

**Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwo  
Mieszkaniowe w Krośnie Spółka z o.o.**



**Sprawozdanie z działalności Spółki  
za 2013 r.**

**Krosno, wrzesień 2014 r.**

**Sprawozdanie**  
**z działalności Towarzystwa Budownictwa Społecznego –**  
**Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe w Krośnie Sp. z o.o.**  
**za okres od 1.01.2013 r. do 31.12.2013 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 XII 2013r. wynosił 15 135 000 zł i dzielił się na 30 270 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 budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Spółka może również:

1. Nabywać budynki mieszkalne;
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;
  - e) produkcji i sprzedaży energii cieplnej do budynków i lokali będących w zarządzie Spółki.

#### 5) Władze Spółki

Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza i Zarząd.

Sprawami Spółki w 2013 roku kierował Zarząd w składzie:

Stanisław Kubit            - Prezes Zarządu  
Zdzisław Krawczyk       - Członek Zarządu

## 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 26 posiedzeń i podjął 23 uchwały.

Do najważniejszych przedsięwzięć o charakterze kierunkowym podejmowanych przez Zarząd Spółki w 2013 r. zaliczyć należy:

- 1) Realizację zadania pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wewnętrzną instalacją gazową, parkingów oraz drogi wewnętrznej na działkach o nr 2920/5 i 2920/6 przy ul. Podchorążych w Krośnie”.
- 2) Realizację zadań projektu „Odnowa architektoniczna zabudowy osiedla Tysiąclecia w Krośnie” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2007-2013, osi priorytetowej VII Spójność wewnątrzregionalna działania 7.1. Rewitalizacja miast.”
- 3) Rozpoczęcie realizacji inwestycji pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z obiektami towarzyszącymi (drogi wewnętrzne, chodniki,

place, parkingi), wewnętrznej instalacji gazowej, przyłącza wody i kanalizacji sanitarnej do budynku, na działkach nr 354/10 i 354/14 przy ul. Szklarskiej w Krośnie.

- 4) Opracowanie i przyjęcie sprawozdań z realizacji oraz planów działalności na kolejne lata.
- 5) Przygotowanie i przeprowadzenie procedury przetargowej na wyłonienie wykonawców usług realizowanych w 2014r. m.in. w zakresie: przeglądów, drobnych prac malarsko-murarskich, dostawy materiałów biurowych, drobnych prac elektrycznych, wodno – kanalizacyjnych, utrzymania terenów zielonych oraz wycinki i przycinki pielęgnacyjnej drzew.

Podstawowymi zadaniami jakie wykonywała Spółka w 2013 roku były:

- zarządzanie i administrowanie zasobami lokalowymi i terenami Gminy Krosno,
- 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 zadań inwestycyjnych: budynków mieszkalnych przy ul. Podchorążych,
- realizacja planów modernizacyjno-remontowych i eksploatacyjnych budynków Gminy oraz Wspólnot Mieszkaniowych.

### **3. Bieżące utrzymanie nieruchomości**

Na przestrzeni 2013 roku nastąpiło kilka zmian w zarządzanych zasobach, związanych przede wszystkim z pozyskaniem do zarządzania Wspólnoty Mieszkaniowej Grodzka 73, oraz wykupieniem lokali mieszkalnych przez najemców od Gminy Krosno.

Według stanu na dzień 31.12.2013r, TBS administrował i zarządzał lokalami znajdującymi się w 126 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 118 339,79m<sup>2</sup>, z czego:

- 64 budynki to nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych w których powierzchnia lokali mieszkalnych wykupionych wynosiła 65.357,53 m<sup>2</sup>, lokali socjalnych i mieszkalnych Gminy wynosiła 14 621,27 m<sup>2</sup>, lokali użytkowych Gminy wynosiła 1.064,55 m<sup>2</sup>, TBS – 1.706,81 m<sup>2</sup> oraz innych właścicieli 1.378,91 m<sup>2</sup>.
- 31 budynków to nieruchomości Gminy Krosno, w których powierzchnia lokali mieszkalnych wynosiła 2.580,52 m<sup>2</sup>, socjalnych 4.732,69 m<sup>2</sup> a powierzchnia lokali użytkowych wynosiła 6.863,72 m<sup>2</sup>.
- 81 mieszkań gminnych w 20 budynkach zarządzanych przez innych administratorów o powierzchni 3.380,10 m<sup>2</sup> oraz 6 lokali użytkowych o powierzchni 204,78 m<sup>2</sup>.

