

Od: magdalena.kutz@bogatynia.pl

Do: umig@bogatynia.pl

DW:

BCC::

Data: 2025-05-15 09:43:34

Temat: Sprawozdanie zarządu z działalności spółki w roku 2024

Załączniki: Sprawozdanie zarządu za rok 2024 (podp. elektr. 26.03.2025).pdf (757,09 KB)

--- Treść przekazanej wiadomości ---

Temat: Sprawozdanie zarządu z działalności spółki w roku 2024

Data: Thu, 15 May 2025 09:41:11 +0200

Nadawca: dr inż. Mirosław Sadowski <m.sadowski@tbsbogatynia.com.pl>

Adresat: Magdalena Kutz - UMiG Bogatynia <magdalena.kutz@bogatynia.pl>

Szanowna Pani Naczelnik,

dzień dobry.

W nawiązaniu do rozm. tel., przesyłam w zał. sprawozdanie zarządu z działalności spółki w roku 2024, z tym zastrzeżeniem, że jest ono przyjęte jedynie przez zarząd spółki, natomiast nie było dalej procedowane przez Radę Nadzorczą oraz Zgromadzenie Wspólników (ze względu na trwające badanie sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta).

--

Z pozdrowieniem,

dr inż. Mirosław Sadowski
Prezes Zarządu

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni
ul. Słowiańska 8, 59 - 920 Bogatynia
tel.: +48 75 77 32 574



Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
W ROKU 2024**

Bogatynia, 2025

SPIS TREŚCI

OGÓLNE INFORMACJE O SPÓŁCE	3
PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	3
ORGANY SPÓŁKI	3
ZASOBY GRUNTOWE	3
ZASOBY MIESZKANIOWE, INNE ZASOBY	4
Przydział, najem	4
STRUKTURA KAPITAŁOWA	5
STAN ZATRUDNIENIA	5
MOCNE I SŁABE STRONY SPÓŁKI	5
SZANSE I ZAGRODZENIA DLA SPÓŁKI	5
NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE DOT. DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W 2024 R.	6
Majątek	6
Kapitał własny	7
Zobowiązania	7
Przychody	7
Koszty	7
Wynik finansowy	8
Wskaźniki ekonomiczne	8
Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa w spółce	9
Instrumenty finansowe	10
Kredyty	10
Czynsz mieszkalny	11
Stawki czynszu	11
Opłaty za energię ciepłą	11
Centralne ogrzewanie	11
Ciepła woda użytkowa	11
Realizacja innych zadań	12
Informacje o udziałach (akcjach) własnych	13
Realizacja zadań związanych z zarządzaniem częściami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych	14
Najważniejsze zadania stojące przed spółką w 2025 r.	15
Główne czynniki ryzyka w bieżącej działalności	15
Zdarzenia wpływające na działalność spółki	16
Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	16
Posiadane przez jednostkę oddziały	16
INFORMACJA O ABSOLUTORIUM ZA ROK 2023	16
DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SPÓŁKI	17
Uchwały Zwyczajnego i Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników	17
Uchwały Rady Nadzorczej	18
Uchwały Zarządu spółki	20
PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI	24

OGÓLNE INFORMACJE O SPÓŁCE

1. Nazwa: Towarzystwo Budownictwa Społecznego, spółka z o. o., REGON: 230365278, NIP: 6151504606.
2. Dane kontaktowe: ul. Słowiańska 8, 59 – 920 Bogatynia, tel. +48 75 77 32 574, e-mail: biuro@tbsbogatynia.com.pl, strona internetowa: tbsbogatynia.com.pl,
3. Data zarejestrowania: 17 czerwca 1996 r.
4. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zostało utworzone na podstawie ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

1. Przedmiotem działania Towarzystwa Budownictwa Społecznego, zapisanym w ustawie, jest budowanie i eksploatacja domów mieszkalnych na zasadach najmu.
2. Spółka może również:
 - ✓ nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne,
 - ✓ przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
 - ✓ wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach,
 - ✓ sprawować, na podstawie umów zlecenia, zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jej własności,
 - ✓ prowadzić działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

ORGANY SPÓŁKI

1. Organy Spółki:
 - ✓ Zgromadzenie Wspólników,
 - ✓ Rada Nadzorcza:
 - przewodniczący – p. mgr Magdalena Sztulberg (od 19 lipca 2021 r.),
 - wiceprzewodniczący – p. mgr Tomasz Kasprzyk (od 3 grudnia 2021 r.),
 - sekretarz – p. mgr Ryszard Leparowski (od 3 grudnia 2021 r.).
 - ✓ Zarząd:
 - ✓ prezes – p. dr inż. Mirosław Sadowski (od dn. 8 lutego 2023 r.).
2. Właścicielem Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. jest Miasto i Gmina Bogatynia, które posiada w spółce 100% udziałów.

ZASOBY GRUNTOWE

Towarzystwo Budownictwa Społecznego posiada 7,81 ha gruntów, z czego 5,83 ha w Opolnie Zdroju. Grunty w Opolnie Zdroju o powierzchni 7 908,00 m² stanowią współwłasność Towarzystwa Budownictwa Społecznego (2/3) i osoby fizycznej (1/3). Wszystkie grunty i budynki obciążone są hipoteką i stanowią zabezpieczenie kredytu Banku Gospodarstwa Krajowego.

ZASOBY MIESZKANIOWE, INNE ZASOBY

1. Budynki wielolokalowe:
 - ✓ 5 budynków w Opolnie Zdroju, przy ul. Bogatyńskiej (2 budynki – I etap, 3 budynki – II etap)⁽¹⁾,
 - ✓ 1 budynek w Bogatyni, przy ul. Głównej,
 - ✓ 1 budynek w Porajowie, przy ul. Różanej,
 - ✓ 1 budynek w Bogatyni, przy ul. Słowiańskiej – Styki.
2. Liczba lokali mieszkalnych:
 - ✓ 71 w Bogatyni, przy ul. Słowiańskiej 10, 12, 14, 16 i ul. Styki 2c, 2d, 2e (mieszkania oddane do użytkowania w 1999 r.),
 - ✓ 21 w Bogatyni, przy ul. Głównej 31a, 31b, 31c (mieszkania oddane do użytkowania w 2001 r.),
 - ✓ 12 w Porajowie, przy ul. Różanej 2B (mieszkania oddane do użytkowania w 1999 .),
 - ✓ 32 w Opolnie Zdroju, przy ul. Bogatyńskiej 6a, 6b, 6c, 6d (mieszkania oddane do użytkowania w 1998 r.),
 - ✓ 55 w Opolnie Zdroju, przy ul. Bogatyńskiej 20, 22, 24, 28, 30 (mieszkania oddane do użytkowania w 2000 r.).
3. Inne zasoby:
 - ✓ 4 kotłownie na olej opałowy lekki:
 - dwie w Opolnie Zdroju, przy ul. Bogatyńskiej 6A i przy ul. Bogatyńskiej 24,
 - jedną w Bogatyni, przy ul. Głównej 31A,
 - jedną w Porajowie, przy ul. Różanej 2B,
 - ✓ 8 garaży w Bogatyni, przy ul. Słowiańskiej i ul. Styki,
 - ✓ 4 boksy garażowe w Porajowie, przy ul. Różanej.

