



Konrad Słota
Przewodniczący
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Bogatyni

ul. Słowiańska 8, 59 - 920 Bogatynia

tel. +48 75 77 32 34

e-mail: biuro@tbsbogatynia.com.pl

tbsbogatynia.com.pl

MATERIAŁY NA SESJE
RADA MIEJSKA

Bogatynia, dn. 27 marca 2024 r.

TBS/P/...341.../2023

PRM
29 03 2024
Kancelaria Urzędu
WPLYNEŁO DNIA
27-03-2024
T012.P2024

KOPIA
OP/BE

Wydział Organizacyjno-Prawny
Wpłynęło dnia 29-03-2024
L. dz. ilość zał.
Podpis

63-T2024
Eugeniusz Kubica
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Bogatyni
Urząd Miasta i Gminy w Bogatyni
ul. Daszyńskiego 1
59 - 920 Bogatynia

Biuro Rady Miejskiej
wpłynęło dnia

Dotyczy: odpowiedzi na pismo BR.0004.8.2024.MKS.

29-03-2024

L. dz. ilość zał.
podpis

Szanowny Panie Przewodniczący!

W odpowiedzi pismo BR.0004.8.2024.MKS, Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Bogatyni w załączeniu przedstawia informacje nt. działalności i sytuacji ekonomicznej spółki.

Z wyrazami szacunku

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

Otrzymują:
1. adresat,
2. a/a

NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W 2023 R.
(dane liczbowe na podstawie bilansu i rachunku zysków i strat za 2023 r.
przed weryfikacją przez biegłego)

Majątek

(31 grudnia 2023 r.)

AKTYWA TRWAŁE	
Wartości niematerialne i prawne	0,00 zł
Rzeczowe aktywa trwałe	20 084 111,15 zł
Należności długoterminowe	0,00 zł
Inwestycje długoterminowe	0,00 zł
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł
Razem	20 084 111,15 zł
AKTYWA OBROTOWE	
Zapasy	93 643,06 zł
Należności krótkoterminowe	236 426,09 zł
Inwestycje krótkoterminowe	1 035 589,11 zł
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 447,25 zł
Razem	1 370 105,51 zł
ŁĄCZNIE	21 454 216,66 zł

Kapitał własny

(31 grudnia 2023 r.)

Kapitał (fundusz) własny	8 496 493,45 zł
Kapitał (fundusz) podstawowy	8 700 500,00 zł
Kapitał (fundusz) rezerwowy	130 000,00 zł
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00 zł
Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 445 914,81 zł
Zysk (strata) 2023 r.	111 908,26 zł

W roku 2023 spółka została dokapitalizowana kwotą 363 160,00 zł (250 000,00 zł oraz 113 160,00 zł), celem pokrycia straty bilansowej z lat wcześniejszych. Pozwoliło to na:

- ✓ spłatę zobowiązań,
- ✓ usuwanie awarii,
- ✓ wykonanie najbardziej pilnych napraw,
- ✓ zdecydowanie przyczyniło się do poprawy płynności finansowej,
- ✓ sporządzenie dokumentacji dot. termomodernizacji zasobów TBS.

Zobowiązania

Wycenione zgodnie z PSR (Polskie Standardy Rachunkowości)

(31 grudnia 2023 r.)

Rezerwy na zobowiązania	490 000,00 zł
Zobowiązania długoterminowe	12 146 570,68 zł
Zobowiązania krótkoterminowe	321 152,53 zł
Rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł
RAZEM	12 957 723,21 zł

Przychody

W 2023 r. łączne przychody ze sprzedaży wyniosły 4 183 203,05 zł, natomiast przychody finansowe wyniosły 19 223,12 zł.

Koszty

(31 grudnia 2023 r.)

