

Koszalin, dn. 29 marca 2019 roku.

(pieczęć nagłówkowa jednostki)

Informacja dodatkowa

wg Załącznika nr 12 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów w sprawie rachunkowości oraz planów kont (...)
z dn. 13 września 2017 roku.

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego:

1.
 - 1.1. nazwę jednostki – Zarząd Budynków Mieszkalnych
 - 1.2. siedzibę jednostki – 75-815 Koszalin ul. Połczyńska 24
 - 1.3. adres jednostki – 75-815 Koszalin ul. Połczyńska 24
 - 1.4. podstawowy przedmiot działalności jednostki -

Podstawowym celem działania Zarządu Budynków Mieszkalnych jest wykonywanie zadań Gminy w zakresie gospodarowania, zarządzania (administrowania) nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Koszalin oraz zarządzanie (administrowanie) nieruchomościami, których Gmina Miasto Koszalin pozostaje współwłaścicielem. Zarząd odpowiedzialny jest za techniczną ochronę zasobów lokalowych, a w szczególności wykonywanie remontów, prac konserwacyjnych czy inwestycyjnych. Zarząd zawiera umowy na najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Rozlicza otrzymane przychody i ponoszone koszty. Ponadto obsługuje klientów w zakresie ww zadań.

Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie jest zakładem budżetowym działającym na podstawie Uchwały Nr XII/135/91 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26.04.1991 r. w sprawie przekształcenia Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej w Koszalinie oraz na podstawie Statutu wprowadzonego Uchwałą Nr XXVII/249/96 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 18.10.1996 r. z późniejszymi zmianami.

Podstawą gospodarki finansowej Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, koszty i stan środków obrotowych na początek i koniec okresu, rozliczenia z budżetem Miasta. Projekty planów finansowych oraz plany finansowe ZBM sporządzane są w szczególowości: dział, rozdział i paragraf. ZBM stosuje w planowaniu, ewidencji i sprawozdawczości dla poszczególnych rodzajów przychodów i kosztów podziałki określone w przepisach o klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 02 marca 2010 r.(t.j. Dz. U. 2014.1053 ze zm).

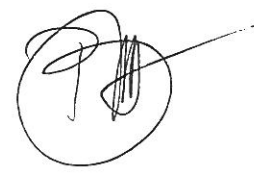
2. **okres objęty sprawozdaniem – 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.**
3. **sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne TAK/NIE (niepotrzebne skreślić)**

4. omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Księgi rachunkowe Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie prowadzone są w oparciu zasady przewidziane w Ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018r. poz. 395 z późn. zm.), szczególnych ustaleń zawartych w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 poz. 2077 z późn. zm.) a także Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017r. poz. 1911). Doprecyzowanie przepisów znajduje się w polityce rachunkowości Zarządu Budynków Mieszkalnych. Zgodnie z uregulowaniami w Zarządzie Budynków Mieszkalnych obowiązują zasady:

Wyceny aktywów trwałych:

1. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wyceniane są w:
 - cenie nabycia,
 - koszcie wytworzenia,
 - wartości określonej w decyzji właściwego organu,
 - wartości przeszacowanej, pomniejszonej o umorzenie.
2. Za środki trwałe uważa się przedmioty o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok i wartości początkowej powyżej 1000zł,
3. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne o wartości powyżej 1000zł a poniżej 3 500zł uważa się za pozostałe środki trwałe i stosuje się stawkę amortyzacyjną 100% ich wartości w momencie wydania do użytkowania. Środki te pozostają w ewidencji do momentu ich fizycznej likwidacji. Wydatki na zakup tych środków uważa się za wydatki bieżące.
4. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości od 3 500zł amortyzuje się metodą liniową z zachowaniem stawek przyjętych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Odpisów dokonuje się od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu oddania do użytkowania, a kończy się z chwilą ich zrównania z wartością początkową.
5. Nie podlegają umorzeniu grunty i wieczyste użytkowanie gruntów.
6. Przedmiotów o wartości początkowej od 150zł do wartości poniżej 1000zł uważa się za wyposażenie stanowisk pracy. Podlegają one analitycznej ewidencji ilościowej.
7. Przedmiotów o wartości początkowej do 150zł stanowiące wyposażenie traktuje się jak materiały; koszty ich nabycia odnosi się bezpośrednio w koszty w momencie zakupu i nie podlegają one ewidencji i inwentaryzacji.
8. Wartości niematerialne i prawne o wartości poniżej 1000zł ewidencjonuje się wyłącznie ilościowo analitycznie do momentu ich fizycznej likwidacji. Zakup tych środków uważa się za zakup bieżący.
9. Jednorazowo bez względu na wartość, przez spisanie w koszty w miesiącu przyjęcia do użytkowania umarza się książki i zbiory biblioteczne, środki dydaktyczne, odzież i umundurowanie, meble i dywany.
10. Materiały wycenia się z chwilą ich nabycia w cenie zakupu i odnosi się je bezpośrednio w koszty.
11. Należności wycenia się w wartości wymagalnej z uwzględnieniem należnych odsetek zarachowanych co najmniej raz na kwartał.



