

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI POD FIRMĄ

TARNOBRZESKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA

SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ

ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

ZA ROK 2025

Tarnobrzeg, 15 lipiec 2026 r.

DANE SPÓŁKI

Spółka pod firmą Tarnobrzskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnobrzegu, pod adresem 39-400 Tarnobrzeg, ul. Mickiewicza 4, identyfikowana numerem REGON 831208154 i NIP 867-19-77-128, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000001285, została zawiązana aktem notarialnym z dnia 30 października 2000 r., Repertorium A Numer 7724/2000 zmienionym aneksem dnia 20 listopada 2000 r., Repertorium A numer 8359/2000.

WŁADZE SPÓŁKI

W okresie od 1.01.2025 do 31.12.2025 r. Zarząd jednoosobowy stanowił Jakub Sudol - Prezes Zarządu

RADA NADZORCZA

W okresie od 1.01.2025 do 31.12.2025 r. Rada Nadzorcza Tarnobrzskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. działała w składzie:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Mirosław Pyryt
- Członek Rady – Wiesław Strycharz
- Członek Rady – Jolanta Socha

STRUKTURA KAPITAŁOWA

Jedynym wspólnikiem Spółki jest Miasto Tarnobrzeg, a jej kapitał zakładowy na dzień 31.12.2025 r. wynosił 13 039 700,00 PLN i dzielił się na 13 726 udziałów po 950,00 PLN każdy.

OBSZARY DZIAŁALNOŚCI PODSTAWOWEJ

Tarnobrzskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., powstało w październiku 2000 roku. Celem powołania Spółki było rozwiązywanie istotnych problemów mieszkaniowych Miasta Tarnobrzega i jego mieszkańców.

Spółka jest jedynym podmiotem, który realizuje zadania Miasta Tarnobrzeg w zakresie szeroko rozumianej komunalnej gospodarki mieszkaniowej (w tym budowa i remonty mieszkań czynszowych na wynajem) i dba o zasoby mieszkaniowe Miasta Tarnobrzeg.

- ✓ Głównym przedmiotem działalności Spółki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, budowanie budynków jedno i wielorodzinnych oraz administrowanie zasobem powierzonym Spółce.
- ✓ Aktualnie Spółka jest 100% właścicielem 7 budynków mieszkalnych ze 192 mieszkaniami oraz właścicielem 81 mieszkań oraz 15 boksów garażowych w dwóch budynkach wspólnot mieszkaniowych.
- ✓ W ramach podpisanej umowy z Miastem Tarnobrzeg na dzień 31.12.2025 r Spółka zarządzała 455 lokalami mieszkalnymi, 27 budynkami Miasta Tarnobrzeg, 3 budynkami miasta na prawach powiatu oraz 4 budynkami Skarbu Państwa.
- ✓ Na koniec 2025 roku Spółka zarządzała 30 wspólnotami mieszkaniowymi i nieruchomości i taki stan utrzymuje się do chwili obecnej.
- ✓ W roku 2025 - od marca do grudnia – Spółka administrowała terenami nad Jeziorem Tarnobrzekim w ramach zawartej umowy.
- ✓ W ramach działalności dodatkowej TTBS świadczy usługi utrzymania zieleni, usługi zimowego utrzymania dróg i chodników oraz inne usługi konserwacyjne na rzecz zarządzanych wspólnot.

SYTUACJA KADROWA

Średnioroczne zatrudnienie z tytułu umów o pracę w Tarnobrzekim Towarzystwie Budownictwa Społecznego w 2025 roku wynosiło 21 etatów.

Spółka w zależności od potrzeb zawierała także umowy cywilnoprawne.

Stan osobowy na dzień złożenia sprawozdania wynosi 22 osoby zatrudnionych na umowy o pracę. Ponadto Spółka zawiera umowy zlecenia w zależności od potrzeb (np. usługi sprzątania, konserwatorskie, roznoszenie poczty, obsługa toalet itp.). Pozostałe umowy zawierane są na zasadzie B2B.

Wynagrodzenie w Spółce jest aktualnie kształtowane na podstawie przyjętego regulaminu wynagrodzenia.

WAŻNIEJSZE WYDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ

Każde z wydarzeń, które zostało wymienione poniżej w znaczący sposób wpłynęło na działalność Tarnobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w minionym roku, dlatego też zostało ujęte w niniejszym sprawozdaniu.

Kalendarium wydarzeń roku 2025:

I 2025 - Podniesienie stawek czynszów w zasobach własnych od 01.01.2025 roku.

III 2025 - Podpisanie umowy na administrowanie nieruchomościami, utrzymanie czystości i pielęgnację terenów nad Jeziorem Tarnobrzeskim od dnia 18.03.2025 r. Wartość kontraktu to 738 900 zł netto, 804 762,00 zł brutto. Część zadań wynikających z umowy Spółka zleciła podwykonawcy: firmie SanTa-Eko Sp. z o.o. z Sandomierza.

IV 2025 - Obniżenie stawek czynszu w zasobie TTBS wybudowanym przy wsparciu kredytowym z Banku Gospodarstwa Krajowego. Na skutek obniżenia wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa podkarpackiego w okresie od 01.04.2025 – 30.09.2025 o 25% w stosunku do okresu poprzedniego stawki czynszu w zasobie TTBS wybudowanym przy wsparciu kredytowym z banku BGK przekroczyły wartości maksymalne (4% wartości odtworzeniowej). Dnia 16.04.2025 r NZW Spółki TTBS Sp. z o.o. podjęło uchwałę nr 1/2025 o ustaleniu stawek czynszu w zasobach TTBS od dnia 01.04.2025 i obniżono stawki czynszu dla budynków z zasobu BGK do poziomu maksymalnego tj. 16,17 zł/1m² powierzchni użytkowej.

V 2025 - Dnia 26 maja 2025 roku Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy oddalił powództwo TTBS wobec Spółki Marcom Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 113 360,37 zł. Spółka wniosła apelację od przedmiotowego wyroku. Do chwili obecnej sprawa nie została rozstrzygnięta.

VII 2025

- 1) Wprowadzenie zmian do aktu założycielskiego Spółki. Zmiany dotyczyły przyjęcia PKW 2025 oraz rozszerzenia zakresu działalności Spółki.
- 2) Zarządzeniem Nr 300/2025 Prezydenta Miasta Tarnobrzega z dnia 28 lipca 2025r. wyznaczył Tarnobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. do pełnienia funkcji podmiotu ochrony ludności.
- 3) Przejęcie w administrowanie wspólnoty mieszkniowej z terenu Sandomierza.

