treści	strona
1. Podstawowe informacje o Spółce	3
2. Działania organizacyjno-statutowe	4
3. Bieżące utrzymanie nieruchomości	5
4. Działalność remontowa	7
5. Działalność inwestycyjna	8
6. Działalność w zakresie modernizacji i ulepszeń	9
7. Zatrudnienie i wynagrodzenia	10
8. Wyniki finansowe	11
9. Analiza wskaźnikowa	14
10. Program działania na 2023	16
11. Aneks-zestawienia	20

**Sprawozdanie z działalności Towarzystwa Budownictwa Społecznego –  
Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe w Krośnie Sp. z o.o.  
za okres od 1.01.2022r. do 31.12.2022 r.**

## **1. Podstawowe informacje o Spółce**

### **1) Nazwa i siedziba Spółki**

Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe w Krośnie Sp. z o.o. 38-400 Krosno ul. Wyzwolenia 4

### **2) Forma i podstawy prawne działalności**

Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe jest Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka powstała w wyniku przekształcenia Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o., a następnie aktem notarialnym z dnia 30 marca 2001r. w Towarzystwo Budownictwa Społecznego Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe w Krośnie.

Spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 00000115771.

Spółka działa na podstawie aktu założycielskiego, ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, kodeksu spółek handlowych, oraz innych właściwych przepisów prawa.

### **3) Kapitał Spółki**

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2022r. wynosił 36 412 500 zł i dzielił się na 72825 udziałów po 500 zł każdy. Wszystkie udziały w Spółce należą do Gminy Krosno.

### **4) Przedmiot działalności**

Przedmiotem działalności Towarzystwa Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe w Krośnie Sp. z o.o. jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Spółka może również:

1. Nabywać budynki mieszkalne.
2. Przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadzie najmu.
3. Wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki oraz lokale użytkowe stanowiące odrębne nieruchomości będące własnością spółki.
4. Sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i nie mieszkalnymi nie stanowiącymi jej własności, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych .

5. Prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na:
- a) sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym,
  - b) budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli,
  - c) budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego,
  - d) przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki,

## 5) Władze Spółki

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

Sprawami Spółki w roku 2022 kierował jednoosobowy Zarząd :

- Piotr Zawisza - Prezes Zarządu

na podstawie zawartej umowy o zarządzanie z dnia 25 maja 2020 roku wraz aneksami do umowy.

## 2. Działania organizacyjno - statutowe

Zarząd Spółki realizując statutowe cele zbiera się na posiedzeniach, a decyzje dotyczące zarządzania majątkiem Spółki i prowadzenia jej działalności podejmuje w formie uchwał.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 13 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 12 uchwał.

Do najważniejszych przedsięwzięć podejmowanych przez Zarząd Spółki w 2022 r. zaliczyć należy:

- Zakończenie zadania pn. „ Budowa zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w tym dwa budynki z usługami w parterze – budynek 1B i 1C ) przy ul. Składowej 5A, 5B, 5C w Krośnie ”.

- Kontynuacja i zakończenie zadania pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu w Krośnie przy ul. Składowej 6”.

- Rozpoczęcie zadania inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1a i 1b wraz z zagospodarowaniem terenu w Krośnie przy ul. gen. J. Hallera i gen. W. Sikorskiego” obręb Krościenko Niżne – budynek 1a.

- Opracowanie i przyjęcie sprawozdań z realizacji oraz planów działalności na kolejne lata.

- Przygotowanie i przeprowadzenie procedur przetargowych na wyłonienie wykonawców usług realizowanych w 2022r. m.in. w zakresie: przeglądów technicznych i branżowych, prac malarsko-murarskich, dostawy materiałów biurowych, robót elektrycznych, wodno –

kanalizacyjnych, utrzymania terenów zielonych oraz wycinki i przycinki pielęgnacyjnej drzew zasobów własnych oraz Gminy.

Podstawowymi zadaniami jakie wykonywała Spółka w 2022 roku były:

- zarządzanie i administrowanie zasobami lokalowymi i terenami Gminy Miasta Krosna,
- zarządzanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych,
- zarządzanie własnym zasobem,
- utrzymanie czystości w zarządzanych i administrowanych zasobach,
- wykonywanie czynności konserwacji, remontów, eksploatacji oraz nadzoru technicznego.
- wykonywanie drobnych usług na zlecenia mieszkańców administrowanych lokali,
- zarządzanie nieruchomościami zleconymi,
- realizacja zadań inwestycyjnych - budynków mieszkalnych przy ul. Składowej 5, Składowej 6, Sikorskiego -Hallera.
- realizacja planów modernizacyjno-remontowych i eksploatacyjnych budynków Gminy, Wspólnot Mieszkaniowych oraz własnych zasobów.

### **3. Bieżące utrzymanie nieruchomości**

Według stanu na dzień 31.12.2022 r., TBS-PM administrował i zarządzał lokalami znajdującymi się w 133 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 137 042,52 m<sup>2</sup>, z czego:

- 65 budynków to nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych, w których łączna powierzchnia lokali wynosiła 86 412,16,37 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia lokali mieszkalnych 82 360,03 m<sup>2</sup> i lokali użytkowych 4052,13 m<sup>2</sup>. /Wspólnota, Gmina, TBS/.
- 24 budynki to nieruchomości Gminy Krosno o łącznej powierzchni 11 844,23 m<sup>2</sup>.
- 23 budynki to nieruchomości z udziałem Gminy Krosno o łącznej powierzchni 3924,11 m<sup>2</sup>.
- 21 budynków to nieruchomości TBS-PM w których łączna powierzchnia lokali wynosi 34 862,02 m<sup>2</sup>.

