



Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Bogatyni
Edyta Malkiewicz
15-04-2026

REG-0565/26 GK

Biuro Rady Miejskiej
wpłynęło dnia

14-04-2026

Urząd Miasta i Gminy w Bogatyni
Kancelaria Urzędu
WPLYNEŁO DNIA

13-04-2026

L. dz. ilość zał.

podpis

L. dz.

podpis

Wydział Organizacyjno-Prawny

Wpłynęło dnia 14-04-2026

L. dz. ilość zał.

Podpis

OP+IF

Bogatynia, dnia 13.04.2026r.

Szanowna Pani
Edyta Malkiewicz
Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Bogatyni
Urząd Miasta i Gminy
w Bogatyni
ul. Daszyńskiego 1
59-920 Bogatynia

RM
14.04.26

Dotyczy pisma, znak BR.0004.3.2026.MKS z 10 lutego 2026 r.

W załączeniu przesyłamy sprawozdanie finansowe Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Bogatyni za rok 2025:

- wprowadzenie
- bilans
- rachunek zysków
- informacje dodatkowa
- sprawozdanie zarządu.

Sprawozdanie za 2025 nie zostało do chwili obecnej poddane badaniu przez biegłego księgowego. Po przebytych badaniu i otrzymaniu raportu niezwłocznie prześlemy go do Państwa.

Z poważaniem

Prezes Zarządu
TBS Sp. z o.o. w Bogatyni
dr inż. Mirosław Madowski

Otrzymują:

1. Adresat,
2. A/a.

Sprawę prowadzi:

mgr Izabela Daraż, kierownik działu finansowo - księgowego, główny księgowy
e-mail: i.daraz@tbsbogatynia.com.pl · tel. wewn.: 4



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

ul. Słowiańska 8, 59 – 920 Bogatynia

tel. +48 75 77 32 574

e-mail: biuro@tbsbogatynia.com.pl

tbsbogatynia.com.pl

Sprawę prowadzi:

mgr Izabela Daraż, kierownik działu finansowo – księgowego, główny księgowy

e-mail: i.daraz@tbsbogatynia.com.pl · tel. wewn.: 4

NIP: 615 – 150 – 46 – 06 · REGON: 230365278 · KRS: 0000097297

KRS wydany przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu Wydział IX Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Kapitał zakładowy: 8 700 500 zł.

WPROWADZENIE
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

1. Nazwa podmiotu:

- ✓ Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Bogatyni.
- ✓ Siedziba: ul. Słowiańska 8, 59 – 920 Bogatynia
- ✓ Podstawowy przedmiot działalności: budowanie mieszkań na wynajem.
- ✓ Nazwa Sądu Rejestrowego i nr ewidencyjny:
 - Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej Wydział IX Gospodarczy,
 - KRS – 0000097297.

2. Czas trwania działalności: nieograniczony.

3. Sprawozdanie obejmuje okres: od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdanie finansowe
– nie dotyczy.

5. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

- ✓ Aktualnie nie istnieją okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie kontynuowania działalności spółki.
- ✓ Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Bogatyni świadczy usługi pierwszej potrzeby, wynajmując mieszkania.
- ✓ W związku z wysokimi kosztami wynajmu mieszkań lokatorzy składają wypowiedzenia umów najmu. Na chwilę obecną, tj. na dzień 31 marca 2026 r. wolnych jest 18 mieszkań (ze 191).

6. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek oraz wskazanie zaistniałej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)
– nie dotyczy.

7. Omówienie przyjętych zasad rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzania sprawozdania

finansowego w zakresie, jakim ustawa o rachunkowości pozostawia jednostce prawo wyboru:

- ✓ aktywa i pasywa wyceniono w oparciu o wartości nominalne,
- ✓ majątek trwały wyceniono w wartościach nabycia lub wytworzenia (po uwzględnieniu umorzenia),
- ✓ środki pieniężne i kapitały w wartościach nominalnych,
- ✓ zobowiązania wyceniono wg kwot przypadających do zapłaty, a należności w wartościach nominalnych po zmniejszeniu o utratę wartości,
- ✓ stawki amortyzacyjne dla środków trwałych przyjęto jak w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. W przypadku amortyzacji budynków mieszkalnych, skorzystano z możliwości dowolnego ustalenia stawki amortyzacji nie większej niż 1,5% rocznie,
- ✓ wynik finansowy ustalono w oparciu o rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Sporządzono dnia: 27.03.2026 r.

Imię i nazwisko osoby sporządzającej:

mgr Izabela Daraż
(główny księgowy)

IZABELA DARAŻ
Elektronicznie
podpisany przez
IZABELA DARAŻ
Data: 2026.03.27
08:01:11 +01'00'

Podpis kierownika jednostki:

dr inż. Mirosław Sadowski
(prezes zarządu)

Prezes Zarządu
TBS Sp. z o.o. w Bogatyni
dr inż. Mirosław Sadowski
Dokument podpisany
przez Mirosław Sadowski
Data: 2026.03.27
08:24:36 CET

BILANS

Sporządzony na dzień: 2025-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na		Przekształcenie
		Rok bieżący	Rok poprzedni	
A	Aktywa razem	21 084 930,92	21 456 521,72	
A.A	Aktywa trwałe	20 651 260,14	20 545 534,25	
A.A.I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	
A.A.I.1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	
A.A.I.2	Wartość firmy	0,00	0,00	
A.A.I.3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	
A.A.I.4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	
A.A.II	Rzeczowe aktywa trwałe	19 959 079,57	19 979 160,41	
A.A.II.1	Środki trwałe	19 959 079,57	19 979 160,41	
A.A.II.1.A	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 917 070,05	1 917 070,05	
A.A.II.1.B	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	18 030 861,52	18 049 880,68	
A.A.II.1.C	urządzenia techniczne i maszyny	11 148,00	12 209,68	
A.A.II.1.D	środki transportu	0,00	0,00	
A.A.II.1.E	inne środki trwałe	0,00	0,00	
A.A.II.2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	
A.A.II.3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	
A.A.III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	
A.A.III.1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	
A.A.III.2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	
A.A.III.3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	
A.A.IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	
A.A.IV.1	Nieruchomości	0,00	0,00	
A.A.IV.2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	
A.A.IV.3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	
A.A.IV.3.A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	
A.A.IV.3.A.1	– udziały lub akcje	0,00	0,00	
A.A.IV.3.A.2	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	
A.A.IV.3.A.3	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	
A.A.IV.3.A.4	– inne długoterminowe aktywafinansowe	0,00	0,00	

ul. Słowiańska 8
59-920 Bogatynia

A.A.IV.3.B	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.A.IV.3.B.1	- udziały lub akcje	0,00	0,00
A.A.IV.3.B.2	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.A.IV.3.B.3	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.A.IV.3.B.4	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.A.IV.3.C	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
A.A.IV.3.C.1	- udziały lub akcje	0,00	0,00
A.A.IV.3.C.2	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.A.IV.3.C.3	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.A.IV.3.C.4	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.A.IV.4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
A.A.V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	692 180,57	0,00
A.A.V.1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
A.A.V.2	Inne rozliczenia międzyokresowe	692 180,57	0,00
A.B	Aktywa obrotowe	433 670,78	910 987,47
A.B.I	Zapasy	63 454,69	103 122,91
A.B.I.1	Materiały	63 454,69	103 122,91
A.B.I.2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
A.B.I.3	Produkty gotowe	0,00	0,00
A.B.I.4	Towary	0,00	0,00
A.B.I.5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
A.B.II	Należności krótkoterminowe	715,95	1 957,65
A.B.II.1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.B.II.1.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
A.B.II.1.A.1	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
A.B.II.1.A.2	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
A.B.II.1.B	Inne	0,00	0,00
A.B.II.2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	715,95	1 957,65
A.B.II.2.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	1 957,65
A.B.II.2.A.1	- do 12 miesięcy	0,00	1 957,65
A.B.II.2.A.2	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
A.B.II.2.B	inne	715,95	0,00
A.B.II.3	Należności od pozostałych jednostek	0,00	0,00
A.B.II.3.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00

ul. Słowiańska 8
59-920 Bogatynia

A.B.II.3.A.1	– do 12 miesięcy	0,00	0,00
A.B.II.3.A.2	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
A.B.II.3.B	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00
A.B.II.3.C	Inne	0,00	0,00
A.B.II.3.D	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
A.B.III	Inwestycje krótkoterminowe	358 661,11	796 899,24
A.B.III.1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	358 661,11	796 899,24
A.B.III.1.A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
A.B.III.1.A.1	– udziały lub akcje	0,00	0,00
A.B.III.1.A.2	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.B.III.1.A.3	– udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.B.III.1.A.4	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.B.III.1.B	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
A.B.III.1.B.1	– udziały lub akcje	0,00	0,00
A.B.III.1.B.2	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.B.III.1.B.3	– udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.B.III.1.B.4	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.B.III.1.C	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	358 661,11	796 899,24
A.B.III.1.C.1	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	358 661,11	246 899,24
A.B.III.1.C.2	– inne środki pieniężne	0,00	0,00
A.B.III.1.C.3	– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
A.B.III.2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
A.B.IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 839,03	9 007,67
A.C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
A.D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
P	Pasywa razem	21 084 930,92	21 456 521,72
P.A	Kapitał (fundusz) własny	8 648 930,69	8 450 918,02
P.A.I	Kapitał (fundusz) podstawowy	8 700 500,00	8 700 500,00
P.A.II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	0,00	0,00
P.A.II.1	– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
P.A.III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
P.A.III.1	– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
P.A.IV	Pozostałe kapitały (fundusze)	0,00	130 000,00

ul. Słowiańska 8
59-920 Bogatynia

rezerwowe, w tym:			
P.A.IV.1	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
P.A.IV.2	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
P.A.V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-249 581,98	-445 914,81
P.A.VI	Zysk (strata) netto	198 012,67	66 332,83
P.A.VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
P.B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	12 436 000,23	13 005 603,70
P.B.I	Rezerwy na zobowiązania	260 723,10	523 525,00
P.B.I.1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
P.B.I.2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
P.B.I.2.1	- długoterminowa	0,00	0,00
P.B.I.2.2	- krótkoterminowa	0,00	0,00
P.B.I.3	Pozostałe rezerwy	260 723,10	523 525,00
P.B.I.3.1	- długoterminowe	0,00	0,00
P.B.I.3.2	- krótkoterminowe	260 723,10	523 525,00
P.B.II	Zobowiązania długoterminowe	10 810 057,14	11 629 123,09
P.B.II.1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
P.B.II.2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
P.B.II.3	Wobec pozostałych jednostek	10 810 057,14	11 629 123,09
P.B.II.3.A	kredyty i pożyczki	8 290 601,07	9 079 972,00
P.B.II.3.B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
P.B.II.3.C	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
P.B.II.3.D	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
P.B.II.3.E	inne	2 519 456,07	2 549 151,09
P.B.III	Zobowiązania krótkoterminowe	1 363 219,99	852 955,61
P.B.III.1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
P.B.III.1.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
P.B.III.1.A.1	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
P.B.III.1.A.2	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
P.B.III.1.B	Inne	0,00	0,00
P.B.III.2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
P.B.III.2.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
P.B.III.2.A.1	- do 12 miesięcy	0,00	0,00

ul. Słowiańska 8
59-920 Bogatynia

P.B.III.2.A.2	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
P.B.III.2.B	inne	0,00	0,00
P.B.III.3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 365 219,99	852 955,61
P.B.III.3.A	kredyty i pożyczki	818 701,09	525 864,04
P.B.III.3.B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
P.B.III.3.C	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
P.B.III.3.D	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	147 670,36	45 493,17
P.B.III.3.D.1	- do 12 miesięcy	147 670,36	45 493,17
P.B.III.3.D.2	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
P.B.III.3.E	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
P.B.III.3.F	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
P.B.III.3.G	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	61 459,13	12 053,66
P.B.III.3.H	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
P.B.III.3.I	inne	337 389,41	0,00
P.B.III.4	Fundusze specjalne	0,00	0,00
P.B.IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
P.B.IV.1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
P.B.IV.2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
P.B.IV.2.1	- długoterminowe	0,00	0,00
P.B.IV.2.2	- krótkoterminowe	0,00	0,00