- 10 budynków, to nieruchomości TBS. Powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność TBS – PM wynosiła 15.668,76 m<sup>2</sup>, a lokali użytkowych 247,67 m<sup>2</sup>
- 1 budynek zakładowy, o powierzchni lokali mieszkalnych 532,48 m<sup>2</sup> i 15 lokalach mieszkalnych.

Tabela Nr 1 Zestawienie zarządzanych zasobów na dzień 31.12.2013 r.

Lp.	Rodzaj zasobów	Budynki	Pow. użyt.	Lokale	Osoby
1	Budynki wspólnot	64	84 129,07	1907	3422
	lokale mieszkalne W		65 357,53	1490	2571
	lokale mieszkalne G		14 197,62	351	833
	lokale socjalne		423,65	10	18
	lokale użytkowe		4 150,27	53	
	lokale użytkowe G		1064,55	16	
	lokale użytkowe TBS		1 706,81	23	
	lokale użytkowe inni		1378,91	14	
2	Budynki Gminy	31	14 176,93	302	532
	lokale mieszkalne		2 580,52	61	116
	lokale socjalne		4 732,69	155	416
	lokale użytkowe		6 863,72	86	
3	Gmina w zasobie obcym	20	3 584,88	87	157
	lokale mieszkalne		3 380,10	81	157
	lokale użytkowe		204,78	6	
4	Budynki TBS	10	15 916,43	360	844
	lokale mieszkalne		15 668,76	355	844
	lokale użytkowe		247,67	5	
5	Zasoby zakładowe -	1	532,48	15	17
	Razem	126	118 339,79	2668	4972

Zadaniami realizowanymi w 2013 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),
- 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 Krosno oraz planów gospodarczych dla poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych przyjętych na corocznych zebraniach Wspólnot.

Wykonanie robót remontowych i modernizacji budynków i lokali Gminy Krosno w 2013 roku przedstawia zestawienie nr 1.

Główne roboty remontowo – modernizacyjne w 2013 roku w zakresie zasobów Gminy Krosno obejmowały:

- remonty i modernizacje lokali mieszkalnych przeznaczonych do ponownego zasiedlenia obejmujące instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne wraz z wymianą urządzeń sanitarnych, instalacje gazowe, modernizacje ogrzewania oraz roboty malarskie i posadzkarskie,
- modernizację ogrzewania lokali przy zastosowaniu 2-funkcyjnych kotłów gazowych (c.o. + c.w.u.) wraz z przebudową instalacji gazowej.

Wykonanie głównych robót remontowych i modernizacyjnych budynków Wspólnot Mieszkaniowych w 2013 roku przedstawia zestawienie nr 2.

Podstawowe zadania remontowe i modernizacyjne wykonane w 2013 roku obejmowały:

- docieplenie i remont elewacji budynków w ilości 9 533 m<sup>2</sup>,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej – 155 szt.,
- malowanie klatek schodowych – 17 szt.,
- modernizację wewnętrznych linii zasilających instalacji elektrycznych w 2 budynkach,
- likwidację nieprawidłowości kominowych,
- wymiana wewnętrznej instalacji gazowej ze skręcanej na spawaną od zaworów głównych do gazomierzy w 7 budynkach,
- wymiana zaworów grzejnikowych z głowicami termostatycznymi – 180 szt.,
- remont balkonów – 35 szt,

- ułożenie chodników i płytek odbojowych – 431 m<sup>2</sup>.

## 5. Działalność inwestycyjna.

Zgodnie z planem inwestycyjnym Towarzystwa Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. w Krośnie zrealizowano w 2013 roku następujące zadania:

1. Kontynuowano rozpoczętą w grudniu 2012 roku realizację zadania inwestycyjnego pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z wewnętrzną instalacją gazową, parkingów oraz drogi wewnętrznej na działkach nr 2920/5 i 2920/6 przy ul. Podchorążych w Krośnie”.

Zakończenie inwestycji, której wykonawcą było Krośnieńskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A. w Krośnie nastąpiło w lutym 2014 r.

Efekt: dwa budynki mieszkalne wielorodzinne podpiwniczone, jednoklatkowe z pięcioma kondygnacjami, kryte dachem płaskim, wyposażone w windy.