Szczegółowe zestawienia prezentuje poniższa tabela nr.1 /ilość budynków, powierzchnia użytkowa, ilość lokali, ilość osób /.

tabela nr.1 Zestawienie zarządzanych zasobów na dzień 31.12.2022

LP	RODZAJ ZASOBÓW	ILOŚĆ BUDYNKÓW	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA /m2/	ILOŚĆ LOKALI	ILOŚĆ OSÓB
<b>1.</b>	<b>Budynki Wspólnot Mieszkaniowych</b>	<b>65</b>	<b>86412,16</b>	<b>1984</b>	<b>2982</b>
	lokale mieszkalne własnościowe		67494,46	1609	2241
	lokale mieszkalne Gmina-najemcze		12689,07	313	643
	lokale mieszkalne TBS		1912,47	38	87
	lokale socjalne Gmina		264,03	8	11
	lokale użytkowe Gmina		1064,55	16	
	lokale użytkowe TBS		1933,34	29	
	lokale użytkowe inni		1054,24	9	
<b>2.</b>	<b>Budynki Gminy i z udziałem Gminy</b>	<b>47</b>	<b>15768,34</b>	<b>413</b>	<b>1155</b>
a.	<b>Gmina</b>	<b>24</b>	<b>11844,23</b>		
	lokale najemcze		3216,94	79	559
	lokale socjalne		6991,18	214	472
	lokale użytkowe		1636,11	31	
b.	<b>Udział Gminy</b>	<b>23</b>	<b>3924,11</b>		
	lokale najemcze		2757,03	65	124
	lokale socjalne		0,00	0	0
	lokale użytkowe		1167,08	24	
<b>3.</b>	<b>Budynki TBS PM</b>	<b>21</b>	<b>34862,02</b>	<b>723</b>	<b>1645</b>
	lokale mieszkalne		33985,8	710	1645
	lokale użytkowe		876,22	13	
	<b>RAZEM</b>	<b>133</b>	<b>137042,52</b>	<b>3120</b>	<b>5782</b>

Zadaniami realizowanymi w 2022 roku, w ramach bieżącego utrzymania nieruchomości były przede wszystkim:

- 1) działania w zakresie rozliczeń mediów w części wspólnej;
- 2) wykonywanie zadań związanych z ubezpieczeniem nieruchomości, opłatami i podatkami,
- 3) współpraca z bankami w zakresie rachunków Wspólnot, lokat i kredytów,
- 4) utrzymanie porządku i czystości w zarządzanych zasobach,
- 5) prowadzenie prac konserwacyjnych w urządzeniach wspólnych budynków i drobnych prac naprawczych i remontowych,
- 6) usługi związane z zarządzaniem, prowadzenie ewidencji i rozliczeń, kontrola przychodów i kosztów działalności, prowadzenie rachunków bankowych, współpraca z zarządami wspólnot i zlecającymi zarząd, windykacja należności,
- 7) prowadzenie przeglądów technicznych:
  - a) przeglądy roczne
  - b) przeglądy przewodów spalinowych i wentylacyjnych
  - c) przeglądy instalacji gazowych
  - d) przeglądy instalacji elektrycznych i odgromowych
  - e) przeglądy konstrukcji budynku – 5 letnie.
- 8) prowadzenie stałego nadzoru eksploatacyjnego nad pracą urządzeń technicznych (kotłownie, wymiennikownie, windy),
- 9) pozostałe – zadania w zakresie deratyzacji i dezynfekcji, zabezpieczenia przed spadającym śniegiem oraz strącanie sopli, utrzymanie terenów zielonych i placów zabaw.

#### **4. Działalność remontowa**

Prace remontowe zarządzanych zasobów wykonywane były na podstawie ustalonego planu dla administrowanych budynków i lokali Gminy Miasta Krosna oraz planów gospodarczych dla poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych przyjętych na corocznych zebraniach Wspólnot.

- 1) Główne roboty remontowo – modernizacyjne w 2022 roku w zakresie zasobów Gminy Miasta Krosna obejmowały:
  - remonty i modernizacje lokali mieszkalnych przeznaczonych do ponownego zasiedlenia obejmujące instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne wraz z wymianą urządzeń sanitarnych, instalacje gazowe, naprawa lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, modernizacje ogrzewania oraz roboty malarskie i posadzkarskie,
  - remont lokali użytkowych,
  - przebudowa instalacji gazowej i przystosowanie jej do ogrzewania gazowego zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
  - prace rozbiórkowe,

Łączna wartość robót w 2022 roku wiosła **449 442,17 zł**  
Szczegółowy zakres prac przedstawia Aneks - zestawienie nr 1.

- 2) Podstawowe zadania remontowe i modernizacyjne wykonane w 2022 roku w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych obejmowały:
- wymiana domofonów i central domofonowych,
  - prace malarskie,
  - wymiana stolarki okiennej, drzwiowej ,
  - remont oraz ułożenie nowych chodników z kostki brukowej,
  - remont kominów,
  - montaż wkładów kominowych,
  - remont pokryć dachowych,
  - roboty elektryczne, gazowe, wod.-kan: wymiana instalacji elektrycznych, wymiana pionów kanalizacyjnych , montaż wodomierzy, montaż czujek ruchu,
  - montaż zapór drogowych,
  - remonty balkonów,
  - montaż wiat śmietnikowych,
  - remonty elewacji,
  - rewitalizacja skwerów i terenów zielonych,
  - inne prace remontowo-budowlane.

Łączna wartość robót w 2022 roku wiosła: **929 910,28 zł**  
Szczegółowy zakres prac przedstawia Aneks - zestawienie nr 2.

## **5. Działalność inwestycyjna.**

Zgodnie z planem inwestycyjnym zrealizowano w 2022 roku następujące zadania:

### **1/ W zakresie budownictwa mieszkaniowego:**

- Zakończono realizację zadania pn. „ Budowa zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w tym dwa budynki z usługami w parterze – budynek 1B i 1C) wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Składowej 5A,B,C w Krośnie ”.

Wykonawca „AL-MAR” Sp. z o.o. 38-400 Krosno, ul. Podkarpacka 26  
Budynek przekazano do użytkowania w marcu 2022 roku.

Koszt inwestycji w roku 2022 - 1 777 421,09 zł

Łączny koszt inwestycji - 16 947 188,69 zł

- Zakończono realizację zadania pn. „ Budowa budynku wielorodzinnego mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną i przyłączami na działkach nr. ew : 262/2 i 263 przy ulicy Składowej 6 w Krośnie ”.

Wykonawca : KPB Budownictwo Sp. z o. o ,38-400 Krosno, ul. Lewakowskiego 25.  
Budynek przekazano do użytkowania w grudniu 2022 roku.



Koszt inwestycji w roku 2022 - 10 956 07,56 zł  
Łączny koszt inwestycji - 11 693 711,28 zł

- Rozpoczęto realizację zadania inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1a i 1b wraz z zagospodarowaniem terenu w Krośnie przy ul. gen. J. Hallera i gen. W. Sikorskiego” – budynek 1a.
- Wykonawca : KPB Budownictwo Sp. z o. o ,38-400 Krosno, ul. Lewakowskiego 25.  
W dni 14.07.2022 roku zostały rozpoczęte roboty budowlane na w/w budowie.