Przydział, najem

1. Budynki mieszkalne zostały wybudowane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego – kredyt z BGK stanowił 70% kosztów budowy, z wpłat partycypantów (najemców) oraz ze środków właściciela spółki, czyli gminy.
2. Na koniec 2024 r. czternaście mieszkań nie było zasiedlonych z powodu braku chętnych. W zasadzie, mieszkania do zasiedlenia pojawiają się w ciągu całego roku.
3. Mieszkania z zasobu Towarzystwa Budownictwa Społecznego mogą być przydzielane jako komunalne (na wniosek gminy). Na koniec 2024 r. było jeszcze 1 takie mieszkania. Najemców mieszkań wynajmowanych na zasadach komunalnych wskazuje gmina. Skierowane osoby wpłacają do Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Bogatyni czynsz wg zasad komunalnych, a różnicę pomiędzy czynszem komunalnym i czynszem obowiązującym w Towarzystwie Budownictwa Społecznego w Bogatyni pokrywa gmina.
4. Towarzystwo Budownictwa Społecznego udostępnia mieszkańcom, na zasadzie dzierżawy lub najmu, teren pod garaże tymczasowe (blaszaki), miejsca parkingowe i teren na cele rekreacyjne. W dn. 31 grudnia 2024 r. zawarte były 52 umowy, w tym: garaże – 8, boksy garażowe – 4, miejsca parkingowe – 20, teren pod „blaszaki” – 20.
5. W 2024 r. wszystkie ww. umowy zostały uaktualnione zgodnie z umowną klauzulą corocznej zmiany stawek o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

⁽¹⁾ Jeden z budynków w Opolnie Zdroju stanowi współwłasność TBS (udział 2/3) i osoby fizycznej (udział 1/3).

STRUKTURA KAPITAŁOWA

Na dzień 31 grudnia 2024 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 8 700 500,00 zł i dzielił się na 17 401 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym należą do Miasta i Gminy Bogatynia.

STAN ZATRUDNIENIA

1. Stan zatrudnienia na koniec 2024 r. wynosił 8,00 etatów.
2. Obsługa informatyczna, usługa sprzątania i obsługa prawna realizowane były na podstawie umów zleceń, jak w latach poprzednich.
3. Średnie wynagrodzenie brutto w 2024 r. wynosiło 7 278,08 zł.

MOCNE I SŁABE STRONY SPÓŁKI

Mocne strony:

- ✓ ponad dwudziestoletnia tradycja spółki,
- ✓ doświadczenie w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi,
- ✓ duże zasoby mieszkaniowe w skali miasta,
- ✓ dobra kondycja finansowa,
- ✓ jasne i czytelne rozliczanie kosztów i przychodów na poszczególne nieruchomości,
- ✓ ograniczanie strat ciepła, m. innymi poprzez stosowanie nowocześniejszych urządzeń,
- ✓ wykwalifikowana grupa pracowników,
- ✓ monitoring kosztów dostawy mediów.

Słabe strony:

- ✓ starzenie się zasobów mieszkaniowych,
- ✓ zwiększające się nakłady na utrzymanie,
- ✓ dewastacje substancji mieszkaniowej i mienia spółki,
- ✓ rosnące koszty mediów,
- ✓ niedostateczny stan techniczny lokali użytkowych wymagający remontów,
- ✓ niska świadomość społeczna mieszkańców w zakresie ich wpływu na koszty utrzymania nieruchomości,
- ✓ niewystarczający przepływ informacji, w relacji spółka – mieszkańcy.

SZANSE I ZAGRODZENIA DLA SPÓŁKI

Szanse

- ✓ pozyskanie środków zewnętrznych (nowe programy unijne, krajowe, regionalne),
- ✓ czynniki ekonomiczne wpływające na spadek cen usług, materiałów, robocizny,
- ✓ wykorzystanie postępu technologicznego do kontroli i rozliczania poboru mediów,
- ✓ pozyskiwanie wspólnot zarządzanych przez spółkę,
- ✓ zwiększanie dodatkowych przychodów w ramach posiadanych zasobów,

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU 2024

- ✓ szkolenia specjalistyczne podnoszące kwalifikacje pracowników,
- ✓ optymalizacja procesu remontów,
- ✓ dostosowanie planów remontowych do potrzeb i możliwości finansowych,
- ✓ usprawnianie systemu wspomagającego proces zarządzania,
- ✓ doskonalenie przepływu informacji,
- ✓ pozyskiwanie wykwalifikowanej kadry pracowniczej i zarządzającej nieruchomościami.

Zagrożenia

- ✓ zmiany prawne wzmacniające ochronę lokatora (dotyczące TBS, windykacji, najemców)
- ✓ czynniki ekonomiczne (inflacja),
- ✓ wzrost zadłużeń lokatorów,
- ✓ negatywne postrzeganie spółki, w wyniku zdarzeń losowych,
- ✓ ograniczenie finansowania remontów,
- ✓ pogarszanie się stanu technicznego niektórych obiektów,
- ✓ dewastacja zasobów mieszkaniowych,
- ✓ powstawanie konfliktów pomiędzy mieszkańcami,
- ✓ zmniejszanie się zapotrzebowania na wynajem lokali użytkowych spowodowane kryzysem w gospodarce.

NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W 2024 R.⁽²⁾

Majątek

AKTYWA TRWAŁE	Wartości niematerialne i prawne	0,00 zł
	Rzeczowe aktywa trwałe	19 979 160,41 zł
	Należności długoterminowe	0,00 zł
	Inwestycje długoterminowe	0,00 zł
	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	566 373,84 zł
	Razem	20 545 534,25 zł

AKTYWA OBROTOWE	Zapasy	103 122,91 zł
	Należności krótkoterminowe	1 957,65 zł
	Inwestycje krótkoterminowe	796 899,24 zł
	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 007,67 zł
	Razem	910 987,47 zł

ŁĄCZNIE	21 456 521,72 zł
----------------	-------------------------

⁽²⁾ Dane liczbowe na podstawie bilansu i rachunku zysków i strat za 2024 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU 2024

Kapitał własny

Kapitał (fundusz) własny	8 450 918,02 zł
Kapitał (fundusz) podstawowy	8 700 500,00 zł
Kapitał (fundusz) rezerwowy	130 000,00 zł
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00 zł
Zysk (strata) z lat ubiegłych	– 445 914,81 zł
Zysk (strata) 2024 r.	66 332,83 zł

W roku 2024 spółka została dokapitalizowana kwotą 69 283,73 zł celem pokrycia straty bilansowej z roku poprzedniego. Pozwoliło to na:

- ✓ spłatę zobowiązań,
- ✓ usuwanie awarii,
- ✓ wykonanie najbardziej pilnych napraw,
- ✓ poprawę płynności finansowej.

