



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

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ZA 2023 ROK**

KROSNO, MARZEC 2024 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	8
7. Zatrudnienie i wynagrodzenia	9
8. Wyniki finansowe	9
9. Analiza wskaźnikowa	15
10. Program działania na 2023	17
11. Aneks-zestawienia	20

Sprawozdanie z działalności Towarzystwa Budownictwa Społecznego –
Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe w Krośnie Sp. z o.o.
za okres od 1.01.2023r. do 31.12.2023 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 2023r. wynosił 43 703 500 zł i dzielił się na 87407 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 zarządzanie nieruchomościami. Spółka może również:

1. Budować i nabywać domy mieszkalne wraz z ich eksploatacją na zasadach najmu .
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 2023 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 11 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 19 uchwał.

Do najważniejszych przedsięwzięć podejmowanych/realizowanych przez Zarząd Spółki w 2023 r. zaliczyć należy:

- 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 umowy kredytowej 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 złożenie wniosku o 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.

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

6/ Przygotowanie i przeprowadzenie procedur przetargowych na wyłonienie wykonawców usług realizowanych w 2023r. 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 2023 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 zdań inwestycyjnych - budynków mieszkalnych przy ul. Sikorskiego -Hallera.
- realizacja planów modernizacyjno-remontowych i eksploatacyjnych budynków Gminy, Wspólnot Mieszkaniowych oraz własnych zasobów.

3. Bieżące utrzymanie nieruchomości

Według stanu na dzień 31.12.2023 r., TBS-PM administrował i zarządzał lokalami znajdującymi się w 132 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 136 017,40 m², z czego:

- **65** budynków to nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych, w których łączna powierzchnia lokali wynosiła 86 406,47 m², w tym powierzchnia lokali mieszkalnych 82 090,80 m² i powierzchnia lokali użytkowych 4052,13 m². /Wspólnoty, Gmina, TBS/.

- **46** budynków Gminy i z udziałem Gminy z czego:

- 23 to nieruchomości Gminy Krosno
- 23 to nieruchomości z udziałem Gminy Krosno,

o łącznej powierzchni 15 574,79 m².

- **21** budynków to nieruchomości TBS-PM w których łączna powierzchnia lokali wynosi 34 036,14 m².

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

tabela nr.1 Zestawienie zarządzanych zasobów na dzień 31.12.2023

LP	RODZAJ ZASOBÓW	ILOŚĆ BUDYNKÓW	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA /m2/	ILOŚĆ LOKALI	ILOŚĆ OSÓB
1.	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	65	86 406,47	1987	2948
	lokale mieszkalne WM		67645,53	1574	2312
	lokale mieszkalne Gmina		12532,80	311	627
	lokale mieszkalne TBS		1912,47	38	80
	lokale socjalne Gmina		214,54	7	9
	lokale użytkowe Gmina		1064,55	16	
	lokale użytkowe TBS		1933,34	29	
	lokale użytkowe inni		1054,24	12	
2.	Budynki Gminy i z udziałem Gminy	46	15 574,79	412	727
		23+23			
	lokale mieszkalne		6128,48	150	284
	lokale socjalne		6643,12	207	443
	lokale użytkowe		2803,19	55	
3.	Budynki TBS PM	21	34 036,14	708	1599
	lokale mieszkalne		33160,82	695	1599
	lokale użytkowe		875,32	13	
	RAZEM	132	13 6017,40	3107	5274

Zadaniami realizowanymi w 2023 roku, w ramach bieżącego utrzymania nieruchomości były przede wszystkim:

- 1) działania w zakresie rozliczeń mediów w części wspólnej,
- 2) wykonywanie zadań związanych z ubezpieczaniem 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 2023 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 wykonanych w 2023 roku wiosła **629 960,84 zł**

Szczegółowy zakres prac przedstawia Aneks - zestawienie nr 1.

- 2) Podstawowe zadania remontowe i modernizacyjne wykonane w 2023 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 wykonanych w 2023 roku wiosła: **800 500,22 zł**
Szczegółowy zakres prac przedstawia Aneks - zestawienie nr 2.

5. Działalność inwestycyjna.

Zgodnie z planem inwestycyjnym zrealizowano w 2023 roku następujące zadania:

1/ W zakresie budownictwa mieszkaniowego:

- Kontynuacja realizacji 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.