Koszt inwestycji w roku 2022 - 3 929 416,84 zł

**Łączne wydatki poniesione w 2022 roku na działalność inwestycyjną Spółki wyniosły 16 662 845,49 zł.**

#### **2/ W zakresie zwiększenia wartości:**

- wymiennik centralnego ogrzewania /kotłownia Wyzwolenia 4/ - 14 578,29 zł
- klimatyzacja pomieszczeń biurowych siedziby spółki - 84 650,89 zł
- miejsca postojowe z podjazdem dla niepełnosprawnych /Wyzwolenia 4/ - 49 727,39 zł
- system monitoringu wizyjnego /Wyzwolenia 4/ - 8 300,00 zł

Łączne wydatki poniesione w 2022 r. w zakresie zwiększenia wartości wyniosły 157 256,57 zł.

#### **6. Działalność zakresie modernizacji i ulepszeń:**

- zakup i wymiana zestawów komputerowych za kwotę – 9 129,39 zł
- zakup mebli biurowych – 7 016,27 zł
- zakup elektronarzędzi i narzędzi – 7 121,23 zł
- zakup oprogramowania Comarch XL /stanowisko księgowej/ - 18 063,00 zł

Łączne wydatki poniesione w 2022 r. na modernizację i ulepszenia w Spółce wyniosły 41 329,89 zł.

## 7. Zatrudnienie i wynagrodzenia

W 2022 roku średnioroczne zatrudnienie w Spółce wynosiło 42,90 etatu

w tym:

-	na stanowiskach robotniczych	-	21,00 etatu,
-	na stanowiskach nierobotniczych	-	21,90 etatu

Wynagrodzenia brutto w 2022 roku wyniosły ogółem **2 160 482,02 zł**

w tym :

-	wynagrodzenia osobowe	-	1 798 193,66 zł
-	wynagrodzenia – kontrakt menadżerski	-	214 841,28 zł
-	wynagrodzenia – Rada Nadzorcza	-	71 341,20 zł
-	wynagrodzenia - Nagrody jubileuszowe	-	72 547,86 zł
-	wynagrodzenia – odprawy i ekwiwalenty	-	3 558,02 zł

Średnia miesięczna płaca brutto w Spółce wyniosła **3 953,46 zł**

-	pracowników fizycznych	3 533,24 zł
-	pracowników umysłowych	4 365,45 zł

## 8. Wyniki finansowe.

Z prowadzonej działalności podstawowej w 2022 roku TBS osiągnęło przychody w wysokości : **11 051 572,51 zł**

w tym:

-	z czynszów i opłat z własnego zasobu lokalowego	5 537 996,17 zł
-	za zarządzanie nieruchom. zleconymi	278 230,84 zł
-	za zarządzanie nieruchomościami Gminy Krosno	412 865,85 zł
-	przychody z utrzymania zasobów gminnych i zasobów gminy w administracji zleconej	608 176,78 zł
-	remonty wykonane dla Gminy Krosno	410 657,35 zł
-	za zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi	2 138 055,23 zł
-	usługi zlecone	17 169,30 zł
-	media i sprzed. materiałów	1 612 436,40 zł
-	sprzedaż materiałów	375,00 zł
-	zmiana stanu produktów	35 609,59 zł

Koszty działalności podstawowej poniesione w 2022 roku wyniosły ogółem :

**10 221 007,50 zł**

w tym:

- koszty utrzymania zasobu własnego TBS	5 428 619,75 zł
- koszty zarządzania nieruchom. zleconymi	283 451,30 zł
- koszty zarządzania nieruchomościami Gminy Krosno	174 188,66 zł
- koszt utrzymania zasobów gminnych	838 066,71 zł
- remonty wykonane dla Gminy Krosno	384 569,60 zł
- koszty zarządzania Wspólnotami	1 479 556,72 zł
- usługi zlecone	19 814,03 zł
- media	1 612 740,73 zł
- koszt sprzedaży materiałów	0,00 zł

Wygospodarowany na działalności podstawowej wynik finansowy brutto za 2022 rok wyniósł

**830 565,01 zł**

Pozostałe przychody operacyjne w 2022 roku wyniosły :

**126 202,98 zł**

- przychody z rozwiązania odpisów aktualizacyjnych	83 051,42 zł
- odpis z umorzenia kredytów KFM	11 271,60 zł
- refundacja środków (dotacja) program RPO	273,48 zł
- roczna korekta podatku VAT	2 689,72 zł
-odpis umorzenia - partycypacja Gmina	8 379,96 zł
- pozostałe przychody	16 878,25zł
- ustanowienie służebności Staszica 27	3 658,55 zł

Pozostałe koszty operacyjne w 2022 roku wyniosły

**140 116,46 zł**

w tym:

- koszty opłat sądowych i komorniczych	4 532,71 zł
- koszty aktualizacji należności	58 354,28 zł
- roczna korekta podatku VAT	37 195,58 zł
- wypłata i waloryzacja partycypacji i kaucji mieszkaniowych	20 569,60 zł
- pozostałe koszty (odszkodowania, składki członk. PIG, inne)	8 225,60 zł
- umorzenie należności	11 238,69 zł

Wynik na pozostałej działalności operacyjnej zamyka się stratą w wysokości - **13 913,48 zł**

Przychody finansowe w 2022 roku wyniosły	12 560,12 zł
Koszty finansowe w 2022 roku wyniosły	
w tym:	642 652,49 zł
- koszt obsługi kredytów	642 652,49 zł

Wynik na działalności finansowej zamyka się stratą w wysokości **-630 092,37 zł**

Podatek dochodowy w części działalności opodatkowanej za 2022 rok wynosi **136 182,00 zł**

Osiągnięty wynik finansowy netto za 2022 rok w wysokości **50 377,16 zł** Zarząd proponuje w całości przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki.

