

19 marca 2018



TYSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
sp. z o.o.

ul. Budowlanych 59, 43-100 Tychy
tel.: (32) 227 03 70, fax: (32) 219 00 20
www.ttbs.tychy.pl, sekretariat@ttbs.tychy.pl
NIP: 646-23-12-814, KRS: 0000037223 Sąd Rejonowy w Katowicach,
kapitał zakładowy: 76.134.500,00 zł

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

za okres

01.01.2017 – 31.12.2017

INFORMACJE O CHARAKTERZE WŁASNOŚCIOWYM

Na dzień 1 stycznia 2017 r. kapitał zakładowy wynosił 72.130.000 zł, tj. 144.260 udziałów, po 500 zł każdy. Na dzień 31 grudnia 2017 r. kapitał zakładowy wynosił 76.134.500 zł, tj. 152.269 udziałów po 500 zł każdy. 100% udziałów posiada Gmina Tychy.

Uchwałą nr 1 NZW z dnia 30 listopada 2017 r. nastąpiło podwyższenie kapitału o kwotę 4.004.500,00 zł, w całości pokryte wkładem pieniężnym wniesionym przez Gminę Miasta Tychy.

Aktualnie Spółka posiada 545 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 33 255 m². Lokale mieszkalne zlokalizowane są:

| | |
|--|------------------|
| ✓ ul. Wspólna 3 | - 8 mieszkań, |
| ✓ ul. Kochanowskiego 1-3 | - 88 mieszkań, |
| ✓ ul. Brzechwy 3 ul. Bacha 1-3-5-7 | - 121 mieszkań, |
| ✓ ul. Bacha 2-4 ul. Barona 25-27 | - 119 mieszkań, |
| ✓ Plac Zbawiciela 2 | - 23 mieszkania, |
| ✓ ul. Hierowskiego 2-4-6 | - 57 mieszkań, |
| ✓ ul. Trzy Stawy 1-3-5-7-9 | - 47 mieszkań, |
| ✓ ul. Trzy Stawy 2-4-6 ul. Grota Roweckiego 25-27-29 | - 52 mieszkania |
| ✓ ul. Nowokościelnej 11,11a,11b,11c | - 30 mieszkań |

Spółka administruje lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 17.181 m², których jest właścicielem:

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| ✓ ul. Grota Roweckiego 42-44 | - 5.973,0 m ² , |
| ✓ ul. Budowlanych 59 | - 5.464,4 m ² , |
| ✓ ul. Dąbrowskiego 33 | - 1.777,9 m ² , |
| ✓ ul. Bacha 3-5 | - 647,4 m ² , |
| ✓ ul. Elfów 30 | - 520,6 m ² , |
| ✓ ul. Wszyńskiego 20 | - 450,6 m ² , |
| ✓ ul. Edukacji 94 | - 407,2 m ² , |
| ✓ ul. Edukacji 15 | - 365,0 m ² , |
| ✓ ul. Hierowskiego 4 | - 359,1 m ² , |
| ✓ ul. Bacha 2-4 | - 243,0 m ² , |
| ✓ ul. Trzy Stawy 3-5 | - 232,9 m ² , |
| ✓ ul. Trzy Stawy 2-4-6 | - 379,0 m ² , |
| ✓ ul. Wspólna 3 | - 56,8 m ² |
| ✓ ul. Nowokościelna 11 | - 310,4 m ² . |

Ponadto Spółka posiada 308 miejsc parkingowych w garażach podziemnych budynków mieszkalnych, 85 miejsc na parkingu przy biurowcu na ul. Budowlanych 59 i 15 garaży.

Dodatkowo zarządzamy 4 wspólnotami (2 lokalowymi i 2 mieszkaniowymi).

W omawianym okresie lokale mieszkalne wynajęte były w 100%, miejsca parkingowe i garaże również w 100%, natomiast lokale usługowe w 95%.

W 2017 roku skład Rady Nadzorczej wyglądał następująco:

- 1) Urszula Dryka – Przewodnicząca, powołana uchwałą z dniem 20 maja 2016 r.,
- 2) Hanna Skoczylas – powołana uchwałą z dniem 16 czerwca 2015 r.,
- 3) Łukasz Wąsowicz – powołany uchwałą z dniem 20 maja 2016 r.

W 2017 roku Zarząd Spółki był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu pełni Henryk Borczyk (od 3 listopada 2016 r.)