KOSZTY OPERACYJNE	
Amortyzacja	24 100,48 zł
Zużycie materiałów i energii	1 138 745,30 zł
Usługi obce	660 759,71 zł
Podatki i opłaty	335 122,78 zł
Wynagrodzenia	978 147,04 zł
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	178 042,07 zł
Pozostałe koszty rodzajowe	44 361,34 zł
RAZEM	3 359 278,72 zł

Najbardziej znaczącymi pozycjami w kosztach operacyjnych są:

- ✓ wynagrodzenia – 29% (por.: rok 2022 – 29%),
- ✓ zużycie materiałów i energii – 34% (por.: rok 2022 – 39%),
- ✓ usługi obce – 20% (por.: rok 2022 – 17%).

Dynamika zmian jest więc korzystna i świadczy o optymalizacji kosztów oraz efektywniejszym wykorzystywaniu środków finansowych.

Wynik finansowy

- ✓ Działalność spółki w 2023 roku zamknęła się zyskiem w wysokości: 111 908,26 zł.
- ✓ Wynik na sprzedaży kształtował się na poziomie: 823 924,33 zł.
- ✓ Zysk z działalności operacyjnej: 324 953,45 zł.

Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

1. Aktualna sytuacja finansowa spółki jest dobra.
2. Uregulowane zostały wszelkie zobowiązania z lat poprzednich, w 2023 spółka zapłaciła w całości podatek od nieruchomości.
3. Na bieżąco regulowane są wszelkie płatności, między innymi za dostawy, np. oleju opałowego.
4. Na poprawę sytuacji w spółce znaczący wpływ miały dopłaty w kwotach 250 000,00 zł oraz 113,160,00 zł przez jedynego wspólnika, Gminę Bogatynia, na pokrycie strat z lat ubiegłych, a także „wakacje kredytowe” w Banku Gospodarstwa Krajowego.
5. W 2023 r. spółka także skorzysta z „wakacji kredytowych” w wymiarze 4 miesięcznych rat, tj. ok. 260 000,00 złotych.
6. Spółka, jeszcze w roku 2022, zleciła wykonanie audytu energetycznego oraz przygotowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej dla zadania pod nazwą „Poprawa efektywności energetycznej budynków” w zasobach TBS, ogrzewanych czynnikiem ciepła, wytworzonym w kotłowniach olejowych. Koszt to 113 160,00 zł. Na podstawie Uchwały nr 3/2023 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dn. 14 marca 2023 r., powyższe środki na ten cel zostały przekazane spółce. Wykonanie modernizacji na podstawie przedłożonej dokumentacji będzie mieć miejsce po uzyskaniu stosownego grantu/dopłaty z projektu unijnego lub krajowego (spodziewany koszt to ok 14 000 000,00 zł).

Instrumenty finansowe

1. *Kredyt długoterminowy w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, pasywa*
Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Bogatyni, na dzień 31 grudnia 2023 (i nadal) posiada pięć zawartych umów kredytowych na inwestycje:

nr umowy				
12000197/51/2001	12000197/114/99	12000197/17/99	12000197/5/98	12000197/9/98
adres osiedla				
ul. Główna 31 w Bogatyni	ul. Różana 2B w Porajowie	ul. Bogatyńska (20,22,24,28,30) w Opolnie - Zdroju	ul. Słowiańska ul. Styki w Bogatyni	ul. Bogatyńska 6 (A,B,C,D) w Opolnie Zdroju
stan kredytu (31.12.2023)				
1 076 853,33 zł	540 979,18 zł	2 983 364,56 zł	3 573 196,83 zł	1 733 329,50 zł
spodziewany przez BGK okres spłaty				
20.03.2038	20.01.2035	20.04.2039	20.08.2039	20.08.2036

Łączna suma zobowiązania kredytowego w BGK na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosi 9 907 723,40 zł.

2. *Środki finansowe*
 - ✓ na rachunku bankowym w Łużyckim Banku Spółdzielczym w Lubaniu na dzień 31 grudnia 2023 r. w kwocie 435 589,11 zł.
 - ✓ wpłaty lokatorów za czynsz i inne opłaty.