Dynamika przychodów i kosztów oraz wyniku finansowego przedstawia się następująco:

#### RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	porównawczy	porównawczy	%
	wykonanie	wykonanie	dynamika
	31-12-2021	31-12-2022	2022/2021
<b>PRZYCH. NETTO ZE SPRZED. I ZROWN. Z NIMI w tym:</b>	<b>8 988 190,93</b>	<b>11 051 872,31</b>	<b>123,00</b>
<i>od jednostek powiązanych</i>			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 615 827,32	9 403 151,52	124,00
II. przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 375 047,28	1 612 811,40	118,00
III. Zmiana stanu produktów-zwiększenie (+), zmniejszenie (-)	- 1 683,67	35 609,59	
IV. Koszt wytw. produktów na własne potrzeby jednostki			
<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ ( p )</b>	<b>8 628 472,00</b>	<b>10 221 007,80</b>	<b>120,00</b>
I. Amortyzacja	1 127 664,53	1 335 688,38	119,00
II. Zużycie materiałów i energii	1 314 255,37	1 807 756,96	138,00
III. Usługi obce	1 253 680,59	1 658 203,96	133,00
IV. Podatki i opłaty	761 437,75	1 060 561,06	140,00
<i>w tym podatek akcyzowy</i>			
V. Wynagrodzenia	2 146 996,64	2 160 482,02	101,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	465 131,87	492 719,67	106,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	84 068,60	92 854,72	111,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 375 236,65	1 612 740,73	118,00
<b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>	<b>460 718,93</b>	<b>830 864,51</b>	<b>181,00</b>
<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>134 513,33</b>	<b>129 202,98</b>	<b>94,00</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	6 097,56	0,00	0
II. Dotacje	273,48	273,48	100,00
III. Inne przychody operacyjne	128 142,29	125 929,50	99,00

<b>POZOSTALE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>137 119,86</b>	<b>140 116,46</b>	<b>103,00</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne	137 119,86	140 116,46	103,00
<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ. OPERACYJNEJ (C+D-E)</b>	<b>458 112,40</b>	<b>815 551,53</b>	<b>179,00</b>
<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>8 911,78</b>	<b>12 560,12</b>	<b>141,00</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
<i>od jednostek powiązanych</i>			
II. Odsetki, w tym:	8 911,78	12 560,12	141,00
<i>od jednostek powiązanych</i>			
III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości inwestycji			
V. Inne			
<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>72 709,36</b>	<b>642 652,49</b>	<b>884,00</b>
I. Odsetki, w tym:	72 709,36	642 652,49	884,00
<i>dla jednostek powiązanych</i>			
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości inwestycji			
IV. Inne			
<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ. GOSPODARCZEJ (F+G-H)</b>	<b>394 314,82</b>	<b>186 559,16</b>	<b>48,00</b>
<b>WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I. - J.II.)</b>	<b>0,00</b>		
I. Zyski nadzwyczajne			
II. Straty nadzwyczajne			
<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO (H-J)</b>	<b>394 314,82</b>	<b>186 559,16</b>	<b>48,00</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>75 572,00</b>	<b>136 182,00</b>	<b>181,00</b>
<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>			
<b>ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)</b>	<b>318 742,82</b>	<b>50 377,16</b>	<b>16,00</b>
<b>DYWIDENDY I INNE WYPŁATY Z ZYSKU</b>			

Kapitał zakładowy na dzień 01-01-2022 wynosił 35 004 500,00 zł

Na dzień 31-12-2022 kapitał zakładowy wynosił 36 412 500,00 zł i dzielił się na 72 825 udziałów po 500 zł każdy.

Kapitał zapasowy na koniec 2022 roku wyniósł 7 590 322,99 zł

## 9. Analiza wskaźnikowa

### 1) Sytuacja majątkowa

LP	Wskaźnik	Miara	2022	2021	2020
<b>I</b>	<b>Wstępna analiza bilansu</b>				
1	<b>Złota reguła bilansowania</b> ((kapitał własny + rezerwy dł. + zob. handlowe >12 miesięcy + rozliczenia dł.) x 100)/ aktywa trwałe	%	<b>110,51</b>	103,09	99,26
2	<b>Złota reguła bilansowania II</b> ((rezerwy kr. + zob. handlowe >12 miesięcy + rozliczenia międzyokresowe kr.) x 100)/ aktywa obrotowe	%	<b>19,40</b>	59,70	123,84
3	<b>Złota reguła finansowania</b> (wskaźnik struktury pasywów) kapitał własny x 100 / kapitał obrotowy	%	<b>80,95</b>	85,24	80,39
4	<b>Wskaźnik struktury aktywów</b> aktywa trwałe x100 / aktywa obrotowe	%	<b>767,11</b>	1303,50	3221,57
5	<b>Wartość bilansowa jednostki</b> aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	tys. zł	<b>51344,66</b>	42594,82	32962,48

### 2) Analiza rentowności

LP	Wskaźnik	Jednostka	2022	2021	2020
	<b>Wskaźniki rentowności</b>				
1	<b>Rentowność majątku (ROA)</b> wynik finansowy netto x 100 / aktywa ogółem	%	<b>0,04</b>	0,04	0,73
2	<b>Rentowność przychodów</b> wynik finansowy netto x 100/ przychody ogółem	%	<b>0,46</b>	3,55	6,41
3	<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b> wynik finansowy netto x 100/ kapitał własny	%	<b>0,10</b>	0,75	1,63
4	<b>Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b> wyniki na sprzedaży x100/ przychody ze sprzedaży	%	<b>7,52</b>	5,13	9,46

### 3) Analiza płynności

LP	Wskaźnik	Jednostka	2022	2021	2020
	<b>Wskaźniki płynności finansowej</b>				
1	<b>Wskaźnik płynności finansowej I stopnia</b> aktywa obrotowe/ zobowiązania krótkoterminowe	razy	5,20	1,69	0,83
2	<b>Wskaźnik płynności finansowej II stopnia</b> aktywa obrotowe - zapasy/ zobowiązania krótkoterminowe	razy	5,17	1,69	0,82
3	<b>Wskaźnik płynności finansowej III stopnia</b> inwestycje krótkoterminowe/ zobowiązania krótkoterminowe	razy	4,87	1,48	0,57

### 4) Ocena zapasów

LP	Wskaźnik	jednostka	2022	2021	2020
	<b>Wskaźniki rotacji (obrotowość)</b>				
1	<b>Szybkość obrotu zapasów</b> (średni stan zapasów x 365 dni)/ przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów	dni	2	1	1
2	<b>Szybkość należności</b> (średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365)/ przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów	dni	12	18	17
3	<b>Szybkość zobowiązań</b> (średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni) / przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	dni	42	94	47

## **10. Program działania Towarzystwa Budownictwa Społecznego— Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Spółka z o.o. w Krośnie na 2023r.**