Struktura mieszkań:

- dwu-pokojowe z oddzielną kuchnią bądź aneksem kuchennym o powierzchni od 51,55 m<sup>2</sup> do 58,88 m<sup>2</sup>
- trzy-pokojowe z oddzielną kuchnią bądź aneksem kuchennym o powierzchni od 51,94 m<sup>2</sup> do 70,03 m<sup>2</sup>

Budynek przy ul. Podchorążych 11 - posiadający 25 mieszkań przeznaczonych na wynajem w stanie „pod klucz” w pełni wykończone, wyposażone w urządzenia sanitarne i kuchenne.

- powierzchnia całkowita budynku: 2 713,35 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa mieszkań: 1 556,64 m<sup>2</sup>

Budynek przy ul. Podchorążych 13 - posiadający 25 mieszkań, w tym 15 przeznaczonych na wynajem w pełni wykończonych i 10 przeznaczonych na sprzedaż w tzw. systemie developerskim (bez wykończenia mieszkań w zakresie posadzek, malowania, wyposażenia w urządzenia sanitarne i kuchenne).

- powierzchnia całkowita budynku: 2 713,35 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa mieszkań: 1 556,64 m<sup>2</sup>

W mieszkaniach zastosowano system grzewczy w postaci „mieszkaniowych stacji wymiennikowych” typu LOGO-TERMA” zasilanych energią ciepłą z węzła ciepłego zlokalizowanego w części podpiwniczonej budynku. Klatki schodowe ogrzewane będą za pomocą mat grzejnych elektrycznego ogrzewania podłogowego.

Do dyspozycji mieszkańców wybudowano parkingi z 70 miejscami postojowymi dla samochodów osobowych w tym 3 z miejscami postojowymi dla osób niepełnosprawnych oraz plac zabaw dla dzieci.

Budynki dostosowane są do użytku przez osoby niepełnosprawne.

Źródła finansowania inwestycji: środki partycypanatów, aport Miasta Krosna w kwocie 1.000.000 zł.(mieszkania na wynajem), kredyt, środki przyszłych właścicieli oraz środki własne Towarzystwa Budownictwa Społecznego.  
Łączny koszt zadania inwestycyjnego - 6 659 411,22 zł.

2. W grudniu 2013 r. rozpoczęto realizację zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego trzy-klatkowego wraz z obiektami towarzyszącymi (drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, zjazd publiczny), wewnętrznej instalacji gazowej, przyłączy wody i kanalizacji, na działkach nr 354/10, 354/14 w Krośnie przy ul. Szklarskiej”. Zakończenie inwestycji, której wykonawcą jest Krośnieńskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A. w Krośnie planowane jest na koniec 2014r.

Według umowy z wykonawcą wartość ww. zadania wynosi 4 492 104,38 zł.

Efekt: 36 mieszkań przeznaczonych na wynajem o łącznej powierzchni użytkowej 1 724,30 m<sup>2</sup>.

Poniesione koszty w 2013 r. wyniosły 5 127,44 zł.

3. W I kwartale bieżącego roku zakończono i rozliczono projekt pn. „Odnowa architektoniczna zabudowy osiedla Tysiąclecia w Krośnie”, realizowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2007-2013, osi priorytetowej VII Spójność wewnątrzregionalna działania 7.1. Rewitalizacja miast”.

Projekt ten został zrealizowany przez TBS - PM w partnerstwie z Gminą Krosno oraz z piętnastoma Wspólnotami Mieszkaniowymi mieszczącymi się na obszarze Osiedla Tysiąclecia w rejonie ulic Kolejowa, Naftowa i Tysiąclecia.

Gmina Krosno zrealizowała następujące zadania:

- remont nawierzchni ciągów pieszych i parkingu oraz utwardzenie terenu przy ul. Naftowej i Kolejowej,
- zakup i instalacja systemu monitoringu wizyjnego Osiedla Tysiąclecia,
- zakup i instalacja systemu oznakowania Osiedla Tysiąclecia.

TBS-PM Sp. z o.o.:

- koordynacja projektu,
- nadzór inwestorski,
- zakup i montaż platformy dla osób niepełnosprawnych przy budynku Tysiąclecia 5a,
- zakup i montaż urządzeń placu zabaw,

W ramach Wspólnot Mieszkaniowych zostały zrealizowane następujące prace:

- remont części wspólnych budynków wielorodzinnych,
- docieplenie ścian i wykonanie nowych elewacji budynków,
- likwidacja nieprawidłowości kominowych,
- poprawa efektywności energetycznej poprzez wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.