Koszt inwestycji w roku 2023 - **15 271 632,16 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 1b.**

Wykonawca : KPB Budownictwo Sp. z o. o , 38-400 Krosno, ul. Lewakowskiego 25.

W dniu 24.03.2023 roku zostały rozpoczęte roboty budowlane na w/w budowie.

Koszt inwestycji w roku 2023 - **4 999 533,76 zł**

Łączne wydatki poniesione w 2023 roku na działalność inwestycyjną Spółki wyniosły 20 271 165,92 zł.

2/ W zakresie zwiększenia wartości:

- | | | |
|--|---|--------------|
| - naprawa i malowanie elewacji / siedziba spółki Wyzwolenia 4/ | - | 77 390,51 zł |
| - dostawa i montaż drzwi aluminiowych /sekretariat TBS / | - | 8 122,71 zł |

Łączne wydatki poniesione w 2023 r. w zakresie zwiększenia wartości wyniosły 85 513,22 zł.

6. Działalność zakresie modernizacji i ulepszeń:

- | | |
|---|--------------|
| • zakup i wymiana zestawów komputerowych na kwotę – | 5 965,17 zł |
| • zakup elektronarzędzi i narzędzi – | 1 070,00 zł |
| • zakup oprogramowania Comarch XL /upgrade/ - | 16 154,60 zł |

Łączne wydatki poniesione w 2023 r. na modernizację i ulepszenia w Spółce wyniosły 23 189,77 zł.

7. Zatrudnienie i wynagrodzenia

W 2023 roku średnioroczne zatrudnienie w Spółce wynosiło 41,26 etatu w tym:

-	na stanowiskach robotniczych	-	21,00 etatu,
-	na stanowiskach nierobotniczych	-	20,26 etatu

Wynagrodzenia brutto w 2023 roku wyniosły ogółem **2 692 428,60 zł** w tym :

-	wynagrodzenia osobowe	-	2 137 935,90 zł
-	wynagrodzenia – kontrakt menadżerski	-	234 355,56 zł
-	wynagrodzenia – Rada Nadzorcza	-	71 341,20 zł
-	wynagrodzenia - nagrody jubileuszowe	-	185 909,42 zł
-	wynagrodzenia – odprawy emerytalne	-	36 216,00 zł
-	Wynagrodzenia – ekwiwalent za urlop	-	26 670,72 zł

Średnia miesięczna płaca brutto za 2023 rok w Spółce wyniosła **4 648,66 zł**

-	pracowników fizycznych	-	4 043,85 zł
-	pracowników umysłowych	-	5 027,41 zł

8. Wyniki finansowe.

Z prowadzonej działalności podstawowej w 2023 roku TBS-PM osiągnęło przychody w wysokości **12 894 682,11 zł.** wg. poniższego zestawienia :

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota sprzedaży 31.12.2022	Struktura w 2022 r. %	Kwota sprzedaży 31.12.2023	Struktura w 2023 r. %
1.	Przychody z działalności podstawowej	7 954 282,24	71,97	9 496 167,18	73,65
2.	Przychody ze sprzedaży usług zleconych	17 169,30	0,15	40 527,25	0,31
3.	Przychody z utrzymania nieruchomości Gminy	1 021 042, 63	9,23	1 109 468,83	8,61
4.	Remonty wykonane dla Gminy	410 657,35	3,72	580 831,63	4,50
5.	Sprzedaż media + materiałów	1 612 811,40	14,60	1 667 687,22	12,93
6.	Zmiana stanu zapasów	35 609,59	0,33	0,00	0,00
7.	Sprzedaż produktów	0,00	0,00	0,00	0,00
	Sprzedaż ogółem	11 051 572,51	100,00	12 894 682,11	100,00

w tym:

- z czynszów i opłat z własnego zasobu lokalowego	6 883 332,54 zł
- za zarządzanie nieruchom. zleconymi	350 301,36 zł
- za zarządzanie nieruchomościami Gminy Krosno	390 883,85 zł
- przychody z utrzymania zasobów gminnych i zasobów gminy w administracji zleconej	718 584,98 zł
- remonty wykonane dla Gminy Krosno	580 831,63 zł
- za zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi	2 302 533,28 zł
- usługi zlecone	40 527,25 zł
- media i sprzed. materiałów	1 667 687,22 zł

Koszty działalności podstawowej poniesione w 2023 roku wyniosły ogółem 12 175 194,77 zł wg. poniższego zestawienia :