### **1. Główne kierunki dalszego rozwoju działalności prowadzonej przez Spółkę.**

- 1/ budowa budynków mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu lub najmu z dojściem do własności.
- 2/ realizacja „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Krosna na lata 2021-2025 ciąg dalszy.
- 3/ doskonalenie systemu zarządzania nieruchomościami wraz z pozyskiwaniem nowych zleceń

### **2. Założenia uznane przez Zarząd za priorytetowe na 2023r.**

1/ Kontynuacja zadania inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1a i 1b wraz z zagospodarowaniem terenu w Krośnie przy ul. gen. J. Hallera i gen. W. Sikorskiego” obręb Krościenko Niżne – **budynek 1a**

2/ Rozpoczęcie zadania inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1a i 1b wraz z zagospodarowaniem terenu w Krośnie przy ul. gen. J. Hallera i gen. W. Sikorskiego” obręb Krościenko Niżne – **budynek 1b**

3/ Podpisanie umów kredytowych z Bankiem Gospodarstwa Krajowego dot. zadania inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1a i 1b wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach w Krośnie przy ul. gen. J. Hallera i gen. W. Sikorskiego” - kredyt zwrotny sbc /budynek 1a/ oraz kredyt budowlany /budynek 1b/.

4/ Opracowanie dokumentacji projektowej dla zadania dot. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1c i 1d wraz z zagospodarowaniem terenu w Krośnie przy ul. gen. J. Hallera i gen. W. Sikorskiego” obręb Krościenko Niżne wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę.

### **3. Obszar obsługi dotychczasowych klientów przedsiębiorstwa.**

- 1/ dostosowanie sposobu i formy świadczonych usług do rosnących wymagań klientów oraz zmieniających się przepisów prawa,
- 2/ kontynuowanie spotkań roboczych z zarządami wspólnot mieszkaniowych w sprawach dotyczących bieżącej eksploatacji i remontów,
- 3/ podnoszenie jakości świadczonych usług zarządzania nieruchomościami.
- 4/ kontynuacja realizacji programu Mieszkania Młodych Rodzin wraz z pozyskaniem nowej lokalizacji w/w.



#### **4. Działania ukierunkowane na pozyskiwanie nowych odbiorców i wzrost sprzedaży usług.**

- 1/ propagowanie profesjonalnej oferty związanej z zarządzaniem nieruchomościami mieszkalnymi,
- 2/ informacja o prowadzonej działalności związanej z powiększaniem zasobu mieszkaniowego (budynków w realizacji, planowanych do budowy) na stronie internetowej oraz mediach i prasie lokalnej,

#### **5. Planowane wdrożenia nowych usług i produktów.**

- 1/ rozszerzenie zakresu działalności Spółki związanej z realizacją budownictwa wielorodzinnego po nowelizacji przepisów dot. społecznego budownictwa czynszowego oraz wsparcia samorządów z Funduszu Dopłat i Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.
- 2/ zagospodarowywanie terenów zielonych, placów zabaw dla dzieci oraz budowy osłon na gromadzenie odpadów komunalnych przy budynkach.
- 3/ wsparcie Gminy Miasta Krosna w realizacji obowiązków wynikających z gospodarowania odpadami komunalnymi.
- 4/ Opracowanie wspólnie z Gminą Miasta Krosna programów budowy lokali mieszkalnych dla absolwentów, mieszkań dla seniorów.

#### **6. Działania zmierzające do obniżenia kosztów funkcjonowania Spółki oraz poprawy sprawności jej funkcjonowania.**

- 1/ przeprowadzenie procedury przetargowej na wyłonienie wykonawców drobnych prac remontowo-modernizacyjnych, przeglądów, usług oraz dostawy materiałów,
- 2/ stała analiza konkurencyjności prowadzonych robót i usług w kontekście zleceń wykonywanych przez pracowników Spółki i firmy zewnętrzne.
- 3/ podnoszenie kwalifikacji kadry w dziedzinie zarządzania i administrowania nieruchomościami oraz konserwacji urządzeń (szkolenia specjalistyczne dla pracowników) .
- 4/ stopniowa wymiana taboru samochodowego Spółki.
- 5/ kontrolowane i hurtowe zakupy materiału i osprzętu.

#### **7. Finansowanie działalności.**

Głównymi źródłami finansowania działalności Spółki będą:

- przychody z czynszów i opłat z własnych lokali mieszkalnych i użytkowych,
- zaliczki wnoszone przez właścicieli mieszkań z poszczególnych wspólnot mieszkaniowych na pokrycie kosztów utrzymania ich nieruchomości w oparciu o zawarte umowy,
- zaliczki płacone przez Gminę Krosno, na utrzymanie jej zasobów lokalowych oraz terenów zielonych,
- przychody ze sprzedaży świadczonych usług,
- kredyty na realizację inwestycji /zwrotne i budowlane/,
- partycypacje osób fizycznych i prawnych,

- wsparcie Gminy Miasta Krosna związane z wykorzystywaniem rozwiązań wynikających z rządowych programów wsparcia budownictwa mieszkaniowego,
- wsparcie Gminy jako właściciela Spółki poprzez podnoszenie kapitału w formie wpłaty pieniężnej,
- osiągnięty zysk z działalności Spółki za 2022 r.

#### **8. Polityka kadrowa i płacowa.**

Spółka nie przewiduje większych zmian w poziomie zatrudnienia, jedynie zmiany wynikające z przejściem niektórych pracowników na emeryturę.

Zakres zadań planowany na 2023 r. realizowany będzie w ramach poprawy efektywności pracy oraz poprzez zlecanie w szerszym zakresie usług jednostkom zewnętrznym.

Przewidywany wzrost płac –zgodnie z rozporządzeniem z 13.09.2022 w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę na poziomie 15-20%.

#### **9. Główne założenia polityki inwestycyjnej Spółki.**

W związku z kolejną nowelizacją przepisów ustawy o Niektórych Formach Popierania Budownictwa Mieszkaniowego oraz ustawy o Finansowym Wsparciu Tworzenia Lokali Mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń zakłada się rozszerzenie działalności inwestycyjnej z wykorzystaniem preferencyjnego finansowania zwrotnego z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz bezzwrotnego wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat oraz Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa uzyskiwanych przez samorząd Miasta Krosna z udziałem Spółki.