12. W stosunku do należności wątpliwych, spraw w postępowaniu sądowym, należności w postępowaniu układowym, należności do podmiotów w upadłości lub likwidacji, należności w egzekucji tworzone są odpisy odpisy aktualizujące.

Zasady wyceny pasywów.

1. Zobowiązania wycenia są wartości wymagalnej, tzn. w wartości nominalnej powiększonej o odsetki od zobowiązań przeterminowanych.

5. inne informacje

W księgach rachunkowych Zarządu Budynków Mieszkalnych występują fundusze specjalne:

1. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzony jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 4 marca 1994 roku o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 2018 poz. 1316 z późn. zm.). Wykorzystanie funduszu następuje zgodnie z regulaminem ZFŚS.

2. Fundusz Kaucji Mieszkaniowych

Fundusz Kaucji Mieszkaniowych stanowią gromadzone kaucje mieszkaniowe stanowiące zabezpieczenie należności Gminy Miasto Koszalin Zarządu Budynków Mieszkalnych z tytułu użytkowania lokali. Postawę prawną stanowią zapisy ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234).

II. Dodatkowe informacje i objaśnienia:

1.

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



Tabela 1. Zmiany stanu wartości początkowej wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość początkowa - stan na początek okresu	Zwiększenia				Zmniejszenia				Wartość początkowa - stan na koniec okresu	
			nabycie	przemieszczenia	aktualizacja	razem zwiększenia	zbycie	likwidacja	inne	razem zmniejszenia		
1.1.	Licencje na użytkowanie programów komputerowych	0,00	3 921,10	0,00	0,00	3 921,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 921,10
1.2.	Pozostałe wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Razem wartości niematerialne i prawne	0,00	3 921,10	0,00	0,00	3 921,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 921,10
2.1.	Grunty	121 529,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121 529,23
2.1.1.	Grunty stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego, przekazane w użytkowanie wieczyste innym podmiotom	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	84 597 467,80	2 714 473,90	350 485,90	0,00	3 064 959,80	0,00	13 402,88	0,00	354 523,17	367 926,05	87 294 501,55
2.4.	Środki transportu	60 807,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60 807,26
2.5.	Inne środki trwałe	270 032,86	87 393,42	32 435,65	0,00	119 829,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	389 861,93
2.	Razem środki trwałe	85 049 837,15	2 801 867,32	382 921,55	0,00	3 184 788,87	0,00	13 402,88	0,00	354 523,17	367 926,05	87 866 699,97
3.	Środki trwałe w budowie (inwestycje)	1 556 898,50	1 605 020,09	0,00	0,00	1 605 020,09	0,00	0,00	0,00	2 674 908,10	2 674 908,10	487 010,49
4.	Zaliczki na środki trwałe w budowie (inwestycje)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Razem rzeczowe aktywa trwałe (2+3+4)	86 606 735,65	4 406 887,41	382 921,55	0,00	4 789 808,96	0,00	13 402,88	0,00	3 029 431,27	3 042 834,15	88 353 710,46

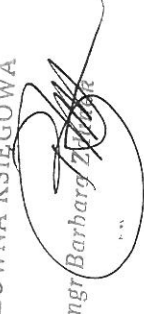
Tabela 2. Zmiany stanu umorzenia/amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych składników majątku trwałego