Nr konta	Rodzaj kosztu	31.12.2022 r.	Struktura w 2022 r. %	31.12.2023 r.	Struktura w 2023 r. %
1	2	3	4	5	6
1.	Amortyzacja	1 335 688,38	13,10	1 528 292,86	12,60
2.	Zużycie materiałów	295 358,34	2,90	192 617,00	1,60
3.	Zużycie energii	1 512 398,62	14,80	2 171 920,50	17,90
4.	Usługi obce	1 658 203,96	16,20	1 346 554,92	11,10
5.	Podatki i opłaty	1 060 561,06	10,40	1 234 522,99	10,20
6.	Wynagrodzenia	2 160 482,02	21,10	2 692 428,60	22,20
7.	Ubezpieczenia społeczne	380 480,51	3,70	459 373,58	3,80
8.	Inne świadczenia na rzecz pracowników	112 239,16	1,10	143 113,50	1,20
9.	Pozostałe koszty rodzajowe	92 854,72	0,90	114 205,64	1,00
10.	Koszt sprzedaży –remonty Gmina	0,00	0,00	570 482,97	4,70
11.	Koszt sprzedaży mediów	1 612 740,73	15,80	1 667 682,21	13,70
	Razem	10 221 007,50	100,00	12 175 194,77	100,00

w tym:

- koszty utrzymania zasobu własnego TBS	6 653 187,94 zł
- koszty zarządzania nieruchom. zleconymi	333 479,34 zł
- koszty zarządzania nieruchomościami Gminy Krosno	220 286,36 zł
- koszt utrzymania zasobów gminnych	902 506,14 zł
- remonty wykonane dla Gminy Krosno	570 482,97 zł
- koszty zarządzania Wspólnotami	1 577 957,37 zł
- usługi zlecone	49 611,94zł
- media	1 667 682,21zł
- koszt sprzedaży materiałów	0,00 zł

Wygospodarowany na działalności podstawowej wynik finansowy brutto za 2023 rok wyniósł

719 487,37 zł

Pozostałe przychody operacyjne w 2023 roku wyniosły :

140 454,43 zł

- przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizacyjnych	69 287,87 zł
- odpis z umorzenia kredytów KFM	11 271,60 zł
- refundacja środków (dotacja) program RPO	273,48 zł
- roczna korekta podatku VAT	1 511,24 zł
-odpis umorzenia - partycypacja Gmina	8 379,96 zł
- pozostałe przychody	49 527,03zł
- ustanowienie służebności Staszica 27	202,25 zł

Pozostałe koszty operacyjne w 2023 roku wyniosły
w tym:

165 139,50 zł

- koszty opłat sądowych i komorniczych	10 972,37 zł
- koszty aktualizacji należności	79 582,53 zł
- roczna korekta podatku VAT	9 220,00 zł
- wypłata i waloryzacja partycypacji i kaucji mieszkaniowych	15 420,95 zł
- pozostałe koszty (odszkodowania, składki członk. PIG, inne)	8 876,00 zł
- umorzenie należności	49 943,65 zł

Wynik na pozostałej działalności operacyjnej zamyka się stratą w wysokości **- 24 685,07 zł**

Przychody finansowe w 2023 roku wyniosły

149 836,88 zł

Koszty finansowe w 2023 roku wyniosły
w tym:

1 210 186,61 zł

- koszt obsługi kredytów	1 210 186,61 zł
--------------------------	-----------------

Wynik na działalności finansowej zamyka się stratą w wysokości - 1 060 349,73 zł

Podatek dochodowy w części działalności opodatkowanej za 2023 rok wynosi 177 989,00 zł

Osiągnięty wynik finansowy netto za 2023 rok w zamyka się stratą w wysokości :

- 543 536,43 zł .

Zarząd TBS-PM proponuje, aby stratę netto za rok 2023 w wysokości 543 536,43 zł oraz stratę z lat ubiegłych w wysokości 18 116,69 zł pokryć z kapitału zapasowego Spółki.