W roku 2023 planuje się:

- 1/ Kontynuację zadania inwestycyjnego pn. „*Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1a i 1b wraz z zagospodarowaniem terenu w Krośnie przy ul. gen. J. Hallera i gen. W. Sikorskiego*” obręb Krościenko Niżne – budynek 1a.
- 2/ Rozpoczęcie zadania inwestycyjnego pn. „*Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1a i 1b wraz z zagospodarowaniem terenu w Krośnie przy ul. gen. J. Hallera i gen. W. Sikorskiego*” obręb Krościenko Niżne – budynek 1b.
- 3/ Opracowanie dokumentacji projektowej dla zadania dot. „*Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1c i 1d wraz z zagospodarowaniem terenu w Krośnie przy ul. gen. J. Hallera i gen. W. Sikorskiego*” obręb Krościenko Niżne wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- 4/ W zakresie inwestycji własnych planuje się wykonanie malowania elewacji budynku TBS przy ul. Wyzwolenia 4 w Krośnie.

#### **10. Planowane działania wizerunkowe Spółki.**

1/ dla budowania pozytywnej opinii o funkcjonowaniu przedsiębiorstwa oraz dalszej poprawy wizerunku niezbędnym będzie:

- dotrzymanie terminów realizacji zadań inwestycyjnych i zadań remontowych,

- jakościowo dobre wykonywanie usług dla mieszkańców,
- szybkie i sprawne usuwanie ewentualnych awarii i usterek,
- 2/ artykuły prasowe opisujące specyfikę budownictwa mieszkań na wynajem, technologii, standardu wyposażenia, kosztu opłat mieszkaniowych,
- 3/ stała reklama prowadzonej działalności związanej z powiększaniem zasobu mieszkaniowego oraz zarządzania nieruchomościami na stronie internetowej oraz w mediach i prasie lokalnej.

#### **11. Inne istotne działania Spółki na kolejne lata.**

- 1/ Realizacja „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Krosna na lata 2021-2025”ciąg dalszy.
- 2/ Kontynuacja prac we współpracy z Gminą Miasto Krosno oraz Krajowym Zasobem Nieruchomości dot. rozwoju budownictwa mieszkaniowego na terenach KZN możliwych do przejęcia przez Gminę /dotyczy terenów przy ul. Polnej /.
- 3/ Intensywne prace polegające na poszukiwaniu terenów / działek pod budownictwo wielorodzinne jako kolejne inwestycje TBS-PM. / planowane przejęcie terenów od Gminy Krosno przy ulicy Hallera oraz przy ulicy Wójtowicza /.
- 4/ Współpraca i czynny udział w tworzeniu powstającej Strategii Rozwoju Miasta Krosna na lata 2023-2030, szczególnie w zakresie strategii mieszkaniowej miasta.

Krosno, marzec 2023 r.

**PREZES ZARZĄDU**



Piotr Zawisza

## 10. Aneks

Zestawienie nr 1.

### WYKONANIE PLANU ROBÓT REMONTOWYCH I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI GMINY MIASTO KROSNO ZA 2022 ROK

Lp.	Lokalizacja i wyszczególnienie robót	Jednostka miary	Ilość	wartość robót zł.
1.	Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych i użytkowych przeznaczonych do ponownego zasiedlenia obejmujący: - remont instalacji elektrycznej, - remont instalacji wod.-kan. wraz z wymianą urządzeń - remont instalacji gazowej - naprawę lub wymianę stolarki, - naprawę lub wymianę posadzek, - naprawę i malowanie ścian i sufitów, - w miarę potrzeby modernizacja ogrzewania	szt.	20	239 069,74
2.	Koszty remontu budynków i mieszkań Gminy (zamieszkałe) - montaż siatek zabezpieczających przed ptakami - remont podłóg - wymiana centrali domofonowych - remont pokryć dachowych - remont sufitu, - remont schodów	szt.	16	61 919,26
3.	Przebudowa instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych z przystosowaniem jej do ogrzewania gazowego zgodnie z obowiązującymi przepisami , wymiana kotła	szt.	11	85 051,33
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach Gminy Krosno	szt.	22	63 401,84
<b>Razem</b>				<b>449 442,17 zł</b>

Zestawienie nr 2.

**Wykonanie planu robót remontowych za 2022r. przyjętych na zebraniach  
Wspólnot Mieszkaniowych**

lp.	Lokalizacja i opis robót	Wartość robót (zł)
<b>1.</b>	<b>WYMIANA CENTRALI DOMOFONOWYCH (KLATKI SCHODOWE) + WYK MONITORINGU</b>	
	Piastowska 14	3 678,00
	Popieluszki 93	5 312,00
	Popieluszki 105 - monitoring	6 434,38
	Staszica 14	3 041,00
	Kolejowa 4	6 650,00
	Kolejowa 12 - monitoring	4 511,54
	suma	<b>29 626,92</b>
<b>2</b>	<b>PRACE MALARSKIE</b>	
	Staszica 19 - odmalowanie cokołu	6 500,00
	Staszica 20 - odmalowanie barierki balkon	14 100,00
	Kolejowa 2 - malowanie klatek schodowych	47 460,00
	Kolejowa 2a - malowanie 4 klatek schodowych	102 816,00
	Kolejowa 2a - odmalowanie piwnic	9 720,00
	Kolejowa 8 odmalowanie klatki schodowej	16 329,60
	Naftowa 4 - przemalowanie ściany szczytowej	20 058,49
	Naftowa 9 - malowanie elewacji budynku	20 142,00
	Naftowa 17 - odmalowanie piwnic	9 180,00
	suma	<b>246 306,09</b>
<b>3</b>	<b>WYMIANA STOLARKI</b>	
	Popieluszki 81 - wymiana okien lokal użytkowy	7 390,00
	Popieluszki 95 - wymiana okien na klatkach	1 780,00
	Staszica 14 - wymiana drzwi klatki schodowej	12 646,74
	suma	<b>21 816,74</b>
<b>4.</b>	<b>UŁOŻENIE KOSTKI BRUKOWEJ</b>	
	Żwirki i Wigury	25 700,00
	Betteja 8	4 305,00
	Bema 14	19 500,00
	Naftowa 2	5 346,00
	suma	<b>54 851,00</b>

