

Informacja o
funkcjonowaniu Pniewskiego
Towarzystwa Budownictwa
Społecznego Sp. z o.o.
na dzień 31.12.2024

Pniewy 2025 r.

1. Dane identyfikacyjne jednostki

Nazwa i siedziba spółki :

Pniewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

62-045 Pniewy ul. Bukowa 24

Urząd Skarbowy: Urząd Skarbowy Szamotuły

Informacja o obowiązku corocznego badania przez biegłego

Spółka co roku podlega dobrowolnemu badaniu rocznego sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Jest to wymóg wynikający z podpisanymi zobowiązaniami z bankiem BGK związany z zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów.

Rejestracja jednostki i forma prawna

Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego SĄD REJESTROWY W POZNANIU - POZNAŃ NOWE MIASTO I WILDA IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU

SĄDOWEGO KRS 0000127555, kapitał zakładowy 1.219.500 zł.

Jednostka powstała w 1998r. Akt Notarialny Rep. A Nr1363 /98 z dnia 11.03.1998 r.

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością .

Udziałowcy: 100% - Gmina Pniewy

Przedmiot działania

Regon: 631156475

PKD: 6832Z

Jednostka prowadzi działalność w zakresie:

1. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi własnymi
2. Wynajem i zarządzanie lokalami użytkowymi
3. Zarządzanie wspólnotami (45 wspólnot oraz Zasobem Mieszkaniowym Gminy Pniewy)
4. Produkcja i sprzedaż ciepła (kotłownia Chełmno 24)

Ogólne warunki działania spółki

Spółka działa głównie na terenie Gminy Pniewy i nie jest jedyną jednostką w tej branży działającą na tym rynku, która wykonuje większość swych czynności w oparciu o Ustawę z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa społecznego (Dz.U.2021 poz.2224 t.j.)