Przychody i koszty oraz wynik finansowy przedstawia się następująco:

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w zł

	porównawczy	porównawczy
	wykonanie	wykonanie
	2022-12-31	2023-12-31
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI w tym:	11 051 572,51	12 894 682,11
<i>od jednostek powiązanych</i>		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	9 403 151,52	10 646 163,26
II. przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 612 811,40	2 248 518,85
III. Zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (-))	35 609,59	0,00
IV. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (p)	10 221 007,50	12 175 194,77
I. Amortyzacja	1 335 688,38	1 582 292,86
II. Zużycie materiałów i energii	1 807 756,96	2 364 537,50
III. Usługi obce	1 658 203,96	1 346 554,92
IV. Podatki i opłaty	1 060 561,06	1 234 522,99
<i>w tym podatek akcyzowy</i>		
V. Wynagrodzenia	2 160 482,02	2 692 428,60
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	492 719,67	602 487,08
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	92 854,72	114 205,64
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 612 740,73	2 238 165,18

KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW (k)	0,00	0,00
<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>		
ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	830 565,01	719 487,34
POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	126 202,98	140 454,43
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	273,48	273,48
III. Inne przychody operacyjne	125 929,50	140 180,95
POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	140 116,46	165 139,50
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	140 116,46	165 139,50
ZYSK(STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	816 651,53	694 802,27
PRZYCHODY FINANSOWE	12 560,12	149 836,88
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
<i>od jednostek powiązanych</i>		
II. Odsetki, w tym:	12 560,12	149 836,88
<i>od jednostek powiązanych</i>		
III. Zysk ze zbycia inwestycji		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
V. Inne	0,00	
KOSZTY FINANSOWE	642 652,49	1 210 186,61
I. Odsetki, w tym:	642 652,49	1 210 186,61
<i>dla jednostek powiązanych</i>		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne		
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	186 559,16	-365 547,46
WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I. - J.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne		
ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+/-J)	186 559,16	-365 547,46
Podatek dochodowy	136 182,00	177 989,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	50 377,16	-543 536,46
DYWIDENDY I INNE WYPŁATY Z ZYSKU		

Kapitał zakładowy na dzień 01-01-2023r. wynosił 36 412 500,00 zł

Na dzień 31-12-2023 kapitał zakładowy wynosił **43 703 500,00 zł** i dzielił się na 87407 udziałów po 500 zł każdy.

Kapitał zapasowy na koniec 2023 roku wyniósł 7 048 631,66 zł

Pozostałe dane finansowo – księgowe Spółki za rok 2023 zostały przedstawione i szczegółowo opisane w Sprawozdaniu finansowym oraz Sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta z badania.

9. Analiza wskaźnikowa

1) Sytuacja majątkowa

lp	Wskaźnik	Miara	2023	2022	2021
I	Wstępna analiza bilansu				
1	Złota reguła bilansowania ((kapitał własny + rezerwy dł. + zob. handlowe >12 m-cy + rozliczenia dł.) x 100)/ aktywa trwałe	%	96,95	110,51	103,09
2	Złota reguła bilansowania II ((rezerwy kr. + zob. handlowe >12 m-cy + rozliczenia międzyokresowe kr.) x 100)/ aktywa obrotowe	%	258,96	19,40	59,70
3	Złota reguła finansowania (wskaźnik struktury pasywów) kapitał własny x 100 / kapitał obrotowy	%	69,81	80,95	85,24
4	Wskaźnik struktury aktywów aktywa trwałe x100 / aktywa obrotowe	%	5207,10	767,11	1303,50
5	Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	tys. zł	50912,61	51344,66	42594,82

2) Analiza rentowności

LP	Wskaźnik	Jednostka	2023	2022	2021
	Wskaźniki rentowności				
1	Rentowność majątku (ROA) wynik finansowy netto x 100 / aktywa ogółem	%	-0,44	0,04	0,04
2	Rentowność przychodów wynik finansowy netto x 100/ przychody ogółem	%	-4,22	0,46	3,55
3	Rentowność kapitału własnego (ROE) wynik finansowy netto x 100/ kapitał własny	%	-1,07	0,10	0,75
4	Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów wyniki na sprzedaży x100/ przychody ze sprzedaży	%	5,58	7,52	5,13

3) Analiza płynności

LP	Wskaźnik	Jednostka	2023	2022	2021
	Wskaźniki płynności finansowej				
1	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia aktywa obrotowe/ zobowiązania krótkoterminowe	razy	0,39	5,20	1,69
2	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia aktywa obrotowe - zapasy/ zobowiązania krótkoterminowe	razy	0,39	5,17	1,69
3	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia inwestycje krótkoterminowe/ zobowiązania krótkoterminowe	razy	0,21	4,87	1,48

4) Ocena zapasów

LP	Wskaźnik	jednostka	2023	2022	2021
	Wskaźniki rotacji (obrotowość)				
1	Szybkość obrotu zapasów (średni stan zapasów x 365 dni)/ przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów	dni	0,05	2	1
2	Szybkość należności (średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365)/ przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów	dni	16	12	18
3	Szybkość zobowiązań (średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni) / przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	dni	104	42	94

10. Program działania Towarzystwa Budownictwa Społecznego– Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Spółka z o.o. w Krośnie na 2024r.

