



**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU**

**Z DZIAŁALNOŚCI GRYFIŃSKIEGO
TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA z o.o.**

ZA ROK OBROTOWY 2025

Gryfino, 20 marzec 2026 roku



Spis treści:

1. DZIAŁ I - PODSTAWOWE INFORMACJE OGÓLNE
2. DZIAŁ II – ORGANY SPÓŁKI
3. DZIAŁ III – ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁKI
 - a) Rozdział 1 – Zasoby Własne
 - b) Rozdział 2 – Gminny Zasób Mieszkaniowy
 - c) Rozdział 3 – Wspólnoty Mieszkaniowe
4. DZIAŁ IV – SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI
5. DZIAŁ V – ZAMIERZENIA I KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI



DZIAŁ I

PODSTAWOWE INFORMACJE OGÓLNE

1. Informacje ogólne o Spółce.

Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zostało utworzone w 1998 roku, w wyniku przekształcenia Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Gryfinie. Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000113206.

Spółka jest podatnikiem podatku VAT i posiada nr NIP 858-155-53-75.

Przedmiotem działalności Spółki jest przede wszystkim:

- a) Budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja,
- b) Gospodarka nieruchomościami gminnymi,
- c) Realizacja gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- d) Sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi jej własności.

Ponadto Spółka może także:

- a) Nabywać budynki mieszkalne;
- b) Przeprowadzać remonty obiektów przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- c) Wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki;
- d) Zarządzać majątkiem TBS,
- e) Sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi jej własności;
- f) Prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą, w tym np. budować domy mieszkalne na rzecz innych spółek, przeprowadzać remonty i modernizacje domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki, pełnić funkcję inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych i infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym, budować budynki i lokale użyteczności publicznej związanej z funkcjonowaniem zespołu mieszkaniowego, budować mieszkania na sprzedaż oraz świadczyć usługi związane z budownictwem mieszkaniowym.

2. Nabycie udziałów własnych.

Kapitał zakładowy Gryfińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 9.166.500 PLN i dzieli się na 18.333 udziały po 500 zł każdy. Właścicielem wszystkich udziałów jest Gmina Gryfino.



DZIAŁ II

ORGANY SPÓŁKI

1. Zarząd Spółki.

Od 1 sierpnia 2024 do 31 stycznia 2025 roku funkcję Prezesa Zarządu pełnił Pan Paweł Nikitiński. Z dniem 1 lutego 2025 roku na stanowisko to powołano Pana Mariusza Krasowskiego. Od 1 marca 2025 roku Zarząd działa w składzie dwuosobowym:

1. Mariusz Krasowski Prezes Zarządu,
2. Paweł Nikitiński Członek Zarządu.

W 2025 roku Zarząd Spółki podjął łącznie 36 uchwał i 2 Zarządzenia. Wśród najważniejszych zagadnień określających i regulujących funkcjonowanie Spółki wyróżnić należy:

- a) Wprowadzenie, przy udziale pozostałych organów Spółki, podwyżki stawki czynszu w lokalach mieszkalnych zasobu własnego,
- b) Przyjęcie planu rzeczowo – finansowego Spółki na rok 2026

2. Rada Nadzorcza Spółki.

Rada Nadzorcza Spółki w 2025 roku działała w pięcioosobowym składzie. W 2025 roku odbyło się łącznie 13 posiedzeń Rady Nadzorczej. W ramach prowadzonych działań nadzorczych Rada na bieżąco weryfikowała dokumentację Spółki, w tym weryfikowała wyniki Spółki w okresach miesięcznych i rocznych przez cały 2025 rok. Szczegółowo działalność Rady Nadzorczej za 2025 rok zostanie opisana w sprawozdaniu z jej działalności.

W dniu 30 czerwca odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki na którym zostało zatwierdzone sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2024 i sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2024.