Lista złożonych podpisów:

2026-03-27 09:55 IZABELA DARAŻ - Certum QCA G3 R35
2026-03-27 10:06 Mirosław Sadowski - Certum QCA 2017

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Sporządzony za okres: 2025-01-01 - 2025-12-31

Wariant kalkulacyjny

Jednostka obliczeniowa: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na		Przekształcenie
		Rok bieżący	Rok poprzedni	
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	3 730 082,22	3 644 198,42	
A.J	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00	
A.I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 730 082,22	3 644 198,42	
A.II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	1 864 549,11	1 849 012,95	
B.J	– jednostkom powiązanym	0,00	0,00	
B.I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0,00	0,00	
B.II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 864 549,11	1 849 012,95	
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	1 865 533,11	1 795 185,47	
D	Koszty sprzedaży	0,00	0,00	
E	Koszty ogólnego zarządu	1 530 462,82	1 457 704,54	
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	335 070,29	337 480,93	
G	Pozostałe przychody operacyjne	360 309,43	538 678,60	
G.I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	
G.II	Dotacje	0,00	0,00	
G.III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	
G.IV	Inne przychody operacyjne	360 309,43	538 678,60	
H	Pozostałe koszty operacyjne	177 990,34	592 944,55	
H.I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	
H.II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	
H.III	Inne koszty operacyjne	177 990,34	592 944,55	
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	517 389,38	283 214,98	
J	Przychody finansowe	8 340,55	8 000,00	
J.I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	
J.I.A	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	

J.I.A.1	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
J.I.B	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
J.I.B.1	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
J.II	Odsetki, w tym:	8 340,55	8 000,00
J.II.J	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
J.III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
J.III.J	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
J.IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
J.V	Inne	0,00	0,00
K	Koszty finansowe	322 202,26	224 882,15
K.I	Odsetki, w tym:	322 202,26	224 882,15
K.I.J	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
K.II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
K.II.J	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
K.III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
K.IV	Inne	0,00	0,00
L	Zysk (strata) brutto (I+J-K)	203 527,67	66 332,83
M	Podatek dochodowy	5 515,00	0,00
N	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) -	0,00	0,00
O	Zysk (strata) netto (L-M-N)	198 012,67	66 332,83

Lista złożonych podpisów:

2026-03-27 09:55 IZABELA DARAŻ - Certum QCA G3 R35
2026-03-27 10:06 Mirosław Sadowski - Certum QCA 2017

**TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z O.O.
W BOGATYNI**

**Dodatkowe informacje i objaśnienia
do sprawozdania finansowego
za rok 2025**

- 1.1.** Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

Przedstawia załącznik nr 1 w formie tabeli.

- 1.2.** Kwoty dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej jednostce nie występuje.

- 1.3.** Kwoty kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust 3 oraz art. 44b ust 10

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej jednostce nie występuje.

- 1.4.** Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o. w Bogatyni nie posiada gruntów użytkowanych wieczysto.

ZAŚWIADCZENIE Nr 7/2023 z dn.29.09.2023 NRP.6826.14.2023.DS

Na podst. art. 4 ust.1-4 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2023 r., poz.904 z późniejszymi zmianami) potwierdzam, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 39/23 AM-19 obręb II Bogatynia, o powierzchni 0.3607 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr JG1Z/00033307/3, zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w Bogatyni przy ul. Jana Styki 2C, 2D, E i ulicy Słowiańskiej 8, 10, 12, 14, 16, 18 przekształciło się w prawo własności z dniem 1 stycznia 2019 r.

W związku z powyższym zaistniał obowiązek wnoszenia przez okres 20 lat, począwszy od 1 stycznia 2019 roku rocznej opłaty przekształceniowej w kwocie 971,10 zł netto plus należny podatek VAT.

- 1.5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej jednostce nie występuje.

Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przynajają

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej jednostce nie występuje.

- 1.7.1. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanu na koniec roku obrotowego

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego, (BO)	Zwiększenia	Wykorz. odpisów	Uznanie odpisów za zbędne	Stan na koniec roku obrotowego (BZ)
Kwestionowane przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega	171.210,18 zł	75.205,33 zł	-----	35.059,23 zł	211.356,28 zł
Ogółem wartość wykazana w bilansie	171.210,18 zł	75.205,33 zł	-----	35.059,23 zł	211.356,28 zł

- 1.7.2. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego, (BO)	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Uznanie odpisów za zbędne	Stan na koniec roku obrotowego (BZ)
Zawiązane rezerwy na niezbędne remonty - rekonstrukcje wynikające ze zdarzeń przeszłych	500.000,00 zł	----- zł	249.026,90 zł	-----	250.973,10 zł
Zawiązane rezerwy na wypłacenie pracownikom nagród jubileuszowych	23.525,00 zł	9.750,00 zł	23.525,00 zł	-----	9.750,00 zł
Ogółem wartość wykazana w bilansie	490.000,00 zł	9.750,00 zł	272.551,90 zł	-----	260.723,10 zł

1.8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych

L. p.	Tytuł	Ilość posiadanych udziałów	Wartość udziałów	Procentowy udział	Nazwa udziałowca
1.	Kapitał zakładowy podstawowy, 1 udział posiada wartość 500,00 zł	17.401	8.700.500,00 zł	100,00 %	Gmina i Miasto Bogatynia
	Razem	17.401	8.700.500,00 zł	100,00%	

1.9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym. Dane o strukturze własności kapitału rezerwowego.

Kapitał rezerwowy Towarzystwa Budownictwa Społecznego w kwocie 130 000,00 zł został przeksięgowany na pokrycie straty z 2007 roku uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 5/VI/2025.

Na dzień 31.12.2025 roku Spółka nie posiada kapitału rezerwowego.

1.10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Wynik w postaci zysku z 2025 roku w kwocie 198.012,67 zł, zarząd proponuje rozliczyć w następujący sposób:

- pokryć pozostałą stratę z roku 2007 w kwocie 80.120,93 zł (pozostanie z zysku kwota 117.891,74 zł),
- pokryć stratę, tj. niepodzielony wynik – błąd podstawowy z toku 2007 w kwocie 169.461,05 zł, kwotą pozostałego zysku z 2025 r., tj. 117.891,74 zł.

Zysk z 2025 roku został podzielony.

Kwota do pokrycia z zysków lat przyszłych: 51.569,31 zł (ze straty, niepodzielonego wyniku, błędu podstawowego z 2007 r.)

1.11.1. Dane o zobowiązaniach

Zaległe, należne wynagrodzenia, nie wystąpiły w 2025 r. w jednostce.

1.12. Podział zobowiązań według pozycji bilansu, w pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty

Lp.	Tytuł	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
1.	Wobec jednostek powiązanych	-----	-----	-----	-----	-----
2.	Wobec pozostałych jednostek	818.701,09	1.650.000,00	2.510.000,00	4.130.601,07	9.109.302,16
	a) kredyty i pożyczki (kredyt w BGK)					
	b) z tytułu dostaw	147.670,36				147.670,36
	c) z tytułu podatków	55.944,13				55.944,13
	d) z tytułu wynagrodzeń	-----				
	e) emisja dłużnych papierów wartościowych	29.575,38				
f) inne zobowiązania finansowe					29.575,38	
g) inne (kaucje i partycypacje wpłacone przez lokatorów)				2.519.456,07	2.519.456,07	
	Razem	1.051.890,96	1.650.000,00	2.510.000,00	6.650.057,14	12.482.078,70

1.13. Łączna kwota zobowiązań na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Lp.	Tytuł: Kredyt na budownictwo mieszkaniowe zaciągnięty w BGK	Rodzaj zabezpieczenia i wartość hipotek	Kwota udzielonego kredytu w zł
1.	Umowa kredytowa nr.12000197/51/2001 ul. Główna 31 A,B,C Bogatynia	Ustanowiona hipoteka kaucyjna na nieruchomościach: KW 26772 do kwoty 862.400,00 zł KW 24858 do kwoty 1.246.600,00 zł prowadzone przez Sąd Rejonowy w Zgorzelcu V Wydział Ksiąg Wieczystych Cesja wierzytelności z tyt. należnych czynszów do kwoty 48.400,00 zł Cesja praw z tyt. zawartej polisy ubezpieczenia majątku.	984.938,60 zł kapitał 2.840,05 zł odsetki skapitalizowane 987.778,65 zł razem
2.	Umowa kredytowa nr.12000197/9/98 ul. Bogatyńska 6 A,B,C,D Opolno Zdrój	Ustanowiona hipoteka kaucyjna do kwoty 2.550.360,00 zł na nieruchomości, posiadającej KW JG1Z/00014088/2 i hipoteka kaucyjna do kwoty 969.640,00 zł, KW JG1Z/00018113/5 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Zgorzelcu V Wydział Ksiąg Wieczystych Cesja wierzytelności z tyt. należnych czynszów do kwoty 114.176,00 zł Poręczenie finansowe Miasta i Gminy Bogatynia – uchwała nr LIII/484/97 Rady Miasta i Gminy Bogatynia	1.560.040,95 zł kapitał 4.500,73 zł odsetki skapitalizowane 1.564.541,68 zł razem

3.	Umowa kredytowa nr.12000197/114/99 Porajów ul. Różana 2 B	Ustanowiona hipoteka na nieruchomości objętej KW nr 32061 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zgorzelcu V Wydział Ksiąg Wieczystych. do kwoty 1.300.050,00 Cesja wierzytelności z tyt. należnych czynszów do kwoty 29.500,00 zł Poręczenie Gminy Bogatynia	476.015,30 zł kapitał 1.374,35 zł odsetki skapitalizowane
			477.389,65 zł razem
4.	Umowa kredytowa nr.12000197/17/99 ul. Bogatyńska 20,22,24,28,30 Opolno Zdrój	Ustanowiona hipoteka kaucyjna do kwoty 4.208.186,00 zł na nieruchomości KW JG1/00014088/2 oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 1.599.814,00 zł nr KW JG1Z/00018113/5 Na udziałach w wysokości 4/6 każdy KW JG1Z/00029958/0 i KW JG1Z/00052115/9 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Zgorzelcu V Wydział Ksiąg Wieczystych. Cesja wierzytelności z tyt. należnych czynszów do kwoty 119.000,00 zł Poręczenie finansowe Miasta i Gminy Bogatynia	2.754.441,62 zł kapitał 7.939,97 zł odsetki skapitalizowane
			2.762.381,59 zł razem
5.	Umowa kredytowa nr.12000197/5/98 ul. Słowiańska 10, 12,14,16 i ul. Styki 2C, D, E Bogatynia	Ustanowiona hipoteka kaucyjna do kwoty 6.619.125,00 zł na nieruchomości, posiadającej KW 23798 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zgorzelcu V Wydział Ksiąg Wieczystych. Cesja wierzytelności z tyt. należnych czynszów do kwoty 333.837,00 zł Poręczenie finansowe Miasta i Gminy Bogatynia – uchwała nr LIII/485/97 Rady Miasta i Gminy Bogatynia	3.307.676,67 zł kapitał 9.533,92 zł odsetki skapitalizowane
			3.317.210,59 zł razem
RAZEM:			9.109.302,16 zł

Prognoza dla spłaty kredytu w Banku Gospodarstwa Krajowego wynosi:

- oprocentowanie efektywne – 3,5000% w stosunku rocznym,
- oprocentowanie nominalne – 3,4451 % w stosunku rocznym
- oprocentowanie zadłużenia przeterminowanego 7,5000 %

- ✓ Umowa 12000197/114/99
dotyczy budynku w **Porajowie przy ul. Różanej 2B**
– **20.01.2035 r.**
- ✓ Umowa 12000197/17/99
dotyczy budynku w **Opolnie Zdroju, przy ul. Bogatyńskiej (20,22,24,28,30)**
– **20.02.2039 r.**
- ✓ Umowa 12000197/5/98
dotyczy budynku w **Bogatyni, przy ul. Słowiańskiej (10-16) i Styki 2 (C,D,E)**
– **20.06.2039 r.**
- ✓ Umowa 12000197/51/2001
dotyczy budynku w **Bogatyni, przy ul. Głównej 31 (A,B,C)**
– **20.01.2038 r.**
- ✓ Umowa 12000197/9/98
dotyczy budynku w **Opolnie Zdroju, przy ul. Bogatyńskiej (A,B,C,D)**
– **20.08.2036 r.**

1.14. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

- ✓ art. 62a ust 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2187,2243,2354), to 325,49 zł na 31.12.2022 rok.
- ✓ art.3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2386 i 2243).