1. Główne kierunki dalszego rozwoju działalności prowadzonej przez Spółkę.

- 1/ budowa budynków mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, najmu z dojściem do własności lub zakupu.
- 2/ pozyskiwanie nowych zleceń w zakresie zarządzania nieruchomościami wraz z poprawą i doskonaleniem technik.
- 3/ realizacja „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Krosna na lata 2021-2025 ciąg dalszy.

2. Założenia uznane przez Zarząd za priorytetowe na 2024r.

- 1/ Kontynuacja i zakończenie 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/ 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 1b.
- 3/ Podpisanie umowy kredytowej 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 budowlany- /budynek 1b/.
- 4/ W związku ze spłatą kredytów - wycena i sprzedaż mieszkań z zasobów TBS-PM - dotyczy budynków mieszkalnych przy ulicy Podchorążych 11 i 13 oraz Szklarskiej 3A, celem pozyskania środków na finansowanie nowych inwestycji.
- 5/ Rozpoczęcie zadania inwestycyjnego pn. „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 – budynek 1c.
Pozyskanie finansowania na realizację w/w inwestycji z banków komercyjnych lub instytucji finansowych niezależnie od finansowania przez Bank BGK.

3. Obszar obsługi dotychczasowych klientów przedsiębiorstwa i działania ukierunkowane na pozyskiwanie nowych odbiorców i wzrost sprzedaży usług.

- 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.

5/ propagowanie profesjonalnej oferty związanej z zarządzaniem nieruchomościami mieszkalnymi,

6/ informacja o prowadzonej działalności związanej z powiększaniem zasobu mieszkaniowego (budynków w realizacji, planowanych do budowy) na stronie internetowej oraz mediach i prasie lokalnej,

4. 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.

5. 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
- zaliczki płacone przez Gminę Krosno, na utrzymanie jej zasobów mieszkaniowych, użytkowych oraz terenów zielonych,
- przychody ze sprzedaży świadczonych usług,
- partycypacje osób fizycznych i prawnych,
- kredyty na realizację inwestycji /zwrotne i budowlane/,
- 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,

6. Polityka kadrowa i płacowa.

Spółka nie przewiduje większych zmian w poziomie zatrudnienia w działach technicznym i administracyjnym. Ze względu na dynamiczny rozwój w zakresie nowo wybudowanych zasobach mieszkaniowych planuje się zwiększenie zatrudnienia w dziale księgowości o 1-2 osoby lub wprowadzenie obsługi zewnętrznej części obszaru działania działu księgowości. Ponadto planowana jest płynna zmiana kadry wynikająca z przejściem niektórych pracowników na emeryturę. Zakres zadań pracy konserwatorów i sprzątaczek planowany na 2024 r realizowany będzie w ramach poprawy efektywności pracy oraz poprzez zlecenie w szerszym zakresie usług jednostkom zewnętrznym.

Przewidywany wzrost płac – zgodnie z rozporządzeniem z 14.09.2023 w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej na poziomie 18-20%.

7. 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 2024 planuje się : zostało opisane w pkt.2

8. 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/ wywiady tv, radiowe oraz artykuły prasowe i internetowe 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.

9. Inne istotne działania Spółki na kolejne lata.

1/ Intensywne prace polegające na poszukiwaniu terenów / działek pod budownictwo wielorodzinne jako kolejne inwestycje TBS-PM. / planowane przejście terenów od Gminy przy ulicy Kisielewskiego w Krośnie /.

2/ Realizacja „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Krosna na lata 2021-2025”ciąg dalszy.

3/ 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 – ciąg dalszy /.

4/ Realizacja programu zawartego w powstałej Strategii Rozwoju Miasta Krosna na lata 2023-2030, szczególnie w zakresie strategii mieszkaniowej miasta.

Krosno, marzec 2024 r.