Ponadto w 2017 roku Spółka posiadała dwie prokury, tj.:

- 1) Ewa Jastrzębska – pełniąca obowiązki od 24 czerwca 2015 r.,
- 2) Artur Wyżkiewicz – pełniący obowiązki od 23 kwietnia 2013 r.

INFORMACJE O CHARAKTERZE FINANSOWO-WYNIKOWYM

W 2017 r. Spółka z o. o. wypracowała zysk netto w wysokości 353 tys. zł przy przychodach na poziomie 10,8 mln zł.

Uwzględniając wyniki analizy ekonomiczno – finansowej należy stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółki jest stabilna, firma nie ma problemów ze spłatą swoich zobowiązań, a kontynuacja działalności nie jest zagrożona.

Podstawowe elementy sytuacji majątkowej Spółki:

| Pozycja bilansu | 2016 | 2017 | dynamika 2017/2016 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Aktywa trwałe | 120 753 376,50 | 118 990 962,82 | 99% |
| Aktywa obrotowe | 7 533 372,43 | 12 011 589,47 | 159% |
| | 128 286 748,93 | 131 002 552,29 | |

| Pozycja bilansu | 2016 | 2017 | dynamika 2017/2016 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kapitały własne | 78 871 347,74 | 83 228 912,96 | 106% |
| Zobowiązania | 49 415 401,19 | 47 773 639,33 | 97% |
| | 128 286 748,93 | 131 002 552,29 | |

INWESTYCJE

1. **Budowa budynku przy ul. Barona.** W dniu 17 lutego 2016 r. została podpisana umowa z firmą AB-Projekt Sp. z o. o. na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej budynku wielomieszkaniowego w Tychach przy ul. Barona. Wartość umowy to 153.873,00 zł. Decyzja pozwolenie na budowę budynku Spółka otrzymała 26 sierpnia 2016 r. Na podstawie tej dokumentacji we wrześniu został złożony w BGK Warszawa przez Prezydenta Miasta wniosek o bezzwrotne dofinansowanie inwestycji w wysokości do 45 % wartości. Planowany efekt rzeczowy to 38 lokali mieszkalnych komunalnych o łącznej powierzchni ponad 1.800 m². Budynek zostanie wybudowany ze środków Miasta Tychy, przy udziale środków z Programu wsparcia budownictwa socjalnego ze środków Funduszu Dopłat. 11 kwietnia 2017 r. została podpisana umowa pomiędzy Spółką a Gminą Tychy do finansowanie przedmiotowej inwestycji. 11 lipca 2017 r. została podpisana umowa na roboty budowlane. Generalnym Wykonawcą została firma P.B. DOMBUD S.A. z siedzibą w Katowicach, a wartość umowy to 9,493 mln zł brutto. Planowany termin zakończenia robót budowlanych to I połowa września 2018 r. Aktualne zaangażowanie rzeczowe: wykonano strop na I piętrze i trwają prace murowe na stropie I piętra (ściany II piętra). Rozliczenie inwestycji, zasiedlenie lokali mieszkalnych przewidziane jest do końca października 2018 r.





2. **Budowa budynku przy ul. De Gaulle'a.** Spółka posiada koncepcję zagospodarowania terenu oraz warunki zabudowy. Obecnie trwa procedura wniesienia działki aportem do Spółki. Wykonano projekt budowlany, a 12 lutego 2018 r. został złożony wniosek o wydanie decyzji pozwolenie na budowę. Efekt rzeczowy: 22 lokale mieszkalne (ok. 1,3 tys. m²) i 2 lokale usługowe (ok. 75 m²) oraz garaż podziemny (21 miejsc parkingowych).



3. **Budowa budynku przy al. Bielskiej.** Spółka posiada koncepcję zagospodarowania terenu. Efekt rzeczowy: 64 lokale mieszkalne (ok. 3,9 tys. m²), lokal usługowy (ok. 2,2 tys. m²) oraz 155 miejsc parkingowych w garażu podziemnym. Obecnie trwa procedura wniesienia działki aportem do Spółki oraz negocjacje z potencjalnym przyszłym najemcą powierzchni usługowej. Kolejnym etapem będzie ogłoszenie postępowania przetargowego na wybór wykonawcy dokumentacji budowlano-wykonawczej.



4. **Budowa budynku przy ul. Spacerowej.** 5 marca 2015 r. został złożony wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 524/13. W czerwcu 2017 r. został uchwalony mpzp. Spółka posiada analizę inwestycyjną terenu. Obecnie trwa procedura wniesienia działki aportem do Spółki. Przewidywany efekt rzeczowy to 35 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej blisko 1,7 tys. m².