3. Zgromadzenie Wspólników.

Zgromadzenia Wspólników odbyły się w niżej podanych terminach i trybach, podjęły sprawy o następujących przedmiotach:

W dniu 30 czerwca 2025 roku odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, w trakcie którego podjęto następujące uchwały:

- 1) w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2024,
- 2) w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2024,
- 3) w sprawie udzielenia Prezesowi Zarządu Pawłowi Nikitińskiemu absolutorium z wykonywania przez niego obowiązków za rok 2024,
- 4) w sprawie udzielenia Członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania obowiązków za rok 2024,
- 5) w sprawie przeznaczenia zysku netto za rok obrotowy 2024,

Nie podjęto uchwał w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Przemysławowi Piśuła z wykonywania przez niego obowiązków za rok 2024.



Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników odbyło się 17 września 2025 roku i podjęto Uchwałę 1/CI/2025 w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Gryfińskiego TBS Spółki z o.o. Została również podjęta Uchwała 2/CI/2025 w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków organu nadzorczego Gryfińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

W dniu 16 grudnia 2025 roku odbyło się kolejne Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w sprawie przeznaczenia zysku z lat ubiegłych. Została podjęta Uchwała nr 1/CII/2025.

DZIAŁ III

ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁKI

Gryfińskie TBS w 2025 roku zarządzało i administrowało lokalami mieszkalnymi i użytkowymi o łącznej powierzchni przekraczającej 105 000 m², w których mieszkało blisko 4,5 tys. mieszkańców Miasta i Gminy Gryfino. Poniższa tabela przedstawia udział lokali Wspólnot Mieszkaniowych (WM), zasobu komunalnego Gminy i zasobu własnego Gryfińskiego TBS w całości analizowanego zasobu mieszkaniowego.

Tabela 1. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych całego zasobu

Wyszczególnienie	Zasób własny Gryfińskiego TBS		Zasób komunalny		Zasób WM		Razem	
	Ilość	%	Ilość	%	Ilość	%	Ilość	%
lokale usługowe	9	10%	44	48%	39	42%	92	100%
lokale mieszkalne	393	20%	601	31%	948	49%	1942	100%

Źródło: opracowanie własne

Rozdział 1 – Zasoby Własne

W 2025 roku Gryfińskie TBS wynajmowało na terenie Gryfina 393 mieszkania w 9 budynkach własnych wybudowanych z udziałem kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego, zlokalizowanych na terenie miasta.

Zauważając potrzeby remontowe zasobu własnego Spółki, Zarząd podjął decyzję o rozpoczęciu prac polegających na kompleksowym remoncie balkonów w budynku przy ul. Łokietka 2-4, I Etap strona zachodnia. Decyzja swoim zakresem obejmowała również wymianę zużytej stolarki okiennej w siedmiu lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących zasób własny Spółki. W kolejnych latach Zarząd zamierza kontynuować prace remontowe na nieruchomościach zgodnie ze zdiagnozowanymi potrzebami. W opisywanym okresie Spółka rozszerzyła system zdalnego odczytu mediów na wszystkie budynki, poprzez wymianę urządzeń pomiarowych na urządzenia wyposażone w moduł radiowy.



Rozdział 2 – Gminny Zasób Mieszkaniowy

Gryfińskie TBS, na podstawie Umowy zawartej z Gminą Gryfino dnia 31 stycznia 2024 roku, administrowało i zarządzało komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy. Struktura lokalowa połączonego zasobu lokalowego Gminy Gryfino i Gryfińskiego TBS Sp. z o.o. w 2025 roku kształtowała się następująco:

Tabela 2. Połączone zasoby lokalowe w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe.

Wyszczególnienie	lokalne komunalne w budynkach komunalnych		lokalne komunalne w budynkach komunalnych		lokalne własne Gryfińskiego TBS		Razem	
	Ilość	%	Ilość	%	Ilość	%	Ilość	%
lokalne usługowe	30	57%	14	26%	9	17%	53	100%
lokalne mieszkalne	393	40%	208	21%	393	40%	994	100%

Źródło: opracowanie własne

Ze względu na miejsko-wiejski charakter Gminy, przejawiający się dominującą funkcją miasta Gryfino, zdecydowana większość zasobu lokalowego Gminy (ponad 80% ogółu), położona jest w granicach administracyjnych miasta, pozostała część – w 18 miejscowościach wiejskich. Wzajemne relacje położenia lokali w podziale na miasto/wsie obrazuje poniższa tabela:

Tabela 3. Lokale Gminy Gryfino względem położenia (miasto/wsie).