Wartość projektu ogółem wyniosła 1 717 663,16 zł, dofinansowanie ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i Budżetu Państwa stanowi kwotę 1 434 749,13 zł.

## 6. Wyniki finansowe.

### BILANS na dzień 31-12-2013

<b>AKTYWA</b>	<b>wykonanie 31-12-2012</b>	<b>wykonanie 31-12-2013</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>36 388 347,93</b>	<b>38 878 012,54</b>
<b>I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE</b>	<b>334,46</b>	<b>2 391,67</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	334,46	2 391,67
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
<b>II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>36 388 013,47</b>	<b>38 875 620,87</b>
<b>1. Środki trwałe</b>	<b>36 211 650,12</b>	<b>35 677 215,55</b>
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 044 702,11	2 042 601,55
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	34 138 367,65	33 582 210,57
c) urządzenia techniczne i maszyny	14 418,29	39 496,95
d) środki transportu	11 533,38	913,89
e) inne środki trwałe	2 628,69	11 992,59
<b>2. Środki trwałe w budowie</b>	<b>176 363,35</b>	<b>3 198 405,32</b>
<b>3. Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>		
<b>III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek		
<b>IV. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Nieruchomości</b>		
<b>2. Wartości niematerialne i prawne</b>		
<b>3. Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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		
<b>4. Inne inwestycje długoterminowe</b>		
<b>V. DŁUGOTERMINOWE ROZL. MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>3 872 843,18</b>	<b>5 836 922,32</b>
<b>I. ZAPASY</b>	<b>53 228,11</b>	<b>2 744 632,89</b>
1. Materiały	3 540,28	2 357,00
2. Półprodukty i produkty w toku	49 687,83	2 742 275,89

3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy		
<b>II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>252 404,71</b>	<b>595 000,90</b>
<b>1. Należności od jednostek powiązanych</b>	<b>683,82</b>	<b>711,65</b>
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	683,82	711,65
do 12 miesięcy	683,82	711,65
powyżej 12 miesięcy		
b) inne		

<b>2. Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>251 720,89</b>	<b>594 289,25</b>
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	172 251,12	230 197,05
do 12 miesięcy	172 251,12	230 197,05
powyżej 12 miesięcy		
b) z tyt. podatków, dotacji, ceł i ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	23 642,52	302 686,20
c) inne	55 827,25	61 406,00
d) dochodzone na drodze sądowej		
<b>III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>3 429 045,68</b>	<b>2 420 082,53</b>
<b>1. Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>3 429 045,68</b>	<b>2 420 082,53</b>
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
udziały lub akcje		
inne papiery wartościowe		
udzielone pożyczki		
inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
udziały lub akcje		
inne papiery wartościowe		
udzielone pożyczki		
inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 429 045,68	2 420 082,53
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 429 045,68	2 420 082,53
inne środki pieniężne		
inne aktywa pieniężne		
<b>2. Inne inwestycje krótkoterminowe</b>		
<b>IV. KRÓTKOTERM. ROZL. MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>138 164,68</b>	<b>77 206,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM A+B</b>	<b>40 261 191,11</b>	<b>44 714 934,86</b>

<b>PASYWA</b>	wykonanie	wykonanie
	31-12-2012	31-12-2013
<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>17 248 055,43</b>	<b>18 438 443,19</b>
<b>I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>	<b>14 135 000,00</b>	<b>15 135 000,00</b>
<b>II. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY (wielkość ujemna)</b>		
<b>III. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE (wielkość ujemna)</b>		
<b>IV. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY</b>	<b>1 676 628,87</b>	<b>3 113 055,43</b>
<b>V. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY</b>		
<b>VI. POZOST. KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE</b>		
<b>VII. ZYSK (strata) z lat ubiegłych</b>		
<b>VIII. ZYSK (strata) netto</b>	<b>1 436 426,56</b>	<b>190 387,76</b>
<b>IX. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (-)</b>		
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>23 013 135,68</b>	<b>26 276 491,67</b>