<b>5. PRACE DODATKOWE - BIEŻĄCA EKSPLOAT</b>		
Naftowa 2 -wykon izolacja pionowa ścian + drenaż		155 000,00
Żwirki i Wigury 5a -remont balkonów + daszki		3 100,00
Oficerska 3 - wymiana wył głównego prądu		1 890,00
Piastowska 14 - wymiana pionu kanalizacyjnego		12 900,00
Popieluszki 81 - remont dachu		106 650,00
Popieluszki 81 - remont lokalu użytkowego		2 298,08
Popieluszki 81 - remont instalacji odgromowej		14 904,00
Popieluszki 95 - remont piwnic		2 200,00
Popieluszki 95 - przeróbka schodów do piwnicy		4 220,00
Popieluszki 95 - rozbiórka podjazdu dla niepełnospr.		2 170,00
Staszica 19 - wyk rem wejścia do budynku		2 500,00
Staszica 20 - wymiana płytek na klatkach		12 971,00
Batorego 11 - wyk wyłącz p. pożar		6 307,20
Batorego 11 - wymiana zabezpieczeń elektrycznych		22 161,60
Betleja 8 - demontaż grzejników		2 520,00
Betleja 8 - rozbiórka placów z pł. chodnikowych		615,00
Betleja 8 - izolacja pionowa + docieplenie ścian fund.		54 432,00
Betleja 8 - remont rowerowni		621,38
Betleja 8 - izolacja ścian fundam + docieplenie cokołu		34 020,00
Betleja 10 - demontaż grzejników		3 420,00
Kolejowa 4 - izol pion ścian fund +docieplenie ścian		48600,00
Magurów 3 - remont wejścia do Poczty		10200
Naftowa 9 - mycie elewacji		12 101,40
Okulickiego 13 - remont elewacji ściany		20 520,00
Grodzka 10 - remont daszku nad balkonami +śniegołapy		16 400,00
Powstańców Śląskich 12 remont schodów wejściowych		217,24
Mickiewiczza 16 przyłącz c.o + wymiana rur spust		24 370,63
	suma	577 309,53
	<b>Razem</b>	<b>929 910,28</b>



## **Bilans i RZiS za 2022 r.**

Krosno, marzec 2023 r.

**BILANS**

w zł

		stan na dzień	
		wykonanie	wykonanie
		2021-12-31	2022-12-31
	<b>AKTYWA</b>		
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>85 968 972,45</b>	<b>101 538 399,85</b>
	<b>I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE</b>	<b>30 211,51</b>	<b>35 217,05</b>
	1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
	2. Wartość firmy		
	3. Inne wartości niematerialne i prawne	30 211,51	35 217,05
	4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
	<b>II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>85 938 760,94</b>	<b>101 503 182,80</b>
	<b>1. Środki trwałe</b>	<b>69 701 100,89</b>	<b>97 245 401,22</b>
	a) grunty	6 161 829,24	6 161 829,24
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	63 456 406,37	90 946 637,57
	c) urządzenia techniczne i maszyny	3 003,15	74 819,33
	d) środki transportu	75 625,34	59 419,90
	e) inne środki trwałe	4 236,79	2 695,18
	<b>2. Środki trwałe w budowie</b>	<b>16 237 660,05</b>	<b>4 257 781,58</b>
	<b>3. Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>		
	<b>III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. Od jednostek powiązanych		
	2. Od pozostałych jednostek	0,00	
	<b>IV. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>1. Nieruchomości</b>		
	<b>2. Wartości niematerialne i prawne</b>		
	<b>3. Długoterminowe aktywa finansowe</b>		<b>0,00</b>
	a) w jednostkach powiązanych:	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	udziały lub akcje		
	inne papiery wartościowe		
	udzielone pożyczki		
	inne długoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach:	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	udziały lub akcje		
	inne papiery wartościowe		
	udzielone pożyczki		
	inne długoterminowe aktywa finansowe		
	<b>4. Inne inwestycje długoterminowe</b>		
	<b>V. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>6 595 237,79</b>	<b>13 236 477,10</b>
	<b>I. ZAPASY</b>	<b>24 096,53</b>	<b>59 706,12</b>
	1. Materiały	1 692,58	1 692,58
	2. Półprodukty i produkty w toku	22 403,95	58 013,54
	3. Produkty gotowe		
	4. Towary		
	5. Zaliczki na dostawy		
	<b>II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>677 651,00</b>	<b>673 700,93</b>
	<b>1. Należności od jednostek powiązanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	do 12 miesięcy		
	powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
	<b>2. Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>677 651,00</b>	<b>673 700,93</b>
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	<b>434 139,02</b>	<b>353 848,80</b>
	do 12 miesięcy	<b>408 295,09</b>	<b>341 240,37</b>
	powyżej 12 miesięcy	<b>25 843,93</b>	<b>12 608,43</b>
	b) z tyt. podatków, dotacji, ceł i ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	<b>179 443,00</b>	<b>216 151,44</b>
	c) inne	<b>64 068,98</b>	<b>103 700,69</b>
	d) dochodzone na drodze sądowej		



<b>III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>5 788 558,94</b>	<b>12 396 368,88</b>
<b>1. Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>5 788 558,94</b>	<b>12 396 368,88</b>
<i>a) w jednostkach powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
udziały lub akcje		
inne papiery wartościowe		
udzielone pożyczki		
inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
<i>b) w pozostałych jednostkach</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
udziały lub akcje		
inne papiery wartościowe		
udzielone pożyczki		
inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
<i>c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</i>	<i>5 788 558,94</i>	<i>12 396 368,88</i>
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 788 558,94	12 396 368,88
inne środki pieniężne		
inne aktywa pieniężne		
<b>2. Inne inwestycje krótkoterminowe</b>		
<b>IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>104 931,32</b>	<b>106 701,17</b>
<b>AKTYWA RAZEM A+B</b>	<b>92 564 210,24</b>	<b>114 774 876,95</b>