Wyszczególnienie	lokalne komunalne w budynkach komunalnych		lokalne komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych		lokalne własne Gryfińskiego TBS	
	Ilość	%	Ilość	%	Ilość	%
wsie	100	24%	36	16%	0	0%
miasto	323	76%	186	84%	402	100%
razem	423	100%	222	100%	402	100%

Źródło: opracowanie własne

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych Gminy Gryfino wg stanu na koniec 2025 r. wyniosła 51.228,58 m². Zauważalną prawidłowością jest sukcesywne zmniejszanie się łącznej powierzchni mieszkaniowego zasobu Gminy, co spowodowane jest prowadzoną sprzedażą lokali komunalnych na rzecz dotychczasowych ich najemców. Zestawienie powierzchni użytkowej lokali połączonego zasobu w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe wg stanu na 31 grudnia 2025 r. prezentuje się następująco:

Tabela 4. Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w połączone zasoby Gminy Gryfino.

Wyszczególnienie	lokalne komunalne w budynkach komunalnych		lokalne komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych		lokalne własne Gryfińskiego TBS	
	Ilość	%	Ilość	%	Ilość	%
lokalne usługowe	2 379,67	11%	1 594,68	17%	605,78	3%
lokalne mieszkalne	19 305,60	89%	8 033,62	83%	19 309,23	97%
razem	21 685,27	100%	9 628,30	100%	19 915,01	100%



Źródło: opracowanie własne

Gryfińskie TBS na podstawie Umowy zawartej z Gminą Gryfino dnia 31 stycznia 2024 roku ws. administrowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy realizuje remonty budynków i lokali komunalnych objętych nakazami PINB. W 2025 roku w ramach umowy z Gminą Spółka przeprowadziła kolejne roboty remontowe wynikające z nałożonych nakazów PINB.

Rozdział 3 – Wspólnoty Mieszkaniowe

Gryfińskie TBS na podstawie zawartych umów na koniec 2025 roku zarządzała i administrowała zasobami mieszkaniowymi 59 wspólnot mieszkaniowych. Podstawowym zadaniem w tym obszarze działalności oprócz czynności zwykłego zarządu jest utrzymanie zasobów mieszkaniowych wspólnot mieszkaniowych w stanie niepogorszonym, a także pełna obsługa konserwacyjna i inwestycyjno-remontowa w zakresie prac określonych w podejmowanych uchwałach właścicielskich. Zarządzane przez Spółkę zasoby wspólnot mieszkaniowych w przeważającej części powstały na bazie dawnego mienia komunalnego. Ogólna kondycja techniczna zarządzanych przez Spółkę mieszkaniowych zasobów wspólnot mieszkaniowych jest w dobrym lub bardzo dobrym stanie (ponad 60% ogółu), a w stanie dostatecznym niespełna 40% ogółu. Stosownie do posiadanych możliwości finansowych i zdolności kredytowych wspólnoty podejmują wyzwania inwestycyjno-remontowe. Przedmiotowe zadania nie tylko pozwalają na utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, ale także obejmują działania modernizacyjne podnoszące komfort mieszkańców. Wpływają w sposób pozytywny na wygląd budynku i otoczenia oraz podnoszą wartość techniczną obiektów.

W 2025 roku na podstawie uchwał remontowych Wspólnot Mieszkaniowych zrealizowano liczne remonty budynków, m.in.: remont pionów kominowych w budynkach przy ul. 1-go Maja 12 oraz 1-go Maja 14, kompleksowy remont balkonów w budynku przy ul. Łużyckiej 61, wykonanie hydroizolacji posadzek w pomieszczeniach piwnicznych w budynku przy ul. Piastów 13. Ponadto rozpoczęto prace przy przebudowie instalacji elektrycznej w budynku w Nowym Czarnewie 59-79.