3. Lokaty krótkoterminowe, aktywa

Towarzystwo Budownictwa Społecznego na dzień 31 grudnia 2023 (i nadal) posiada krótkoterminowe lokaty finansowe w Łużyckim Banku Spółdzielczym w Lubaniu na łączną kwotę 600 000,00 zł.

O ile sytuacja finansowa i występujące chwilowo wolne środki w 2024 roku pozwolą, lokaty będą nadal zawiązywane.

Kredyty

Łączna kwota zobowiązań kredytowych według stanu na 31 grudnia 2023 r. wynosiła 9 907 723,40 zł. W 2023 r. zobowiązania kredytowe były realizowane terminowo.

Czynsz mieszkalny

1. Ustalanie stawki czynszu następuje według przepisów ustawy z 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
2. Zgodnie z art. 28 ust. 1 powyższej ustawy, stawkę czynszu w zasobach mieszkaniowych towarzystwa ustala się w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań związanych z budową.
3. Ust. 2 przywołanego wyżej artykułu ustawy ogranicza czynsz w skali roku do 4% wartości odtworzeniowej lokalu, która jest iloczynem powierzchni użytkowej mieszkania i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalanego przez Wojewodę Dolnośląskiego.
4. Maksymalna stawka czynszu regulowanego za 1 m² od 1 października 2023 r. wyliczona wg powyższych zasad wynosi 21,41 zł.

Stawki czynszu

	Bogatynia, ul. Słowiańska, ul. Styki	Bogatynia ul. Główna	Opolno I	Opolno II	Porajów
Stawka obowiązująca od 1 marca 2023 r.	14,64 zł	17,60 zł	17,86 zł	17,78 zł	18,36 zł
Maksymalna stawka czynszu wynikająca z ustawy	21,41 zł				

Opłaty za energię cieplną (c. o. i c. w. u.) z kotłowni TBS

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 cieplnej dostarczanej z lokalnych kotłowni Towarzystwa Budownictwa Społecznego jest olej opałowy⁽¹⁾. 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.

Realizacja innych zadań

1. Rok 2023 Spółka rozpoczęła ze stratą skumulowaną w wysokości 1 096 163,06 zł (na początku 2020 r. było to 3 015 178,29 zł). Na dzień 31 grudnia 2023 r. strata skumulowana wynosi 445 914,81 zł i jest mniejsza o ok. 60 % w stosunku do roku poprzedniego i aż o nieco ponad 83% w stosunku do 2020 r.
2. Miniony rok był kolejnym okresem poprawy sytuacji finansowej Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Bogatyni i zwiększonym zakresem realizacji zadań rzeczowych. Spółka w ciągu całego roku posiadała i nadal posiada płynność finansową. W zasadzie spółka nie ma żadnych zobowiązań wymagalnych.
3. Spółka nie zaciągała żadnych zobowiązań niemających pokrycia finansowego. Podatek od nieruchomości został zapłacony w całości.
4. Dla porównania i przypomnienia – zobowiązania wymagalne spółki w połowie 2020 r., prawie 1 mln 100 tys. zł. Spółce groziła niewypłacalność, a na koncie bankowym było ok. 3 tys. zł.
5. W spółce przestrzegane były zasady dokonywania wydatków w sposób celowy i oszczędny oraz tak, aby ponoszone nakłady pozwalały uzyskać najlepsze efekty – od poszukiwania najtańszych wykonawców i dostawców po oszczędności w funkcjonowaniu administracji (likwidacja jednego etatu).
6. Kalkulacje i stawki zaliczek z tytułu dostarczania ciepła zostały opracowane przez spółkę, a następnie przyjęte przez radę nadzorczą w dniu 27 lipca 2022 r. i po uaktualnieniu w dniu 27 września 2022 r., zostały uchwalone przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 28 września 2022 r.
7. Wysokości stawek czynszowych pozostały na niezmiennym poziomie, tj. na tym, który Zgromadzenie Wspólników uchwaliło w dniu 16 listopada 2022 r.
8. W 2023 r. spółka wykonała wiele zadań remontowo – naprawczych i modernizacyjnych na łączną kwotę 426 064,56 zł, która jest o nieco ponad 25% większa w porównaniu do wartości robót w 2022 r. Wśród wykonanych zadań dominowały
 - 1) remonty:
 - ✓ dachów budynków,
 - ✓ balkonów i balustrad,

¹) Dostawca oleju opałowego wylaniany 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.

