

10 czerwca 2020



TYSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
sp. z o.o.

ul. Budowlanych 59, 43-100 Tychy

tel.: (32) 227 03 70

www.tbbs.tychy.pl, sekretariat@tbbs.tychy.pl

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

kapitał zakładowy: 90.419.500,00 zł

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

za okres

01.01.2019 – 31.12.2019

INFORMACJE O CHARAKTERZE WŁASNOŚCIOWYM

Na dzień 1 stycznia 2019 r. kapitał zakładowy wynosił **84.647.500 zł**, tj. 169.295 udziałów, po 500 zł każdy. Na dzień 31 grudnia 2019 r. kapitał zakładowy wynosił **90.419.500 zł**, tj. 180.299 udziałów po 500 zł każdy. 100% udziałów posiada Gmina Tychy. W 2019 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w następującym zakresie:

- 1) Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 2 kwietnia 2019 r. o kwotę 1.772.000 zł, które w całości pokryte zostało aportem w postaci działek nr 183/54, 184/57, 888/54 przy ul. Oświęcimskiej 256 oraz 524/13, 525/13 przy ul. Spacerowej,
- 2) Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 14 października 2019 r. o kwotę 4.000.000,00 zł, które w całości pokryte zostało wkładem pieniężnym.

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 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 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 %.

W 2019 roku skład Rady Nadzorczej wyglądał następująco:

- 1) Urszula Dryka – Przewodnicząca,
- 2) Hanna Skoczylas,
- 3) Jan Chwiędacz – od dnia 1 marca 2019 r.,
- 4) Łukasz Wąsowicz – do dnia 1 marca 2019 r.

W 2019 roku Zarząd Spółki był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu pełniła:

- 1) Daria Szczepańska.

Ponadto w 2019 r. Spółka posiadała dwie prokury, tj.:

- 1) Ewa Jastrzębska,
- 2) Artur Wyżkiewicz.

INFORMACJE O CHARAKTERZE FINANSOWO-EKONOMICZNYM

W roku 2019 Spółka wypracowała zysk netto w wysokości 342,53 tys. zł, przy przychodach na poziomie 11,71 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	2018	2019	dynamika 2019/2018
Aktywa trwałe	129 589 221,48	134 021 777,00	103%
Aktywa obrotowe	7 627 334,83	8 565 639,66	114%
	<u>137 216 566,31</u>	<u>142 587 416,66</u>	

Pozycja bilansu	2018	2019 wstępnie	dynamika 2019/2018
Kapitały własne	91 964 431,26	98 079 086,33	107%
Zobowiązania	45 252 135,05	44 508 330,33	97%
	<u>137 216 566,31</u>	<u>142 587 416,66</u>	

INWESTYCJE

- Budowa budynku przy ul. De Gaulle'a (działka nr 1501/46).** 24 kwietnia 2019 r. została podpisana umowa z firmą ZMIROB z siedzibą w Tychach na budowę budynku. Wartość umowy to 8,197 mln zł. Przewidywany efekt rzeczowy to 23 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1.362,95 m². Planowany termin zakończenia i rozliczenia inwestycji to III kwartał 2020 r.