Lp.	Wyszczególnienie	Umorzenie - stan na początek okresu	Zwiększenia						Zmniejszenia				Umorzenie - stan na koniec okresu
			amortyzacja/u morzenie za okres sprawozdawczy	aktualizacja	inne zwiększenia	razem zwiększenia	dotyczące zbytych składników	dotyczące zlikwidowanych składników	inne	razem zmniejszenia			
1.1.	Licencje na użytkowanie programów komputerowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.	Pozostałe wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Razem wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1.	Grunty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Grunty stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego, przekazane w użytkowanie wieczyste innym podmiotom	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	2 516 480,26	0,00	6 746,67	0,00	2 523 226,93	0,00	3 618,72	291 986,74	295 605,46	2 227 621,47	
2.4.	Środki transportu	0,00	28 946,04	0,00	0,00	0,00	28 946,04	0,00	0,00	0,00	0,00	28 946,04	
2.5.	Inne środki trwałe	0,00	115 911,99	0,00	0,00	0,00	115 911,99	0,00	0,00	0,00	0,00	115 911,99	
2.	Razem środki trwałe	0,00	2 661 338,29	0,00	6 746,67	0,00	2 668 084,96	0,00	3 618,72	291 986,74	295 605,46	2 372 479,50	
3.	Środki trwałe w budowie (inwestycje)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Zaliczki na środki trwałe w budowie (inwestycje)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Razem rzeczowe aktywa trwałe (2.+3.+4)	0,00	2 661 338,29	0,00	6 746,67	0,00	2 668 084,96	0,00	3 618,72	291 986,74	295 605,46	2 372 479,50	

GŁÓWNA KSIĘGOWA

DYREKTOR

mgr Barbara Zielińska



mgr Barbara Zielińska

Tabela 1. Zmiany stanu wartości początkowej wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość początkowa - stan na początek okresu	Zwiększenia				Zmniejszenia				Wartość początkowa - stan na koniec okresu
			nabycie	przemieszczenia	aktualizacja	razem zwiększenia	zbycie	likwidacja	inne	razem zmniejszenia	
1.1	Licencje na użytkowanie programów komputerowych	0,00	3 921,10	0,00	0,00	3 921,10	0,00	0,00	0,00	0,00	3 921,10
1.2	Pozostałe wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Razem wartości niematerialne i prawne	0,00	3 921,10	0,00	0,00	3 921,10	0,00	0,00	0,00	0,00	3 921,10
2.1	Grunty	121 529,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121 529,23
2.1.1	Grunty stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego, przekazane w użytkowanie wieczyste innym podmiotom	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	84 597 467,80	2 714 473,90	350 485,90	0,00	3 064 959,80	0,00	13 402,88	354 523,17	367 926,05	87 294 501,55
2.4	Środki transportu	60 807,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60 807,26
2.5	Inne środki trwałe	270 032,86	87 393,42	32 435,65	0,00	119 829,07	0,00	0,00	0,00	0,00	389 861,93
2.	Razem środki trwałe	85 049 837,15	2 801 867,32	382 921,55	0,00	3 184 788,87	0,00	13 402,88	354 523,17	367 926,05	87 866 699,97
3	Środki trwałe w budowie (inwestycje)	1 556 898,50	1 605 020,09	0,00	0,00	1 605 020,09	0,00	0,00	2 674 908,10	2 674 908,10	487 010,49
4	Zaliczki na środki trwałe w budowie (inwestycje)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Razem rzeczowe aktywa trwałe (2+3+4)	86 606 735,65	4 406 887,41	382 921,55	0,00	4 789 808,96	0,00	13 402,88	3 029 431,27	3 042 834,15	88 353 710,46

Tabela 2. Zmiany stanu umorzenia/amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych składników majątku trwałego

Lp.	Wyszczególnienie	Umorzenie - stan na początek okresu	Zwiększenia				Zmniejszenia				Umorzenie - stan na koniec okresu
			amortyzacja/ umorzenie za okres sprawozdawczy	aktualizacja	inne zwiększenia	razem zwiększenia	dotyczące zbytych składników	dotyczące zlikwidowanych składników	inne	razem zmniejszenia	
1.1	Licencje na użytkowanie programów komputerowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Pozostałe wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Razem wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1.	Grunty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1.1	Grunty stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego, przekazane w użytkowanie wieczyste innym podmiotom	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	2 516 480,26	0,00	6 746,67	2 523 226,93	0,00	3 618,72	291 986,74	295 605,46	2 227 621,47
2.4	Środki transportu	0,00	28 946,04	0,00	0,00	28 946,04	0,00	0,00	0,00	0,00	28 946,04
2.5.	Inne środki trwałe	0,00	115 911,99	0,00	0,00	115 911,99	0,00	0,00	0,00	0,00	115 911,99
2.	Razem środki trwałe	0,00	2 661 338,29	0,00	6 746,67	2 668 084,96	0,00	3 618,72	291 986,74	295 605,46	2 372 479,50
3	Środki trwałe w budowie (inwestycje)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Zaliczki na środki trwałe w budowie (inwestycje)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Razem rzeczowe aktywa trwałe (2+3+4)	0,00	2 661 338,29	0,00	6 746,67	2 668 084,96	0,00	3 618,72	291 986,74	295 605,46	2 372 479,50