5. Ponadto w omawianym okresie wykonano liczne **prace remontowe i modernizacje zasobów Spółki**. W tabeli poniżej przedstawiono zbiorczo istotne inwestycje, remonty i modernizacje wykonane w 2017 r.

| lp. | miejsce | przedmiot | wartość brutto |
|---------------|---|---|------------------|
| 1 | ul. Budowlanych 59 | Naprawa elewacji budynku | 133.781 |
| 2 | ul. Spacerowa | Wykonanie koncepcji terenu | 7.257 |
| 3 | ul. Budowlanych 59 | Wykonanie dodatkowego chodnika | 18.087 |
| 4 | ul. Kochanowskiego 1-3 | Wymiana wodomierzy | 61.931 |
| 5 | Plac Zbawiciela 2 | Malowanie elementów stalowych | 29.401 |
| 6 | Pasaż Europejski | Naprawa pokrycia dachowego | 75.961 |
| 7 | ul. Hierowskiego 2-6 | Zagospodarowanie terenu | 37.252 |
| 8 | ul. Budowlanych 59 | Wymiana obróbek blacharskich | 14.513 |
| 9 | ul. Grota Roweckiego 42-44 | Naprawa windy | 16.605 |
| 10 | ul. de Gaulle'a | Wykonanie projektu budowlanego | 55.104 |
| 11 | ul. Bacha 3 | Systemu sygnalizacji pożaru | 67.650 |
| 12 | ul. Dąbrowskiego 33 | Wykonanie ekspertyzy p.poż | 11.685 |
| 13 | ul. Wyszyńskiego 20 | Naprawa elewacji | 30.721 |
| 14 | ul. Grota Roweckiego 42-44 | Remont łazienek i korytarzy | 454.780 |
| 15 | Zasoby Spółki | Kalibracja systemów detekcji w garażach podziemnych | 50.537 |
| 16 | Osiedle Balbina | Roboty dekarские | 17.200 |
| 17 | Pasaż Europejski | Montaż zabezpieczeń przed ptactwem | 12.000 |
| 18 | Ul. Oświęcimska 256 | Wykonanie koncepcji | 10.500 |
| 19 | Siedziba Spółki | Dostawa i montaż klimatyzacji | 12.087 |
| 20 | Pasaż Europejski | Nasadzenie drzew i krzewów | 7.247 |
| 21 | Ul. Trzy Stawy 1-2-3-4-5-6-7-9 ul. Grota Roweckiego 25-27-29 | Zagospodarowanie patio | 55.000 |
| 22 | ul. Kochanowskiego 1-3 | Malowanie elementów drewnianych | 23.100 |
| razem: | | | 2.202.399 |

INNE INFORMACJE

- 1) W 2017 r. działania Zarządu nadal koncentrowały się na remontach infrastruktury budynków mieszkalnych, które są najstarsze w zasobach Spółki.
- 2) W maju została uruchomiona nowa strona internetowa Spółki. Ponadto zmienione zostało logo. Stworzona została również księga znaków.
- 3) Rada nadzorcza uchwałami z kwietnia i czerwca br. zatwierdziła zmianę struktury organizacyjnej Spółki.
- 4) Rada nadzorcza uchwałą z dnia 18 września 2017 r. zatwierdziła Politykę Wynagradzania Pracowników.
- 5) Z dniem 4 września Spółka zmieniła firmę zajmującą się sprzątnięciem i utrzymaniem zieleni. Przyczyniło się to do zdecydowanej poprawy utrzymania czystości i zieleni.

- 6) Zarząd chroniąc się przed ryzykiem utraty płynności finansowej, związanej z nieterminowymi spłatami należności przez swoich najemców, stosuje zabezpieczenia w postaci kaucji zwrotnych oraz współpracuje z kancelarią prawną w celu wyegzekwowania zaległości. Ryzyko kredytowe zmniejszane jest odpowiednio dostosowaną polityką finansową oraz korzystaniem z instrumentów dostępnych na rynku w postaci lokat overnight oraz terminowych. Z uwagi na niskie stopy redyskonta weksli NBP, których wysokość ma wpływ na oprocentowanie kredytów, Spółka nie przewiduje problemów związanych z ryzykiem kredytowym.
- 7) Spółka nie dotyczy aspekt osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.
- 8) Spółka nie posiada udziałów w innych podmiotach.
- 9) Spółka nie posiada oddziałów własnych.

Henryk BOROZYK

PREZES ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU

Henryk BOROZYK

19 marca 2018 r.