<b>I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Rezerwa z tytułu odroc. podatku doch.		
<b>2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
długoterminowa		
krótkoterminowa		
<b>3. Pozostałe rezerwy:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
długoterminowe		
krótkoterminowe		
<b>II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>21 481 281,90</b>	<b>23 510 889,53</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		
<b>2. Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>21 481 281,90</b>	<b>23 510 889,53</b>
a) kredyty i pożyczki	13 054 126,79	13 404 832,09
w tym kredyty ze środków KFM	11 754 126,79	11 354 832,09
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe	8 427 155,11	10 106 057,44
d) inne		
<b>III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>841 698,54</b>	<b>2 057 909,25</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	11 732,91	228 900,37
a) z tytułu dostawy i usług, o okresie wymagalności :	11 732,91	228 900,37
do 12 miesięcy	11 732,91	228 900,37
powyżej 12 miesięcy		
b) inne - wpłata zwiek. kapit.podstaw.		
<b>2. Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>786 858,11</b>	<b>1 786 075,38</b>
a) kredyty i pożyczki	365 887,84	569 437,25
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	341 427,80	694 621,25
do 12 miesięcy	341 427,80	694 621,25
powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	450 846,08
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	74 424,72	65 241,35
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne	5 117,75	5 929,45
<b>3. Fundusze specjalne</b>	<b>43 107,52</b>	<b>42 933,50</b>
<b>IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>690 155,24</b>	<b>707 692,89</b>
1. Ujemna wartość firmy		
<b>2. Inne rozliczenia międzyokresowe w tym</b>	<b>690 155,24</b>	<b>707 692,89</b>
długoterminowe	678 793,64	689 289,83
krótkoterminowe	11 361,60	18 403,06
<b>PASYWA RAZEM (A+B)</b>	<b>40 261 191,11</b>	<b>44 714 934,86</b>

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	porównawczy wykonanie 31-12-2012	porównawczy wykonanie 31-12-2013
<b>PRZYCH. NETTO ZE SPRZED. I ZRÓWN. Z NIMI w tym:</b>	<b>8 013 067,96</b>	<b>9 082 987,92</b>
<i>od jednostek powiązanych</i>		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	6 978 871,06	4 944 754,25
II. przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 601 201,78	1 496 415,87
III. Zmiana stanu produktów (zwiąk. (+), zmniejs. (-))	-2 944 175,13	2 641 817,80
IV. Koszt wytw. produktów na własne potrzeby jednostki	2 377 170,25	
<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ ( p )</b>	<b>6 694 275,27</b>	<b>8 437 355,58</b>
I. Amortyzacja	522 599,72	590 031,51
II. Zużycie materiałów i energii	865 128,58	690 907,73
III. Usługi obce	1 544 463,57	3 253 977,37
IV. Podatki i opłaty	428 853,62	530 506,10
<i>w tym podatek akcyzowy</i>		
V. Wynagrodzenia	1 367 635,77	1 462 745,46
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	308 764,36	323 460,76
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	56 448,30	84 462,37
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 600 381,35	1 501 264,28
<b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>	<b>1 318 792,69</b>	<b>645 632,34</b>
<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>4 115 959,15</b>	<b>101 086,66</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 170,62	
II. Dotacje		30 346,05
III. Inne przychody operacyjne	4 113 788,53	70 740,61
<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>3 283 176,15</b>	<b>122 286,41</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	3 283 176,15	122 286,41
<b>ZYSK(STRATA) Z DZIAŁ. OPERACYJNEJ (C+D-E)</b>	<b>2 151 575,69</b>	<b>624 432,59</b>
<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>124 601,79</b>	<b>90 676,94</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
<i>od jednostek powiązanych</i>		
II. Odsetki, w tym:	120 262,24	85 594,60
<i>od jednostek powiązanych</i>		
III. Zysk ze zbycia inwestycji		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
V. Inne	4 339,55	5 082,34
<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>459 819,92</b>	<b>428 128,77</b>
I. Odsetki, w tym:	455 480,37	423 046,43
<i>dla jednostek powiązanych</i>		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne	4 339,55	5 082,34
<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ. GOSPODARCZEJ (F+G-H)</b>	<b>1 816 357,56</b>	<b>286 980,76</b>
<b>WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I. - J.II.)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne		
<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+/-J)</b>	<b>1 816 357,56</b>	<b>286 980,76</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>379 931,00</b>	<b>96 593,00</b>
<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)</b>	<b>1 436 426,56</b>	<b>190 387,76</b>

## 7. Zamierzenia na 2014 r.

Do najważniejszych przedsięwzięć jakie Spółka zamierza realizować w 2014r. zaliczyć należy:

- 1/ zakończenie realizacji inwestycji pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wewnętrzną instalacją gazową, parkingów oraz drogi wewnętrznej na działkach o nr 2920/5 i 2920/6 przy ul. Podchorążych w Krośnie” z efektem 50 lokali mieszkalnych.
- 2/ realizacja budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z obiektami towarzyszącymi (drogi wewnętrzne, chodniki, place, parkingi), wewnętrznej instalacji gazowej, przyłącza wody i kanalizacji sanitarnej do budynku, na działkach nr 354/10 i 354/14 przy ul. Szklarskiej w Krośnie.
- 3/ zakończenie i rozliczenie projektu „Odnowa architektoniczna zabudowy osiedla Tysiąclecia w Krośnie” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2007-2013, osi priorytetowej VII Spójność wewnątrzregionalna działania 7.1. Rewitalizacja miast”.
- 4/ konsekwentne wprowadzanie rozwiązań i mechanizmów zarządzania substancją mieszkaniową pozwalających wykreować TBS-PM jako profesjonalną firmę zarządzającą nieruchomościami w oparciu o racjonalny rachunek ekonomiczny.
- 5/ realizacja zadań wynikających z przyjętego przez Radę Miasta Krosna „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2011-2015”
- 6/ podejmowanie współpracy ze Spółkami Gminy Krosno w zakresie rozwiązywania wspólnych problemów mieszkańców Miasta, jak również wspólnych przedsięwzięć mających na celu obniżenie kosztów gospodarowania.

Krosno – wrzesień – 2014r.

Zarząd

ZARZĄDU  
  
Stanisław Krawczyk

PRZES ZARZĄDU  
  
Stanisław Krawczyk

Towarzystwo Budownictwa Społecznego  
PRZEDSIĘBIORSTWO MIESZKANIOWE Sp. z o.o.  
38-400 Krosno (1)  
ul. Wyzwolenia 4  
NIP 684-000-08-21, Regon 370377270

Zestawienie nr 1

**WYKONANIE ROBÓT REMONTOWYCH  
 I MODERNIZACJI LOKALI GMINY KROSNO W 2013 ROKU**

1)	Lokalizacja i wyszczególnienie robót	Jedn. miary	Ilość robót	Planowana wartość robót
<b>REMONTY LOKALI</b>				
1.	Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych i użytkowych przeznaczonych do ponownego zasiedlenia obejmujące: - remont instalacji elektrycznej, - remont instalacji wod.-kan. wraz z wymianą urządzeń - modernizację ogrzewania lokali przy zastosowaniu 2-funkcyjnych kotłów gazowych (c.o. etażowe + c.w.u.) wraz z przebudową instalacji gazowej, - naprawę lub wymianę stolarki, - naprawę lub wymianę posadzek, - naprawę i malowanie ścian i sufitów - wymianę piecyków gazowych na atestowane	szt.	22	135 092,89
<b>II MODERNIZACJA LOKALI</b>				
2.	Modernizację ogrzewania lokali przy zastosowaniu 2-funkcyjnych kotłów gazowych (c.o. etażowe + c.w.u.) wraz z przebudową instalacji gazowej	szt.	5	34 905,10
<b>RAZEM:</b>				<b>169 997,99</b>

CZŁONEK ZARZĄDU

Zdzisław Kruszczak

PREZES ZARZĄDU

Stanisław Kubik

**WYKONANIE PLANU ROBÓT REMONTOWYCH ZA 2013 ROK  
PRZYJĘTYCH NA ZEBRANIACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH**