1.2. aktualna wartość rynkową środków trwałych, w tym dóbr kultury

1.3. kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych

Tabela 3. Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan odpisów na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan odpisów na koniec okresu
1.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Środki trwałe w budowie (inwestycje)	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Zaliczki na środki trwałe w budowie (inwestycje)	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1.	Akcje i udziały	0,00	0,00	0,00	0,00
5.2.	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
5.3.	Inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Razem długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Ogółem (1+2+3+4+5)	0,00	0,00	0,00	0,00

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych.

1.4. wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Tabela 4. Grunty użytkowane wieczysto

Treść	Stan na początek okresu	Zmiany		Stan na koniec okresu
		Zwiększenia	Zmniejszenia	
Lokalizacja i numer działki	X	X	X	X
Powierzchnia (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość (zł)	0,00	0,00	0,00	0,00
Lokalizacja i numer działki	X	X	X	X
Powierzchnia (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość (zł)	0,00	0,00	0,00	0,00
Lokalizacja i numer działki	X	X	X	X
Powierzchnia (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość (zł)	0,00	0,00	0,00	0,00
Lokalizacja i numer działki	X	X	X	X
Powierzchnia (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość (zł)	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem:	X	X	X	X
Powierzchnia (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość (zł)	0,00	0,00	0,00	0,00

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych.

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

Tabela 5. Wartość niemortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu

Lp.	Wyszczególnienie	Stan odpisów na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan odpisów na koniec okresu
1.	Grunty	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Budynki, lokalu i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Inne środki trwałe	0,00	112 162,95	0,00	112 162,95
	Razem	0,00	112 162,95	0,00	112 162,95

1.6. liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych, w tym akcji i udziałów oraz dłużnych papierów wartościowych

Tabela 6. Liczba i wartość posiadanych papierów wartościowych, w tym akcji, udziałów oraz dłużnych papierów wartościowych.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początku okresu		Zwiększenia		Zmniejszenia		Stan na koniec okresu	
		liczba	wartość	liczba	wartość	liczba	wartość	liczba	wartość
1.	Akcje	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
1.1.	...	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
1.2.	...	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
...	...	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2.	Udziały	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2.1.	...	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2.2.	...	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
...	...	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
3.	Dłużne papiery wartościowe	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
3.1.	...	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
3.2.	...	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
...	...	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
4.	Inne papiery wartościowe	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
4.1.	...	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
4.2.	...	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
...	...	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	Razem	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych.

1.7. dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego, z uwzględnieniem należności finansowych jednostek samorządu terytorialnego (stan pożyczek zagrożonych)

Tabela 7. Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności

Lp.	Wyszczególnienie (grupa należności)	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec okresu
				wykorzystanie	rozwiązanie	razem	
1.	Należności z tytułu użytkowania lokali i usług	23 514 813,02	1 750 957,89	796 742,58	1 895 576,72	2 692 319,30	22 573 451,61
2.	Należności z tytułu odsetek	9 988 377,38	1 588 662,45	789 976,12		789 976,12	10 787 063,71
	Razem	33 503 190,40	3 339 620,34	1 586 718,70	1 895 576,72	3 482 295,42	33 360 515,32

W księgach rachunkowych jednostki jedną z najbardziej istotnych pozycji jest stan należności od odbiorców. Znaczna kwota wynika ze specyfiki prowadzonej działalności przez zakład. Jednostka jest zobowiązana do prezentowania w bilansie kwoty należności z zachowaniem zasady ostrożności. Zgodnie z polityką rachunkowości ostrożność polega na uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty. Jeżeli zapłata nie jest prawdopodobna (kierowana np. na drogę postępowania sądowego) należy zaktualizować wartość należności poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

W Zarządzie Budynków Mieszkalnych na dzień 01.01.2018r. odpisy aktualizujące wartość należności stanowiły kwotę 33 503 190,40zł. W trakcie roku, z uwagi na brak bieżących opłat z tytułu użytkowania lokali, dokonano zwiększenia istniejących odpisów aktualizujących o kwotę 1 750 957,89zł w części dotyczącej należności podstawowej i 1 588 662,45zł w części dotyczącej należności ubocznych – odsetek. Równolegle w wyniku intensywnie prowadzonych działań windykacyjnych na kontach rozrachunkowych pozostałych użytkowników lokali odnotowano spłatę należności. W konsekwencji, w wyniku ustania przyczyn dla których odpisy utworzono należało dokonać aktualizacji ich wysokości. W związku ze spłatą należności rozwiązano rezerwy w kwocie 1 895 576,72zł. W związku z umorzeniem należności rozwiązano rezerwy w łącznej kwocie 1 586 718,70zł. Na dzień zamknięcia ksiąg tj. 31.12.2018r. łączna kwota odpisów aktualizujących wynosiła 33 360 515,32zł.