PREZES ZARZĄDU



Piotr Zawisza

10. Aneks

Zestawienie nr 1.

WYKONANIE PLANU ROBÓT REMONTOWYCH I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI GMINY MIASTO KROSNO ZA 2023 ROK

Lp.	Lokalizacja i wyszczególnienie robót	Jednostka miary	Ilość lokali	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.	24	526 014,64
2.	Koszty remontu budynków i mieszkań Gminy (zamieszkałe) - wymiana drzwi - wymiana podłóg - wykonanie monitoringu - uzupełnienie tynków, malowanie - ułożenie paneli ,ułożenie płytek	szt.	14	61 403,97
3.	Przebudowa instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych z przystosowaniem jej do ogrzewania gazowego zgodnie z obowiązującymi przepisami , wymiana kotła	szt.	2	22 339,71
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach Gminy Krosno	szt.	10	20 202,52
Razem				629 960,84 zł

Zestawienie nr 2.

Wykonanie planu robót remontowych za 2023r. przyjętych na zebraniach Wspólnot Mieszkaniowych

Ip.	Lokalizacja i opis robót		Wartość robót (zł)
1.	WYMIANA CENTRALI DOMOFONOWYCH (KL. SCHODOWE) + WYK MONITORINGU		
	Grodzka 10 - centrala domofonowa		6 106,00
	Naftowa 15 - centrala domofonowa		5 818,00
	Naftowa 13 - centrala domofonowa		2 909,00
	Staszica 15 - monitoring		6 870,00
	Naftowa 15b - centrala domofonowa		2 501,00
	Naftowa 12 - montaż fotokomórki bezprzewodowej		1 500,00
	Betleja 10 - wymiana wew. inst. zas. WZL		31 500,00
		suma	57 204,00
2	PRACE MALARSKIE		
	Kolejowa 14 - odmalowanie 3 klatek schodowych		82 620,00
	Tysiąclecia 2 - malowanie koryt. Piwnicznych		16 200,00
	Kolejowa 2 - malowanie koryt piwnicznych		17 820,00
	Kolejowa 4 - malowanie pasów , miejsc parkingowych		3 198,00
	Kolejowa 10 - odmalowanie klatki schodowej		14 040,00
	Kolejowa 12 - odmalowanie klatek schodów.		15 120,00
	Naftowa 7 - malowanie ściany frontowej bud.		27 127,00
	Naftowa 15 - malowanie korytarzy piwnicznych		15 660,00
	Naftowa 15b - odmalowanie koryt piwnicznych		11 880,00
		suma	203 665,00
3.	WYMIANA STOLARKI		
	Popieluszki 95 - wymiana okienek piw + moskitiery		13 590,00
	Popieluszki 105 - wymiana okienek piw + moskitiery		15 126,40
	Bema 14 - wymiana 2 szt. drzwi do piwnicy		2 900,00
	Grodzka 10		1 001,04
		suma	32 617,44
4.	UŁOŻENIE KOSTKI BRUKOWEJ		
	Oficerska 3		1 500,00
	Oficerska 7		1 500,00
	Staszica 9 - droga dojazd. + miejsca. postojowe		87 897,98
	Tysiąclecia 8		5 000,00
		suma	95 897,98

5.	PRACE DODATKOWE - BIEŻĄCA EKSPLOAT		
	Bema 14 - wykon 2 szt. daszków nad wejść		6 500,00
	Wyzwolenia 1 - remont balkonów		11 900,00
	Oficerska 3 - demontaż, montaż elementów PCV		5 700,00
	Wyzwolenia 1 - rozbiórka śmietnika		2 000,00
	Popieluszki 93 - remont dachu		5 782,00
	Popieluszki 99 - remont gzymsu		2 916,00
	Popieluszki 107 - przewody wentylacyjne 11 szt.		2 808,00
	Grodzka 10 - prace remont piwnic		606,20
	Kapucyńska 25 – remont schodów i chodnika		22 120,00
	Naftowa 15a - remont dachu		33 188,40
	Staszica 15 - remont kominów		7 778,00
	Mickiewicza 16 - wygłuszenie. 2 pom. wymiennikowni.		5 184,00
	Batorego 11 - remont schodów zewnętrznych		31 644,00
	Piastowska 22 - zabudowa rur co. kart gips		11 900,00
	Naftowa 36 - wyk dren i izolacji ścian bud		72 770,00
	Naftowa 36 - wyk naświetleń		13 000,00
	Magurów 3 - remont cokołu i schodów. zewnątrz		30 078,00
	Magurów 3 - malowanie elewacji		105 741,50
	Naftowa 9a - remont balkonu		2 450,00
	Betleja 10 - ogrodzenie. terenu		5 200,00
		suma	379266,10
6.	MONTAŻ WIAT ŚMIETNIKOWYCH		
	Oficerska 3		5 159,85
	Oficerska 7		5 159,85
	Wyzwolenia 1		9 030,00
	Tysiąclecia 8		12500,00
		suma	31 849,70
		Razem	800 500,22