DZIAŁ IV

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

1. Wyniki Finansowe Spółki za 2025 rok.

Gryfińskie TBS rok obrotowy 2025 zakończyło zyskiem netto w kwocie 398 251,16 złotych. Łączny przychód w 2025 roku wyniósł 11 442 471,79 zł przy poniesionych kosztach w wysokości 9 914 795,37 zł. W obszarze działalności podstawowej Spółka wypracowała w 2025 roku zysk w wysokości 1 527 676,42 zł. Kapitał własny na dzień 31.12.2025 rok wynosi 20 295 176,34 zł. Aktywa Spółki osiągnęły wartość 49 256 687,51 zł.



Tabela 5. Zestawienie kosztów i przychodów roku 2025/2024.

PRZYCHODY	2025	2024	DYNAMIKA WZROSTU
Przychody netto ze sprzedaży	11 442 471,79	9 702 758,85	18 %
Pozostałe przychody operacyjne	248 668,84	142 682,70	74 %
Przychody finansowe	44 094,60	16 853,55	162 %
Razem przychody	11 735 235,23	9 862 295,10	19 %

KOSZTY	2025	2024	DYNAMIKA WZROSTU
Koszty działalności operacyjnej	9 914 795,37	8 622 825,71	15 %
<i>Amortyzacja</i>	484 568,71	473 909,13	2 %
<i>Zużycie materiałów i energii</i>	2 084 904,41	1 688 734,00	23 %
<i>Usługi obce</i>	1 709 813,64	1 679 831,23	2 %
<i>Podatki i opłaty</i>	215 690,20	211 785,83	2 %
<i>Wynagrodzenia</i>	4 349 534,94	3 642 707,07	19 %
<i>Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia</i>	981 529,13	817 622,06	20 %
<i>Pozostałe koszty rodzajowe</i>	88 754,34	108 236,39	-18 %
Pozostałe koszty operacyjne	826 448,16	209 764,38	294 %
Koszty finansowe	493 908,54	359 854,74	37 %
Razem koszty	11 235 152,07	9 192 444,83	22 %

Źródło: opracowanie własne

Powyższa tabela przedstawia wzrost przychodów ze sprzedaży o 19%. Bezpośredni wpływ na wzrost przychodów ze sprzedaży mają podwyżki stawek czynszu na zasobach własnych TBS i wzrost stawek za zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi. Analiza kosztów za 2025 rok pokazuje, że mimo ogólnego wzrostu wydatków, udało się utrzymać dyscyplinę w kluczowych obszarach. Dzięki polityce opierania się na pracy siłami własnymi Spółka zatrzymała wzrost wydatków na firmy zewnętrzne – koszty usług obcych wzrosły o zaledwie 1,8%. Co prawda wiązało się to z wyższymi nakładami na wynagrodzenia pracowników (+19%), ale pozwoliło to zachować Spółce pełną kontrolę nad jakością i kosztami realizowanych zadań. Wzrost kosztów finansowych (+37%) wynika natomiast z zakończenia okresu wakacji kredytowych. W 2025 roku Spółka nie korzystała z zawieszania spłat i systematycznie regulowała zobowiązania kredytowe. Wyraźny skok w pozostałych kosztach operacyjnych to z kolei efekt nowej polityki Spółki dotyczącej waloryzacji partycypacji i braku zgód na cesję partycypacji, poza cesjami rodzinnymi. Działanie to realizuje misję Towarzystwa Budownictwa Społecznego,



dbając o to, by lokale trafiały do określonych grup społecznych, a nie były przedmiotem obrotu rynkowego. Istotne jest to, że bez uwzględnienia pozostałych kosztów operacyjnych, ogólny wzrost kosztów zamknąłby się w granicach 15%.