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej jednostce nie występuje.

2.1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług

Lp.	Tytuł przychodu	2024 r. (zł)	2025 r. (zł)
1.	Eksplotacja własnych zasobów mieszkaniowych – czynsz za wynajem (w tym lokale komunalne) (konto 701)	1.799.196,62	1.793.442,10
2.	Dostawa centralnego ogrzewania korekta co (PEC i kotłownie olejowe) (konto 701)	665.570,22	675.426,52
3.	Podgrzanie ciepłej wody użytkowej (PEC i kotłownie olejowe) (konto 707)	104.626,53	104.788,86
4.	Dzierżawa kontenerów (GPO) na nieczystości stałe (konto 702)	27.449,06	27.196,10
5.	Pozostałe (wynajem mieszkania komunalnego Gminie Bogatynia, lokali użytkowych, garaży, miejsc parkingowych, dzierżawa działek pod garaże, odsprzedaż mediów) (konto 703)	174.618,38	151.852,70
6.	Przychody z tytułu czynszu i centralnego ogrzewania	0,00	16.921,22
7.	Fundusz Remontowy	56.334,83	56.289,70
8.	Zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi	649.170,78	738.532,02
9.	Opłata za odpady przekazywana do Gminy Bogatynia	167.232,00	165.633,00
	RAZEM	3.644.198,42	3.730.082,22

2.2. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2024 (zł)	Rok 2025 (zł)
1.	Amortyzacja	20.080,84	20.080,84
2.	Zużycie materiałów i energii	1.097.107,22	1.059.145,35
3.	Usługi obce	676.542,73	740.855,19
4.	Podatki i opłaty	311.498,63	275.893,63
5.	Wynagrodzenia	966.860,19	1.038.106,07

6.	Ubezpieczenia i inne świadczenia	176.844,78	181.376,30
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	57.783,10	79.554,55
	Ogółem	3.306.717,49	3.395.011,93

Zasady aktywowania rozliczeń międzyokresowych kosztów, zapis z Polityki Rachunkowości TBS-u.

Koszty remontów – rekonstrukcji rozlicza się w czasie, jeżeli ich kwota jest istotna (na podstawie informacji uzyskanych od Kierownika działu administracyjnego). Koszty te są aktywowane i rozliczane w czasie przez okres nie dłuższy niż 5 lat.

2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym jednostka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

2.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

W okresie sprawozdawczym jednostka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

2.5. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

Żadna z powyższych okoliczności w jednostce nie miała miejsca.

2.6. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Główne pozycje różniące podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto:

Rozliczenie podatku dochodowego od osób prawnych w 2025 r.

1. Przychody ze źródeł przychodów położonych na terytorium RP	Przychody
	4.098.732,20 zł
2. Koszty uzyskania przychodów	Koszty uzyskania przychodów
	3.895.204,53 zł
3. Zysk brutto księgowy	Wynik finansowy brutto
	203.527,67 zł

4. Korekta podatkowa- o przychody wolne od podatku <i>(przychody wolne od podatku to przychody towarzystw budownictwa społecznego, spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych oraz samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi -wolne od podatku na podst. Art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy-w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów)</i>	3.311.140,60 zł
5. Korekta podatkowa – o koszty dotyczące sprzedaży wolnej od podatku	3.168.890,62 zł
6. Zysk na działalności wolnej od podatku (4-5)	142.249,98 zł
7. Przychody do opodatkowania	787.591,60 zł
1. Koszty Uzyskania Przychodu	726.313,91 zł
2. Dochód do opodatkowania, podstawa x 9%	-61.277,69 zł / 61.278,00 zł
3. Podatek	5.514,99 zł / 5.515,00 zł

Zysk księgowy 61.277,69 zł – podatek (5.515,00 zł)

- 2.7.** Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym

Pozycja taka w jednostce w roku obrachunkowym nie występowała.

- 2.8.** Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym

Pozycja taka w jednostce w roku obrachunkowym nie występowała.

- 2.9.** Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska

Pozycja taka w jednostce w roku obrachunkowym nie występowała.

- 2.10.** Kwoty i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

Pozycja taka w jednostce w roku obrachunkowym nie występowała.

- 2.11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art.33 ust 2 do wartości niematerialnych i prawnych

Pozycja taka w jednostce w roku obrachunkowym nie występowała.

3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte dla ich wyceny

Pozycja taka w jednostce w roku obrachunkowym nie występowała.

4. Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.

Spółka nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych.

5. Informacje o:

- 5.1. Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Pozycja taka w jednostce nie występuje.

- 5.2. Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych, zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacja na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Pozycja taka w jednostce nie występuje.

Informacje o sprawach osobowych

5.3. Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2025
Zarząd Spółki 1 członek – prezes zarządu	kontrakt menadżerski umowa cywilno-prawna
Pracownicy umysłowi (główna księgowa, kierownik administracji, 2 prac. działu administracji, 4 prac. działu księgowości)	8
Ogółem zatrudnieni na dzień 31.12.2025 r.	8

5.4. Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Wynagrodzenie brutto bez składek ZUS obciążających pracodawcę.

Członkowie organów	Stan na 31.12.2024r. wynagrodzenia obciążające koszty	Stan na 31.12.2025r. wynagrodzenia obciążające koszty
Zarządzający (w 2024 i 2025 roku 1 osoba)	177.690,00 zł	190.080,00 zł
Nadzorujący (Rada Nadzorcza, w 2024 i 2025 roku 3 osoby)	46.800,00 zł	46.800,00 zł
Razem:	224.490,00 zł	236.880,00 zł

5.5. Kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów

W roku obrotowym zdarzenia nie miały miejsca.

5.6. Wynagrodzenie firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy odrębnie za:

- ✓ badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt.1 ustawy o biegłych rewidentach, Spółka zawarła umowę z Audytorską Spółką z o.o. ELIX z siedzibą we Wrocławiu

- przy ulicy Sokolniczej 34. Wynagrodzenie wynosi 15.000,00 zł netto. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu wypłacono 40%, zgodnie z zawartą umową,
- ✓ inne usługi atestacyjne – pozycja nie wystąpiła,
 - ✓ usługi doradztwa podatkowego – pozycja nie wystąpiła,
 - ✓ pozostałe usługi – pozycja nie wystąpiła.

6.1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju

W roku obrotowym zdarzenia nie miały miejsca.

6.2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki

W roku obrotowym zdarzenia nie miały miejsca.

6.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny

W roku 2024 dokonane zmiany w polityce rachunkowości, które wywarły istotny wpływ na sytuację finansową spółki także w 2025 roku:

TBS wpisało do polityki rachunkowości możliwość rozliczenia poniesionych kosztów przez okres 5 lat

Z uwagi na konieczność dokonania remontów-rekonstrukcji zasobów mieszkaniowych TBS-u. (w latach poprzednich, z uwagi na sytuację finansową spółki, nie wykonywano nawet niezbędnych remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych spółki, je jedynie eksploatowano). Z uwagi na ich stan spółka musiała zainwestować duże środki finansowe na poprawę ich stanu technicznego, a także aby zabezpieczyć na przyszłość przychody z ich wynajmu. Remonty-rekonstrukcje, które zostały przeprowadzone w 2025 roku zaksięgowano w rozliczenia międzyokresowe na okres 5 lat i co kwartał będą wyksięgowywane z konta rozliczeń międzyokresowych i księgowane w koszty. Miało to wpływ na rachunek zysków i strat – zmniejszyły bowiem koszty rodzajowe, (usługi obce), a także na bilans – utworzono zapis na koncie długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

6.4. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

Niezbędne informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem zostały podane.

7.1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji w tym:

- ✓ nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- ✓ procentowym udziale,
- ✓ części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- ✓ zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
- ✓ części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- ✓ przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
- ✓ zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia.

W roku obrotowym zdarzenia nie miały miejsca.

7.2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

W roku obrotowym zdarzenia nie miały miejsca.

7.3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku własnego i zysku lub stracie tych spółek za ostatni rok obrotowy

W roku obrotowym zdarzenia nie miały miejsca.

7.4. – 7.5. Informacje o jednostkach powiązanych i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Nie dotyczy spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni

8. Informacje o łączeniu spółek i wspólnym sprawozdaniu finansowym

Nie dotyczy spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni.

9. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

9.1. Stawka wynajmu za 1 metr kwadratowy powierzchni mieszkaniowej w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego wynosi:

- Osiedle Opolno Zdrój I ul. Bogatyńska 6 A,B,C,D – 17,86 zł,
- Osiedle Opolno Zdrój II ul. Bogatyńska 20,22,24,28,30 – 17,78 zł,
- Osiedle ul. Główna 31 A,B,C w Bogatyni – 17,60 zł,
- Osiedle ul. Różana 2B w Porajowie – 18,36 zł,
- Osiedle ul. Słowiańska 10-16, Styki 2 C,D,E w Bogatyni – 14,64 zł.

Maksymalna stawka czynszu wynikająca z Obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego z dn. 30 września 2025 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wynosi 25,82 zł/mies.

9.2. Ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Spółki

Na dzień 31 grudnia 2025 roku w zasobach Towarzystwa pozostawało 19 niewynajętych lokali mieszkalnych, zlokalizowanych głównie na terenie osiedli w Opolnie Zdroju.

Sytuacja ta wynika przede wszystkim z położenia Miasta i Gminy Bogatynia na krańcu południowo-zachodniej Polski, w bezpośrednim sąsiedztwie granicy państwowej, co ogranicza napływ nowych mieszkańców. Dodatkowo niekorzystne uwarunkowania demograficzne, w tym spadek liczby ludności oraz migracja osób w wieku produkcyjnym do większych ośrodków miejskich, wpływają negatywnie na poziom popytu na lokale mieszkalne w zasobach Spółki.