2. Organy spółki oraz struktura organizacyjna:

Zgromadzenie Wspólników - Gmina Pniewy

Jarosław Szurka - Burmistrz

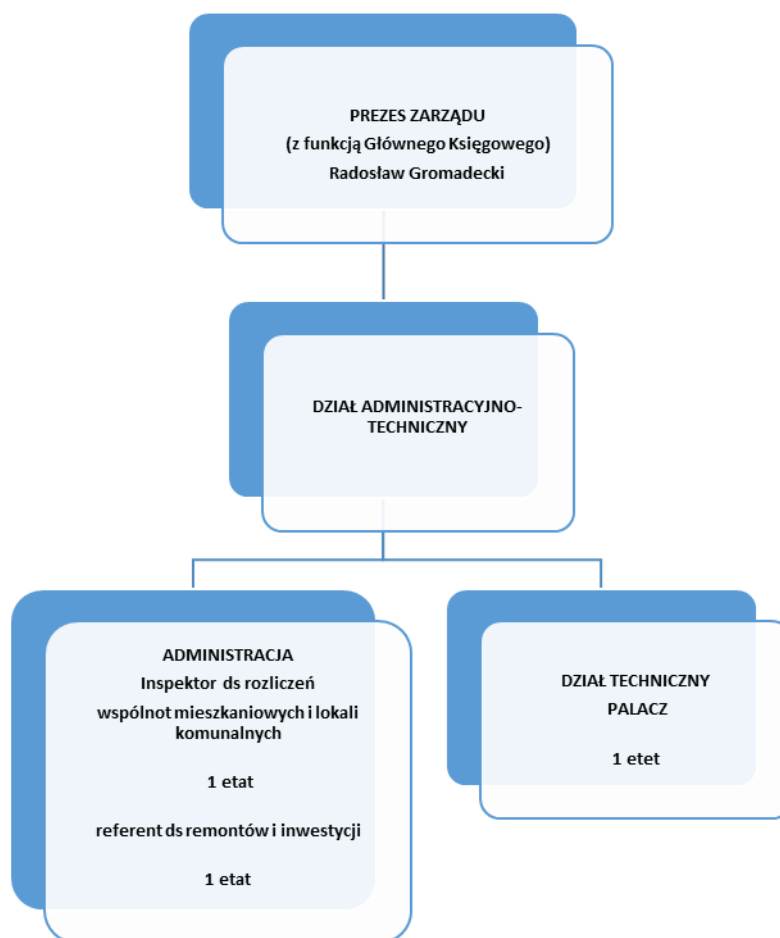
Rada Nadzorcza

- Przewodnicząca
- Wiceprzewodniczący
- Sekretarz

Aneta Misiąg
Ryszard Napierała
Eugeniusz Karpiński

Prezes Zarządu

Radosław Gromadecki



Prezes Zarządu reprezentuje Spółkę na zewnątrz oraz zajmuje się sprawami związanymi z zarządzaniem Spółki. W Spółce funkcjonuje pion administracyjny, w którym zawiera się część administracyjna i techniczna. Administracja zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami własnymi i powierzonymi w tym naliczaniem oraz rozliczaniem czynszów i innych opłat związanych z użytkowaniem mieszkań, przeprowadzeniem wymaganych procedur związanych z zamówieniami często w oparciu o zasady dotyczące zamówień publicznych, czy prowadzeniem procedur związanych z pozyskiwaniem przez wspólnoty kredytów. Dział techniczny wytwarzanie ciepła na potrzeby odbiorców (kotłownia w Chełmnie).

3. Przychody PTBS Sp. z o.o.

Spółka w 2024 roku zrealizowała przychody w wysokości 2.339.521,54 zł, w tym:

- przychody netto ze sprzedaży 2.107.578,55 zł,
- pozostałe przychody operacyjne 230.607,29 zł,
- przychody finansowe 1.335,70 zł.

Szczegółowe wykonanie przychodów przedstawiono w poniższej:

Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem za	
		2024 rok obrotowy	poprzedni 2023 rok obrotowy
1.	Przychody ze sprzedaży produktów	2 107 578,55	2 015 217,69
	1) wyrobów		
	2) usług, w tym:	2 119 161,43	2 015 217,69
	- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	1 340 215,65	1 246 795,93
	- wynajem i zarządzanie lokalami użytkowymi (garaże)	16 450,65	15 398,66
	- zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	173 665,65	165 658,72
	- zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminnym	385 839,18	357 652,20
	- sprzedaż ciepła	202 647,37	229 466,52
	- pozostałe	342,93	245,66
	3) zmiana stanu produktów	-11 582,88	0,00
2.	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
	1) towarów		
	2) materiałów		
	Razem	2 107 578,55	2 015 217,69

W stosunku do poprzedniego roku podniesiono w zasobie mieszkaniowym PTBS stawkę czynszu o 1,20 zł/m² i wynoszą one w 2024 roku odpowiednio: 14,60 zł/m² na budynkach Radkowska 1,2,3,4 oraz Hallin 1,2, natomiast 15,00 zł/m² na budynkach Oba 1, 2. Wszelkie podwyżki uzasadnione są inflacją oraz wyższą spłatą zobowiązań kredytowych Spółki.

Lp.	Pozostałe przychody operacyjne	2024 rok obrotowy	poprzedni 2023 rok obrotowy
1.	- otrzymane odszkodowania	0,00	370,59
2.	- amortyzacja do wysokości wniesionej partycypacji	36 767,87	36 767,87
3.	- rekompensata dla przedsiębiorstw za ogrzewanie	96 072,26	121 623,48
4.	- rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych na należności	18 944,37	30 910,01
5.	- inne przychody operacyjne	5 211,37	627,44
6.	- pozostałe przychody z usług	73 608,54	92 899,54
7.	- zwrot podatku VAT oraz zaokrąglenia podatku VAT	2,88	1,90
	Razem	230 607,29	283 200,83

Lp.	Przychody finansowe	2024 rok obrotowy	poprzedni 2023 rok obrotowy
1.	Odsetki w tym:		
	- od środków i lokat na rachunkach powyżej 3 m-cy	0,00	0,00
	- od środków i lokat na rachunkach do 3 m-cy	1 335,70	1 492,79
	- odsetki od należności	0,00	0,00
	Razem	1 335,70	1 492,79

4. Koszty PTBS Sp. z o.o.

Spółka w 2024 roku zrealizowała przychody w wysokości 2.196.160,41 zł, w tym:

- koszty działalności operacyjnej 1.926.902,53 zł,
- pozostałe koszty operacyjne 123.366,42 zł,
- koszty finansowe 145.891,46 zł.