		PASywa	
		wykonanie 2021-12-31	wykonanie 2022-12-31
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>42 594 822,99</b>	<b>51 344 663,49</b>
	<b>I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>	<b>35 004 500,00</b>	<b>36 412 500,00</b>
	<b>II. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY</b> <i>(wielkość ujemna)</i>		
	<b>III. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b> <i>(wielkość ujemna)</i>		
	<b>IV. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY</b>	<b>7 271 580,17</b>	<b>7 590 322,99</b>
	<b>V. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY</b>		
	<b>VI. POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE</b>		<b>7 291 463,34</b>
	<b>VII. ZYSK (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>0,00</b>	
	<b>VIII. ZYSK (strata) netto</b>	<b>318 742,82</b>	<b>50 377,16</b>
	<b>IX. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (-)</b>		
<b>B</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>49 969 387,25</b>	<b>63 430 213,46</b>
	<b>I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
	<b>2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	..... długoterminowa		
	..... krótkoterminowa		
	<b>3. Pozostałe rezerwy:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	..... długoterminowe		
	..... krótkoterminowe		
	<b>II. ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE</b>	<b>44 959 240,87</b>	<b>59 808 721,81</b>
	<b>1. Wobec jednostek powiązanych</b>		
	<b>2. Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>44 959 240,87</b>	<b>59 808 721,81</b>
	<b>a) kredyty i pożyczki</b>	<b>20 324 140,83</b>	<b>27 171 543,87</b>
	<b>b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>		
	<b>c) inne zobowiązania finansowe</b>		
	<b>d) inne</b>	<b>24 635 100,04</b>	<b>32 637 177,94</b>
	<b>III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>3 898 686,30</b>	<b>2 547 619,97</b>
	<b>1. Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>a) z tytułu dostawy i usług, o okresie wymagalności :</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	..... do 12 miesięcy		
	..... powyżej 12 miesięcy		
	<b>b) inne</b>		
	<b>2. Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>3 863 944,52</b>	<b>2 512 197,34</b>
	<b>a) kredyty i pożyczki</b>	<b>1 364 260,85</b>	<b>844 546,70</b>
	<b>b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>		
	<b>c) inne zobowiązania finansowe</b>		
	<b>d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności</b>	<b>2 304 299,45</b>	<b>1 265 235,69</b>
	..... do 12 miesięcy	<b>2 304 299,45</b>	<b>1 265 235,69</b>
	..... powyżej 12 miesięcy		
	<b>e) zaliczki otrzymane na dostawy</b>		
	<b>f) zobowiązania wekslowe</b>		
	<b>g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń</b>	<b>8 365,50</b>	<b>60 677,42</b>
	<b>h) z tytułu wynagrodzeń</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>i) inne</b>	<b>187 018,72</b>	<b>341 737,53</b>
	<b>3. Fundusze specjalne</b>	<b>34 741,78</b>	<b>35 422,63</b>
	<b>IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>1 111 460,08</b>	<b>1 073 871,68</b>
	<b>1. Ujemna wartość firmy</b>		
	<b>2. Inne rozliczenia międzyokresowe w tym</b>	<b>1 111 460,08</b>	<b>1 073 871,68</b>
	..... długoterminowe	<b>1 072 533,87</b>	<b>1 053 129,96</b>
	..... krótkoterminowe	<b>38 926,21</b>	<b>20 741,72</b>
	<b>PASYWA RAZEM (A+B)</b>	<b>92 564 210,24</b>	<b>114 774 876,95</b>
	<b>SUMA KONTROLNA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**PROKURENT**

*Kinga Firt-Liput*  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

**PREZES ZARZĄDU**

*Piotr Zawisza*

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w zł

		porównawczy	porównawczy
		wykonanie 2021-12-31	wykonanie 2022-12-31
<b>A</b>	<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z N</b>	<b>8 989 190,93</b>	<b>11 051 572,51</b>
	<i>od jednostek powiązanych</i>		
	I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 615 827,32	9 403 151,52
	II. przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 375 047,28	1 612 811,40
	III. zmiana stanu produktów (zwiększenie "+", zmniejszenie "-)	-1 683,67	35 609,59
	IV. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
<b>B</b>	<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ ( p )</b>	<b>8 528 472,00</b>	<b>10 221 007,50</b>
	I. Amortyzacja	1 127 664,53	1 335 688,38
	II. Zużycie materiałów i energii	1 314 255,37	1 807 756,96
	III. Usługi obce	1 253 680,59	1 658 203,96
	IV. Podatki i opłaty	761 437,75	1 060 561,06
	<i>w tym podatek akcyzowy</i>		
	V. Wynagrodzenia	2 146 996,64	2 160 482,02
	VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	465 131,87	492 719,67
	VII. Pozostałe koszty rodzajowe	84 068,60	92 854,72
	VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 375 236,65	1 612 740,73
<b>B</b>	<b>KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW ( k )</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<i>w tym jednostkom powiązanych</i>		
	I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		
	II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
	<i>koszt sprzedaży ( k )</i>		
	<i>koszt ogólnego zarządu ( k )</i>		
<b>C</b>	<b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>	<b>460 718,93</b>	<b>830 565,01</b>
<b>D</b>	<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>134 513,33</b>	<b>126 202,98</b>
	I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	6 097,56	0,00
	II. Dotacje	273,48	273,48
	III. Inne przychody operacyjne	128 142,29	125 929,50
<b>E</b>	<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>137 119,86</b>	<b>140 116,46</b>
	I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
	III. Inne koszty operacyjne	137 119,86	140 116,46
<b>F</b>	<b>ZYSK(STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D)</b>	<b>458 112,40</b>	<b>816 651,53</b>
<b>G</b>	<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>8 911,78</b>	<b>12 560,12</b>
	I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	<i>od jednostek powiązanych</i>		
	II. Odsetki, w tym:	8 911,78	12 560,12
	<i>od jednostek powiązanych</i>		
	III. Zysk ze zbycia inwestycji		
	IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
	V. Inne	0,00	
<b>H</b>	<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>72 709,36</b>	<b>642 652,49</b>
	I. Odsetki, w tym:	72 709,36	642 652,49
	<i>dla jednostek powiązanych</i>		
	II. Strata ze zbycia inwestycji		
	III. Aktualizacja wartości inwestycji		
	IV. Inne		
<b>I</b>	<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ (F+G-H)</b>	<b>394 314,82</b>	<b>186 559,16</b>
<b>J</b>	<b>WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I. - J.II.)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	I. Zyski nadzwyczajne		
	II. Straty nadzwyczajne		
<b>K</b>	<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+/-J)</b>	<b>394 314,82</b>	<b>186 559,16</b>
<b>L</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>75 572,00</b>	<b>136 182,00</b>
<b>M</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>N</b>	<b>ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)</b>	<b>318 742,82</b>	<b>50 377,16</b>
<b>O</b>	<b>DYWIDENDY I INNE WYPŁATY Z ZYSKU</b>		

Krosno 22-03-2023

PROKURENT

PREZES ZARZĄDU

Kinga Filit-Liput  
 GŁÓWNY KSIĘGOWY

Piotr Nawisza