Zobowiązania

Wycenione zgodnie z PSR (Polskie Standardy Rachunkowości)

Rezerwy na zobowiązania	523 525,00 zł
Zobowiązania długoterminowe	11 629 123,09 zł
Zobowiązania krótkoterminowe	852 955,61 zł
Rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł
Razem	13 005 603,70 zł

Przychody

W 2024 r. łączne przychody ze sprzedaży wyniosły 3 644 198,42 zł, natomiast przychody finansowe wyniosły 8 000,00 zł.

Koszty

Amortyzacja	20 808,84 zł
Zużycie materiałów i energii	1 097 107,22 zł
Usługi obce	676 542,73 zł
Podatki i opłaty	311 498,63 zł
Wynagrodzenia	966 860,19 zł
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	176 844,78 zł
Pozostałe koszty rodzajowe	57 783,10 zł
Razem	3 306 717,79 zł

Najbardziej znaczącymi pozycjami w kosztach operacyjnych są:

- ✓ wynagrodzenia – 29% (por.: rok 2023 – 29%),
- ✓ zużycie materiałów i energii – 33% (por.: rok 2023 – 39%),
- ✓ usługi obce – 20% (por.: rok 2023 – 20%).

Dynamika zmian jest więc korzystna i świadczy o optymalizacji kosztów oraz efektywniejszym wykorzystywaniu środków finansowych.

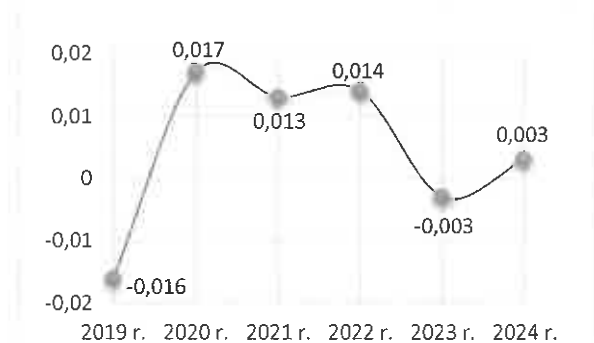
Wynik finansowy

- ✓ Działalność spółki w 2024 roku zamknęła się zyskiem w wysokości: 66 332,83 zł.
- ✓ Wynik na sprzedaży kształtował się na poziomie: 337 480,93 zł.
- ✓ Zysk z działalności operacyjnej: 283 214,98 zł.

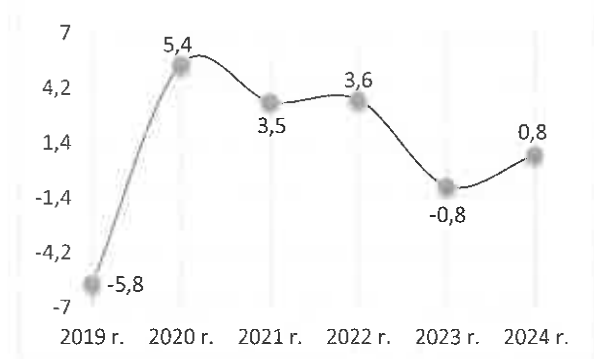
Wskaźniki ekonomiczne

Wszystkie wskaźniki ekonomiczne pokazują korzystne tendencje w funkcjonowaniu spółki. Przede wszystkim na uwagę zasługuje wysoki poziom wskaźników płynności natychmiastowej i ogólnej, co w latach wcześniejszych było największym problemem Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Bogatyni. Stabilizacja ekonomiczna spółki jest więc zauważalna, ale osiągnięcie zalecanej wielkości innych wskaźników jest nadal ważnym zadaniem.

3. Wskaźnik rentowności majątku (zysk netto / aktywa ogółem)

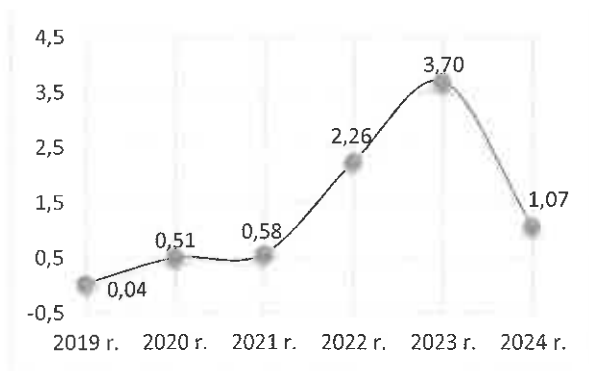


4. Wskaźnik rentowności kapitału własnego ($100 \cdot \text{zysk netto} / \text{kapitał własny}$)

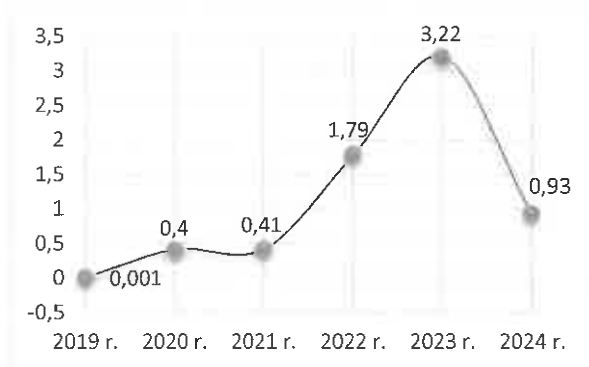


SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU 2024

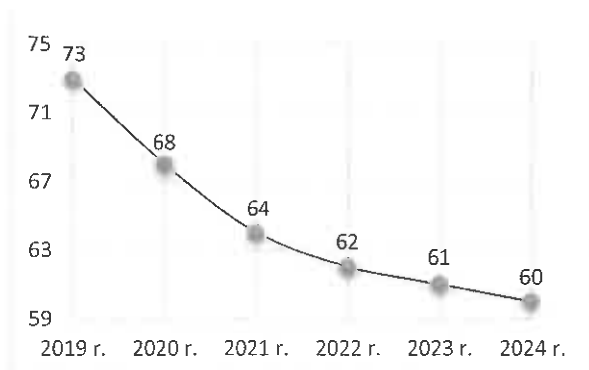
5. Wskaźnik płynności ogólnej (aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące)



6. Wskaźnik natychmiastowej (środki pieniężne / zobowiązania bieżące)



7. Wskaźnik zadłużenia ogólnego ($100 \cdot \text{zobowiązania ogółem} / \text{aktywa ogółem}$)



Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

1. Kondycja sytuacja finansowa spółki jest zadowalająca.
2. Regulowane były wszelkie zobowiązania z lat poprzednich,
3. W roku 2024 spółka zapłaciła w całości podatek od nieruchomości.
4. Na bieżąco regulowane były wszelkie płatności, m. in. za dostawy oleju opałowego.