Brak wynajmu 19 mieszkań skutkowało nieuzyskaniem przychodów z tytułu czynszów w kwocie 248.478,23 zł. Należy podkreślić, że pomimo braku przychodów z tych lokali, Spółka zobowiązana jest do terminowej spłaty zobowiązań kredytowych wobec Bank Gospodarstwa Krajowego, zaciągniętych na realizację inwestycji mieszkaniowych. Oznacza to stałe obciążenie finansowe niezależne od poziomu faktycznego wynajmu mieszkań.

Występujące oraz potencjalne zagrożenia dla działalności Spółki obejmują w szczególności:

- ryzyko dalszego spadku liczby mieszkańców w regionie oraz utrzymującego się niskiego zainteresowania najmem lokali położonych na wyższych kondygnacjach,
- ryzyko utraty płynności finansowej w przypadku zwiększenia liczby pustostanów lub wzrostu poziomu zaległości czynszowych,
- ryzyko wzrostu kosztów eksploatacyjnych, w tym cen energii i paliw,

- ryzyko wzrostu stóp procentowych oraz kosztów obsługi zadłużenia,
- ryzyko geopolityczne związane z niestabilną sytuacją międzynarodową, w tym konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie, który może wpływać na ceny surowców energetycznych i ogólną sytuację gospodarczą,
- ryzyko wzrostu kosztów prac remontowych i usług budowlanych,
- ryzyko nasilającej się konkurencji na rynku najmu oraz zarządzania nieruchomościami,
- ryzyko regulacyjne związane ze zmianami przepisów prawa dotyczących budownictwa społecznego oraz gospodarki mieszkaniowej.

Spółka podejmuje działania mające na celu ograniczenie powyższego ryzyka, w szczególności poprzez działania promocyjne, możliwość rezygnacji z partycypacji, elastyczne podejście do wysokości kaucji, racjonalizację kosztów oraz analizę polityki czynszowej. Celem Zarządu jest utrzymanie stabilności finansowej Spółki oraz zapewnienie ciągłości realizacji jej statutowych zadań.

Wpływ pustostanów na koszt obsługi zadłużenia kredytowego

W 2025 r. koszt spłaty kredytu wobec Bank Gospodarstwa Krajowego przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej w zasobach:

- **Osiedle Opolno I** wynosił 6,80 zł/m².
Przy niewynajętej powierzchni 5.839,60 m² Spółka poniosła koszt obsługi kredytu w wysokości **39.709,28 zł**, który nie został pokryty wpływami z czynszów.
- **Osiedle Opolno II** wynosił 6,67 zł/m².
Przy niewynajętej powierzchni 6.487,40 m² Spółka poniosła koszt obsługi kredytu w wysokości **43.270,96 zł**, również niepokryty przychodami czynszowymi.

Łącznie w 2025 roku koszt obsługi kredytu przypadający na niewynajętą powierzchnię w obu osiedlach wyniósł **82.980,24 zł**.

Zobowiązania kredytowe wobec Bank Gospodarstwa Krajowego regulowane są niezależnie od poziomu wynajmu lokali, co oznacza, że w przypadku utrzymywania się podwyższonego poziomu pustostanów Spółka zmuszona jest finansować część rat kredytowych z przychodów generowanych przez pozostałe wynajęte zasoby.

W dłuższej perspektywie utrzymywanie się takiego stanu może negatywnie wpływać na poziom płynności finansowej, ograniczać możliwości realizacji planów remontowych oraz wymagać podejmowania działań dostosowawczych w zakresie polityki czynszowej i kosztowej.

Zmiany regulacyjne oraz zwiększone ryzyko operacyjne

Od lutego 2026 r. wszedł w życie obowiązek korzystania z Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), co wymusiło na Spółce pilne dostosowanie systemów finansowo-księgowych do nowych wymogów ustawowych. Proces wdrożenia obejmował zakup i aktualizację

oprogramowania, dostosowanie systemów informatycznych, konfigurację integracji z systemami księgowymi oraz przeszkolenie pracowników.

Wdrożenie KSeF wiązało się z poniesieniem istotnych kosztów finansowych. Należy podkreślić, że nowoczesne, bezpieczne i zgodne z przepisami oprogramowanie finansowo-księgowe generuje znaczące wydatki, jednak Towarzystwo Budownictwa Społecznego zobowiązane jest do ich ponoszenia ze względu na dynamicznie zmieniające się przepisy prawa podatkowego i rachunkowego.

Dodatkowo w najbliższym okresie wchodzi w życie kolejne obowiązki raportowe, w tym Jednolity Plik Kontrolny dla podatku dochodowego od osób prawnych (JPK_CIT) oraz Jednolity Plik Kontrolny w zakresie środków trwałych (JPK_ST). Implementacja nowych struktur sprawozdawczych wymagać będzie dalszych modyfikacji systemów księgowych, zmian w ewidencji danych oraz dodatkowego nakładu pracy działu księgowości. Należy zwrócić uwagę, że zakres obowiązków administracyjno-sprawozdawczych systematycznie wzrasta, podczas gdy poziom zatrudnienia w Spółce pozostaje niski. W 2025 roku jeden z pracowników zachorował, co wymagało zapewnienia zastępstwa oraz przejęcia jego obowiązków przez pozostały personel. Sytuacja ta unaocniła wrażliwość organizacyjną Spółki w przypadku absencji kadrowych.

Przy obecnej strukturze zatrudnienia oraz rosnącej liczbie obowiązków wynikających ze zmian legislacyjnych istnieje realne ryzyko przeciążenia pracowników, zwiększenia ryzyka błędów operacyjnych oraz trudności w zachowaniu pełnej terminowości realizowanych zadań. W dłuższej perspektywie może to stanowić istotne wyzwanie organizacyjne dla jednostki.

Zarząd monitoruje sytuację kadrową oraz analizuje możliwości wzmocnienia zasobów organizacyjnych, mając na uwadze konieczność zapewnienia ciągłości działania Spółki oraz prawidłowej realizacji obowiązków ustawowych.

Stawka za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej za centralne ogrzewanie w budynkach ogrzewanych kotłowniami na olej opałowy wynosi:

- Osiedle Opolno I – 12,71 zł,
- Osiedle Opolno II – 10,10 zł,
- Osiedle ul. Główna 31 w Bogatyni – 9,03 zł,
- Osiedle ul. Różana 2B w Porajowie – 10,14 zł.

Opłata za podgrzanie wody użytkowej energią z kotłowni olejowych, będących własnością TBS, za jeden metr sześcienny wody wynosi:

- Osiedle Opolno I – 31,77 zł,
- Osiedle Opolno II – 27,56 zł,
- Osiedle ul. Główna 31 w Bogatynia – 29,84 zł,
- Osiedle przy ulicy Różanej 2B w Porajowie – 32,32 zł.

9.3 Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki

9.4. TBS od 1 kwietnia 2020 roku rozpoczął dodatkową działalność, tj. zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi. Na 31.12.2025 r. TBS zarządza 131 Wspólnotami Mieszkaniowymi o łącznej powierzchni 51.957,21 m². Z powyższej działalności spółka notowała straty w kolejnych latach w wysokości:

- ✓ 2020 r.: 85.617,92 zł,
- ✓ 2021 r.: 58.935,06 zł,
- ✓ 2022 r.: 27.391,66 zł,
- ✓ 2023 r.: 77.384,20 zł,
- ✓ 2024 r.: 5.918,75 zł.

W roku 2025 spółka po raz pierwszy odnotowała zysk brutto w z w/w działalności kwocie: 49.598,47 zł

Uzyskany zysk w roku 2025 wynika z efektów pracy administratorów wspólnot. Podwyżki kwot za zarządzanie poszczególnymi wspólnotami nie są duże, ponieważ na rynku jest wiele podmiotów konkurencyjnych, które chętnie przejmą w zarząd, szczególnie duże wspólnoty. Obsługą wspólnot zajmuje się na chwilę obecną czworo pracowników. TBS zarządza wspólnotami w sposób profesjonalny, spółka posiada wykwalifikowaną kadrę i doświadczoną kadrę pracowniczą.

10. Istotne zdarzenia po zakończeniu roku obrotowego

10.1. W 2025 roku nie nastąpiła zmiana na stanowisku prezesa zarządu czy też członków Rady Nadzorczej spółki.

Data sporządzenia: 27.03.2026 r.
Sporządziła: mgr Izabela Daraż

**IZABELA
DARAŻ**

Elektronicznie
podpisany przez
IZABELA DARAŻ
Data: 2026.03.27
07:59:04 +01'00'

Zatwierdził:

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

Dokument podpisany
przez Mirosław Sadowski
Data: 2026.03.27 08:23:58
CET



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

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
W ROKU 2025**

Bogatynia, 2026

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 2025 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	10
Instrumenty finansowe	10
Kredyty	11
Czynsz mieszkalny	11
Stawki czynszu	11
Opłaty za energię ciepłą	11
Realizacja innych zadań	12
Informacje o udziałach (akcjach) własnych	14
Realizacja zadań związanych z zarządzaniem częściami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych	14
Najważniejsze zadania stojące przed spółką w 2026 r.	15
Główne czynniki ryzyka w bieżącej działalności	16
Zdarzenia wpływające na działalność spółki	16
Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	17
Posiadane przez jednostkę oddziały	17
INFORMACJA O ABSOLUTORIUM ZA ROK 2024	17
PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI	17
DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SPÓŁKI	19
Uchwały Zwyczajnego i Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników	19
Uchwały Rady Nadzorczej	20
Uchwały Zarządu spółki	22

OGÓLNE INFORMACJE O SPÓŁCE

1. Nazwa: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni, 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. w Bogatyni zostało utworzone na podstawie ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest budowa oraz eksploatacja budynków mieszkalnych przeznaczonych na wynajem, realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W ramach prowadzonej działalności spółka może również nabywać lokale oraz budynki mieszkalne i niemieszkalne w celu ich rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy prowadzącej do powstania lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem, a także realizować przedsięwzięcia remontowe i modernizacyjne w obiektach służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Zakres działalności obejmuje ponadto wynajem lokali użytkowych znajdujących się w budynkach pozostających w zasobach spółki oraz wykonywanie – na podstawie zawartych umów – czynności zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi własności spółki.

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. w Bogatyni 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

Zasoby mieszkaniowe Towarzystwa Budownictwa Społecznego obejmują budynki wielo-lokalowe zlokalizowane w trzech miejscowościach. W Opolnie Zdroju znajduje się łącznie pięć budynków przy ul. Bogatyńskiej, w tym dwa budynki zrealizowane w ramach I etapu inwestycji oraz trzy budynki w ramach II etapu, przy czym w jednym z tych budynków część stanowi współwłasność Towarzystwa Budownictwa Społecznego, z udziałem wynoszącym 2/3, oraz osoby fizycznej, posiadającej udział 1/3. Ponadto spółka posiada po jednym budynku wielo-lokalowym w Bogatyni przy ul. Głównej, w Porajowie przy ul. Różanej oraz w Bogatyni przy ul. Słowiańskiej – Styki.

Łączna liczba lokali mieszkalnych to 191. W Bogatyni, przy ul. Słowiańskiej 10–16 oraz przy ul. Styki 2c, 2d i 2e, znajduje się 71 lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w 1999 r. Kolejne 21 lokali mieszkalnych zlokalizowanych jest w Bogatyni przy ul. Głównej 31a, 31b i 31c; budynki oddano do użytkowania w 2001 r. W Porajowie, przy ul. Różanej 2B, znajduje się 12 lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w 1999 r. Z kolei w Opolnie Zdroju, przy ul. Bogatyńskiej 6a – 6d, zlokalizowane są 32 lokale mieszkalne oddane do użytkowania w 1998 r., natomiast przy ul. Bogatyńskiej 20 – 30 znajduje się 55 lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w 2000 r.