VIII 2025

- 1) Sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym Św. Barbary 9B dnia 13.08.2025 r.
- 2) Ze względu na brak pozyskania kredytu zrezygnowano z II-go etapu inwestycji polegającej na zmianie instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Kopernika 16A i 16B z ogrzewania indywidualnego elektrycznego na ogrzewanie systemowe z sieci ciepłowniczej. Realizację prac przeniesiono na 2026 rok.

IX 2025 - Spółka otrzymała od Właściciela – Miasta Tarnobrzeg - w formie dokapitalizowania aport w postaci działek na osiedlach Zakrzów i Wielowieś w Tarnobrzegu o łącznej powierzchni 2,0435 ha i wartości 1 174 418,50 zł. Przekazanie aportu spowodowało wzrost kapitału własnego Spółki do poziomu 13 039 700,00 zł. 10 września 2025 dokonano zmian aktu założycielskiego w związku z podwyższeniem kapitału Spółki.

X 2025 - Zarząd Spółki przygotował Analizę kalkulacji stawki czynszu w zasobach własnych i na jej podstawie zaproponował podniesienie stawek czynszu najmu z poziomu 15 zł, 16,17 zł i 20 zł do poziomu 16 zł, 18 zł, 19 zł i 22 zł od miesiąca marca 2026 roku. Wniosek Zarządu został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą TTBS oraz zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników.

XI 2025

- 1) Spółka przedłużyła umowę na zarządzanie zasobem komunalnym Miasta Tarnobrzega. na okres od 21 listopada 2025 do 31 grudnia 2025 r.
- 2) Spółka przystąpiła do przetargu na całoroczne utrzymanie terenów zieleni miejskiej w Tarnobrzegu w latach 2026-2028 w zakresie obejmującym Rejon Przywiśle. Wartość zadania w okresie trzyletnim to 3 635 296,10 zł netto / 1 211 765,37 zł rocznie. Spółka wygrała przetarg, ale na skutek odwołania stron podpisanie umowy zostało przełożone na 2026 rok. Spółka zamierza realizować zadanie we współpracy z PGKiM w Nowej Dębie.

V – XII 2025 – w okresie maj – grudzień 2025 r zakończyło się negatywnym wynikiem dla Spółki siedem spraw o zwrot nienależnie pobranych opłat za energię techniczną, domofon i windę z jedenastu spraw wniesionych do sądu w 2023 roku. W czterech sprawach do dnia bilansowego zapadły prawomocne wyroki uwzględniające powództwo, w trzech sprawach zostały zawarte ugody z powodami. Na dzień 31.12.2025 r Spółka wypłaciła 134 637,24 zł. Kolejne dwie sprawy sądowe zakończyły się zawarciem ugody w marcu i czerwcu 2026 roku, na skutek których Spółka wypłaciła 39 675,78 zł. Pozostałe dwie sprawy są w toku.

W roku 2026, do chwili obecnej wpłynęło do Spółki: 5 kolejnych pozwów, 1 nakaz zapłaty oraz 10 wezwań do zapłaty. Wartość przedmiotu sporu wynosi 141 589,59 zł.

I – XII 2025 - w okresie styczeń – grudzień 2025 r w toku było 31 spraw sądowych z 2023 roku z Najemcami TTBS o podwyżkę czynszu. W roku 2026, do chwili obecnej, w sądzie I instancji zakończyło się 11 spraw – wszystkie na korzyść TTBS, z czego od 3 spraw wniesiono apelację natomiast w 8 sprawach zapadł wyrok oddalający powództwo i wniesiono wniosek o uzasadnienie. Pozostałe 20 spraw nadal są w toku.

XII 2025 – Na dzień bilansowy Spółka utworzyła bądź zaktualizowała rezerwy sprawy sądowe w których obecnie bierze udział. Łączna wartość rezerw na dzień bilansowy wynosi 6 844 458,09 zł, z czego rezerwy utworzone lub zaktualizowane w 2025 r wynoszą 3 492 953,08 zł.

INWESTYCJE SPÓŁKI W PARK MASZYNOWY

W roku 2025 Spółka nie dokonała żadnych nakładów inwestycyjnych.

REMONTY

Koszty wykonanych w 2025 r. remontów w zasobie własnym obejmują:

- | | |
|--|--------------|
| • zaliczki na remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych | 58 836,65 zł |
| • wymiana kasety domofonowej ze słuchawkami Kopernika 16B: | 3 240,00 zł |
| • zakup i montaż wodomierzy ZW 11 Listopada 6A: | 11 066,34 zł |
| • udział TTBS w wymianie stolarki okiennej i drzwiowej : | 13 178,69 zł |
| • wymiana kotła gazowego: | 3 000,00 zł |
| • remont balkonów 2 szt. Kopernika 16A: | 4 200,00 zł |
| • drobne prace remontowe wykonywane na bieżąco: | 12 216,86 zł |

Razem **105 738,54 zł**

Oprócz w/w wydatków Spółka ponosi bieżące wydatki na drobne prace konserwacyjne aby zapewnić utrzymanie budynków własnych we właściwym stanie technicznym.

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Za rok 2025 Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r (Dz.U.2023.120 z p.z.) składające się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- rachunku zysków i strat,
- bilansu,
- dodatkowych informacji i objaśnień.

Rachunek zysków i strat

Tarnobrzskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. na dzień 31.12.2025 roku
w Rachunku Zysków i Start wykazuje stratę netto w wysokości – 3 140 682,74 zł.

Na stratę tą składają się:

- wynik na bieżącej działalności Spółki: zysk 387 029,34 zł
- utworzone lub zaktualizowane rezerwy na dzień bilansowy: - 3 492 953,08 zł
- obciążenie wyniku finansowego – podatek dochodowy: 34 759 zł

