



**TYSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**
sp. z o.o.

ul. Budowlanych 59, 43-100 Tychy

tel.: (32) 227 03 70

www.ttbs.tychy.pl, sekretariat@ttbs.tychy.pl

NIP: 646-23-12-814, KRS: 0000037223 Sąd Rejonowy w Katowicach.

kapitał zakładowy: 84.647.500,00 zł

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

za okres

01.01.2018 – 31.12.2018

INFORMACJE O CHARAKTERZE WŁASNOŚCIOWYM

Na dzień 1 stycznia 2018 r. kapitał zakładowy wynosił 72.130.000 zł, tj. 144.260 udziałów, po 500 zł każdy. Na dzień 31 grudnia 2018 r. kapitał zakładowy wynosił **84.647.500 zł**, tj. 169.295 udziałów po 500 zł każdy. 100% udziałów posiada Gmina Tychy. W 2018 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w następującym zakresie:

- 1) Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 30 listopada 2017 r. o kwotę 4.004.500,00 zł, które w całości pokryte zostało wkładem pieniężnym; środki pieniężne przeznaczone zostały na budowę budynku przy ul. Barona 16 (data wpisu w KRS to 16 stycznia 2018 r.);
- 2) Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 26 stycznia 2018 r. o kwotę 2.948.500,00 zł, które w całości pokryte zostało wkładem pieniężnym; środki pieniężne przeznaczone zostały na budowę budynku przy ul. Barona 16 (data wpisu w KRS to 30 marca 2018 r.);
- 3) Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 16 kwietnia 2018 r. o kwotę 785.000,00 zł, które w całości pokryte zostało aportem w postaci działki nr 1501/46 położonej przy ul. de Gaulle'a (data wpisu w KRS to 31 lipca 2018 r.);
- 4) Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 24 sierpnia 2018 r. o kwotę 4.779.500,00 zł, które w całości pokryte zostało wkładem pieniężnym (2.744.500,00 zł z przeznaczeniem na budowę budynku przy ul. Barona 16) oraz aportem (2.035.000,00 zł) w postaci działki nr 5573/64 położonej przy al. Bielskiej (data wpisu w KRS to 30 października 2018 r.).

Ponadto 15 października 2018 r. Rada Miasta Tychy podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.144.000,00, które w całości zostanie pokryte aportem w postaci działek nr 524/13 i 525/14 położonych przy ul. Spacerowej. o łącznej powierzchni 4.179 m².

Spółka posiada 582 mieszkań z przeznaczeniem na wynajem, o łącznej powierzchni użytkowej 35.096 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,
- ✓ ul. Barona 16 - 38 mieszkań.

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

- ✓ ul. Grota Roweckiego 42-44 - 5.973,0 m²,
- ✓ ul. Budowlanych 59 - 5.464,4 m²,
- ✓ ul. Dąbrowskiego 33 - 1.777,9 m²,
- ✓ ul. Bacha 3-5 - 647,4 m²,
- ✓ ul. Elfów 30 - 520,6 m²,
- ✓ ul. Wyszyńskiego 20 - 450,6 m²,
- ✓ ul. Edukacji 94 - 407,2 m²,
- ✓ ul. Edukacji 15 - 365,0 m²,
- ✓ ul. Hierowskiego 4 - 359,1 m²,
- ✓ ul. Bacha 2-4 - 243,0 m²,
- ✓ ul. Trzy Stawy 3-5 - 232,9 m²,
- ✓ ul. Trzy Stawy 2-4-6 - 379,0 m²,
- ✓ ul. Wspólna 3 - 56,8 m²
- ✓ ul. Nowokościelna 11 - 310,4 m².

Ponadto Spółka posiada 325 miejsc parkingowych w garażach podziemnych budynków mieszkalnych, 85 miejsc na parkingu przy biurowcu przy ul. Budowlanych 59 i 15 garaży. Dodatkowo Spółka zarządza 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 94,65 %.

W 2018 roku skład Rady Nadzorczej wyglądał następująco:

- 1) Urszula Dryka – Przewodnicząca, powołana uchwałą z dniem 20 maja 2016 r.,
- 2) Hanna Skoczyłtas – powołana uchwałą z dniem 10 maja 2018 r.,
- 3) Łukasz Wąsowicz – powołany uchwałą z dniem 20 maja 2016 r.

W 2018 roku Zarząd Spółki był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu pełnili:

- 1) Henryk Borczyk – do 31 maja (rezygnacja),
- 2) Daria Szczepańska – od 1 czerwca.

Ponadto w 2018 r. Spółka posiadała dwie prokury, tj.:

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

Spółka w 2018 roku zatrudniała 12 osób na podstawie umów o pracę.

INFORMACJE O CHARAKTERZE FINANSOWO-EKONOMICZNYM

W roku 2018 Spółka wypracowała zysk netto w wysokości 222,3 tys. zł, przy przychodach na poziomie 11,35 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	2017	2018	dynamika 2018/2017
Aktywa trwałe	118 990 962,82	129 589 221,48	109%
Aktywa obrotowe	12 011 589,47	7 627 334,83	63%
	<u>131 002 552,29</u>	<u>137 216 566,31</u>	

Pozycja bilansu	2017	2018	dynamika 2018/2017
Kapitały własne	83 228 912,96	91 964 431,26	110%
Zobowiązania	47 773 639,33	45 252 135,05	95%
	<u>131 002 552,29</u>	<u>137 216 566,31</u>	

INWESTYCJE

1. **Budowa budynku przy ul. Barona.** W dniu 11 lipca 2017 r. została podpisana umowa na roboty budowlane firmą P.B. DOMBUD S.A. z siedzibą w Katowicach o wartości 9,493 mln zł brutto. 16 października podpisano protokół końcowy odbioru robót, a 2 listopada Spółka otrzymała decyzję pozwolenie na użytkowanie. Efekt rzeczowy to 38 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1.867 m² i 17 miejsc parkingowych w garażu podziemnym. W budynku powstały lokale mieszkalne komunalne, które zostały zasiedlone przez Wydział Gospodarki Lokalowej UM Tychy. Inwestycja została wybudowana ze środków Miasta Tychy, przy udziale środków z Programu wsparcia budownictwa socjalnego ze środków Funduszu Dopłat.