5. Na poprawę sytuacji w spółce znaczący wpływ miały dopłaty w kwocie 69 283,73 zł przez jedynego wspólnika, Gminę Bogatynia, na pokrycie straty z roku ubiegłego, a także „wakacje kredytowe” w Banku Gospodarstwa Krajowego.
6. W 2024 r. spółka także skorzystała z „wakacji kredytowych” w wymiarze 4 miesięcznych rat, tj. ok. 270 000,00 zł.

Instrumenty finansowe

1. *Kredyt długoterminowy w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, pasywa*
Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Bogatyni, na dzień 31 grudnia 2024 (i nadal) posiada pięć zawartych umów kredytowych na inwestycje zlokalizowane:
 - ✓ w Bogatyni, przy ul. Głównej 31 (A – C):
 - nr umowy: 12000197/51/2001,
 - stan kredytu: 1 043 159,17 zł,
 - spodziewany okres spłaty (wg BGK): 20 stycznia 2038 r.,
 - ✓ w Bogatyni, przy ul. Słowiańskiej (8 – 16) i Styki 2 (C – E):
 - nr umowy: 12000197/5/98,
 - stan kredytu: 3 476 610,04 zł,
 - spodziewany okres spłaty (wg BGK): 20 czerwca 2039 r.,
 - ✓ w Opolnie Zdroju, przy ul. Bogatyńskiej (20 – 24 i 28 – 30):
 - nr umowy: 12000197/17/99,
 - stan kredytu: 2 899 933,17 zł,
 - spodziewany okres spłaty (wg BGK): 20 lutego 2039 r.,
 - ✓ w Opolnie Zdroju, przy ul. Bogatyńskiej 6 (A – D):
 - nr umowy: 12000197/9/98,
 - stan kredytu: 1 669 325,04 zł,
 - spodziewany okres spłaty (wg BGK): 20 lipca 2036 r.,
 - ✓ w Porajowie, przy ul. Różanej 2 B:
 - nr umowy: 12000197/17/99,
 - stan kredytu: 516 808,62 zł,
 - spodziewany okres spłaty (wg BGK): 20 stycznia 2035 r.
2. *Środki finansowe*
 - ✓ na rachunku bankowym w Łużyckim Banku Spółdzielczym w Lubaniu na dzień 31 grudnia 2024 r. w kwocie 246 899,24 zł.
 - ✓ wpłaty lokatorów za czynsz i inne opłaty.
3. *Lokaty krótkoterminowe, aktywa*
Towarzystwo Budownictwa Społecznego na dzień 31 grudnia 2024 (i nadal) posiada krótkoterminowe lokaty finansowe w Łużyckim Banku Spółdzielczym w Lubaniu na łączną kwotę 550 000 zł.
O ile sytuacja finansowa i występujące chwilowo wolne środki w 2024 roku pozwolą, lokaty będą nadal zawiązywane.

Kredyty

Łączna kwota zobowiązań kredytowych według stanu na 31 grudnia 2024 r. wynosiła 9 605 836,04 zł. W 2024 r. zobowiązania kredytowe były realizowane terminowo.

Czynsz mieszkalny

1. Ustalenie stawki czynszu następuje według przepisów ustawy z 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
2. Zgodnie z art. 28 ust. 1 powyższej ustawy, stawkę czynszu w zasobach mieszkaniowych towarzystwa ustala się w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań związanych z budową.
3. Ust. 2 przywołanego wyżej artykułu ustawy ogranicza czynsz w skali roku do 4 % wartości odtworzeniowej lokalu, która jest iloczynem powierzchni użytkowej mieszkania i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalanego przez Wojewodę Dolnośląskiego.
4. Maksymalna stawka czynszu regulowanego za 1 m² od 1 października 2024 r. to 27,68 zł.

Stawki czynszu

Bogatynia, ul. Słowiańska, ul. Styki	Bogatynia ul. Główna	Opolno I	Opolno II	Porajów
14,64 zł	17,60 zł	17,86 zł	17,78 zł	18,36 zł

Opłaty za energię ciepłą z kotłowni TBS

1. Centralne ogrzewanie

Bogatynia ul. Główna	Opolno I	Opolno II	Porajów
9,03 zł	12,71 zł	10,10 zł	10,14 zł

2. Ciepła woda użytkowa

Bogatynia ul. Główna	Opolno I	Opolno II	Porajów
29,84 zł	31,77 zł	27,56 zł	32,32 zł

3. Jedynym czynnikiem generującym wzrost ceny energii cieplnej dostarczanej z lokalnych kotłowni Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni jest olej opałowy⁽³⁾. Średnia cena zakupu oleju opałowego wynosiła
 - ✓ w 2020 r. – 2,71 zł za litr,
 - ✓ w 2021 r. – 3,66 zł za litr,
 - ✓ w marcu 2022 r. – 7,56 zł za litr,
 - ✓ w grudniu 2022 r. – 6,67 zł za litr.,
 - ✓ w 2023 r. – 5,30 zł za litr,
 - ✓ w 2024 r. – 4,54 zł za litr.

⁽³⁾ Dostawca oleju opałowego wyłaniany jest w procedurze postępowania o udzielenie zamówienia publicznego i dzięki temu zapewniona jest ciągłość dostaw, co w obecnej sytuacji na rynku paliwowym ma ogromne znaczenie oraz wynegocjowany został upust na cenę przy każdej dostawie, co z kolei zmniejsza koszty.