1.8. dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

Tabela 8. Informacje o stanie rezerw

Lp.	Wyszczególnienie (rodzaj rezerw według celu utworzenia)	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec okresu
				wykorzystanie	rozwiązanie	razem	
1.	Dąbrowskiego 6-rezerwa na wydatki w związku z przejęciem nieruchomości.	14 962,65	0,00	14 962,65		14 962,65	0,00
2.	Rezerwa na rozliczenie centralnego ogrzewania w zasobach ZBM	0,00	178 890,24	0,00	0,00	0,00	178 890,24
	Razem	14 962,65	178 890,24	14 962,65	0,00	14 962,65	178 890,24

1.9. podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową lub wynikającym z innego tytułu prawnego, okresie spłaty:

a) powyżej 1 roku do 3 lat b) powyżej 3 do 5 lat c) powyżej 5 lat

Tabela 9. Pozostały okres spłaty zobowiązań długoterminowych

Lp.	Wyszczególnienie	Okres wymagalności						Razem	
		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
		stan na							
		początek okresu sprawozdawczego	koniec okresu sprawozdawczego	początek okresu sprawozdawczego	koniec okresu sprawozdawczego	początek okresu sprawozdawczego	koniec okresu sprawozdawczego	początek okresu sprawozdawczego	koniec okresu sprawozdawczego
1.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.									
3.									
4.									
5.									
	Razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych.

1.10. kwota zobowiązań w sytuacji gdy jednostka kwalifikuje umowy leasingu zgodnie z przepisami podatkowymi (leasing operacyjny), a według przepisów o rachunkowości byłby to leasing finansowy lub zwrotny z podziałem na kwotę zobowiązań z tytułu leasingu finansowego lub leasingu zwrotnego

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych.

1.11. łączna kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Tabela 10. łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy zabezpieczeń.

Lp.	Wyszczególnienie (rodzaj zobowiązania)	Kwota zobowiązania	Wyszczególnienie (forma i charakter zabezpieczenia)	Kwota zabezpieczenia
1.		0,00	0	0,00
2.				
3.				
4.				
5.				
	Razem	0,00		0,00

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych.

1.12. łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń

Tabela 11. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia także wekslowe niewykazane w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakter i forma tych zabezpieczeń.

Lp.	Wyszczególnienie (rodzaj zobowiązania warunkowego)	Kwota zobowiązania warunkowego	Wyszczególnienie (forma i charakter zabezpieczenia zobowiązania warunkowego)	Kwota zabezpieczenia
1.		0,00	0	0,00
2.				
3.				
4.				
5.				
	Razem	0,00		0,00

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych.

1.13. wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie

Tabela 12. Czynne i bierne rozliczenie międzyokresowe

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	Stan na koniec okresu
1.	Prenumerata (9szt.), programy odnowienie (7 szt)	14483,71	27016,48
2.	Ubezpieczenie samochodów (3 szt)	5203,67	5001,83
3.	Podatek VAT-korekta roczna	0,00	2538,04
4.	Pozostałe	6543,24	9480,61
Razem czynne rozliczenie międzyokresowe		26 230,62	44 036,96
1.	Podatek VAT	49 055,56	32 215,89
2.	Ryczałt samochód i poz.	6 196,30	7 224,27
3.	Pozostałe	6 236,35	0,00
Razem bierne rozliczenia międzyokresowe		61 488,21	39 440,16

1.14. łączna kwotę otrzymanych przez jednostkę gwarancji i poręczeń niewykazanych w bilansie

Tabela 13. Kwota otrzymanych gwarancji i poręczeń według stanu na dzień bilansowy.

Lp.	Wyszczególnienie (rodzaj otrzymanych gwarancji i pomieszczeń)	Kwota otrzymanych gwarancji i poręczeń	Kwota zobowiązań zabezpieczonych otrzymanymi gwarancjami i poręczeniami
1.		0,00	0,00
2.			
3.			
4.			
5.			
	Razem	0,00	0,00

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych.