Lp.	Wyszczególnienie	Wynik brutto	W tym utworzone rezerwy długoterminowe	Wynik brutto bez rezerw długoterminowych
1	Zysk ze sprzedaży (działalność operacyjna)	822 692,42		822 692,42
2	Strata z pozostałej działalności operacyjnej	-1 739 165,27	1 800 138,93	60 973,66
3	Strata z działalności finansowej	-2 189 450,89	1 692 814,15	-496 636,74
	Wynik finansowy brutto za 2025	-3 105 923,74	3 492 953,08	387 029,34
Lp.	Utworzone rezerwy na dzień bilansowy 2025 r.	NG+Koszty sądowe	Odsetki	Razem rezerwa
1	Utworzenie rezerwy na sprawę sądową MarCom vs TTBS sygn akt VI Gc 79/23	1 786 227,57	1 590 999,07	3 377 226,64
2	Aktualizacja wartości rezerwy w sprawie sądowej MarCom vs TTBS sygn akt VI Gc 17/22 - Naliczenie odsetek za 2025 rok	-	99 393,46	99 393,46
3	Utworzenie rezerwy na sprawę sądową o opłaty nienależne E. Kułaga vs TTBS - nakaz zapłaty I Nc 761/25 upr	7 971,91	2 074,35	10 046,26
4	Utworzenie rezerwy na sprawę sądową o opłaty nienależne S. Czerny vs TTBS - Pozew o zapłatę Sygn. Akt IC 330/25	5 939,45	347,27	6 286,72
	Razem rezerwy na dzień 31.12.2025	1 800 138,93	1 692 814,15	3 492 953,08

I. Działalność operacyjna

Na dzień 31.12.2025 r. na działalności operacyjnej Spółka osiągnęła zysk w wysokości 822 692,42 zł.

Przychody netto ze sprzedaży wyniosły 6 424 771,10 zł, w tym ze sprzedaży produktów i usług 6 430 172,73 zł.

Struktura przychodów ze sprzedaży za rok 2025 przedstawia się następująco:

- zarządzanie zasobem własnym TTBS - 61%
- zarządzanie zasobem komunalnym Miasta Tarnobrzeg- 15%
- zarządzanie Jeziorem Tarnobrzeskim - 11 %
- zarządzanie zasobami Wspólnot mieszkaniowych (30 wspólnot) - 10%
- pozostała działalność jak usługi utrzymania zimowego i pielęgnacji zieleni, najem gruntu, refaktury kosztów i inne - 3%

Z kolei koszty działalności operacyjnej na dzień 31.12.2025 r. wyniosły 5 602 078,68 zł. Do głównych pozycji kosztowych należą:

- a) wynagrodzenia: 34% ogółu kosztów
- b) usługi obce: 29 % ogółu kosztów
- c) zużycie materiałów i energii: 18% ogółu kosztów.

Ad. A) Koszty wynagrodzeń są główną pozycją kosztową w działalności operacyjnej. Na dzień 31.12.2025 r przeciętne zatrudnienie w Spółce wynosi 21 osób, 5 osób pracowało na umowach cywilno-prawnych oraz 3 osoby w Radzie Nadzorczej. Od 01.07.2025 roku nastąpiła podwyżka wynagrodzenia zasadniczego pracowników w wysokości ok. 10%. Średnie wynagrodzenie w Spółce po podniesieniu płacy zasadniczej wyniosło ok 6 314 zł brutto. Zgodnie z regulaminem wynagradzania w Spółce nie występują inne składniki okolooplacowe, w sporadycznych przypadkach premie uznaniowe.

Ad B) W pozycji Usługi obce wzrost kosztów nastąpił głównie w zakresie usług utrzymania plaż nad Jeziorem Tarnobrzeskim – pojawiła się nowa pozycja kosztowa. Zaliczki na eksploatację i remonty płacone przez TTBS do wspólnot mieszkaniowych w których posiada udziały (Wspólnota Kopernika 23 i Św. Barbary 9B) pozostały na podobnym poziomie jak w roku ubiegłym, Ze względu na brak środków finansowych Spółka nie przeprowadzała remontów, ograniczały się one tylko do nagłych potrzeb. Ponadto usługami generującymi wysokie koszty są usługi sprzątania – 165 436 zł, usługi elektryczne – 115 815,88 zł, usługi leasingowe 82 419,61 zł, usługi hydrauliczne – 82 520 zł, usługi bieżącej obsługi prawnej – 64 975,92 zł.

Na koniec 2025 roku Spółka posiadała do spłaty 4 umowy leasingowe z których do spłaty pozostało jeszcze 63 229,28 zł kapitału.

L.P.	Data i nr umowy	Pożyczkodawca	Pożyczka (kredyt) wg umowy (zobowiązanie)		Stan na koniec roku poprzedniego	Zaciągnięte pożyczki, kredyty	Spłacone pożyczki, kredyty	Stan na koniec okresu badanego
		Bank	Rodzaj i wartość w walucie	Kwota w zł				(6+7-8)
1	Umowa leasingu 21/024063	PKO Leasing SA	PLN	70 500,00	18 014,71		18 014,71	0,00
2	Umowa leasingu 21/026246	PKO Leasing SA	PLN	129 700,00	39 497,14		28 221,24	11 275,90
3	Umowa leasingu 21/028414	PKO Leasing SA	PLN	28 000,00	8 607,58		6 148,56	2 459,02
4	Umowa leasingu 21/028415	PKO Leasing SA	PLN	24 000,00	7 377,92		5 270,19	2 107,73
5	Umowa leasingu 21/060998	PKO Leasing SA	PLN	13 414,63	3 017,39		3 017,39	0,00
6	Umowa leasingu 22/023826	PKO Leasing SA	PLN	56 000,00	18 918,32		18 918,32	0,00
7	Umowa leasingu 24/044052	PKO Leasing SA	PLN	65 800,00	60 468,95		13 082,32	47 386,63
X	OGÓŁEM			316 914,63	137 887,30	0,00	74 658,02	63 229,28

Na dzień 30.06.2026 r stan umów leasingowych przedstawia się następująco:

L.P.	Data i nr umowy	Pożyczkodawca	Pożyczka (kredyt) wg umowy (zobowiązanie)		Stan na koniec roku poprzedniego	Zaciągnięte pożyczki, kredyty	Spłacone pożyczki, kredyty	Stan na koniec okresu badanego
		Bank	Rodzaj i wartość w walucie	Kwota w zł				(6+7-8)
I.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
III.	ZOBOWIĄZANIA LEASINGOWE /leasing operacyjny/			390 200,00	63 229,28	142 700,00	30 103,35	175 825,93
1	Umowa leasingu 21/026246	PKO Leasing SA	PLN	129 700,00	11 275,90		11 275,90	0,00
2	Umowa leasingu 21/028414	PKO Leasing SA	PLN	28 000,00	2 459,02		2 459,02	0,00
3	Umowa leasingu 21/028415	PKO Leasing SA	PLN	24 000,00	2 107,73		2 107,73	0,00
4	Umowa leasingu 24/044052	PKO Leasing SA	PLN	65 800,00	47 386,63		7 125,70	40 260,93
4	Umowa leasingu 26/020554	PKO Leasing SA	PLN	142 700,00	0,00	142 700,00	7 135,00	135 565,00
X	OGÓŁEM			390 200,00	63 229,28	142 700,00	30 103,35	175 825,93

Spółka wykupiła z leasingu do majątku własnego ciągnik z przyczepą i kosiarkę w maju 2026 r, a w związku z zadaniem utrzymania zieleni w rejonie Przywiśle zakupiła nowy samochód ciężarowy z tylną burtą Fiat Ducato.