Zgodnie z Aktem Założycielskim zysk Spółki może być przeznaczony wyłącznie na działalność statutową. W związku z powyższym Zarząd wnioskuje o przeznaczenie zysku wypracowanego w 2025 roku w całości na zwiększenie funduszy własnych w pozycji „Kapitał zapasowy”. Pozostałe informacje dotyczące sytuacji finansowej Spółki, a w szczególności wszelkie dane liczbowe oraz ich dynamika znajdują się w Informacji dodatkowej będącej integralną częścią sprawozdania finansowego za 2025 rok.

W 2025 roku Spółka uzupełniła środki pieniężne na rachunku w Banku Gospodarstwa Krajowego, będące zabezpieczeniem kredytu.

2. Zatrudnienie w Spółce.

Spółka zatrudniała na dzień 31.12.2025 r. 34 osoby na umowę o pracę. Spółka konsekwentnie realizuje proces konwersji form zatrudnienia, dążąc do zastępowania umów cywilnoprawnych umowami o pracę.

DZIAŁ V

ZAMIERZENIA I KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI

Zarząd Gryfińskiego TBS Sp. z o.o. kontynuował przygotowania do realizacji inwestycji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Jana Pawła II w Gryfinie, dla której w poprzednim okresie uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę. Spółka w 2025 r. wynegocjowała warunki oraz zawarła umowę o przyłączenie do sieci ciepłowniczej z dostawcą energii, PGE Energia Ciepła S.A. Inwestycja obejmuje swoim zakresem budowę budynku garażowego oraz sześciu budynków mieszkalnych (104 lokale o łącznej PUM 5.500,00 m²), harmonogram przewiduje jej realizację w maksymalnie trzech etapach. Wniosek złożony do Banku Gospodarstwa Krajowego o dofinansowanie pierwszego Etapu Inwestycji (37 lokali łącznej PUM 2051,83 m²) został oceniony pozytywnie, w marcu 2026r. wniosek został zakwalifikowany do udzielenia wsparcia finansowego. Uzyskanie możliwości finansowania pozwala Zarządowi przejść do kolejnych etapów realizacji inwestycji. Spółka do końca 2026 roku planuje przeprowadzenie postępowania mającego na celu wybór wykonawcy pierwszego etapu.

Mając na uwadze rozwój przedsiębiorstwa poprzez wejście w nowe obszary wykonawstwa robót oraz usług, Zarząd podjął decyzję o zakupie dwóch nowych pojazdów dla brygady remontowej, celem zwiększenia wydajności pracy. Pojazdy znajdują się w eksploatacji od kilku miesięcy. W najbliższym czasie Zarząd planuje także rozwój systemu zdalnego odczytu mediów, poprzez montaż kolejnych anten na zarządzanych nieruchomościach. Działanie to ograniczy konieczność wykonywania odczytów „jeżdżonych” i zapewni stały monitoring zużycia mediów w lokalach. Ponadto w najbliższym czasie Spółka zamierza rozpocząć prace remontowe w siedzibie oraz zapleczu warsztatowym.

Spółka pomyślnie zakończyła proces rozliczania kosztów ciepła w systemie operacyjnym Softhard i przeprowadziła pełną migrację danych do systemu. Wdrożenie to pozwoliło



na automatyzację procesu. Warto podkreślić, że rozliczenia zostały w pełni dostosowane do różnych parametrów technicznych budynków. Dzięki temu rozliczenie jest procesem znacznie prostszym, wyeliminuje ryzyko błędów manualnych, zapewni pełną spójność danych i skróci czas realizacji zadania w przyszłości. Jest to realizacja strategii Spółki, która koncentruje się na dalszej automatyzacji i upraszczaniu procesów zarządczych, a w przyszłości minimalizowaniu kosztów.

Gryfino, dnia 20 marca 2026 roku

Zatwierdził:

Sporządził:

Joanna Król – Adadyńska; j.krol-adadynska@tbsgryfino.pl; 691 773 288

Damian Buksza; d.buksza@tbsgryfino.pl; 573 177 802

Marzena Reuter m.reuter@tbsgryfino.pl 452 995 100

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.

Prezes Zarządu

Mariusz Krasowski
(2)

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.

CZŁONEK ZARZĄDKU

Paweł Miziński
(2)