- ✓ klatek schodowych,
 - ✓ połączeń dachowych,
 - ✓ wiatrołapów,
 - ✓ elewacji.
- 2) wymiany:
- ✓ rynien,
 - ✓ okien,
 - ✓ naczynia wyrównawczego,
 - ✓ palników w kotłach ogrzewania,
 - ✓ pionów wodnych,
 - ✓ naczynia przepompowego,
 - ✓ zasobnika,
 - ✓ lamp oświetlenia ulicznego na LED,
 - ✓ sterowników centralnego ogrzewania,
 - ✓ drzwi wejściowych do klatek schodowych i do mieszkań
- 3) drenaż i odwodnienie terenu przylegającego do budynku przy ul. Głównej 31 w Bogatyni,
- 4) pięcioletnie przeglądy elektryczne.
- Miniony rok był kolejnym, w którym wartość zadań remontowych nadal rosła.
9. Współpraca z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Bogatyni w kierunku zmiany źródła ciepła z oleju opałowego na pompy ciepła w blokach osiedla Opolno I pozostała na niezmiennym poziomie. Zgodnie z rozeznaniami, zasilanie pomp ciepła w energię jest możliwe, wymaga jednak nowego odcinka wewnętrznej linii zasilającej. Realizacja zadania nie mogła jednak nastąpić w 2023 r. z powodu konieczności wykonania innych zadań remontowych, m. in. wymiany pionów wodnych.
10. Spółka pozyskała dokumentację na termomodernizację budynków Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Bogatyni wraz z modernizacją systemu centralnego ogrzewania. Dzięki wsparciu gminy, spółka w całości zapłaciła należność za projekt.
11. Z uwagi na fakt, iż termomodernizacja budynków Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Bogatyni wraz z modernizacją systemu centralnego ogrzewania opiewa na kwotę niemalże 14 000 000,00 zł, spółka regularnie zasięgała wiedzy w zakresie pozyskania projektu, z pomocą którego można byłoby sfinalizować przedsięwzięcie. Niestety, dostępne, przewidywały finansowanie w zakresie 50%, co było nie do udźwignięcia przez firmę.
12. Spółka szukała rozwiązań, pozwalających na zmniejszenie zużycia oleju opałowego. Rozważano i rozważa się nadal instalację sieci fotowoltaicznej oraz grzałek i zbiorników ciepłej wody w budynku przy ul. Głównej 31 w Bogatyni. Rozwiązanie przewidywało podgrzanie wody w okresie wiosenno – jesiennym. Spółka w dalszym ciągu forsuje pomysł – w tym zakresie nawiązano kontakt z BGK celem pozyskania grantu pozwalającego na finansowanie przedsięwzięcia w zakresie 50% (przewidywany koszt inwestycji to 300 000,00 zł). Niestety, bank zażądał dokumentacji technicznej, której spółka nie pozyskała ze względu na brak zainteresowania na jej wykonanie. Nie mniej, po sporządzeniu dokumentacji, spółka wznowi działania w tym zakresie.
13. Niejednokrotnie remonty są odsuwane w czasie, ze względu na brak wykonawców.
14. Trzeba podkreślić, że realizacja tak wielu zadań nie byłaby możliwa, bez wsparcia finansowego gminy.

Informacje o udziałach (akcjach) własnych

Na dzień 31 grudnia 2023 r. wynoszą 8 496 493,45 zł, z czego:

1. 8 700 500,00 zł – kapitał zakładowy,
2. 130 000,00 zł – pozostałe kapitały rezerwowe,
3. 445 914,81 zł – straty z lat ubiegłych,
4. 111 908,26 zł – zysk netto.