W skład pozostałych zasobów spółki wchodzi cztery kotłownie opalane lekkim olejem opałowym, w tym dwie zlokalizowane w Opolnie Zdroju przy ul. Bogatyńskiej 6A oraz 24, jedna w Bogatyni przy ul. Głównej 31A oraz jedna w Porajowie przy ul. Różanej 2B. Ponadto spółka dysponuje ośmioma garażami zlokalizowanymi w Bogatyni przy ul. Słowiańskiej i ul. Styki oraz czterema boksami garażowymi w Porajowie przy ul. Różanej.

Przydział, najem

Budynki mieszkalne Towarzystwa Budownictwa Społecznego zostały wybudowane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, przy czym kredyt udzielony przez Bank Gospodarstwa Krajowego stanowił około 70 % kosztów realizacji inwestycji. Pozostała część finansowania pochodziła z wpłat uczestników (najemców) oraz ze środków właściciela spółki, tj. gminy.

Na koniec 2025 r. dziewiętnaście mieszkań pozostawało niezasiedlonych z uwagi na brak chętnych najemców. Jednocześnie należy wskazać, że lokale przeznaczone do zasiedlenia pojawiają się w zasobie spółki sukcesywnie w ciągu całego roku, w zależności od rotacji najemców.

Mieszkania znajdujące się w zasobie spółki mogą być również przydzielane jako lokale komunalne, na wniosek gminy. Na koniec 2025 r. w takim trybie użytkowane było jedno mieszkanie. Najemców lokali wynajmowanych na zasadach komunalnych wskazuje gmina, natomiast osoby skierowane do najmu uiszczają na rzecz spółki czynsz według stawek komunalnych. Różnica pomiędzy czynszem komunalnym, a czynszem obowiązującym w Towarzystwie Budownictwa Społecznego w Bogatyni pokrywana jest przez gminę.

Spółka udostępnia ponadto mieszkańcom, na podstawie umów dzierżawy lub najmu, teren pod garaże tymczasowe, miejsca parkingowe. Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. obowiązywały łącznie 52 takie umowy, w tym: 8 umów dotyczących garaży, 4 umowy na boksy garażowe, 20 umów na miejsca parkingowe oraz 20 umów na teren pod garaże tymczasowe.

W 2025 r. wszystkie wskazane umowy zostały zaktualizowane zgodnie z postanowieniami umownymi, przewidującymi coroczną zmianę stawek w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

STRUKTURA KAPITAŁOWA

Na dzień 31 grudnia 2025 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 spółki należały do Miasta i Gminy Bogatynia.

STAN ZATRUDNIENIA

Na koniec 2025 r. stan zatrudnienia w spółce wynosił 8,00 etatów. Obsługa informatyczna, usługi sprzątanania oraz obsługa prawna były realizowane, podobnie jak w latach poprzednich, na podstawie umów zlecenia. Średnie wynagrodzenie brutto w 2025 r. kształtowało się na poziomie 7 752,59 zł.

MOCNE I SŁABE STRONY SPÓŁKI

Do mocnych stron spółki należy trzydziestoletnia tradycja działalności oraz duże doświadczenie w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi. Spółka charakteryzuje się dobrą kondycją finansową oraz przejrzystym i czytelnym systemem rozliczania kosztów i przychodów przypadających na poszczególne nieruchomości. Istotnym atutem jest również podejmowanie działań zmierzających do ograniczania strat ciepła, między innymi poprzez stosowanie nowocześniejszych urządzeń i rozwiązań technicznych, a także bieżący monitoring kosztów dostawy mediów. Na pozytywną ocenę funkcjonowania spółki wpływa ponadto wykwalifikowana i doświadczona kadra pracownicza.

Do słabych stron spółki należy postępujące starzenie się zasobów mieszkaniowych, co wiąże się ze zwiększającymi się nakładami na ich utrzymanie oraz koniecznością realizacji coraz bardziej kosztownych prac remontowych. Negatywny wpływ na działalność spółki mają również przypadki dewastacji substancji mieszkaniowej oraz mienia spółki, a także systematyczny wzrost kosztów mediów. Dodatkowym ograniczeniem pozostaje niedostateczny stan techniczny części lokali użytkowych, wymagających przeprowadzenia remontów. Wśród słabych stron należy wskazać także niską świadomość społeczną mieszkańców w zakresie wpływu ich zachowań na koszty utrzymania nieruchomości oraz niewystarczający przepływ informacji w relacjach pomiędzy spółką a mieszkańcami.

SZANSE I ZAGRODZENIA DLA SPÓŁKI

Wśród istotnych szans rozwojowych dla spółki należy wskazać możliwość pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych, w szczególności w ramach programów unijnych, krajowych oraz regionalnych. Korzystne uwarunkowania ekonomiczne mogą sprzyjać obniżeniu cen usług, materiałów budowlanych oraz kosztów robocizny, co pozytywnie wpływa

na koszty realizowanych zadań. Ważnym czynnikiem rozwojowym pozostaje również wykorzystanie postępu technologicznego, zwłaszcza w zakresie kontroli i rozliczania zużycia mediów, co może przyczynić się do zwiększenia efektywności zarządzania zasobami. Spółka dostrzega potencjał w pozyskiwaniu nowych wspólnot mieszkaniowych do zarządzania oraz w zwiększaniu dodatkowych przychodów w ramach posiadanych zasobów. Dalszemu rozwojowi sprzyjać mogą szkolenia specjalistyczne podnoszące kwalifikacje pracowników, optymalizacja procesów remontowych oraz dostosowywanie planów remontowych do rzeczywistych potrzeb i możliwości finansowych. Istotne znaczenie ma ponadto usprawnianie systemów wspomagających zarządzanie, poprawa przepływu informacji oraz pozyskiwanie wykwalifikowanej kadry.

Do głównych zagrożeń dla działalności spółki należy zaliczyć zmiany przepisów prawa wzmacniające ochronę lokatorów, w tym regulacje dotyczące TBS, windykacji należności oraz zasad najmu, a także niekorzystne czynniki makroekonomiczne, w szczególności utrzymujący się wzrost inflacji. Istotnym ryzykiem pozostaje narastanie zadłużenia lokatorów, które może prowadzić do pogorszenia płynności finansowej spółki, jak również ryzyko pogorszenia jej wizerunku w wyniku zdarzeń losowych. Dodatkowe zagrożenia obejmują możliwość ograniczenia finansowania remontów, pogarszanie się stanu technicznego części obiektów, dewastację zasobów mieszkaniowych oraz powstawanie konfliktów pomiędzy mieszkańcami. Ryzykiem dla stabilności przychodów jest także spadek zapotrzebowania na wynajem lokali użytkowych, wynikający z trudnej sytuacji gospodarczej.

NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W 2025 R.⁽¹⁾

Majątek

AKTYWA TRWAŁE	Wartości niematerialne i prawne	0,00 zł
	Rzeczowe aktywa trwałe	19 959 079,57 zł
	Należności długoterminowe	0,00 zł
	Inwestycje długoterminowe	0,00 zł
	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	692 180,57 zł
	Razem	20 651 260,14 zł
AKTYWA OBROTOWE	Zapasy	63 454,69 zł
	Należności krótkoterminowe	715,95 zł
	Inwestycje krótkoterminowe	358 661,11 zł
	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 839,03 zł
	Razem	433 670,78 zł
	ŁĄCZNIE	21 084 930,92 zł

⁽¹⁾ Dane liczbowe na podstawie bilansu i rachunku zysków i strat za 2025 r.

Kapitał własny

Kapitał (fundusz) własny	8 648 930,69 zł
Kapitał (fundusz) podstawowy	8 700 500,00 zł
Kapitał (fundusz) rezerwowy	0,00 zł
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00 zł
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-249 581,98 zł
Zysk (strata) 2025 r.	198 012,67 zł

Zobowiązania

Wycenione zgodnie z PSR (Polskie Standardy Rachunkowości)

Rezerwy na zobowiązania	260 723,10 zł
Zobowiązania długoterminowe	10 810 057,14 zł
Zobowiązania krótkoterminowe	1 365 219,99 zł
Rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł
Razem	12 436 000,23 zł

Przychody

W 2025 r. łączne przychody ze sprzedaży wyniosły 3 730 082,22 zł, natomiast przychody finansowe wyniosły 8 340,55 zł.

Koszty

Amortyzacja	20 808,84 zł
Zużycie materiałów i energii	1 059 145,35 zł
Usługi obce	740 855,19 zł
Podatki i opłaty	275 893,63 zł
Wynagrodzenia	1 038 106,07 zł
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	181 376,30 zł
Pozostałe koszty rodzajowe	79 554,55 zł
Razem	3 395 011,93 zł

Najbardziej znaczącymi pozycjami w kosztach operacyjnych są:

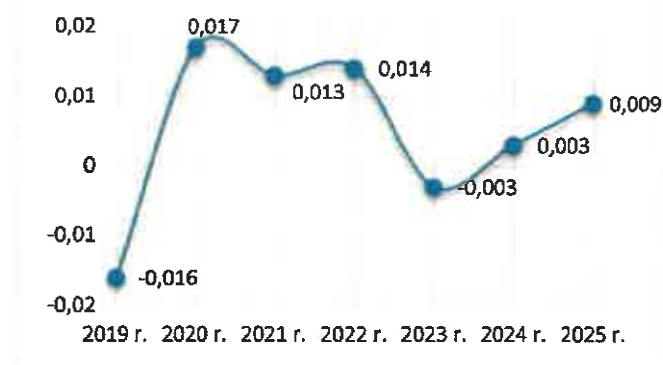
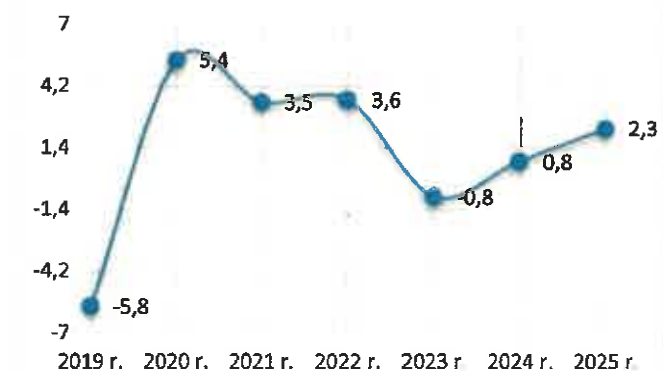
- ✓ wynagrodzenia – 31 % (por.: rok 2024 – 29 %),
- ✓ zużycie materiałów i energii – 31 % (por.: rok 2024 – 33 %),
- ✓ usługi obce – 22 % (por.: rok 2024 – 20 %).

Wynik finansowy

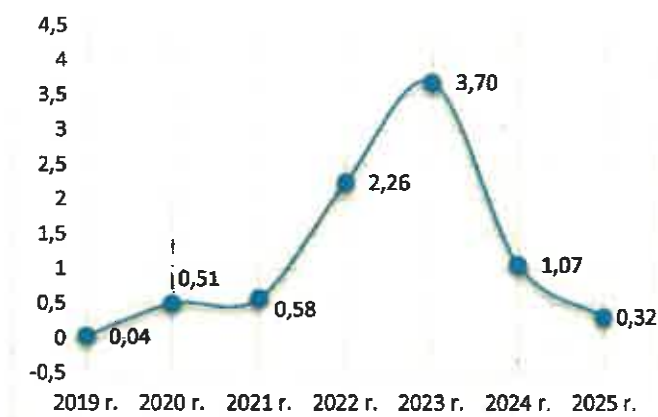
✓ Działalność spółki w 2025 r. zamknęła się zyskiem w wysokości:	198 012,67 zł.
✓ Wynik na sprzedaży kształtował się na poziomie:	337 070,29 zł.
✓ Zysk z działalności operacyjnej:	517 389,38 zł.