Lp.	Szczegółowa lokalizacja i wyszczególnienie robót ( opis robót )	Jedn. miary	Ilość robót obmiar	Wartość robót ( zł )
1	2	3	4	5
1.	<b>WYZWOLENIA I</b> zamknięcia bramy wjazdowej	szt.	1	5 461,20
2.	<b>DOCIEPLENIE ELEWACJI</b> Kolejowa 21	m <sup>2</sup>	350	55 000,00
	Kolejowa 23		504	78 000,00
	Kolejowa 12 ściana od ul. Kolejowej		380	29 400,00
	Kolejowa 8 dokończenie ściany od podwórka , docieplenie ściany od ul Kolejowej		1300	81 157,00
	Oficerska 7		1210	128 682,00
	Betleja 10 ściana z balkonami wraz z ich remontem		773	115 280,00
	Betleja 8 ściana z balkonami z ich remontem		528	63 320,00
	Kolejowa 10 docieplenie ściany szczytowej i ściany od ul. Kolejowej		478	59 476,00
	Piastowska 14 ściany podłużne oraz docieplenie koninów ponad dachem i na strychu		810	50 500,00
	Naftowa 15b docieplenie elewacji od str. klatek		715	62 536,00
	Naftowa 13 ściany nie ocieplone		279	19 600,00
	Popieluszki 81		1216	103 100,00
			990	129 528,00
3.	<b>REMONT INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ WRAZ Z MODERNIZACJĄ</b> Popieluszki 95	kl.	2	23 760,00
	Staszica 20	kl.	1	28 965,00
4.	<b>WYMIANA INSTALACJI GAZOWEJ W KL. SCHODOWYCH</b> Magurów 5	szt	3	17 410,00
	Naftowa 2	szt	1	19 252,00
	Naftowa 15a	szt	2	17 244,00
	Naftowa 15	szt	4	21 791,00
	Naftowa 7	szt	2	6 974,00
	Naftowa 13	szt	5	58 105,00

	Kolejowa 4	szt	1	3 431,00
	Piastowska 22	szt	2	9 599,00
5.	<b>REMONT OBRÓBEK</b>			
	Popiełuszki 81 pokrycie daszku wraz z dociepleniem	m2	55	10 322,00
	Oficerska 7 pasy pod i nadrynnowe , rynny	mb	25,5	7 080,00
6.	<b>WYKONANIE IZOLACJI PIONOWEJ FUNDAMENTÓW</b>			
	Okulickiego 13 ściana zachodnia wraz z dreną i ułożeniem płytek			13 526,00
7.	<b>UŁOŻENIE CHODNIKA</b>			
	Mickiewicza 16 chodnik od V do VIII kl.z kostki	m2	202	41 683,00
	Mickiewicza 16 parking w skarpie z chodnikiem (projekt)			1 230,00
	Tysiąclecia 8 ułożenie płytek na ścianie szczytowej z obż.	m2	26,5	4 464,98
	Naftowa 13 wymiana dojść do klatek IV i V	m2	34,3	5 709,00
	Naftowa 17 ułożenie kostki	m2	53,2	9 028,00
	Kolejowa 2 ułożenie płytki odbojowej z kostki	m2	75	14 831,00
	Kolejowa 4 wykonanie płytki odbojowej	m2	42	6 938,00
	Magurów 3 wykonanie płytki odbojowej z kostki	m2	37	6 299,00
	Naftowa 9a przełożenie płytki odbojowej	m2	14	1 033,00
8.	<b>REMONT BALKONÓW</b>			
	Krakowska 23	szt	10	22 021,16
	Niepodległości 16b -loggie na ścianach szczytowych	szt	7	13 910,00
	Betleja 8	szt	5	7 560,00
	Betleja 10	szt	5	5 000,00
	Piastowska 14	szt	8	4 000,00
9.	<b>REMONT PODESTÓW</b>			
	Kolejowa 2 a podest przy I kl.	szt	1	759,00
10.	<b>MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH</b>			
	Magurów 5 z uprzątnięciem kabli	szt	3	12 564,00
	Batorego 11 – kl. I,III,IV,VI,VII .	szt	5	19 656,00
	Naftowa 13	szt	5	21 820,00
	Popiełuszki 95	szt	2	9 288,00
	Kolejowa 21	szt	2	8 392,00
	Kolejowa 12 malowanie ścian tunelu	m2	110	2 376,00
11.	<b>REMONT KANALIZACJI</b>			
	Magurów 5 piony w mieszkaniach	szt	1	4 000,00
12.	<b>LIKWIDACJA NIEPRAWIDŁOWOŚCI KOMINOWYCH</b>			
	Magurów 3 montaż wkładów kominowych	szt	5	6 143,58
	Tysiąclecia 2 montaż wkładów	szt	11	20 397,00