Ad. C) W pozycji kosztowej: Zużycie materiałów i energii koszty generowane są głównie przez media (zimna woda, energia elektryczna, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, gaz) do budynków własnych (budynki mieszkalne + biuro TTBS Mickiewicza 4). Zmiana sposobu podgrzewu wody nieznacznie wpłynęła na spadek kosztów w tej pozycji.

Tabela : Udział % poszczególnych rodzajów przychodów i kosztów działalności operacyjnej.

Kwoty za rok:	2024	2025	zmiana r/r wzrost +, spadek - w %	Udział % w strukturze przychodów / kosztów
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	5 149 480,76	6 424 771,10	24,77%	
- od jednostek powiązanych				
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 150 822,12	6 430 172,73	24,84%	100,00%
- Zasób własny TTBS	3 638 473,10	3 894 024,96	7,02%	61,00%
a) z tytułu czynszu najmu	2 503 070,99	2 912 414,33	16,35%	
b) z tytułu mediów	1 135 402,11	981 610,63	-13,55%	
- Zarządzanie zasobem komunalnym Miasta Tarnobrzega	714 187,77	937 878,91	31,32%	15,00%
- Zarządzanie Jeziorem Tarnobrzeskim		738 900,00	100,00%	11,00%
- Zarządzanie Wspólnotami	584 367,65	647 491,19	10,80%	10,00%
- Pozostała działalność	213 793,60	211 877,67	-0,90%	3,00%
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	- 1 341,36	- 5 401,63		
w tym: Obiekty w zabudowie				
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów				
B. Koszty działalności operacyjnej	5 251 039,27	5 602 078,68	6,69%	100,00%
I. Amortyzacja	313 759,64	335 702,28	6,99%	6,00%
II. Zużycie materiałów i energii	1 023 865,20	991 369,35	-3,17%	18,00%
III. Usługi obce, w tym:	1 389 050,43	1 604 538,55	15,51%	29,00%
- usługi remontowo-budowlane	319 303,03	15 662,79	-95,09%	
- zaliczki na eksploatację i remonty dla wspólnot	279 651,84	278 806,86	-0,30%	
- usługi utrzymania plaż i porządku nad Jeziorem TBG		519 038,63	100,00%	
IV. Podatki i opłaty, w tym:	269 906,45	297 957,50	10,39%	5,00%
- podatek akcyzowy				
V. Wynagrodzenia	1 792 971,25	1 880 340,48	4,87%	34,00%
- przeciętne zatrudnienie	20	21	5,00%	
- umowy o pracę	1 352 308,12	1 514 370,61	11,98%	
- umowy cywilno-prawne	440 663,13	365 969,87	-16,95%	
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	392 264,09	421 858,77	7,54%	8,00%
- składki społeczne ZUS +FP i FGŚP	336 507,06	352 691,38	4,81%	
- pozostałe świadczenia	55 757,03	69 167,39	24,05%	
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	69 222,21	70 311,75	1,57%	1,00%
- w tym ubezpieczenia	46 789,41	46 307,53	-1,03%	
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów				
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	- 101 558,51	822 692,42	810,07%	

II. Pozostała działalność operacyjna

➤ Pozostałe przychody operacyjne

Na dzień 31.12.2025 roku wynik na pozostałej działalności operacyjnej kształtował się następująco:

1. Pozostałe przychody operacyjne 274 504,39 zł
2. Pozostałe koszty operacyjne 2 013 669,66 zł
3. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej - 1 739 165,27 zł
4. Wynik na działalności gospodarczej (operacyjna + pozostała operacyjna): -916 472,85 zł

Podstawowymi wielkościami mającymi wpływ na strukturę przychodów i kosztów pozostałej działalności operacyjnej były:

- **po stronie przychodów:** dodatni wynik na sprzedaży środków trwałych – lokalu mieszkalnego w budynku Św. Barbary 9B:

Przychody ze sprzedaży: 300 498,00 zł

Koszty sprzedaży: 154 979,74 zł

Zysk na sprzedaży: 145 518,26 zł

- **po stronie kosztów:**

- ✓ waloryzacje kaucji i partycypacji mieszkaniowych związane z rotacją najemców w zasobie własnym – koszt waloryzacji w w/w okresie wyniósł 68 261,58 zł – zmiana najemcy nastąpiła w 4 lokalach, w 1 lokalu nastąpił wykup.
- ✓ poniesione koszty sądowe: w związku z toczącymi się sprawami sądowymi o opłaty nienależne oraz związane z bieżącą windykacją należności: łącznie koszty sądowe w okresie I -XII 2025 wyniosły 102 273,80 zł.
- ✓ utworzone lub zaktualizowane rezerwy na sprawy sądowe (Marcom, sprawy o energię techniczną, domofon i windę z Najemcami TTBS) w wysokości 1 800 138,93 zł – należność główna.

III. Działalność finansowa

Na dzień 31.12.2025 roku na wynik na działalności finansowej kształtował się następująco:

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Przychody finansowe | 19 009,66 zł |
| 2. Koszty finansowe | 2 208 460,55 zł |
| 3. Wynik na działalności finansowej | - 2 189 450,89 zł |
| 4. Strata brutto | - 3 105 923,74 zł |

Przychody finansowe: stanowią odsetki od nieterminowych płatności naliczonych najemcom i odbiorcom.

Koszty finansowe stanowią:

- a) odsetki od kredytów inwestycyjnych i pozostałe odsetki w wysokości 478 959,13 zł, w tym:
 - Odsetki od kredytów BGK 213 789,30 zł
 - Odsetki od kredytu w BS 265 169,83 zł
 - Pozostałe odsetki 36 687,27 zł
- b) utworzone rezerwy na odsetki w sprawach sądowych – 1 692 814,15 zł

Bilans.

Na koniec 2025 roku suma bilansowa zamknęła się kwotą 34 647 933,03 zł.

Rzeczowe aktywa trwałe na koniec roku zamknęły się kwotą 34 128 539,19 zł.