Szczegółowe wykonanie kosztów przedstawiono w poniższej:

Lp.	Koszty działalności operacyjnej	2024 rok obrotowy	poprzedni 2023 rok obrotowy
1.	- amortyzacja	216 611,23	215 681,53
2.	- zużycie materiałów i energii	515 177,84	482 068,90
3.	- usługi obce	285 987,89	228 787,57
4.	- podatki i opłaty,	133 158,12	121 179,70
5.	- wynagrodzenia	620 295,66	610 095,98
6.	- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	135 348,61	140 333,02
7.	- pozostałe koszty rodzajowe	20 323,18	17 286,92
	Razem	1 926 902,53	1 815 433,62

Lp.	Pozostałe koszty operacyjne	2024 rok obrotowy	poprzedni 2023 rok obrotowy
1.	- waloryzacja kaucji, partycypacji	23 741,64	10 301,40
2.	- kary, grzywny, odszkodowania	-	-
3.	- utworzenie odpisu aktualizującego należności	21 875,19	36 524,20
4.	- pozostałe koszty z usług	18 594,00	26 998,78
5.	- z zaokrągleń VAT i roczna korekta proporcji VAT	515,59	2,05
6.	- przekazane darowizny	-	-
7.	- świadczenia rzeczowe zastępcze	58 640,00	52 635,72
	Razem	123 366,42	126 462,15

Lp.	Koszty finansowe	2024 rok obrotowy	poprzedni 2023 rok obrotowy
1.	Odsetki w tym:		
	- odsetki i prowizje od kredytów BGK	141 777,88	153 617,28
	- odsetki od kredytu z BS	4 113,58	5 865,64
	- odsetki budżetowe, wobec kontrahentów	0,00	1,04
	Razem	145 891,46	159 483,96

W ramach usług obcych w 2024 roku wykonano prace remontowe w łącznej kwocie 104.803,88 zł, między innymi zrealizowano:

Kraft Tynk - usunięcie zagrzybienia ul. Radkowska 3/1 i 3/2	4 200,00
PUH Zentel - montaż domofonów ul. Haullin 2/7-18	11 000,00
PUH Zentel - wymiana unifonów Radkowska 3/1 i 3/8	360,00
PUH Zentel - naprawa wzmacniacza do sieci TV ul.Radkowska 2	320,00
ZIS Kowal - wymiana zaworów na pionie wodnym Radkowska 3	2 592,59
ZIS Kowal - wymiana zaworu bezpieczeństwa Kotłownia	2 154,47
ZIS Kowal - naprawa awarii wycieku inst. w kotłowni	2 032,52
ZIS Kowal - naprawa awarii wężła ciepłego CWU Haullin 1,2	2 000,00
ZIS Kowal - naprawa awarii inst. kanalizacji Haullin 2/13	800,00
ZIS Kowal - naprawa awarii inst. kanalizacji Haullin 2	694,44
ZIS Kowal - czyszczenie kanalizacji sanitarnej w budynku Haullin 2	648,15
TDR - montaż drzwi zewnętrznych ALU szt. 3 - Halluin 2	15 092,58
TDR - montaż stolarki okiennej Radkowska 1/3	10 809,25
TDR - montaż stolarki okiennej Halluin 2/16	8 287,04
TDR - montaż stolarki okiennej Halluin 1/5	6 358,14
TDR - montaż stolarki okiennej Halluin 1/4	5 582,40
TDR - montaż stolarki okiennej Halluin 2/11 - szt. 2	5 324,08
TDR - montaż stolarki okiennej Radkowska 2/4	4 509,26
TDR - montaż stolarki okiennej Halluin 1/1	4 040,74
TDR - montaż stolarki okiennej Halluin 1/3	3 777,78
TDR - montaż stolarki drzwiowej Radkowska 2/8	2 981,48
TDR - montaż stolarki okiennej Halluin 2/11 - szt. 1	2 219,44
TDR - naprawa drzwi tarasowych Halluin 1/1	200,00
Jan Max - wymiana wymiennika CWU Haullin 1,2	500,00
ZUW Kraft - prace malarskie Oba 1A/8	450,00
Cermet - usł. dekarska wymiana okna dachowego Radkowska 1/3	5 500,00