Realizacja zadań związanych z zarządzaniem częściami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych

1. Na koniec 2023 r. Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Bogatyni zarządzało częściami wspólnymi 131 wspólnot mieszkaniowych. Powierzchnia użytkowa wszystkich zarządzanych nieruchomości wynosi 52 563,64 m². W zarządzanych nieruchomościach jest 1062 mieszkania i 37 lokali użytkowych, łącznie 1099 lokali.
2. We wszystkich wspólnotach mieszkaniowych dokonane zostało rozliczenie 2023 r. i wszędzie, gdzie tylko to było możliwe negocjowane były wyższe stawki za zarządzanie częściami wspólnymi. Nowe stawki wdrożone zostały w 2023 r. W efekcie opłaty za zarządzanie wg stanu na 31 grudnia 2023 r. wynoszą miesięcznie 43 964,40 zł. Dla porównania opłaty te za grudzień 2022 wynosiły 40 092,30 zł, co oznacza wzrost przychodów o 9,66 %. W ciągu roku do innego zarządcy odeszła 1 wspólnota. Na skutek wykupu pierwszego lokalu w nieruchomości pozyskano 1 wspólnotę.
3. W budynkach wspólnot mieszkaniowych w roku 2023 wykonano lub zlecono (z terminem na styczeń 2024 r.) 31 dużych zadań remontowych na łączną kwotę prawie 630 000,00 zł. Były to modernizacje instalacji elektrycznych, wymiany instalacji wodno – kanalizacyjnych, wymiany lub naprawy pokrycia dachów, remonty kominów, remonty klatek schodowych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, modernizacje instalacji domofonowej. Wszystkie umowy zawarte na wykonanie prac remontowych wpisywane są do systematycznie prowadzonego rejestru. Ponadto na podstawie przeglądów budowlanych i wydanych zaleceń oraz uchwał poszczególnych wspólnot na bieżąco tworzone jest zestawienie koniecznych prac remontowych w celu ich wyceny. Obecnie działania przygotowawcze dotyczą 17 wspólnot.
4. W roku 2023 wykonane następujące przeglądy wynikające z prawa budowlanego:
 - ✓ kominiarskie – we wszystkich budynkach,
 - ✓ budowlane roczne – we wszystkich budynkach,
 - ✓ budowlane 5-letnie – w 22 budynkach,
 - ✓ elektryczne 5-letnie – w 10 budynkach.
5. Oprócz powyższych zadań na bieżąco usuwane były awarie w instalacjach elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, domofonowych w ilości co najmniej kilkuset zdarzeń.

Najważniejsze zadania stojące przed spółką w 2024 r.

1. Utrzymanie płynności finansowej spółki poprzez zachowanie dyscypliny finansowej i zaciąganie zobowiązań mających pokrycie finansowe.
2. Analiza źródeł przychodów, w szczególności pobieranych opłat z tytułu czynszu i za energię ciepłą pod kątem ich aktualizacji.
3. Kontynuacja działań w zakresie termomodernizacji budynków, monitoring możliwości uzyskania dofinansowania ze środków zewnętrznych, współpraca z Przedsiębiorstwem

Energetyki Ciepłej w Bogatyni w zakresie modernizacji źródeł ciepła i koncepcji alternatywnego finansowania zadania ze środków Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Bogatyni lub ze wsparciem gminy, jako właściciela Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Bogatyni.

4. Poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Bogatyni – wykonywanie napraw, konserwacji, remontów oraz innych zadań rzeczowych stosownie do zabezpieczenia finansowego.
5. Inwestycja polegająca na zainstalowaniu sieci fotowoltaicznej i zbiorników ciepłej wody w budynku przy ul. Głównej 31 w Bogatyni (celem oszczędności spalania oleju w okresie wiosenno - jesiennym).
6. Przebudowa parkingów znajdujących się pomiędzy budynkami w Opolnie Zdroju oraz przy budynku przy ul. Głównej 31 w Bogatyni.
7. Remont balkonów i elewacji budynków pozostających w zasobach spółki.
8. Wynajem mieszkań, które nie są zasiedlone – w marcu 2024 r. było ich dwadzieścia.