Wskaźniki ekonomiczne

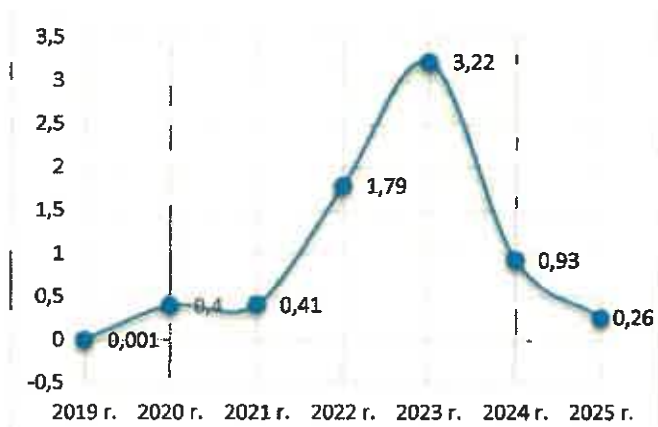
Analiza wskaźników ekonomicznych wskazuje na korzystne tendencje w funkcjonowaniu spółki oraz poprawę jej sytuacji finansowej. Na szczególną uwagę zasługuje wysoki poziom wskaźników płynności natychmiastowej i ogólnej, potwierdzający zdolność spółki do terminowego regulowania bieżących zobowiązań. W latach wcześniejszych utrzymanie właściwej płynności finansowej stanowiło jeden z głównych problemów Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Bogatyni. Obecne wyniki świadczą o skuteczności podjętych działań naprawczych oraz racjonalizacji zarządzania finansami. Osiągnięta stabilizacja ekonomiczna jest zauważalna, jednak dalszym celem pozostaje stopniowe dochodzenie do zalecanych poziomów pozostałych wskaźników, w szczególności dotyczących rentowności i efektywności gospodarowania majątkiem. Utrzymanie pozytywnych tendencji wymaga stałego monitorowania sytuacji finansowej i zachowania dyscypliny kosztowej.

Wskaźnik rentowności majątku (zysk netto / aktywa ogółem)**Wskaźnik rentowności kapitału własnego (100 · zysk netto / kapitał własny)**

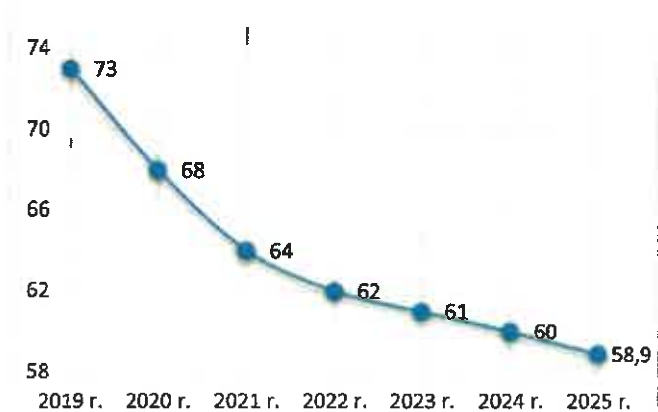
Wskaźnik płynności ogólnej (aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące)



Wskaźnik natychmiastowej (środki pieniężne / zobowiązania bieżące)



Wskaźnik zadłużenia ogólnego (100 · zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)



Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Aktualna sytuacja finansowa spółki oceniana jest jako zadowalająca, jednak należy mieć na uwadze utrzymującą się znaczną liczbę pustostanów, które generują straty oraz wpływają na stopniowe zmniejszanie płynności finansowej. Spółka w analizowanym okresie terminowo regulowała wszelkie zobowiązania, w tym również należności wynikające z lat ubiegłych. W roku 2025 w całości uiszczony został podatek od nieruchomości. Na bieżąco realizowane były także wszystkie płatności operacyjne, w szczególności zobowiązania związane z dostawami oleju opałowego. Utrzymanie stabilnej sytuacji finansowej w kolejnych okresach uzależnione będzie przede wszystkim od zachowania dyscypliny kosztowej, bieżącego monitorowania poziomu należności i zobowiązań, a także od zwiększenia poziomu wynajęcia mieszkań oraz ograniczenia liczby pustostanów.

Instrumenty finansowe

1. *Kredyt długoterminowy w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, pasywa*
Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Bogatyni, na dzień 31 grudnia 2025 (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: 987 778,65 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: 3 317 210,59 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: 2 762 381,59zł,
 - 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: 1 564 541,68 zł,
 - spodziewany okres spłaty (wg BGK): 20 lipca 2036 r.,
- ✓ w Porajowie, przy ul. Różanej 2 B:
 - nr umowy: 12000197/17/99,
 - stan kredytu: 477 389,65 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 2025 r. w kwocie 358 661,11 zł.
- ✓ wpłaty lokatorów za czynsz i inne opłaty.

3. Lokaty krótkoterminowe, aktywa

Brak

Kredyty

Łączna kwota zobowiązań kredytowych według stanu na 31 grudnia 2025 r. wynosiła 9 109 302,16 zł. W 2025 r. zobowiązania kredytowe były realizowane terminowo.

Czynsz mieszkalny

Ustalanie stawki czynszu w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego odbywa się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Zgodnie z art. 28 ust. 1 tej ustawy, stawka czynszu ustalana jest na takim poziomie, aby łączna suma czynszów z tytułu najmu wszystkich lokali eksploatowanych przez spółkę umożliwiała pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań związanych z ich budową. Jednocześnie art. 28 ust. 2 powołanej ustawy wprowadza ograniczenie wysokości czynszu w skali roku do poziomu 4 % wartości odtworzeniowej lokalu. Wartość ta stanowi iloczyn powierzchni użytkowej mieszkania oraz wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalanego przez Wojewodę Dolnośląskiego. Maksymalna stawka czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej, obowiązująca od dnia 1 października 2025 r., wynosi 23,17 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**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 ciepłej dostarczanej z lokalnych kotłowni Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni jest olej opałowy⁽²⁾. 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. |
| ✓ w 2025 r. | – 3,66 zł za litr. |

Realizacja innych zadań

Rok 2025 spółka rozpoczęła ze stratą skumulowaną w wysokości 445 914,81 zł, podczas gdy na początku 2020 r. strata ta wynosiła 3 015 178,29 zł. Na dzień 31 grudnia 2025 r. strata skumulowana nadal kształtowała się na poziomie 249 581,98 zł. Jednocześnie, w odniesieniu do 2020 r., jej wartość była niższa o około 92 %, co potwierdza trwałą poprawę sytuacji finansowej spółki w ujęciu wieloletnim.

Miniony rok był kolejnym okresem poprawy sytuacji finansowej Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Bogatyni, przy jednoczesnym zwiększeniu zakresu realizowanych zadań rzeczowych. Spółka przez cały 2025 r. utrzymywała płynność finansową, która trwa również obecnie, co potwierdza jej stabilną sytuację ekonomiczną. Jednocześnie spółka nie posiadała zobowiązań wymagalnych ani nie zaciągała zobowiązań niemających pokrycia finansowego. W analizowanym okresie podatek od nieruchomości został uregulowany w całości.

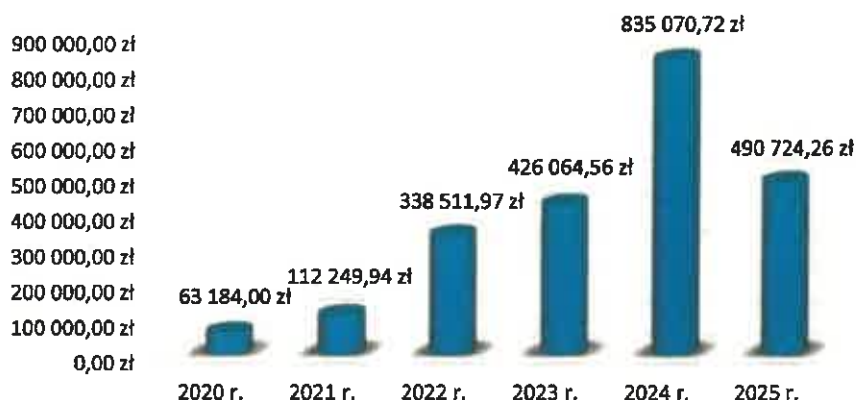
W spółce prowadzono racjonalną i zdyscyplinowaną politykę wydatkową, ukierunkowaną na maksymalizację efektów przy możliwie najniższych nakładach finansowych. Działania te obejmowały zarówno selekcję wykonawców i dostawców oferujących najkorzystniejsze warunki, jak i konsekwentne ograniczanie kosztów bieżącego funkcjonowania administracji.

Kalkulacje oraz stawki zaliczek z tytułu dostarczania ciepła zostały opracowane przez spółkę. Po ich aktualizacji zostały one uchwalone przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 28 września 2022 r. W analizowanym okresie wysokość stawek czynszowych nie uległa zmianie i była zgodna z ustalonym poziomem.

W 2025 r. spółka zrealizowała szereg zadań remontowo-naprawczych i modernizacyjnych o łącznej wartości 490 724,26 zł. Obserwowany w ostatnim okresie spadek skali prowadzonych prac remontowych wynika przede wszystkim ze znaczącego wzrostu kosztów robót budowlano-remontowych, a także z utrzymującej się w 2025 r. liczby kilkunastu pustostanów w zasobie mieszkaniowym, co przełożyło się na ograniczenie przychodów spółki. Tendencję tę obrazuje rys. 1 i tabl. 1.

⁽²⁾ 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 cenie przy każdej dostawie, co z kolei zmniejsza koszty.

KOSZTY REMONTÓW ZASOBÓW TBS



Rys. 1. Skala kosztów wykonania remontów w zasobach spółki na przestrzeni ostatnich lat

Tabl. 1. Wartość zadań remontowych w poszczególnych latach

2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
63 184,00 zł	122 249,94 zł	336 598,98 zł	426 064,56 zł	835 070,72 zł	490 724,26 zł

W związku z planowanym przedsięwzięciem obejmującym kompleksową termomodernizację budynków Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Bogatyni wraz z modernizacją systemu centralnego ogrzewania, którego szacunkowa wartość wynosi około 14 000 000,00 zł, spółka prowadziła działania zmierzające do identyfikacji dostępnych źródeł finansowania umożliwiających realizację tego zadania. Analiza dostępnych programów wsparcia wykazała jednak, że poziom możliwego dofinansowania kształtuje się na poziomie około 50 % wartości inwestycji, co – przy obecnych możliwościach finansowych spółki – nie pozwala na bezpieczne podjęcie realizacji przedsięwzięcia w pełnym zakresie.