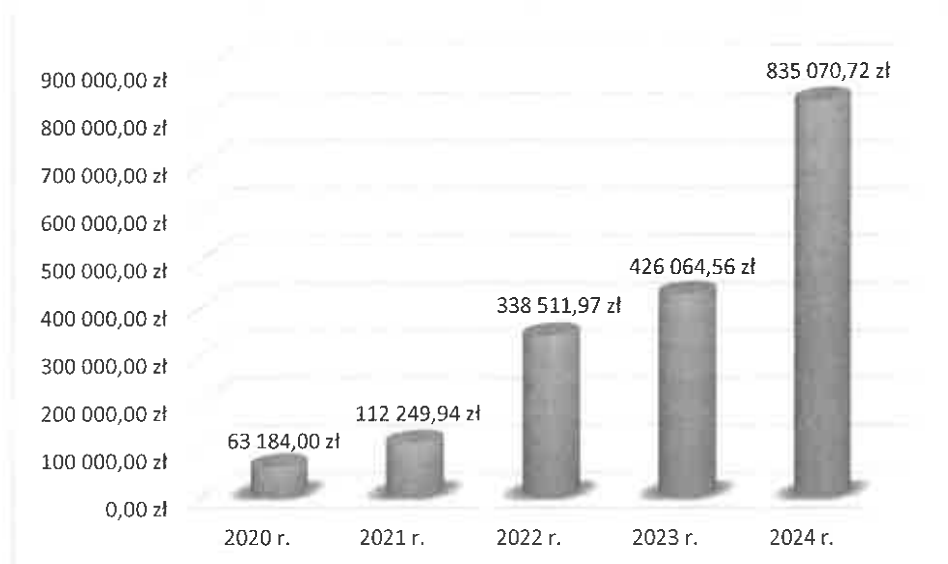
Realizacja innych zadań

1. Rok 2024 Spółka rozpoczęła ze stratą skumulowaną w wysokości 445 914,81 zł (na początku 2020 r. było 3 015 178,29 zł). Na dzień 31 grudnia 2024 r. strata skumulowana wynosiła 445 914,81 zł i nie uległa zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego (z uwagi na stratę), jednakże – w stosunku do 2020 r. – jest niższa o ok. 83%.
2. Miniony rok był kolejnym okresem poprawy sytuacji finansowej Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Bogatyni i zwiększonym zakresem realizacji zadań rzeczowych. Spółka w ciągu całego roku posiadała i nadal posiada płynność finansową. W zasadzie spółka nie ma żadnych zobowiązań wymagalnych.
3. Spółka nie zaciągała żadnych zobowiązań niemających pokrycia finansowego.
4. Podatek od nieruchomości został zapłacony w całości.
5. W spółce przestrzegane były zasady dokonywania wydatków w sposób celowy i oszczędny oraz tak, aby ponoszone nakłady pozwalały uzyskać najlepsze efekty – od poszukiwania najtańszych wykonawców i dostawców po oszczędności w funkcjonowaniu administracji.
6. Kalkulacje i stawki zaliczek z tytułu dostarczania ciepła zostały opracowane przez spółkę, a następnie przyjęte przez radę nadzorczą w dniu 27 lipca 2022 r. i po uaktualnieniu w dniu 27 września 2022 r., zostały uchwalone przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 28 września 2022 r.
7. Wysokości stawek czynszowych pozostały na niezmienionym poziomie, tj. na tym, który Zgromadzenie Wspólników uchwaliło w dniu 16 listopada 2022 r.
8. W 2024 r. spółka wykonała wiele zadań remontowo – naprawczych i modernizacyjnych na łączną kwotę 835 070,72 zł, która jest o nieco ponad 96 % większa w porównaniu do wartości robót w 2023 r. Wśród wykonanych zadań dominowały:
 - 1) remonty:
 - ✓ dachów budynków,
 - ✓ balkonów i balustrad,
 - ✓ klatek schodowych,
 - ✓ połaci dachowych,
 - ✓ wiatrołapów,
 - ✓ elewacji.
 - 2) wymiany:
 - ✓ rynien,
 - ✓ okien,
 - ✓ naczyń wyrównawczego,
 - ✓ pionów wodnych,
 - ✓ naczyń przepompowego,
 - ✓ zasobnika,
 - ✓ sterowników centralnego ogrzewania,
 - ✓ drzwi wejściowych do klatek schodowych i do mieszkań,
 - 3) przeglądy elektryczne i techniczne.

Miniony rok był kolejnym, w którym wartość zadań remontowych nadal rosła. Tendencję tę obrazuje poniższa tabl. i rys.

2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
63 184,00 zł	122 249,94 zł	336 598,98 zł	426 064,56 zł	835 070,72 zł

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU 2024**



Rys. Skala kosztów wykonania remontów w zasobach spółki na przestrzeni ostatni lat

9. Z uwagi na fakt, iż termomodernizacja budynków Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Bogatyni wraz z modernizacją systemu centralnego ogrzewania opiewa na kwotę niemalże 14 000 000,00 zł, spółka regularnie zasięgała wiedzy w zakresie pozyskania projektu, z pomocą którego można byłoby sfinalizować przedsięwzięcie. Niestety, dostępne, przewidywały finansowanie w zakresie ok. 50 %, co było nie do udźwignięcia przez firmę.
10. Spółka szukała rozwiązań, pozwalających na zmniejszenie zużycia oleju opałowego. Rozważano i rozważa się nadal instalację sieci fotowoltaicznej oraz grzałek i zbiorników ciepłej wody w budynku przy ul. Głównej 31 w Bogatyni. Rozwiązanie przewidywało podgrzanie wody w okresie wiosenno – jesiennym. Spółka w dalszym ciągu forsuje pomysł – w tym zakresie nawiązano kontakt z BGK celem pozyskania grantu pozwalającego na finansowanie przedsięwzięcia w zakresie 50 % (przewidywany koszt inwestycji to 300 000,00 zł). Niestety, bank zażądał dokumentacji technicznej, której spółka nie pozyskała ze względu na brak zainteresowania na jej wykonanie. Nie mniej, po sporządzeniu dokumentacji, spółka wznowi działania w tym zakresie.
11. Niejednokrotnie remonty są odsuwane w czasie, ze względu na brak wykonawców.
12. Trzeba podkreślić, że realizacja tak wielu zadań nie byłaby możliwa, bez wsparcia finansowego gminy.

Informacje o udziałach (akcjach) własnych

Na dzień 31 grudnia 2024 r. wynoszą 8 450 918,02 zł, z czego:

1. 8 700 500,00 zł – kapitał zakładowy,
2. 130 000,00 zł – pozostałe kapitały rezerwowe,
3. – 445 914,81 zł – straty z lat ubiegłych,
4. 66 332,83 zł – zysk netto.