Najpilniejsze zadania remontowo – inwestycyjne szacuje się na kwotę 765 000,00 tys. zł. Niestety, spółka w 2024 r. nie będzie dysponować takimi środkami, więc realizacja zadań ukierunkowana będzie w pierwszej kolejności na usuwanie awarii, prace zapobiegające dekapitalizacji majątku i wpływające na zmniejszenie kosztów w ogólnym rozrachunku.

Realizacja zadań remontowo – inwestycyjnych wymaga wsparcia ze źródeł zewnętrznych i takie działania również będą podejmowane. W 2023 r. nie było możliwości skorzystania ze środków zewnętrznych, ze względu na brak konkursów dedykowanych Towarzystwom Budownictwa Społecznego.

Główne czynniki ryzyka w bieżącej działalności

Do najważniejszego ryzyka, o wysokim stopniu prawdopodobieństwa, związanych z bieżącą działalnością Spółki, należy zaliczyć:

1. nieprzewidywalny wzrost cen towarów i kosztów usług, dostaw i robót budowlanych,
2. awarie i inne zdarzenia nagłe, które zawsze wymagają niezwłocznego zlecenia robót firmie zewnętrznej i zaciągania nieplanowanych zobowiązań,
3. utrzymujący się spadek zainteresowania wynajmem mieszkań,
4. możliwość wzrostu poziomu zadłużenia z tytułu opłat należnych spółce i wspólnotom mieszkaniowym,
5. mało efektywne możliwości działań windykacyjnych,
6. oczekiwania płacowe pracowników,
7. absencja pracowników – przy nielicznej załodze każda absencja to brak możliwości skutecznego zastępstwa.

Zidentyfikowane formy ryzyka są minimalizowane w toku bieżącej działalności na miarę posiadanych zasobów i środków.

Zdarzenia i czynniki wpływające na działalność spółki

1. Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Bogatynia w dalszym ciągu dostrzega wpływ wojny w Ukrainie w obszarze swej działalności. Wojna w silnym stopniu wpływa na decyzje związane z podnoszeniem cen oraz wzrostu kosztów prowadzonej działalności.

Niewątpliwie sytuacja wojenna przyczynia się również do zakłóceń w łańcuchach dostaw oraz do pogorszenia współpracy z kontrahentami. Sankcje nałożone na rząd rosyjski, podmioty rosyjskie i osoby fizyczne z Rosji również mają wpływ (bezpośredni jak i pośredni) na przedsiębiorców, który związany ze wzrostem cen ropy naftowej, gazu ziemnego czy innych surowców. Pośrednim skutkiem konfliktu jest również znaczący wzrost inflacji i stóp procentowych, co implikuje nieprzewidziane wahania kosztów oleju opałowego. Sytuacja w Ukrainie zmienia się bardzo dynamicznie. Niestety, nie widać oznak szybkiego rozwiązania konfliktu, co powoduje bardzo znaczącą niepewność dotyczącą skutków ekonomicznych i społecznych.

2. Wzrost kosztów pracy i energii.
3. Stopy procentowe, zmiany kursów walutowych i inne czynniki makroekonomiczne.
4. Niestabilna sytuacja w poszukiwaniu wykonawców. Ich niedobór powoduje to, że każda próba przeprowadzenia chociażby remontu ma bezpośredni wpływ na odsunięcie zadań w czasie.
5. Ograniczenia finansowania.

Przewidywany rozwój jednostki

1. Pozyskiwania atrakcyjnych kontraktów.
2. Rozwój kompetencji pracowników.
3. Wynajem wszystkich lokali mieszkalnych pozostających w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego.
4. Zwiększenie działań windykacyjnych.
5. Minimalizacja form ryzyka bieżącej działalności.
6. Przekształcenie działki z zasobów własnych pod „farmę fotowoltaiczną”.