Ruch Środków trwałych wynika z:

Zwiększenia:				wartość brutto
1	Wykup posypywarki komunalnej z leasingu			3 158,07 zł
2	Zakup kosiarki bijakowej tylnej			8 180,84 zł
3	Zakup sprzętu komputerowego (2 laptopy, 1 mini PC)			7 070,35 zł
4	Samochód FIAT DOBLO RZ604AW - wykup z leasingu			16 970,05 zł
5	Przekazanie aportem działek w zamian za udziały+koszty notarialne			1 181 787,70 zł
6	Kosiarka samojezdna KUBOTA - wykup z leasingu			11 200,00 zł
7	Zakup telefonu komórkowego			1 985,75 zł
8	Zakup mini PC			1 864,12 zł
9	Zakup Kosiarka traktorek z koszem			3 200,00 zł
10	Zakup kosiarka pielęgnacyjna			5 062,49 zł
	Razem			1 240 479,37 zł
Zmniejszenia:				
1	Sprzedaż gruntu związanego z mieszkaniem nr 27 w budynku Św Barbary 9B dnia 13.08.2025			6 692,47 zł
2	Sprzedaż mieszkania nr 27 w budynku Św Barbary 9B dnia 13.08.2025			154 567,44 zł
3	Likwidacja przestarzałego sprzętu			21 808,96 zł
	Razem			183 068,87 zł

Do głównych pozycji wpływających na wartość rzeczowych środków trwałych jakie miały miejsce w 2025 roku było przyjęcie do ewidencji ŚT przekazanych przez właściciela – Miasto Tarnobrzeg we wrześniu 2025 aportem działek w zamian za udziały o łącznej wartości 1 181 787,70 zł. Inne zwiększenia dotyczyły sporadycznych zakupów lub wykupu z leasingu sprzętu i samochodu osobowego.

Zmniejszenia dotyczyły planowej amortyzacji środków trwałych, sprzedaży majątku i likwidacji zużytego sprzętu.

Środki trwale w budowie to nakłady na modernizację budynków Kopernika 16A i 16B poniesione w latach ubiegłych w celu podłączenia instalacji CO do sieci miejskiej.

Aktywa obrotowe w łącznej kwocie 519 393,84 zł tworzą głównie należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych.

Należności z tytułu dostaw i usług na koniec 2025 roku brutto zamykają się kwotą 703 280,74 zł, natomiast utworzony odpis na należności przeterminowane pow. 12 m-cy oraz należności skierowane na drogę postępowania sądowego wynosi 422 970,27 zł – wartość należności netto 280 310,47 zł

Inne należności w kwocie 148 436,77 zł są to należności z tytułu wpłaconego zabezpieczenia należytego wykonania umowy z Miastem Tarnobrzeg, wpłacone wadium na zadanie utrzymania zieleni na os. Przywiśle (110 000 zł), a także wpłata dokonana w roku 2019 do depozytu sądowego dla firmy ABM Solid, która na dzień bilansowy nie zgłosiła się po wypłatę należności.

Tabela: Struktura Aktywów

AKTYWA	Stan na		Zmiana R/R	Udział w Sumie Bilansowej
	31.12.2024	31.12.2025		
A. AKTYWA TRWAŁE	33 373 488,00	34 128 539,19	2,26%	98,50%
I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	-	-		
II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	33 373 488,00	34 128 539,19	2,26%	98,50%
1. Środki trwałe	33 355 960,50	34 111 011,69	2,26%	98,45%
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 404 131,10	4 579 226,33	34,52%	13,22%
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	29 854 087,95	29 444 852,03	-1,37%	84,98%
c) urządzenia techniczne i maszyny	63 988,27	51 035,45	-20,24%	0,15%
d) środki transportu	21 480,74	31 324,56	45,83%	0,09%
e) inne środki trwałe	12 272,44	4 573,32	-62,74%	0,01%
2. Środki trwałe w budowie	17 527,50	17 527,50	0,00%	0,05%
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-		0,00
III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	-	-		
IV. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	-	-		
V. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	-	-		
B. AKTYWA OBROTOWE	738 759,35	519 393,84	-29,69%	1,50%
I. ZAPASY	0,00	6 003,21	100,00%	0,02%
1. Materiały	-	-		
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-		
w tym: Obiekty w zabudowie	-	-		
3. Produkty gotowe	-	-		
4. Towary	-	-		
5. Zaliczki na dostawy i usługi		6 003,21	100,00%	
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	569 207,34	428 749,24	-24,68%	1,24%
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostaka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-		
3. Należności od pozostałych jednostek	569 207,34	428 749,24	-24,68%	1,24%
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	447 907,30	280 310,47	-37,42%	
- do 12 miesięcy	447 907,30	280 310,47	-37,42%	
- powyżej 12 miesięcy	-	-		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	-	-		
c) inne	121 300,04	148 438,77	22,37%	
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-		
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	138 797,58	57 100,68	-58,86%	0,16%
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	138 797,58	57 100,68	-58,86%	
a) w jednostkach powiązanych	-	-		
b) w pozostałych jednostkach	-	-		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	138 797,58	57 100,68	-58,86%	
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	104 228,46	57 100,68		
- inne środki pieniężne	34 569,12	-		
- inne aktywa pieniężne	-	-		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-		
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30 754,43	27 540,71	-10,45%	0,08%
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	-	-		
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	-	-		
AKTYWA RAZEM	34 112 247,35	34 647 933,03	1,57%	1,00

Po stronie Pasywów:

- Kapitały** – wysokość kapitału własnego rok do roku spadła o 15,76% z 12 479 179,59 zł do kwoty 10 512 915,35 zł.

Czynniki mające wpływ na zmianę wysokości kapitału własnego:

- Wzrost kapitału podstawowego o kwotę 1 174 200,00 zł - tj o wartość udziałów objętych przez Miasto Tarnobrzeg w zamian za przekazane aportem działki.
- Poniesiona strata finansowa za 2025 rok w wysokości – 3 140 682,74 zł.
- Pokrycie straty finansowej za 2024 roku kapitałem zapasowym, spowodowało zmniejszenie samego kapitału zapasowego (zmniejszenie o 1 437 544,67 zł) ale nie miało wpływu na łączną wysokość kapitałów własnych.

2. Rezerwy na zobowiązania:

Na dzień 31.12.2025 r. Spółka zaktualizowała bądź utworzyła nowe rezerwy długoterminowe na przyszłe zobowiązania. Łączna wartość rezerw na dzień bilansowy wynosi 6 844 458,09 zł, z czego rezerwy utworzone lub zaktualizowane w 2025 r. wynoszą 3 492 953,08 zł.