5. Wynik finansowy PTBS Sp. z o.o. za 2024 rok

Pniewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
62-045 Pniewy ul. Bukowa 24
NIP: 7871787917

ROK: 2024

Jednostronny rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)

+/-	Poz.	Nazwa pozycji	Na koniec roku 2024-12-31	Rok ubiegły
-	A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2.107.578,55	2.015.217,69
*	-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2.119.161,43	2.015.217,69
	II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-11.582,88	0,00
	III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
	IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
-	B	Koszty działalności operacyjnej	1.926.902,53	1.815.433,62
	I	Amortyzacja	216.611,23	215.681,53
	II	Zużycie materiałów i energii	515.177,84	482.068,90
	III	Usługi obce	285.987,89	228.787,57
-	IV	Podatki i opłaty, w tym:	133.158,12	121.179,70
*	-	podatek akcyzowy	0,00	0,00
	V	Wynagrodzenia	620.295,66	610.095,98
-	VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	135.348,61	140.333,02
*	-	emerytalne	51.919,62	55.876,40
	VII	Pozostałe koszty rodzajowe	20.323,18	17.286,92
	VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
	C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	180.676,02	199.784,07
-	D	Pozostałe przychody operacyjne	230.607,29	283.200,83
	I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
	II	Dotacje	0,00	0,00
	III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
	IV	Inne przychody operacyjne	230.607,29	283.200,83
-	E	Pozostałe koszty operacyjne	123.366,42	126.462,15
	I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
	II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
	III	Inne koszty operacyjne	123.366,42	126.462,15
	F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	287.916,89	356.522,75
-	G	Przychody finansowe	1.335,70	1.492,79
-	I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
*	-	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
*	-	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
*	-	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
*	-	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
-	II	Odsetki, w tym:	1.335,70	1.492,79
*	-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
-	III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
*	-	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
	V	Inne	0,00	0,00
-	H	Koszty finansowe	145.891,46	159.483,96
-	I	Odsetki, w tym:	145.891,46	159.483,96
*	-	dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
-	II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
*	-	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
	IV	Inne	0,00	0,00
	I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	143.361,13	198.531,58
	J	Podatek dochodowy	0,00	64,00
	K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
	L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	143.361,13	198.467,58

Proponuję się zysk netto za 2024 r. w wysokości 143.361,13 zł rozliczyć z kapitałem zapasowym.

6. Wykaz zobowiązań kredytowych oraz zabezpieczeń na majątku spółki na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Wyszczególnienie zobowiązania	Kredyt	Odsetki	Razem	Zabezpieczenie	
					hipoteka	cesja należności
1	2	3	4	5	6	7
1	Umowa kredytowa z BGK I nr 11999142/71/99 z dnia 21.06.1999 r. (budynki Halluin 1-2)	1 035 003,43	2 972,17	1 037 975,60	2 206 500,00	49 060,00
2	Umowa kredytowa z BGK II nr 11999142/97/2001 z dnia 22.05.2001 r. (budynki Radkowska 1-2)	916 629,94	2 632,55	919 262,49	3 323 500,00	66 800,00
3	Umowa kredytowa z BGK III nr 11999142/81/2005 z dnia 12.09.2005 r. (budynki Radkowska 3-4)	256 120,08	736,28	256 856,36	2 325 000,00	70 000,00
4	Umowa kredytowa z BGK IV nr 11999142/82/2009 z dnia 30.11.2009 r. (budynki Oba 1-2)	1 695 062,50	4 867,83	1 699 930,33	4 178 000,00	123 000,00
5	Umowa kredytowa z BS nr KR-12-01515/5091079 z dnia 17.08.2012 r. (remont kotłowni Chełmno 24)	38 099,00	-	38 099,00	440 000,00	brak
Razem		3 940 914,95	11 208,83	3 952 123,78	12 473 000,00	308 860,00