Bilans i RZiS za 2023 r.

Krosno, marzec 2024 r.

BILANS

w zł

stan na dzień		wykonanie	
		2022-12-31	2023-12-31
AKTYWA			
A	AKTYWA TRWAŁE	101 538 399,85	121 504 738,97
	I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	35 217,05	17 643,84
	1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
	2. Wartość firmy		
	3. Inne wartości niematerialne i prawne	35 217,05	17 643,84
	4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
	II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	101 503 182,80	121 487 095,13
	1. Środki trwałe	97 245 401,22	96 838 333,65
	a) grunty	6 161 829,24	7 115 878,21
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	90 946 637,57	89 610 122,52
	c) urządzenia techniczne i maszyny	74 819,33	66 990,70
	d) środki transportu	59 419,90	43 214,46
	e) inne środki trwałe	2 695,18	2 127,76
	2. Środki trwałe w budowie	4 257 781,58	24 648 761,48
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
	III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	0,00	0,00
	1. Od jednostek powiązanych		
	2. Od pozostałych jednostek	0,00	
	IV. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	0,00	0,00
	1. Nieruchomości		
	2. Wartości niematerialne i prawne		
	3. Długoterminowe aktywa finansowe		0,00
	a) w jednostkach powiązanych:	0,00	0,00
	udziały lub akcje		
	inne papiery wartościowe		
	udzielone pożyczki		
	inne długoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00
	udziały lub akcje		
	inne papiery wartościowe		
	udzielone pożyczki		
	inne długoterminowe aktywa finansowe		
	4. Inne inwestycje długoterminowe		
	V. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	0,00	0,00
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B	AKTYWA OBROTOWE	13 236 477,10	2 333 443,08
	I. ZAPASY	59 706,12	1 692,58
	1. Materiały	1 692,58	1 692,58
	2. Półprodukty i produkty w toku	58 013,54	0,00
	3. Produkty gotowe		
	4. Towary		
	5. Zaliczki na dostawy		
	II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	673 700,93	879 557,76
	1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	do 12 miesięcy		
	powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
	2. Należności od pozostałych jednostek	673 700,93	879 557,76
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	353 848,80	554 111,29
	do 12 miesięcy	341 240,37	554 111,29
	powyżej 12 miesięcy	12 608,43	0,00
	b) z tyt. podatków, dotacji, cel i ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	216 151,44	239 530,00
	c) inne	103 700,69	85 916,47
	d) dochodzone na drodze sądowej		

III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	12 396 368,88	1 266 001,45
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	12 396 368,88	1 266 001,45
<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>12 396 368,88</i>	<i>1 266 001,45</i>
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	<i>12 396 368,88</i>	<i>1 266 001,45</i>
inne środki pieniężne		
inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	106 701,17	186 191,29
AKTYWA RAZEM A+B	114 774 876,95	123 838 182,05