Wykaz rezerw:

- Długoterminowe rezerwy na przyszłe zobowiązania w kwocie 6 839 408,09 zł, w tym:
 - 1) Rezerwa w wysokości 1 362 198,39 zł utworzona w związku ze złożonym pozwem o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z powództwa MarCom sp. z o.o. przeciwko TTBS Sp. z o.o. na kwotę 736 360,00 zł wraz z odsetkami w transakcjach handlowych, które na dzień bilansowy wynoszą 625 838,39 zł.
 - 2) Rezerwa w wysokości 2 005 362,22 zł na koszty robót naprawczych w budynku przy ul. Św. Barbary 9B w Tarnobrzegu, będącym przedmiotem sporu pomiędzy Inwestorem tj. TTBS a generalnym Wykonawcą firmą MarCom sp. z o.o. W roku 2022 została utworzona rezerwa na kwotę 1 911 269,76 zł brutto, częściowo rozwiązana w 2023 roku na kwotę 133 355,13 zł w wyniku remontu dachu. W październiku 2024 roku Spółka dokonała aktualizacji cen kosztorysowych do kwoty 2 005 362,22 zł.
 - 3) Rezerwa w wysokości 17 751,06 zł na kwotę przekazaną do depozytu sądowego na zabezpieczenie roszczeń na rzecz firmy ABM Solid SA - podwykonawcy zadania inwestycyjnego – budowy budynku mieszkalnego przy ul. Św. Barbary 9B w Tarnobrzegu.
 - 4) Rezerwa w wysokości 76 869,78 zł na roszczenia skierowane na drogę postępowania sądowego przez Najemców TTBS o zwrot opłat nienależnych.
 - 5) Rezerwa w wysokości 3 377 226,64 zł w związku ze złożonym pozwem o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z powództwa MarCom Sp. z o.o. przeciwko TTBS Sp. z o.o. na kwotę łączną 1 786 227,57 zł wraz z odsetkami w transakcjach handlowych, które na dzień bilansowy wynoszą 1 590 999,07 zł. Na dzień bilansowy postępowanie w tej sprawie jest zawieszone.
 - Krótkoterminowe rezerwy na kwotę 5 050,00 zł, - jest to rezerwa bierna na koszty operacyjne (energii elektrycznej), które dotyczą roku 2025 a nie zostały zafakturowane do dnia bilansowego.
- 3. Zobowiązania długoterminowe** w wysokości 13 475 638,10 zł – stanowią część długoterminową kredytów inwestycyjnych oraz zobowiązania z tytułu kaucji i partycypacji mieszkaniowych, a także długoterminową część opłaty przekształceniowej związanej z gruntem pod budynkiem Kopernika 23.

Tabela: Wykaz zobowiązań kredytowych TTBS na dzień 31.12.2025 r

Umowa Kredytowa	Bank	Data zawarcia umowy	Dotyczy budynku	Kwota otrzymanego kredytu	Kwota umorzenia kredytu	Splata kredytu (kapitał) Stan na dzień 31.12.2025 r	Kapitał pozostały do spłaty na dzień 31.12.2025	Odsetki skapitalizowane na dzień 31.12.2025	Łącznie do spłaty na dzień 31.12.2025	Termin spłaty zgodnie z umową	Przewidywany termin spłaty kredytu z godnie z informacjami przesyłanymi przez BGK (pismo z dnia 05.01.2026)
12002351/34/2002	Bank Gospodarstwa Krajowego	04.06.2002	11 Listopada 6A	2 740 330,75	393 782,26	1 918 498,89	428 049,60	1 466,76	429 516,36		25.02.2028
12002351/140/2003	Bank Gospodarstwa Krajowego	23.09.2003	11 Listopada 2, Sienkiewicza 66	3 212 000,00	458 886,54	1 438 342,09	1 314 771,37	4 422,42	1 319 193,79		25.04.2033
12002351/69/2004	Bank Gospodarstwa Krajowego	20.08.2004	Kopernika 16A, Kopernika 16B	3 074 937,71	482 955,18	2 401 683,53	190 299,00	589,22	190 888,22		25.09.2026
12002351/1025/2006	Bank Gospodarstwa Krajowego	08.06.2006	Dekutowskiego 26, Dekutowskiego 26A	3 100 000,00	450 108,75	2 090 266,70	559 624,55	1 637,45	561 262,00		25.05.2028
12002351/7/2012	Bank Gospodarstwa Krajowego	28.02.2012	Kopernika 23	4 039 000,00	0,00	1 435 305,87	2 603 694,13	7 508,27	2 611 202,40		25.01.2037
10064256/15/2018	Bank Spółdzielczy w Tarnobrzegu	18.07.2018	Św. Barbary 9B	2 700 000,00	0,00	1 121 598,60	1 578 401,40		1 578 401,40	25.10.2038	
10064256/11/2019	Bank Spółdzielczy w Tarnobrzegu	10.04.2019		3 300 000,00	0,00	1 761 114,92	1 538 885,08		1 538 885,08	25.03.2039	
Razem				22 166 268,46	1 785 732,73	12 166 810,60	8 213 725,13	15 624,12	8 229 349,25		

Na koniec 2025 roku zobowiązania kredytowe łącznie wynoszą 8 229 349,25 zł, z czego:

Cześć długoterminowa 7 923 426,13 zł

Cześć krótkoterminowa 935 923,12 zł

Zobowiązania z tyt. kredytów wobec banku BGK wynoszą 5 112 062,77 zł

Zobowiązania z tyt. kredytów wobec banku BS Tarnobrzeg wynoszą 3 117 286,48 zł.

Na dzień 30.06.2026 roku stan zobowiązań kredytowych TTBS przedstawia się następująco:

Umowa Kredytowa	Bank	Data zawarcia umowy	Dotyczy budynku	Kwota otrzymanego kredytu	Kwota umorzenia kredytu	Splata kredytu (kapitał) Stan na dzień 30.06.2026 r	Kapitał pozostały do spłaty na dzień 30.06.2026	Odsetki skapitalizowane na dzień 30.06.2026	Łącznie do spłaty na dzień 30.06.2026	Termin spłaty zgodnie z umową	Przewidywany termin spłaty kredytu z godnie z informacjami przesyłanymi przez BGK (pismo z dnia 05.01.2026)
12002351/34/2002	Bank Gospodarstwa Krajowego	04.06.2002	11 Listopada 6A	2 740 330,75	393 782,26	2 013 528,07	333 020,42	1 056,29	334 076,71		25.02.2028
12002351/140/2003	Bank Gospodarstwa Krajowego	23.09.2003	11 Listopada 2, Sienkiewicza 66	3 212 000,00	458 886,54	1 514 383,12	1 238 730,34	3 875,29	1 242 605,63		25.04.2033
12002351/69/2004	Bank Gospodarstwa Krajowego	20.08.2004	Kopernika 16A, Kopernika 16B	3 074 937,71	482 955,18	2 528 769,99	63 212,54	214,78	63 427,32		25.09.2026
12002351/1025/2006	Bank Gospodarstwa Krajowego	08.06.2006	Dekutowskiego 26, Dekutowskiego 26A	3 100 000,00	450 108,75	2 203 537,56	446 353,69	1 312,84	447 666,53		25.05.2028
12002351/7/2012	Bank Gospodarstwa Krajowego	28.02.2012	Kopernika 23	4 039 000,00	0,00	1 522 966,39	2 516 033,61	7 257,23	2 523 290,84		25.01.2037
10064256/15/2018	Bank Spółdzielczy w Tarnobrzegu	18.07.2018	Św. Barbary 9B	2 700 000,00	0,00	1 121 598,60	1 578 401,40		1 578 401,40	25.10.2038	
10064256/11/2019	Bank Spółdzielczy w Tarnobrzegu	10.04.2019		3 300 000,00	0,00	1 761 114,92	1 538 885,08		1 538 885,08	25.03.2039	
Razem				22 166 268,46	1 785 732,73	12 665 898,65	7 714 637,08	13 716,43	7 728 353,51		

Z tego:

- zobowiązania wobec BGK wynoszą 4 611 067,03 zł

- zobowiązania wobec BS Tarnobrzeg wynoszą 3 117 286,48 zł

Miesięczna splata rat kapitałowo-odsetkowych wynosi: 115 735,84 zł, w tym:

- kapitał: 88 941,35 zł

- odsetki: 31 168,80 zł

4. Zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 2 376 366,84 zł stanowią głównie:

– część krótkoterminowa od kredytów inwestycyjnych 935 923,12 zł

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług w wysokości 1 287 433,93 zł – są to bieżące zobowiązania z tytułu dostaw wynikające z terminów płatności, nadpłaty najemców lokali zasobu własnego, zobowiązania TTBS z tytułu czynszów – dot. zarządzania zasobem komunalnym.
- zobowiązania z tytułu podatków, cel, ZUS itp. w wysokości 110 153,38 zł
- inne zobowiązania

5. Rozliczenie międzyokresowe przychodów w kwocie 1 438 554,65 zł stanowi wysokość rozliczanego w czasie, w ujęciu bilansowym, umorzenia od kredytów inwestycyjnych rozliczanego comiesięcznie proporcjonalnie do odpisów amortyzacyjnych.

Tabela: Struktura Pasywów.

PASYWA	Stan na		Zmiana R/R	Udział w Sumie Bilansowej
	31.12.2024	31.12.2025		
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	12 479 179,59	10 512 915,35	-15,76%	30,34%
I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	11 865 500,00	13 039 700,00	9,90%	37,63%
II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY, W TYM:	2 051 224,26	613 898,09	-70,07%	1,77%
III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY, w tym:	-	-		
IV. POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE, w tym:	-	-		
V. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	-	-		
VI. ZYSK (STRATA) NETTO	-1 437 544,67	-3 140 682,74	-118,48%	-9,06%
VII. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (wielkość ujemna)	-	-		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	21 633 067,76	24 135 017,68	11,57%	69,66%
I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	3 509 765,17	6 844 458,09	95,01%	19,75%
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-		
3. Pozostałe rezerwy	3 509 765,17	6 844 458,09	95,01%	19,75%
- długoterminowe	3 509 765,17	6 839 408,09	94,87%	19,74%
- krótkoterminowe	-	5 050,00	100,00%	0,01%
II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	14 696 496,62	13 475 638,10	-8,31%	38,89%
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-		
3. Wobec pozostałych jednostek	14 696 496,62	13 475 638,10	-8,31%	38,89%
a) kredyty i pożyczki	8 497 427,76	7 293 426,13	-14,17%	21,05%
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-		
c) inne zobowiązania finansowe	-	-		
d) zobowiązania wekslowe	-	-		
e) inne	6 199 068,86	6 182 211,97	-0,27%	17,84%
III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	1 972 394,32	2 376 366,84	20,48%	6,86%
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	-	-		
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-		
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 972 394,32	2 376 366,84	20,48%	6,86%
a) kredyty i pożyczki	1 179 072,57	935 923,12	-20,62%	2,70%
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-		
c) inne zobowiązania finansowe	-	-		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	663 779,86	1 287 433,93	93,95%	3,72%
- do 12 miesięcy	663 779,86	1 287 433,93		
- powyżej 12 miesięcy	-	-		
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	-	-		
f) zobowiązania wekslowe	-	-		
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	86 623,48	110 153,38	27,16%	0,32%
h) z tytułu wynagrodzeń	62,00	-		
i) inne	42 856,41	42 856,41	0,00%	0,12%
4. Fundusze specjalne	-	-		
IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 454 411,65	1 438 554,65	-1,09%	4,15%
1. Ujemna wartość firmy	-	-		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 454 411,65	1 438 554,65		
- długoterminowe	1 438 554,65	1 423 724,73		
- krótkoterminowe	15 857,00	14 829,92		
PASYWA RAZEM	34 112 247,35	34 647 933,03	1,57%	1,00

ZAGROŻENIA W DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Dla Zarządu Spółki największe zagrożenia obecnie i na przyszłość wynikają z toczących się wobec niej spraw sądowych wniesionych przez:

1. Generalnego wykonawcę inwestycji – budowy budynku mieszkalnego przy ul. Św. Barbary 9B w Tarnobrzegu firmę MarCom sp. z o.o. przeciwko TTBS Sp. z o.o.

- sygn. akt VI GC 17/22, na kwotę 736 360,00 zł wraz z odsetkami w transakcjach handlowych, które na dzień bilansowy wynoszą 625 838,39 zł. W odpowiedzi na pozew TTBS wniósł o oddalenie powództwa w całości. W niniejszej sprawie została sporządzona opinia Biegłego Sądowego Sądu Okręgowego w Rzeszowie. W chwili obecnej sprawa zawisła przed Sądem Okręgowym w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy, sygn. akt VI GC 17/22, jako sądem I instancji.
- sygn. akt VI GC 79/23, na kwotę łączną 1 786 227,57 zł wraz z odsetkami w transakcjach handlowych, które na dzień bilansowy wynoszą 1 590 999,07 zł. W odpowiedzi na pozew TTBS wniosło o oddalenie powództwa w całości. Na chwilę obecną postępowanie w tej sprawie jest zawieszone postanowieniem z dnia 26.09.2023 r. Sądu Okręgowego w Rzeszowie.