W tym:

kredyty długoterminowe – 3 527 977,99 zł

kredyty krótkoterminowe – 424 145,79 zł

Ogółem kredyty w PTBS – 3 952 123,78 zł

7. Mieszkaniowy Zasób Gminy Pniewy – prace remontowe

W skład MZG Pniewy wchodzi:

- 25 budynki, w których gmina jest wyłącznym ich właścicielem oraz
- 26 budynków będących wspólnotami mieszkaniowymi, w których Gmina posiada własność lokali mieszkalnych. Na koniec 2024 roku było 236 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni z pomieszczeniami gospodarczymi 13.410,73 m².

Lp	Wyszczególnienie prac	Kwota
1	Szymanowo 1 - wymiana baterii w wspólnej łazience, Wroniecka 1/2 - montaż grzejników elektrycznych 2szt., Usuwanie awarii instalacji elektrycznych: Dworcowa 25/9, Powstańców Wlkp. 3a/2, Dworcowa 11/5, Wolności 11/5, Wolności 14/5, Dworcowa 41, Koszanowo 26	5 599,29
2	Wymiana drzwi do lokali MZG 3 szt. Powstańców Wlkp.3/4a oraz Krótka 3/7, 3/8	9 188,00
3	Usunięcie zagrzebienie, docieplenie poddasza lokalu MZG Pniewy Dworcowa 41/7	6 595,84
4	Remont łazienki Lokalu MZG Pniewy ul. Św. Dycha 16	22 000,00
5	Usunięcie zagrzebienie, usprawnienie wentylacji lokalu MZG Pniewy Dworcowa	6 982,00

	12/7	
6	Wykonanie nowego ogrzewania lokalu Przystanki 7/4 - co z kotłem elektrycznym	21 100,00
7	Wymiana instalacji wod.-kan. biały montaż w łazience lokalu Dworcowa 11/2	13 771,00
8	Krótką 3/8 przygotowanie lokalu do najmu	8 967,68
9	Usuwanie awarii instalacji elektrycznych - Wroniecka 14b, Wroniecka 43/3, Powstańców Wlkp. 3/1, Wolności 14/1, Wroniecka 14b, Poznańska 7/3,	3 672,00
10	Powstańców Wlkp. 3a/2 przygotowanie lokalu do najmu	1 771,79
11	Usuwanie awarii instalacji gazowych po przeglądach - Dworcowa 12/4, Mickiewicza 1, Krótka 3, Wroniecka 14a, Poznańska 13/7	7 246,80
12	Usunięcie awarii instalacji wodociągowej na terenie działki Wroniecka 14b wymiana rury 70m, montaż zasuw, wymiana przyłączy do wodomierza do 2 mieszkań	24 354,00
13	Szymanowo 1 - Wymiana skorodowanej instalacji w studni do hydroforu	9 840,00
14	Koninek 19 - remont dachu altany wejściowej - przeciekający dach	2 376,00
15	Docieplenie poddasza lokal Poznańska 7/3	4 698,00
16	Lokal Wolności 15/4 - remont lokalu po zalaniu- awarii	6 486,11
17	Lokal Wolności 15/6 - wymiana instalacji cwu i zwu po awarii	6 350,00
18	Poznańska 7/3 - wymiana ogrzewania lokalu z pieca kaflowego na grzejniki elektryczne	2 505,60
19	Koninek 19/3 , Wolności 14/4 naprawa awarii instalacji wodnej	3 820,00
20	Wymian instalacji elektrycznej oraz montaż grzejników elektrycznych w lokalu Rynek 3/5	14 342,40
21	Lokal Krótka 3/7 Wymiana osprzętu - przygotowanie lokalu do najmu	2 670,87
22	Lokal Dworcowa 11/2 Wymiana części instalacji elektrycznej	3 996,00
Ogółem		188 333,38