Realizacja zadań związanych z zarządzaniem częściami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych

1. Na koniec 2024 r. Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Bogatyni zarządzało częściami wspólnymi 130 wspólnot mieszkaniowych. Powierzchnia użytkowa wszystkich zarządzanych nieruchomości wynosi 51 695,89 m². W zarządzanych nieruchomościach jest 1051 mieszkań i 34 lokale użytkowe, łącznie 1085 lokali.
2. We wszystkich wspólnotach mieszkaniowych dokonane zostało rozliczenie 2024 r. i wszędzie, gdzie tylko to było możliwe negocjowane były wyższe stawki za zarządzanie częściami wspólnymi. Nowe stawki wdrożone zostały w 2024 r. W efekcie opłaty za zarządzanie wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. wynoszą miesięcznie 51 776,27 zł. Dla porównania opłaty te za grudzień 2023 r. wynosiły 43 964,40 zł, co oznacza wzrost przychodów o 17,77 %.
3. W ciągu roku do innego zarządcy odeszła 1 wspólnota.
4. W budynkach wspólnot mieszkaniowych w roku 2024 wykonano lub zlecono (niektóre z terminem realizacji do końca maja 2025) 56 dużych zadań remontowych na łączną kwotę prawie 1 796 603,31 zł. Były to modernizacje instalacji elektrycznych, wymiany instalacji wodno – kanalizacyjnych, wymiany lub naprawy pokrycia dachów, remonty kominów, remonty klatek schodowych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, modernizacje instalacji domofonowej, docieplenia elewacji. Wszystkie umowy zawarte na wykonanie prac remontowych wpisywane są do systematycznie prowadzonego rejestru. Ponadto na podstawie przeglądów budowlanych i wydanych zaleceń oraz uchwał poszczególnych wspólnot na bieżąco tworzone jest zestawienie koniecznych prac remontowych w celu ich wyceny. Obecnie działania przygotowawcze dotyczą 120 wspólnot.



Rys. Skala kosztów wykonania remontów we wspólnotach mieszkaniowych na przestrzeni ostatnich lat

5. W roku 2024 wykonane następujące przeglądy wynikające z prawa budowlanego:
 - ✓ kominiarskie – we wszystkich budynkach,
 - ✓ budowlane roczne – we wszystkich budynkach,
 - ✓ budowlane 5-letnie – w 10 budynkach,
 - ✓ elektryczne 5-letnie – w 18 budynkach.
6. Oprócz powyższych zadań na bieżąco usuwane były awarie w instalacjach elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, domofonowych w ilości co najmniej kilkuset zdarzeń.

Najważniejsze zadania stojące przed spółką w 2025 r.

1. Utrzymanie płynności finansowej spółki poprzez zachowanie dyscypliny finansowej i zaciąganie zobowiązań mających pokrycie finansowe.
2. Analiza źródeł przychodów, w szczególności pobieranych opłat z tytułu czynszu i za energię ciepłą pod kątem ich aktualizacji.
3. Kontynuacja działań w zakresie termomodernizacji budynków, monitoring możliwości uzyskania dofinansowania ze środków zewnętrznych.
4. Poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Bogatyni – wykonywanie napraw, konserwacji, remontów oraz innych zadań rzeczowych stosownie do zabezpieczenia finansowego.
5. Inwestycja polegająca na zainstalowaniu sieci fotowoltaicznej i zbiorników ciepłej wody w budynku przy ul. Głównej 31 w Bogatyni (celem oszczędności spalania oleju w okresie wiosenno – jesiennym).
6. Przebudowa parkingów znajdujących się pomiędzy budynkami w Opolnie Zdroju.
7. Remont balkonów i elewacji budynków pozostających w zasobach spółki.
8. Wynajem mieszkań, które nie są zasiedlone – w marcu 2025 r. było ich dwadzieścia.

Najpilniejsze zadania remontowo – inwestycyjne szacuje się na kwotę 400 000,00 zł. Z uwagi na fakt, że spółka dysponuje ograniczonymi środkami, realizacja zadań ukierunkowana będzie w pierwszej kolejności na usuwanie awarii, prace zapobiegające dekapitalizacji majątku i wpływające na zmniejszenie kosztów w ogólnym rozrachunku.

Realizacja zadań remontowo – inwestycyjnych wymaga wsparcia ze źródeł zewnętrznych i takie działania również będą podejmowane. W 2024 r. nie było możliwości skorzystania ze środków zewnętrznych, ze względu na brak konkursów dedykowanych Towarzystwom Budownictwa Społecznego.

Główne czynniki ryzyka w bieżącej działalności

Do najważniejszego ryzyka, o wysokim stopniu prawdopodobieństwa, związanych z bieżącą działalnością Spółki, należy zaliczyć:

1. nieprzewidywalny wzrost cen towarów i kosztów usług, dostaw i robót budowlanych,
2. awarie i inne zdarzenia nagłe, które zawsze wymagają niezwłocznego zlecenia robót firmie zewnętrznej i zaciągania nieplanowanych zobowiązań,
3. utrzymujący się spadek zainteresowania wynajmem mieszkań,
4. możliwość wzrostu poziomu zadłużenia z tytułu opłat należnych spółce i wspólnotom mieszkaniowym,
5. mało efektywne możliwości działań windykacyjnych,
6. oczekiwania płacowe pracowników,
7. absencja pracowników – przy nielicznej załodze każda absencja to brak możliwości skutecznego zastępstwa.

Zidentyfikowane formy ryzyka są minimalizowane w toku bieżącej działalności na miarę posiadanych zasobów i środków.

Zdarzenia i czynniki wpływające na działalność spółki

1. Niepewność w zakresie skutków ekonomicznych i społecznych związanych z brakiem oznak szybkiego rozwiązania konfliktu w Ukrainie.
2. Wzrost kosztów pracy i energii.
3. Zmiany stóp procentowych, kursów walutowych i innych czynników makroekonomicznych.
4. Niestabilna sytuacja w poszukiwaniu wykonawców. Ich niedobór powoduje to, że każda próba przeprowadzenia chociażby remontu ma bezpośredni wpływ na odsunięcie zadań w czasie.
5. Ograniczenia finansowania.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W badanym okresie, tj. w 2024 r. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni nie dokonywało żadnych badań a także nie było żadnego rozwoju.

Posiadane przez jednostkę oddziały

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni na dzień 31 grudnia 2024 r. nie posiada oddziałów.

INFORMACJA O ABSOLUTORIUM ZA 2023 R. (rozpatrywane w 2024 r.)

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które odbyło się 26 czerwca 2024 r. dokonało zatwierdzenia sprawozdań spółki za 2023 r. i podjęło uchwałę udzielając absolutorium wszystkim członkom Rady Nadzorczej i Zarządowi Spółki.

DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SPÓŁKI

Uchwały Zwyczajnego i Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Nr uchwały	Przedmiot uchwały
1/VI/2024	w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego TBS sp. z o.o. w Bogatyni za rok rozliczeniowy 2023
2/VI/2024	w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu TBS sp. z o.o. w Bogatyni z działalności spółki w 2023 r.
3/VI/2024	w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej TBS sp. z o.o. w Bogatyni z działalności w 2023 r.
4/VI/2024	w sprawie sposobu pokrycia straty za rok obrotowy 2023.
5/VI/2024	w sprawie absolutorium dla członka zarządu TBS sp. z o.o., p. Jana Surowca.
6/VI/2024	w sprawie absolutorium dla członka zarządu TBS sp. z o.o., p. Mirosława Sadowskiego.
7/VI/2024	w sprawie absolutorium dla członka Rady Nadzorczej TBS, p. Magdaleny Dobrochny Sztulberg.
8/VI/2024	w sprawie absolutorium dla członka Rady Nadzorczej TBS, p. Tomasza Kasprzyka.
9/VI/2024	w sprawie absolutorium dla członka Rady Nadzorczej TBS, p. Ryszarda Leparowskiego.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU 2024

Uchwały Rady Nadzorczej

nr uchwały	w sprawie
1/I/2024	przyjęcia porządku obrad
2/I/2024	przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej TBS sp. z o.o. w Bogatyni, które odbyło się w dn. 05.12.2023 r.
1/III/2024	przyjęcia porządku obrad
2/III/2024	przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej TBS sp. z o.o. w Bogatyni, które odbyło się 17.01.2024 r.
3/III/2024	zatwierdzenia Planu Finansowego Spółki na rok 2024, w tym Planu Inwestycyjnego na 2024 rok
4/III/2024	wyznaczenia celów zarządczych na 2024 rok dla Zarządu TBS sp. z o.o. w Bogatyni
1/V/2024	przyjęcia porządku obrad
2/V/2024	wydania opinii wniosku do Zgromadzenia Wspólników spółki o dopłatę na pokrycie strat bilansowych z lat ubiegłych
3/V/2024	przyjęcia porządku obrad
4/V/2024	przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej TBS sp. z o.o. w Bogatyni, które odbyło się 19.03.2024 r.
5/V/2024	przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej TBS sp. z o.o. w Bogatyni, które odbyło się 07.05.2024 r.
6/V/2024	oceny sprawozdania finansowego TBS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością za rok 2023 zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności TBS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością za rok 2023. Uwaga: Uchwała uchylona Uchwałą RN nr 3/VI/2024 z dn. 11.06.2024 r.
7/V/2024	oceny wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku netto za rok obrotowy 2023. Uwaga: Uchwała uchylona Uchwałą RN nr 4/VI/2024 z dn. 11.06.2024 r.
8/V/2024	przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej z wyników oceny Sprawozdania finansowego za rok 2023, Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2023 oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2023. Uwaga: Uchwała uchylona Uchwałą RN nr 5/VI/2024 z dn. 11.06.2024 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU 2024

9/V/2024	przyjęcia i przedłożenia Zwyczajnemu Zgromadzeniu Wspólników Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej jako organu Spółki za rok 2023 oraz wniosku do Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników o udzielenie absolutorium Członkom Rady Nadzorczej z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
10/V/2024	wniosku do Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników o udzielenie absolutorium Panu Janowi Surowcowi za okres od 01.01.2023 r. do 07.02.2023 r.
11/V/2024	wniosku do Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników o udzielenie absolutorium Panu Mirosławowi Sadowskiemu za okres od 08.02.2023 r. do 31.12.2023 r.
12/V/2024	ramowego planu finansowego TBS sp. z o.o. w Bogatyni na rok 2025
1/VI/2024	przyjęcia porządku obrad
2/VI/2024	przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej TBS sp. z o.o. w Bogatyni, które odbyło się 28.05.2024 r.
3/VI/2024	oceny sprawozdania finansowego TBS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością za rok 2023 zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności TBS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością za rok 2023
4/VI/2024	oceny wniosku Zarządu dotyczącego pokrycia straty netto za rok obrotowy 2023
5/VI/2024	przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej z wyników oceny Sprawozdania finansowego za rok 2023, Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2023 oraz wniosku Zarządu w sprawie propozycji sposobu pokrycia straty za rok obrotowy 2023
1/VIII/2024	przyjęcia porządku obrad
2/VIII/2024	przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej TBS sp. z o.o. w Bogatyni, które odbyło się 11.06.2024 r.
3/VIII/2024	oceny realizacji celów zarządczych wyznaczonych na rok 2023.
1/X/2024	przyjęcia porządku obrad
2/X/2024	przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej TBS sp. z o.o. w Bogatyni, które odbyło się 11.06.2024 r.
1/XII/2024	przyjęcia porządku obrad
2/XII/2024	przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej TBS sp. z o.o. w Bogatyni, które odbyło się 30.10.2024 r.
3/XII/2024	zmiany celów zarządczych na 2024 rok dla Zarządu TBS sp. z o.o. w Bogatyni

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU 2024

Uchwały i zarządzenia Zarządu spółki

Nr uchwały	Nr zarządzenia	Uchwała / Zarządzenie sprawie
1/I/2024	-----	sprawozdania z realizacji celów zarządczych w 2023 r.
2/I/2024	-----	obniżenia kwoty partycypacji
3/I/2024	-----	przyjęcia planu remontów zasobów budowlanych Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni na rok 2024 r.
4/I/2024	-----	uszczegółowienia zapisów Uchwały Zarządu nr 20/2020 z dn. 8 czerwca 2020 r. w sprawie zasad podziału kosztów
5/I/2024	-----	wprowadzenia Regulaminu porządku domowego
-----	-----	-----
1/II/2024	-----	zawarcia umowy na remont parkingu przy budynku zlokalizowanym w Porajowie, przy ul. Różanej 2B
2/II/2024	-----	wymiany drzwi w lokalu mieszkalnym
1/III/2024	-----	kosztów drukowania wyciągów bankowych i książeczek opłat dla wspólnot mieszkaniowych
2/III/2024	-----	planu finansowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Bogatyni na rok 2024
-----	1/III/2024	przyznania premii pracownikom oraz wypłaty dodatkowego wynagrodzenia
-----	2/III/2024	zlecenia wymiany pionów wodno – kanalizacyjnych w trybie awaryjnym
-----	3/III/2024	przyznania pracownikom premii uznaniowej (świętecznej) oraz refundacji za zakup okularów korekcyjnych
3/III/2024	-----	przyjęcia planu inwestycyjnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni na rok 2024 r.
4/III/2024	-----	planu finansowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Bogatyni na rok 2025
5/III/2024	-----	wniosku o pokrycie straty bilansowej za lata ubiegłe
6/III/2024	-----	propozycji celów zarządczych do realizacji w roku 2024
7/III/2024	-----	przyjęcia sprawozdania zarządu z działalności spółki w 2023 r. UWAGA: Uchwała uchylona uchwałą Zarządu nr 1/VI/2024 z dn. 7 czerwca 2024 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU 2024