Po rozliczeniu inwestycji Gmina Tychy otrzymała z Banku Gospodarstwa Krajowego 3.226.000,00 zł. Na dzień 31 grudnia zasiedlonych zostało 37 z 38 lokali mieszkalnych (ostatni lokal mieszkalny zostanie zasiedlony w lutym 2019 r.).

2. **Budowa budynku przy ul. De Gaulle'a (działka nr 1501/46).** Spółka posiada dokumentację budowlano-wykonawczą oraz prawomocną decyzję pozwolenie na budowę. Przewidywany efekt rzeczowy to 23 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1.362,95 m². Obecnie trwa postępowanie przetargowe. Podpisanie umowy z generalnym wykonawcą planowane jest na II kwartał br. Szacunkowy termin realizacji to 18 miesięcy od dnia podpisania umowy z generalnym wykonawcą.
3. **Budowa budynku przy al. Bielskiej (działka nr 5573/64).** Działka została wniesiona aportem do Spółki. W listopadzie 2018 r. – w wyniku rozstrzygnięcia postępowania przetargowego – została podpisana umowa z BBC Best Building Consultants z siedzibą w Warszawie na wykonanie dokumentacji budowlano-wykonawczej wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenie na budowę. Dokumentacja wraz z prawomocnym pozwoleniem na budowę zostanie wykonana w II kwartale 2019 r. Planowany efekt rzeczowy to 91 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ponad 4,2 tys. m² i lokale usługowe o łącznej powierzchni ok. 1 tys. m².
4. Ponadto w 2018 r. wykonano **prace remontowe i modernizacje zasobów Spółki**. W tabeli poniżej przedstawiono zbiorczo istotne inwestycje, remonty i modernizacje wykonane w 2018 r.

Lp.	Obiekt	Przedmiot	Wartość
1	ul. Grota Roweckiego 42-44	Zespół łazienek oraz korytarze	579 649,80
2	ul. de Gaulle'a (działka nr 1501/46)	Wykonanie projektu wykonawczego	158 670,00
3	ul. Dąbrowskiego 33	Wymiana instalacji elektrycznej	140 466,00
4	ul. Budowlanych 59	Montaż klimatyzacji	124 620,55
5	zasoby Spółki	Wymiana wodomierzy	117 914,40
6	ul. Budowlanych 59	Modernizacja głównego zasilania budynku	48 585,00
7	ul. Bacha 1-7	Naprawa tarasów	56 084,40
8	ul. Kochanowskiego 1E	Modernizacja układu wentylacji	28 067,04
9	ul. Budowlanych 59	Wykonanie dokumentacji projektowej w zakresie remontu łazienek	23 370,00
10	zasoby Spółki	Przegląd i kalibracja czujników CO i LPG	17 933,40
11	zasoby Spółki	Wykonanie przeglądów 5-letnich i rocznych	17 600,00

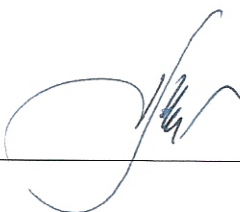
12	ul. Kochanowskiego 1-3	Wykonanie oświetlenia awaryjnego w garażu podziemnym	15 990,00
13	zasoby Spółki	Usunięcie usterek stwierdzonych podczas przeglądu systemów detekcji CO i LPG	14 000,00
14	ul. Brzechwy 3 ul. Bacha 1-3-5-7	Wykonanie oświetlenia awaryjnego w garażu podziemnym	13 948,20
15	siedziba Spółki	Dostawa sprzętu komputerowego wraz z usługami instalacji i konfiguracji (RODO).	8 370,00
16	ul. Bacha 2-4 ul. Barona 25-27	Wykonanie oświetlenia awaryjnego w garażu podziemnym	8 302,50
17	ul. Grota Roweckiego 42-44	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach	6 678,90
18	zasoby Spółki	Pozostałe	214 775,81
Razem:			1 595 026,00

INNE INFORMACJE

- 1) W 2018 r. działania Zarządu nadal koncentrowały się na remontach infrastruktury budynków mieszkalnych, które są najstarsze w zasobach Spółki.
- 2) Z dniem 1 lipca zmienił się podmiot odpowiedzialny za bieżącą konserwację budynków i pogotowie lokatorskie. Obecnie jest to Zakład Remontowo-Budowlany Jacek Ryt z siedzibą w Łące.
- 3) 10 maja Zarząd Spółki otrzymał absolutorium za 2017 r.
- 4) 1 marca 2019 r. nastąpiła zmiana w składzie Rady Nadzorczej. Pana Łukasza Wąsowicza zastąpił Pan Jan Chwiędacz.
- 5) 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.
- 6) Spółka nie prowadziła działań w kierunku badań i rozwoju.
- 7) Spółka nie posiada oddziałów (zakładów), instrumentów finansowych oraz nie nabyła udziałów własnych.

Daria SZCZEPAŃSKA

PREZES ZARZĄDU



24.04.2019r.