Równolegle podejmowane są działania ukierunkowane na ograniczenie zużycia oleju opałowego. W tym zakresie analizowana jest możliwość instalacji systemu fotowoltaicznego wraz z grzałkami oraz zasobnikami ciepłej wody w budynku przy ul. Głównej 31 w Bogatyni, przeznaczonego do podgrzewania wody użytkowej w okresach przejściowych. W ramach tych działań nawiązano kontakt z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w celu uzyskania grantu umożliwiającego dofinansowanie inwestycji do poziomu 50 % jej kosztów, których szacunkowa wartość wynosi około 300 000,00 zł. Dalsze procedowanie w tym zakresie uzależnione jest od przygotowania dokumentacji technicznej, której spółce dotychczas nie udało się pozyskać z uwagi na ograniczone zainteresowanie wykonawców jej opracowaniem. Po sporządzeniu wymaganej dokumentacji planowane jest ponowne podjęcie działań w tym zakresie.

Należy również wskazać, że realizacja części zadań remontowych ulegała przesunięciom w czasie z uwagi na ograniczoną dostępność wykonawców na rynku usług budowlanych oraz wzrost kosztów robót budowlano-remontowych. Na możliwości finansowe spółki wpływa również utrzymująca się liczba kilkunastu pustostanów w zasobach mieszkaniowych, co powoduje ograniczenie bieżących wpływów z czynszów i w konsekwencji zmniejsza skalę możliwych do realizacji prac remontowych oraz inwestycyjnych.

Jednocześnie należy podkreślić, że prowadzenie szerszego zakresu prac remontowych i inwestycyjnych w zasobach spółki pozostaje w istotnym stopniu uzależnione od wsparcia finansowego gminy, które stanowi ważny element stabilności funkcjonowania Towarzystwa.

Informacje o udziałach (akcjach) własnych

Na dzień 31 grudnia 2025 r. wynoszą 8 648 930,69 zł, z czego:

1. 8 700 500,00 zł – kapitał zakładowy,
2. –249 581,98 zł – straty z lat ubiegłych,
3. 198 012,67 zł – zysk netto.

Realizacja zadań związanych z zarządzaniem częściami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych

Na koniec 2025 r. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni sprawowało zarząd nad częściami wspólnymi 131 wspólnot mieszkaniowych. Łączna powierzchnia użytkowa zarządzanych nieruchomości wynosiła 51 943,94 m² i obejmowała 1056 lokali mieszkalnych oraz 34 lokale użytkowe, co łącznie stanowiło 1090 lokali.

We wszystkich wspólnotach mieszkaniowych dokonano rozliczenia roku 2025. Jednocześnie, w przypadkach, w których było to możliwe, prowadzono negocjacje dotyczące podwyższenia stawek za zarządzanie częściami wspólnymi. Nowe stawki zostały wdrożone w 2025 r., w wyniku czego miesięczne opłaty za zarządzanie według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosiły 59 493,86 zł. Dla porównania, w grudniu 2024 r. opłaty te kształtowały się na poziomie 51 776,27 zł, co oznacza wzrost przychodów o 14,90%.

W analizowanym okresie pozyskano jedną wspólnotę mieszkaniową zarządzaną wcześniej przez firmę konkurencyjną. Jednocześnie rozpoczęto działania zmierzające do przejęcia zarządzania kolejną wspólnotą. Przychody z tego tytułu rozpoczną się w 2026 r.

W 2025 r. w budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonano lub zlecono do realizacji – częściowo z terminem zakończenia przypadającym na początek 2026 r. – łącznie 60 większych zadań remontowych o charakterze inwestycyjnym, o łącznej wartości przekraczającej 2 000 000 zł (rys. 2). Zakres prac obejmował m.in. modernizacje instalacji elektrycznych, wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnych, naprawy i wymiany pokryć dachowych, remonty kominów i klatek schodowych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, modernizacje instalacji domofonowych oraz docieplenia elewacji.

W 2025 r. wykonano również przeglądy techniczne wymagane przepisami prawa budowlanego. Obejmowały one przeglądy kominiarskie oraz roczne przeglądy budowlane we wszystkich budynkach, a także pięcioletni przegląd budowlany w jednym budynku oraz pięcioletnie przeglądy instalacji elektrycznych w trzech budynkach.

Niezależnie od powyższych działań na bieżąco usuwano awarie w instalacjach elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych oraz domofonowych, których liczba w ciągu roku wyniosła co najmniej kilkaset zdarzeń.

Wszystkie umowy dotyczące realizacji prac remontowych ujmowane są w systematycznie prowadzonym rejestrze. Ponadto, na podstawie okresowych przeglądów budowlanych, wydanych zaleceń oraz uchwał poszczególnych wspólnot, na bieżąco sporządzane są zestawienia niezbędnych prac remontowych w celu ich wyceny oraz planowania realizacji.



Rys. 2. Skala kosztów wykonania remontów we wspólnotach mieszkaniowych na przestrzeni ostatni lat

Najważniejsze zadania stojące przed spółką w 2026 r.

Do kluczowych zadań spółki w 2026 r. należy utrzymanie płynności finansowej poprzez konsekwentne przestrzeganie dyscypliny finansowej oraz zaciąganie zobowiązań wyłącznie w granicach posiadanych możliwości finansowych. Działania te będą realizowane przy bieżącym monitorowaniu struktury kosztów i zobowiązań, tak aby zachować zdolność spółki do terminowego regulowania należności oraz reagowania na nieprzewidziane zdarzenia. Istotnym elementem polityki finansowej pozostanie również analiza struktury przychodów, w szczególności opłat czynszowych oraz opłat za energię ciepłą, pod kątem ich ewentualnej aktualizacji, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych oraz sytuacji najemców.

Spółka planuje kontynuację działań modernizacyjnych w budynkach znajdujących się w jej zasobach, przy jednoczesnym monitorowaniu możliwości pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania. Równolegle realizowane będą zadania ukierunkowane na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni, obejmujące bieżące naprawy, konserwacje oraz prace remontowe, dostosowane do aktualnych możliwości finansowych oraz stopnia pilności poszczególnych potrzeb. Planowanie tych działań będzie prowadzone w sposób umożliwiający racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi oraz ograniczanie ryzyka dalszej dekapitalizacji majątku.

Istotnym zadaniem pozostaje także podejmowanie działań zmierzających do wynajęcia lokali mieszkalnych, które aktualnie pozostają niezasiedlone, w szczególności poprzez zwiększenie aktywności informacyjnej i promocyjnej dotyczącej oferty mieszkaniowej spółki. Działania te mają na celu zwiększenie poziomu wykorzystania posiadanych zasobów oraz stabilizację przychodów spółki.

Najpilniejsze zadania o charakterze remontowo-inwestycyjnym szacowane są na kwotę około 350 000 zł. Ze względu na ograniczone środki finansowe spółki ich realizacja będzie w pierwszej kolejności koncentrować się na usuwaniu awarii, pracach zapobiegających dalszej dekapitalizacji majątku oraz przedsięwzięciach mogących w dłuższej perspektywie przyczynić się do ograniczenia kosztów eksploatacyjnych.

Realizacja planowanych zadań remontowo-inwestycyjnych wymaga wsparcia ze źródeł zewnętrznych, dlatego spółka zamierza kontynuować działania zmierzające do identyfikacji

oraz pozyskania dodatkowych form finansowania. W 2025 r. możliwość skorzystania z takich środków była ograniczona ze względu na brak programów lub konkursów dedykowanych Towarzystwom Budownictwa Społecznego, co istotnie zawężyło zakres możliwych do realizacji przedsięwzięć.

Główne czynniki ryzyka w bieżącej działalności

W bieżącej działalności spółki występują istotne czynniki ryzyka o wysokim prawdopodobieństwie oddziaływania. Należą do nich w szczególności nieprzewidziane zdarzenia techniczne, w tym awarie infrastruktury oraz inne sytuacje nagłe, które wymagają niezwłocznego zlecenia prac podmiotom zewnętrznym i mogą prowadzić do powstawania nieplanowanych zobowiązań finansowych. Ryzykiem pozostaje również utrzymujący się znaczny spadek zainteresowania wynajmem lokali mieszkalnych, który może skutkować wzrostem liczby pustostanów w zasobie spółki, a w konsekwencji ograniczeniem wpływów czynszowych przy jednoczesnej konieczności ponoszenia kosztów utrzymania niezasiedlonych lokali. Istotnym czynnikiem ryzyka pozostaje także możliwość wzrostu poziomu zadłużenia z tytułu należnych opłat na rzecz spółki oraz wspólnot mieszkaniowych, przy jednocześnie ograniczonej skuteczności działań windykacyjnych.

Na sytuację spółki wpływają również czynniki kadrowe, w tym rosnące oczekiwania płacowe pracowników oraz absencja. Przy niewielkiej liczbie zatrudnionych każda dłuższa nieobecność pracownika może istotnie ograniczać możliwość zapewnienia ciągłości realizacji zadań. Dodatkowym wyzwaniem jest kumulacja ryzyka, polegająca na jednoczesnym występowaniu zdarzeń nagłych, ograniczeń kadrowych oraz zwiększonego zapotrzebowania na działania interwencyjne, co może czasowo obniżyć zdolność operacyjną spółki.

W odpowiedzi na powyższe uwarunkowania spółka koncentruje się na wzmocnieniu mechanizmów planowania i monitorowania ryzyka, w szczególności poprzez priorytetyzację zadań, bieżącą ocenę skutków finansowych podejmowanych decyzji oraz elastyczne dostosowywanie zakresu realizowanych prac do aktualnych możliwości organizacyjnych i finansowych. Zidentyfikowane czynniki ryzyka są na bieżąco analizowane, a działania ograniczające ich wpływ podejmowane są w sposób ciągły, z uwzględnieniem nadrzędnego celu, jakim jest zachowanie stabilności finansowej oraz ciągłości funkcjonowania spółki.

Zdarzenia i czynniki wpływające na działalność spółki

Na działalność spółki oddziałują również czynniki o charakterze zewnętrznym, niezależne od jej bezpośrednich działań. Należą do nich w szczególności zmiany uwarunkowań gospodarczych i geopolitycznych, w tym skutki przedłużającego się konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz napięć w regionie Bliskiego Wschodu. Czynniki te wpływają na poziom cen energii, materiałów budowlanych oraz usług, a także na ogólny poziom inflacji i kosztów prowadzenia działalności. Istotnym uwarunkowaniem pozostaje również sytuacja na rynku wykonawców robót budowlanych i usług technicznych, w tym ograniczona dostępność podmiotów świadczących tego rodzaju usługi. Może to skutkować wydłużeniem terminów realizacji planowanych prac remontowych i inwestycyjnych oraz zwiększonym ryzykiem przekroczenia pierwotnie zakładanych kosztów.

Dodatkowym czynnikiem wpływającym na działalność spółki jest ograniczona przewidywalność dostępnych instrumentów wsparcia finansowego oraz zmienność zasad przyznawania środków publicznych, co utrudnia długoterminowe planowanie przedsięwzięć inwestycyjnych. W konsekwencji część decyzji inwestycyjnych wymaga odroczenia lub etapowania realizacji, z jednoczesnym dostosowywaniem zakresu rzeczowego do aktualnych możliwości finansowych. Działalność spółki pozostaje ponadto uzależniona od ogólnej sytuacji gospodarczej, która wpływa zarówno na popyt na oferowane usługi, jak i na tempo realizacji zamierzeń rozwojowych.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W badanym okresie, tj. w 2025 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 2024 R. (rozpatrywane w 2025 r.)

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które odbyło się 18 czerwca 2025 r. dokonało zatwierdzenia sprawozdań spółki za 2024 r. i podjęło uchwałę udzielając absolutorium wszystkim członkom Rady Nadzorczej i Zarządowi Spółki.

PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI

Przewidywany rozwój jednostki w kolejnych okresach obejmuje podejmowanie działań ukierunkowanych na wzmacnianie stabilności finansowej oraz zwiększanie efektywności funkcjonowania spółki. W szczególności planowane jest dalsze doskonalenie organizacji pracy oraz rozwijanie kompetencji pracowników, w tym podnoszenie kwalifikacji w obszarach związanych z zarządzaniem nieruchomościami, obsługą techniczną zasobu mieszkaniowego oraz zarządzaniem finansami i procesami administracyjnymi.

Istotnym kierunkiem działań pozostaje również dążenie do maksymalnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez sukcesywne ograniczanie liczby pustostanów oraz pełne wynajęcie lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego. W tym celu spółka planuje podejmowanie działań zmierzających do zwiększenia atrakcyjności oferowanych lokali, w tym poprzez bieżące utrzymanie odpowiedniego standardu technicznego mieszkań oraz sprawne przygotowywanie lokali do ponownego zasiedlenia.

Jednocześnie spółka zamierza zwiększyć aktywność w zakresie promocji oferty najmu, w szczególności poprzez szersze wykorzystanie dostępnych kanałów informacyjnych, w tym

stron internetowych, mediów społecznościowych oraz współpracy z lokalnymi instytucjami i pracodawcami. Działania te mają na celu zwiększenie rozpoznawalności oferty mieszkaniowej spółki oraz dotarcie do potencjalnych najemców spoza najbliższego otoczenia.

W kolejnych okresach planowane jest również dalsze wzmocnienie działań w zakresie monitorowania i egzekwowania należności z tytułu czynszów oraz innych opłat związanych z użytkowaniem lokali. Spółka zamierza kontynuować działania windykacyjne przy jednoczesnym zachowaniu obowiązujących przepisów prawa.

Jednocześnie spółka planuje dalsze doskonalenie procesów zarządczych i finansowych, w tym rozwijanie narzędzi planowania finansowego oraz monitorowania kosztów funkcjonowania zasobu mieszkaniowego, co ma na celu ograniczanie ryzyka związanego z bieżącą działalnością oraz utrzymanie stabilnej sytuacji ekonomicznej spółki.

DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SPÓŁKI**Uchwały Zwyczajnego i Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników**

Nr uchwały	Przedmiot uchwały
1/VI/2025	przyjęcia sprawozdania finansowego TBS sp. z o.o. z siedzibą w Bogatyni za rok obrotowy 2024 wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2024 r.
2/VI/2025	przyjęcia sprawozdania zarządu z działalności Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Bogatyni w 2024 r.
3/VI/2025	przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Bogatyni z działalności w 2024 r.
4/VI/2025	sposobu podziału zysku za rok obrotowy 2024
5/VI/2025	przeniesienia środków z kapitału zapasowego
6/VI/2025	absolutorium dla Prezesa Zarządu TBS sp. z o.o. w Bogatyni, p. Mirosława Sadowskiego
7/VI/2025	absolutorium dla członka Rady Nadzorczej TBS, p. Magdaleny Dobrochny Sztulberg
8/VI/2025	absolutorium dla członka Rady Nadzorczej TBS, p. Tomasza Kasprzyka
9/VI/2025	absolutorium dla członka Rady Nadzorczej TBS, p. Ryszarda Leparowskiego
10/VI/2025	zmiany uchwały nr 10 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Bogatyni z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członka Zarządu TBS sp. z o.o. z siedzibą w Bogatyni

Uchwały Rady Nadzorczej

I.p.	nr uchwały	data	w sprawie
1	1/III/2025	11.03.2025 r.	przyjęcia porządku obrad
2	2/III/2025	11.03.2025 r.	przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej TBS Sp. z o.o. w Bogatyni, które odbyło się 17.12.2024 r.
3	3/III/2025	11.03.2025 r.	zatwierdzenia Planu finansowego spółki na rok 2025, w tym Planu inwestycyjnego na rok 2025
4	4/III/2025	11.03.2025 r.	zatwierdzenia Ramowego planu finansowego spółki na rok 2026
5	5/III/2025	11.03.2025 r.	wyznaczenia celów zarządczych na 2025 rok dla Zarządu TBS Sp. z o.o. w Bogatyni
6	1/V/2025	03.06.2025 r.	zatwierdzenie programu posiedzenia
7	2/V/2025	03.06.2025 r.	przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej TBS sp. z o.o. w Bogatyni, które odbyło się 11.03.2025 r.
8	3/V/2025	03.06.2025 r.	oceny sprawozdania finansowego TBS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności TBS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością za rok 2024 oraz przedstawienia przez biegłego rewidenta Sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2024 roku.
9	4/V/2025	03.06.2025 r.	oceny wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku netto za rok obrotowy 2024.
10	5/V/2025	03.06.2025 r.	przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z oceny: sprawozdania finansowego za rok 2024, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2024 oraz wniosku Zarządu w sprawie propozycji podziału zysku netto za rok 2024.
11	6/V/2025	03.06.2025 r.	przyjęcia i przedłożenia Zwyczajnemu Zgromadzeniu Wspólników Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej jako organu Spółki za rok 2024 oraz wniosku do Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników o udzielenie absolutorium Członkom Rady Nadzorczej z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
12	7/V/2025	03.06.2025 r.	oceny pracy Zarządu w roku 2024 wraz z wnioskiem do Zgromadzenia Wspólników udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Spółki.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU 2025

13	8/V/2025	03.06.2025 r.	wydania opinii wniosku do Zgromadzenia Wspólników spółki o dopłatę na pokrycie strat bilansowych z lat ubiegłych.
14	9/V/2025	03.06.2025 r.	oceny wniosku Zarządu dotyczącego przeniesienia środków z kapitału zapasowego.
15	10/VI/2025	16.06.2025 r.	zatwierdzenia programu posiedzenia.
16	11/VI/2025	16.06.2025 r.	przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej TBS sp. z o.o. w Bogatyni, które odbyło się 03.06.2025 r.
17	12/VI/2025	16.06.2025 r.	powołania Pana Mirosława Sadowskiego w skład Zarządu TBS Sp. z o.o. w Bogatyni i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu TBS Sp. z o.o. w Bogatyni.
18	13/VI/2025	16.06.2025 r.	ustalenia treści umowy o świadczenie usług zarządzania z Prezesem Zarządu TBS Sp. z o.o. w Bogatyni
19	1/VIII/2025	06.08.2025 r.	zatwierdzenie programu posiedzenia
20	2/VIII/2025	06.08.2025 r.	przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej TBS sp. z o.o. w Bogatyni, które odbyło się 16.06.2025 r.
21	3/VIII/2025	06.08.2025 r.	oceny realizacji celów zarządczych wyznaczonych dla zarządu spółki na rok 2024
22	1/IX/2025	23.09.2025 r.	zatwierdzenie programu posiedzenia
23	2/IX/2025	23.09.2025 r.	przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej TBS sp. z o.o. w Bogatyni, które odbyło się 06.08.2025 r.
24	3/IX/2025	23.09.2025 r.	wyboru podmiotu uprawnionego do badań sprawozdań finansowych spółki za lata 2025 i 2026.

Uchwały i zarządzenia Zarządu spółki

Nr uchwały	Nr zarządzenia	Uchwała / Zarządzenie w sprawie
1/I/2025	-----	odstąpienia od uiszczenia partycypacji i ustalenia wysokości kaucji
2/I/2025	-----	zasad (polityki) rachunkowości Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Bogatyni
-----	1/I/2025	w sprawie zasad formułowania pytań i akcentów oceny w ramach okresowej oceny pracowników
3/I/2025	-----	sprawozdania z realizacji celów zarządczych w 2024 r.
4/I/2025	-----	awansów pracowników na stanowisko starszego specjalisty
5/I/2025	-----	przyjęcia planu remontów zasobów budowlanych Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni na rok 2025 r.
-----	1/II/2025	otwierania i zamykania biura Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni, przy ul. Słowiańskiej 8
-----	2/II/2025	wypłaty dodatkowego wynagrodzenia
-----	3/II/2025	przyznania premii uznaniowej
1/III/2025	-----	przyjęcia planu finansowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni na rok 2025
2/III/2025	-----	przyjęcia projektu ramowego projektu ramowego planu finansowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni na rok 2026
3/III/2025	-----	przyjęcia planu inwestycyjnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni na rok 2025.
4/III/2025	-----	awansu pracownika na stanowisko starszego specjalisty
5/III/2025	-----	wprowadzenia Regulaminu funkcjonowania, obsługi i eksploatacji monitoringu wizyjnego wiat śmietnikowych na terenie Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni
-----	1/III/2025	wypłaty wynagrodzenia za pracę w godzinach ponadwymiarowych
6/III/2025	-----	przyjęcia sprawozdania finansowego spółki za 2024 r.
7/III/2025	-----	przyjęcia sprawozdania zarządu z działalności spółki w 2024 r.
8/III/2025	-----	podziału zysku netto za rok obrotowy 2024
9/III/2025	-----	wniosku o pokrycie straty bilansowej za lata ubiegłe

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU 2025

-----	1/IV/2025	przyznania pracownikom premii kwartalnej oraz uznaniowej
-----	2/IV/2025	wykazu osób zastępujących w przypadku nieobecności pracownika
1/IV/2025	-----	odstąpienia od uiszczenia partycypacji
1/V/2025	-----	wniosku głównego księgowego o przeniesienie środków z kapitału zapasowego
1/VI/2025	-----	odstąpienia od uiszczenia partycypacji i ustalenia wysokości kaucji
-----	1/VI/2025	otwierania i zamykania biura Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni, przy ul. Słowiańskiej 8
2/VI/2025	-----	uaktualnienia Regulaminu porządku domowego
3/VI/2025	-----	wprowadzenia Regulaminu odbioru mieszkania
-----	1/VII/2025	przyznania pracownikom premii kwartalnej oraz uznaniowej
-----	2/VII/2025	wykazu osób zastępujących w przypadku nieobecności pracownika
-----	3/VII/2025	wprowadzenia nowego wzoru umowy dzierżawy gruntu
-----	1/VIII/2025	wprowadzenia nowych wzorów umów
-----	2/VIII/2025	zmiany składu osobowego Zespołu ds. windykacji Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni
-----	1/IX/2025	przyznania premii uznaniowej pracownikom
-----	1/X/2025	przyznania pracownikom premii kwartalnej oraz uznaniowej
-----	1/XI/2025	przeprowadzenia inwentaryzacji drogą spisu z natury w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni
-----	2/XI/2025	organizowania cotygodniowych spotkań działów spółki
-----	3/XI/2025	częściowych bilansów wspólnot mieszkaniowych
-----	4/XI/2025	przeksięgowania w pozostałe koszty operacyjne zadłużenia byłej lokatorki
-----	1/XII/2025	wypłaty wynagrodzenia za pracę w godzinach ponadwymiarowych
-----	2/XII/2025	wcześniejszej wypłaty wynagrodzenia za miesiąc grudzień 2025 r.
-----	3/XII/2025	likwidacji środka trwałego niskocennego
-----	4/XII/2025	likwidacji środka trwałego niskocennego

Dane do sprawozdania:

Mgr Izabela Daraż
Kierownik Działu Finansowego
Główny Księgowy

TBS w Bogatyni
Główna Księgowa
mgr Izabela Daraż

Mgr Jarosław Włos
Kierownik Działu Administracji
Prokurent

PROKURANT
TBS Sp. z o.o.
mgr Jarosław Włos

Opr.: **Dr inż. Mirosław Sadowski**
Prezes Zarządu

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

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

Dokument podpisany
przez Mirosław Sadowski
Data: 2026.03.27
14:06:20 CET