1/I/2024	-----	sprawozdania z realizacji celów zarządczych w 2023 r.
2/I/2024	-----	obniżenia kwoty partycypacji
3/I/2024	-----	przyjęcia planu remontów zasobów budowlanych Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni na rok 2024 r.
4/I/2024	-----	uszczegółowienia zapisów Uchwały Zarządu nr 20/2020 z dn. 8 czerwca 2020 r. w sprawie zasad podziału kosztów
5/I/2024	-----	wprowadzenia Regulaminu porządku domowego
1/II/2024	-----	zawarcia umowy na remont parkingu przy budynku zlokalizowanym w Porajowie, przy ul. Różanej 2B
2/II/2024	-----	wymiany drzwi w lokalu mieszkalnym
1/III/2024	-----	kosztów drukowania wyciągów bankowych i książeczek opłat dla wspólnot mieszkaniowych
2/III/2024	-----	planu finansowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Bogatyni na rok 2024
-----	1/III/2024	przyznania premii pracownikom oraz wypłaty dodatkowego wynagrodzenia
-----	2/III/2024	zlecenia wymiany pionów wodno – kanalizacyjnych w trybie awaryjnym
-----	3/III/2024	przyznania pracownikom premii uznaniowej (świętecznej) oraz refundacji za zakup okularów korekcyjnych
3/III/2024	-----	przyjęcia planu inwestycyjnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni na rok 2024 r.
4/III/2024	-----	planu finansowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Bogatyni na rok 2025
5/III/2024	-----	wniosku o pokrycie straty bilansowej za lata ubiegłe
6/III/2024	-----	propozycji celów zarządczych do realizacji w roku 2024
7/III/2024	-----	przyjęcia sprawozdania zarządu z działalności spółki w 2023 r. UWAGA: Uchwała uchylona uchwałą Zarządu nr 1/VI/2024 z dn. 7 czerwca 2024 r.
-----	4/III/2024	zlecenia wymiany pionów wodno – kanalizacyjnych w trybie awaryjnym

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU 2024

8/III/2024	-----	przyjęcia sprawozdania finansowego spółki za 2023 r. UWAGA: Uchwała uchylona uchwałą Zarządu nr 2/VI/2024 z dn. 7 czerwca 2024 r.
9/III/2024	-----	obniżenia kwoty partycypacji i ustalenia wysokości kaucji
-----	5/III/2024	przyznania pracownikom premii kwartalnej oraz uznaniowej
-----	6/III/2024	zlecenia wymiany pionów wodno – kanalizacyjnych w trybie awaryjnym
10/III/2024	-----	potwierdzenia wydania polecenia wymiany pionów wodno – kanalizacyjnych w trybie awaryjnym
11/III/2024	-----	częściowego rozwiązania rezerwy finansowej na wykonanie niezbędnych prac remontowych
1/IV/2024	-----	obniżenia kwoty partycypacji
2/IV/2024	-----	podziału zysku netto za rok obrotowy 2023 UWAGA: Uchwała uchylona uchwałą Zarządu nr 3/VI/2024 z dn. 7 czerwca 2024 r.
3/IV/2024	-----	wyrażenia zgody na zmianę lokalu mieszkalnego
4/IV/2024	-----	potwierdzenia zawarcia umowy na wykonanie remontu pionów wodno – kanalizacyjnych w zasobach TBS-u w Opolnie Zdroju przy ul. Bogatyńskiej 28 i 30
-----	1/IV/2024	wprowadzenia Regulaminu parkingu przy ul. Słowiańskiej 8 w Bogatyni.
-----	2/IV/2024	przyznania premii pracownikom oraz wypłaty dodatkowego wynagrodzenia.
1/V/2024	-----	awansu pracownika na stanowisko starszego specjalisty ds. finansowo – ekonomicznych
2/V/2024	-----	wprowadzenia ujednoliconej wersji umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Bogatyni oraz wprowadzenia ujednoliconej wersji przedwstępnej umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Bogatyni
3/V/2024	-----	obniżenia kwoty partycypacji
-----	1/V/2024	powołania Komisji Likwidacyjnej środków trwałych i innych składników majątkowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Bogatyni.
1/VI/2024	-----	przyjęcia sprawozdania zarządu z działalności spółki w 2023 r.,
2/VI/2024	-----	przyjęcia sprawozdania finansowego spółki za 2023 r.

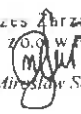
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU 2024

3/VI/2024	-----	uchylenia Uchwały Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni nr 2/IV/2024 z 18 kwietnia 2024 r. w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2023
4/VI/2024	-----	sposobu pokrycia straty Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Bogatyni za rok obrotowy 2023
-----	1/VI/2024	otwierania i zamykania biura Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Bogatyni, przy ul. Słowiańskiej 8
5/VI/2024	-----	ustalenia wysokości kaucji i partycypacji
-----	1/VII/2024	przyznania pracownikom premii kwartalnej oraz uznaniowej
-----	2/VII/2024	powołania Zespołu ds. windykacji Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni
-----	3/VII/2024	przyznania pracownikom premii kwartalnej oraz uznaniowej
1/VII/2024	-----	sprawozdania z realizacji celów zarządczych w 2023 r.
1/VIII/2024	-----	zasad (polityki) rachunkowości Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Bogatyni.
2/VIII/2024	-----	obniżenia kwoty partycypacji i ustalenia wysokości kaucji
-----	1/IX/2024	zasad dokumentowania i rozliczania wyjść prywatnych
1/IX/2024	-----	obniżenia kwoty partycypacji i ustalenia wysokości kaucji
-----	1/IX/2024	oceny pracowników oraz trybu przeprowadzania oceny pracy
-----	1/X/2024	wykazu osób zastępujących w przypadku nieobecności pracownika
-----	2/X/2024	przyznania pracownikom premii kwartalnej oraz uznaniowej
1/X/2024	-----	zmian w regulaminach windykacji należności WM i TBS
-----	1/XI/2024	wprowadzenia Procedury postępowania w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni
-----	2/XI/2024	wprowadzenia nowych wzorów druków wniosku o przyznanie mieszkania i zgody na przetwarzanie tel. i e-mail
-----	3/XI/2024	przeprowadzenia inwentaryzacji drogą spisu z natury w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni
-----	1/XII/2024	przyznania pracownikom premii kwartalnej oraz uznaniowej
1/XII/2024	-----	utworzenia rezerwy na wykonanie niezbędnych prac remontowych

PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI

1. Pozyskiwania atrakcyjnych kontraktów.
2. Rozwój kompetencji pracowników.
3. Wynajem wszystkich lokali mieszkalnych pozostających w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego.
4. Zwiększenie działań windykacyjnych.
5. Minimalizacja form ryzyka bieżącej działalności.
6. Przekształcenie działki z zasobów własnych pod „farmę fotowoltaiczną”.

Opr.: *dr inż. Mirosław Sadowski*


Prezes Zarządu
TBS Sp. z o.o. w Sądzie
dr inż. Mirosław Sadowski

Dokument podpisany
przez Mirosław Sadowski
Data: 2025.03.26
07:47:43 CET