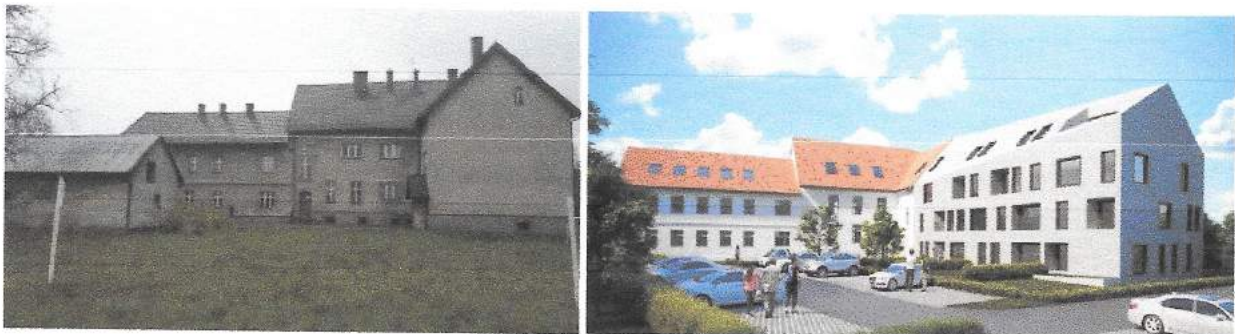


- Budowa budynku przy al. Bielskiej (działka nr 5573/64).** Działka została wniesiona aportem do Spółki. W listopadzie 2018 r. – w wyniku rozstrzygnięcia postępowania przetargowego – została podpisana umowa z BBC Best Building Consultants z siedzibą w Warszawie na wykonanie dokumentacji budowlano-wykonawczej wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenie na budowę. W sierpniu 2019 r. Spółka otrzymała prawomocną decyzję pozwolenie na budowę. 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. Planowany koszt inwestycji to 29 mln zł, w tym roboty budowlane 27,8 mln zł. Obecnie przygotowywane jest postępowanie przetargowe na roboty budowlane.



3. **Adaptacja budynku i budowa nowego budynku przy ul. Oświęcimskiej 256 (działki nr 183/54, 184/57, 888/54).** W kwietniu br. Spółka otrzymała aportem przedmiotowe działki zabudowane budynkiem po byłej szkole. Budynek wpisany jest do miejskiej ewidencji zabytków i jego adaptacja na lokale mieszkalne musi być uzgodniona z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Wartość aportu wyniosła 1,772 mln zł. 22 lipca br. zostało zlecone wykonanie wielowariantowej koncepcji adaptacji istniejącego budynku i budowy nowego. Zgodnie z koncepcją powstanie 30 lokali mieszkalnych o powierzchni 1,773 tys. m² i lokal usługowy o powierzchni 100 m².



4. Ponadto w 2019 r. wykonano **prace remontowe i modernizacje zasobów Spółki**. W tabeli poniżej przedstawiono zbiorczo istotne inwestycje, remonty i modernizacje wykonane w 2019 r.:

Lp.	Przedmiot	Wartość
1	Malowanie klatek schodowych ul. Wspólna 3.	18 962,51
2	Malowanie klatki schodowej ul. Hierowskiego 6.	35 000,00
3	Uszczelnienie styków dyli (vitrolit) w pokryciu zadaszenia Pasażu Europejskiego.	42 480,00
4	Zespół łazienek wraz z remontem korytarzy parteru i I piętra w biurowcu w Tychach przy ul. Grota Roweckiego 42-44	789 492,76
5	Remont balkonów przy ul. Nowokościelnej 11.	144 882,43
6	Wykonanie koncepcji budynku przy ul. Oświęcimskiej 256.	45 520,00
7	Wymiana wodomierzy w budynkach przy ul. Trzy Stawy 2-6, ul. Grota Roweckiego 25-29, Plac Zbawiciela 2.	24 804,00
8	Remont tarasów przy ul. Bacha 5.	44 870,00
9	Docieplenie ścian szczytowych w budynku przy Placu Zbawiciela 2.	67 200,00
10	Przebudowa łazienek na I piętrze w Segmencie B budynku przy ul. Budowlanych 59 w Tychach wraz z remontem korytarza i wymianą drzwi do lokali oraz drzwi na klatkę schodową.	474 083,08
11	Naprawa policzków ul. Bacha 2-4, remont balkonów przy ul. Bacha 4/28 i 4/29.	36 587,44
12	Remont balkonów przy ul. Bacha 3/1, 3/2, 3/22, 3/23, 3/37.	34 194,08
13	Usunięcie usterek na placach zabaw po przeglądzie rocznym.	16 922,34
14	Dostawa 191 sztuk wodomierzy dla budynku przy ul. Hierowskiego 2-4-6 i ul. Nowokościelna 11.	10 123,00
15	Podział obiektu na strefy pożarowe w garażu podziemnym przy ul. Brzechwy 3, ul. Bacha 1-3-5-7.	44 355,00
16	Wykonanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenie na budowę budynku przy al. Bielskiej.	644 274,00
Razem:		2 473 750,64


INNE INFORMACJE

- 1) W 2019 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 bieżące utrzymanie czystości i zieleni. Obecnie jest to Zakład Zieleni Jolanta Lach z siedzibą w Tychach. Wartość 24-miesięcznej umowy to 654 tys. zł.
- 3) 11 czerwca Zarząd Spółki otrzymał absolutorium za 2018 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.

Daria SZCZEPAŃSKA

PREZES ZARZĄDU



10 czerwca 2020 r.