	kominowych			
	oraz montaż deflektorów kominowych	szt	37	3 275,00
	Naftowa 7 deflektory	szt	16	1 765,67
	oraz montaż wkładu			
	kominowego	szt	1	1 163,00
	Naftowa 2 montaż brakujących wkładów	szt	2	635,82
	Kolejowa 4 deflektory na dachu	szt	127	11 882,00
	oraz montaż wkładów kominowych	szt	3	3 013,00
	Kolejowa 2a montaż wkładów kominowych	szt	21	31 090,00
	Kolejowa 8 montaż wkładu kominowego	szt	2	4 437,00
	Kolejowa 10 montaż wkładów kominowych	szt	13	20 365,00
	Kolejowa 14 montaż wkładów			
	kominowych	szt	2	4 158,00
	Magurów 5 montaż nasad kominowych	szt	45	4 582,00
	Naftowa 9 montaż wkładów kominowych	szt	2	1 976,27
	Naftowa 11 likwidacja niepr. kom. nasady	szt	28	2 711,00
	Naftowa 15 montaż wkładu kominowego	szt	1	1 118,00
	oraz likwidacja			
	nieprawidłowości			1 235,00
	Naftowa 17 montaż wkładów kominowych	szt	2	2 782,00
	oraz likwidacja			
	nieprawidłowości			2 471,00
	Staszica 8 montaż wkładów kominowych	szt	9	21 691,00
	Staszica 20 montaż wkładu kominowego	szt	1	1 560,00
	Piastowska 10 montaż wkładu kominowego	szt	1	1 322,00
	Piastowska 14 montaż wkładów kominowych	szt	12	17 737,00
	oraz montaż deflektorów kominowych	szt	46	3 680,00
	Popiełuszki 81 wykonanie brakującej wentylacji	szt	1	1 261,00
13.	<b>WYKONANIE POSADZEK</b>			
	Magurów 3 pos. w korytarzach			
	piwnicznych			9 350,00
	Naftowa 17 pos. w korytarzach			
	piwnicznych			4 290,76
14.	<b>POMIARY INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ W LOKALACH</b>			
	Magurów 3	szt	31	1 888,00
	Kolejowa 8	szt	38	1 636,00
15.	<b>MONTAŻ DASZKÓW I WIATROLAPÓW</b>			
	Kolejowa 8 daszki + wiatrolapy	szt	6	12 022,00
	Kolejowa 4 wiatrolapy przy klatkach	szt	8	6 220,00
	Naftowa 11 montaż daszków nad			
	balkonami	szt	6	8 500,00
	Okulickiego 13 montaż			
	daszków+wiatrolapy	szt	2	3 564,00
	Piastowska 14 montaż daszków nad drzwiami	szt	2	2 160,00

16.	<b>WYMIANA STOLARKI</b>			
	Kolejowa 4	szt	2	7 880,00
	Betleja 8 okno w suszarni	szt	1	259,00
	Kolejowa 10 okna na strychu i w piwnicach	szt	34	7 239,00
	Naftowa 15b okien i drzwi do klatek	szt	4+2	6 139,00
	Naftowa 15a okienka w piwnicach	szt	13	2 287,00
	Naftowa 12 okienka piwniczne	szt	28	4 653,00
	Naftowa 9a okienka piwnicznych i na strychu	szt	26	7 785,00
	Bema 14 drzwi do klatek	szt	2	4 930,00
	Kolejowa 2 okna w piwnicy	szt	23	3 382,96
	Kolejowa 21 wymiana okien w kl. schodowych	szt	17	4 639,00
	Kolejowa 23 wymiana drzwi wejściowych	szt	1	3 735,00
	Magurów 3 wymiana drzwi do kl. schodowych	szt	2	4 869,00
17.	<b>DOCEПЛЕНИЕ КОМИНОВ ПОНАД ДАЧЕМ</b>			
	Kolejowa 2a			11 734,00
	Piastowska 14			33 960,00
18.	<b>ИННЕ РОБОТЫ</b>			
	Batorego 11 montaż kratki na elewacji budynku	szt	98	2 611,00
	Naftowa 12 wym. zaworów grzejnikowych	szt	180	13 430,00
	Staszica 14 projekt dobudowy brakujących przewodów kom.			3 690,00
	Powstańców Śląskich 12 utwardzenie terenu			5 938,00
	Grodzka 10 projekt docieplenia elewacji			1 476,00
	Krakowska 23 uzupełnienie okapu dachu z desek			3 200,00

CZŁONEK ZARZĄDU

*Zdzisław Krawczyk*  
Zdzisław Krawczyk

PREZES ZARZĄDU

*Stanisław Kubiś*  
Stanisław Kubiś

Towarzystwo Budownictwa Społecznego

PRZEDSIĘBIORSTWO MIESZKANIOWE Sp. z o.o.

38-400 Krosno (1)

ul. Wyzwolenia 4

NIP 684-000-08-21. Regon 370377270