W/w powództwa zostały zawieszone do czasu zakończenia postępowania w sprawie Sygn. VI GC 218/23 (TTBS Sp. z o.o. vs MarCom Sp. z o.o.) w zakresie kwoty 113 360,37 zł z tytułu kar umownych wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty. W dniu 26 maja 2025 roku zapadł wyrok Sądu Okręgowego w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy, w sprawie z powództwa TTBS przeciw MarCom. Wyrok ten oddala powództwo TTBS. Mając na uwadze, że wyrok jest niekorzystny dla TTBS i dotyczy zasadniczej sprawy tj. naliczenia przez TTBS kar umownych Spółce MarCom, która podważa zasadność tych kar i na tej podstawie skierowała dwa pozwy wobec TTBS o łączna kwotę 2 522 587,57 zł wraz z ustawowymi odsetkami, Spółka zleciła Kancelarii Prawnej prowadzącej w jej imieniu sprawę do przygotowania apelacji od przedmiotowego wyroku. W chwili obecnej apelacja została złożona – czekamy na wyznaczenie terminu rozprawy.

2. Najemców TTBS o zwrot opłat pobieranych przez TTBS za energię techniczną, domofon i windę.

PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI

W roku 2026 Zarząd Spółki koncentruje się na zwiększeniu przychodów z działalności podstawowej w celu zapewnienia płynności finansowej i utrzymania wskaźników finansowych na właściwym poziomie. Wzrost przychodów nastąpił w obszarze:

1. Przychodów z tytułu najmu lokali własnych - od dnia 01.03.2026 roku zaczęły obowiązywać nowe stawki czynszu najmu przyjęte Uchwałą nr 1/2025 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TTBS Sp. z o.o. z dnia 24.11.2025 r. Stawki czynszu najmu wzrosły do poziomu 16 zł/m², 18 zł/m², 19 zł/m² - w budynkach z zasobu BGK i 22 zł/m² w budynku Św. Barbary 9B.
2. Przychodów z zarządzania zasobem powierzonym:
 - a) w roku 2026 Spółka podniosła stawki za administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi o ok. 0,10 zł/m² na większości budynków,
 - b) w marcu 2026 roku TTBS wygrało przetarg na Zarządzanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi zasób Miasta Tarnobrzeg. Umowa obowiązuje od 01.04.2026 do 31.12.2026 r. Wartość przychodów netto z w/w umowy wynosi 859 004,10 zł. Dodatkowo, w ramach umowy TTBS dokonuje zakupów związanych z bieżącym utrzymaniem zasobu komunalnego na własny koszt, do limitu 300 000 zł brutto, które to koszty będą co miesiąc refakturowane na Miasto w proporcji 1:1.
 - c) dnia 1 kwietnia 2026 r. Spółka podpisała umowę na całoroczne utrzymanie terenów zieleni miejskiej w Tarnobrzegu na lata 2026-2028 w zakresie realizacji zadania w rejonie Przywiśla. Umowa obowiązuje do 31.12.2028 roku. Wartość zadania w okresie trzyletnim to 3 635 296,10 zł netto / 1 211 765,37 zł netto rocznie. Szacujemy, iż w roku 2026 wykonanie zostanie ok 60% prac wynikających z przedmiaru robót co da Spółce przychody ok 727 000 zł. Realizacja zadania wymagała zwiększenia zatrudnienia pracowników (2 osoby) z kwalifikacjami w zakresie pielęgnacji zieleni oraz zakupu samochodu ciężarowego marki FIAT ze skrzynią ładunkową. Zakup samochodu został sfinansowany w formie leasingu.
3. W roku 2026 Spółka zamierza kontynuować sprzedaż lokali w budynku Św. Barbary 9B.
4. W związku z przekazaniem w formie aportu przez Właściciela do Spółki działek o powierzchni użytkowej 2,0435 ha o nr ewid. 373 (obręb Zakrzów) i nr ewid. 679/10 (obręb Wielowieś) Zarząd TTBS dokonał zamiany zabezpieczenia hipotecznego kredytów zaciągniętych na budowę budynku Św. Barbary 9B, ustanawiając hipotekę na przekazanych działkach zwalniając jednocześnie spod hipoteki działkę na ulicy Litewskiej, która została przeznaczona do sprzedaży. W chwili obecnej odbył się I przetarg na sprzedaż działki, cena wywoławcza to

1 600 000 zł netto – przy tej cenie nikt nie zgłosił się do przetargu. Dnia 07.07.2026 r został ogłoszony II przetarg na sprzedaż działki z ceną wywoławczą 1 452 125,00 zł netto. Środki pieniężne pochodzące ze sprzedaży działki zostaną przeznaczone na wykonanie prac remontowych na budynku Św. Barbary 9B (remont balkonów) a w pozostałej części zabezpieczone na pokrycie ewentualnych niekorzystnych rozstrzygnięć w sprawach sądowych z generalnym wykonawcą budynku mieszkalnego przy ul. Św. Barbary 9B firmą Marcom Sp. z o.o.

SYTUACJA FINANSOWA SPOŁKI W 2026 R.

W okresie I – V 2026 roku Spółka osiągała dodatnie wyniki finansowe

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Działalność operacyjna	2 709 225,40	2 207 989,54	501 235,86
Pozostała działalność operacyjna	360 271,41	282 517,18	77 754,23
Działalność finansowa	870,46	185 216,72	-184 346,26
Razem	3 070 367,27	2 675 723,44	394 643,83

Na dzień 31 maja 2026 roku zysk brutto TTBS wyniósł 394 643,83 zł.

W okresie I-V 2026 podstawowa i pozostała działalność operacyjna Spółki zamykała się zyskiem, którego wysokość była wystarczająca na pokrycie straty z działalności finansowej generowanej głównie przez koszty odsetek od kredytów inwestycyjnych. Osiągnięty zysk brutto w wysokości 394 643,83 zł nie pozwolił na zapewnienie Spółce płynności finansowej, gdyż spłata rat kapitałowych (bez odsetek) kredytów inwestycyjnych w tym okresie wyniosła 499 088,05 zł.

Na tym niniejsze sprawozdanie zakończono.

Z wyrazami szacunku

Jakub Sudol

Prezes Zarządu TTBS Sp. z o.o.