		PASywa	
		wykonanie	wykonanie
		2022-12-31	2023-12-31
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	51 344 863,49	50 912 606,51
	I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	38 412 500,00	43 703 500,00
	II. NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY <i>(wielkość ujemna)</i>		
	III. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE <i>(wielkość ujemna)</i>		
	IV. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	7 590 322,99	7 048 631,66
	V. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY		
	VI. POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE	7 291 463,34	722 128,00
	VII. ZYSK (strata) z lat ubiegłych	0,00	-18 116,69
	VIII. ZYSK (strata) netto	50 377,16	-543 536,46
	IX. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (-)		
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	63 430 213,46	72 925 675,54
	I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	0,00	0,00
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne:	0,00	0,00
	długoterminowa		
	krótkoterminowa		
	3. Pozostałe rezerwy:	0,00	0,00
	długoterminowe		
	krótkoterminowe		
	II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	59 808 721,81	65 850 146,15
	1. Wobec jednostek powiązanych		
	2. Wobec pozostałych jednostek	59 808 721,81	65 850 146,15
	a) kredyty i pożyczki	27 171 543,87	26 672 615,05
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) inne	32 637 177,94	39 177 531,10
	III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	2 547 619,97	6 022 820,58
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
	do 12 miesięcy		
	powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
	2. Wobec pozostałych jednostek	2 512 197,34	5 988 673,77
	a) kredyty i pożyczki	844 546,70	1 581 218,30
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	1 265 235,69	3 689 141,22
	do 12 miesięcy	1 265 235,69	3 689 141,22
	powyżej 12 miesięcy		
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania weksłowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	60 677,42	178 426,02
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	i) inne	341 737,53	539 889,23
	3. Fundusze specjalne	35 422,63	34 146,79
	IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 073 871,68	1 052 608,83
	1. Ujemna wartość firmy		
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe w tym	1 073 871,68	1 052 608,83
	długoterminowe	1 053 129,96	1 032 883,79
	krótkoterminowe	20 741,72	19 925,04
	PASYWA RAZEM (A+B)	114 774 876,95	123 838 182,05
	SUMA KONTROLNA	0,00	0,00

PROKURENT

Kinga Firlik-Liput
GŁÓWNY KSIĘGOWY

PREZES ZARZĄDU

Piotr Zawisza

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w zł

		porównawczy	porównawczy
		wykonanie 2022-12-31	wykonanie 2023-12-31
A	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z N	11 051 572,51	12 894 682,11
	<i>od jednostek powiązanych</i>		
	I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	9 403 151,52	10 646 163,26
	II. przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 612 811,40	2 248 518,85
	III. zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (-))	35 609,59	0,00
	IV. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
B	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (p)	10 221 007,50	12 175 194,77
	I. Amortyzacja	1 335 688,38	1 582 292,86
	II. Zużycie materiałów i energii	1 807 756,96	2 364 537,50
	III. Usługi obce	1 658 203,96	1 346 554,92
	IV. Podatki i opłaty	1 060 561,06	1 234 522,99
	<i>w tym podatek akcyzowy</i>		
	V. Wynagrodzenia	2 160 482,02	2 692 428,60
	VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	492 719,67	602 487,08
	VII. Pozostałe koszty rodzajowe	92 854,72	114 205,64
	VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 612 740,73	2 238 165,18
B	KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW (k)	0,00	0,00
	<i>w tym jednostkom powiązanym</i>		
	I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		
	II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
	<i>koszt sprzedaży (k)</i>		
	<i>koszt ogólnego zarządu (k)</i>		
C	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	830 565,01	719 487,34
D	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	126 202,98	140 464,43
	I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
	II. Dotacje	273,48	273,48
	III. Inne przychody operacyjne	125 929,50	140 180,95
E	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	140 116,46	165 139,50
	I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
	III. Inne koszty operacyjne	140 116,46	165 139,50
F	ZYSK(STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D	816 651,53	694 802,27
G	PRZYCHODY FINANSOWE	12 560,12	149 836,88
	I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	<i>od jednostek powiązanych</i>		
	II. Odsetki, w tym:	12 560,12	149 836,88
	<i>od jednostek powiązanych</i>		
	III. Zysk ze zbycia inwestycji		
	IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
	V. Inne	0,00	
H	KOSZTY FINANSOWE	642 652,49	1 210 186,61
	I. Odsetki, w tym:	642 652,49	1 210 186,61
	<i>dla jednostek powiązanych</i>		
	II. Strata ze zbycia inwestycji		
	III. Aktualizacja wartości inwestycji		
	IV. Inne		
I	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	186 559,16	-385 547,46
J	WYNIK ZDARZEN NADZWYCZAJNYCH (J.I. - J.II.)	0,00	0,00
	I. Zyski nadzwyczajne		
	II. Straty nadzwyczajne		
K	ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+/-J)	186 559,16	-385 547,46
L	Podatek dochodowy	136 182,00	177 989,00
M	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
N	ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	60 377,16	-543 536,46
O	DYWIDENDY I INNE WYPŁATY Z ZYSKU		

Krosno 15-03-2024

PROKURENT

Kinga Piłt-Liput
 GŁÓWNY KSIĘGOWY

PREZES ZARZĄDU


 Piotr Zawisza