1.15. kwota wypłaconych środków pieniężnych na świadczenia pracownicze

Tabela 14. Kwota wypłaconych środków pieniężnych na świadczenia pracownicze

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość wypłaconych świadczeń pracowniczych w roku budżetowym	Kwota wypłaconych świadczeń pracowniczych w roku budżetowym
1.	Odprawy emerytalne i rentowe	5,00	115 020,00
2.	Nagrody jubileuszowe	7,00	48 031,63
3.	Ekwiwalenty za niewykorzystany urlop	4,00	4 984,33
4.	Dodatkowe wynagrodzenie roczne "13"	82,00	296 794,90
5.	Odpis na ZFŚS	92,00	109 673,55
6.	Ryczałt za używanie samochodów prywatnych do celów służbowych	34,00	74 465,88
7.	Wydatki wynikające z przepisów BHP (dofinansowanie do zakupu okularów korekcyjnych)	20,00	5 837,18
8.	Wydatki wynikające z przepisów BHP (rękawice ochronne i woda do picia dla pracowników)		3 858,38
	Razem	244,00	658 665,85

1.16. inne informacje

2.

2.1. wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

Tabela 15. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Lp.	Wyszczególnienie (rodzaj zapasów)	Stan odpisów na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan odpisów na koniec okresu
				wykorzystanie	rozwiązanie	razem	
1.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych.

2.2. koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym

Tabela 16. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie.

Lp.	Wyszczególnienie	Koszt wytworzenia w ubiegłym roku			Koszt wytworzenia w bieżącym roku		
		ogółem	w tym:		ogółem	w tym:	
			odsetki	różnice kursowe		odsetki	różnice kursowe
1.	Modrzejewskiej 19/7	7 834,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Półczyńska 71	2 952,00	0,00	0,00	2 952,00	0,00	0,00
3.	Broniewskiego 4	2 952,00	0,00	0,00	2 952,00	0,00	0,00
4.	Batalionów Chłopskich 10	20 856,23	0,00	0,00	20 856,23	0,00	0,00
5.	Batalionów Chłopskich 6	4 874,77	0,00	0,00	4 874,77	0,00	0,00
6.	Piłsudskiego 25	18 702,46	0,00	0,00	18 702,46	0,00	0,00
7.	Piłsudskiego 26	16 592,46	0,00	0,00	20 971,03	0,00	0,00
8.	Spółdzielcza 19	10 250,00	0,00	0,00	10 250,00	0,00	0,00
9.	Chrobrego 12/3	3 936,00	0,00	0,00	3 936,00	0,00	0,00
10.	Wypiańskiego 25	16 965,00	0,00	0,00	16 965,00	0,00	0,00
11.	Konstytucji 3-go Maja 2	43,05	0,00	0,00	39 490,00	0,00	0,00
12.	Jana z Kolna 24	3 690,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13.	Podgrodzie 4	0,00	0,00	0,00	18 300,00	0,00	0,00
14.	Krakusa i Wandy 16	0,00	0,00	0,00	14 600,00	0,00	0,00
15.	Mariańska 6-oficyna	0,00	0,00	0,00	29 119,88	0,00	0,00

16.	Podgrodzie 10	0,00	0,00	0,00	14 000,00	0,00	0,00
17.	Modrzejewskiej 26	1 105,77	0,00	0,00	1 105,77	0,00	0,00
18.	Batalionów Chłopskich 12	1 074,77	0,00	0,00	1 074,77	0,00	0,00
19.	Mariańska 11	1 105,77	0,00	0,00	1 105,77	0,00	0,00
20.	Wróblewskiego 10	22 966,23	0,00	0,00	22 966,23	0,00	0,00
21.	Wróblewskiego 12	1 105,77	0,00	0,00	1 105,77	0,00	0,00
22.	Szpitalna 8	15 586,17	0,00	0,00	15 586,17	0,00	0,00
23.	Szpitalna 10	15 586,23	0,00	0,00	15 586,23	0,00	0,00
24.	Wróblewskiego 4-6	24 196,23	0,00	0,00	24 196,23	0,00	0,00
25.	Harcerska 8	2 952,00	0,00	0,00	2 952,00	0,00	0,00
26.	Harcerska 18	1 142 791,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27.	Piłsudskiego 28	13 902,46	0,00	0,00	17 939,96	0,00	0,00
28.	Młyńska 82-84	15 402,46	0,00	0,00	15 402,46	0,00	0,00
29.	Legnicka 17	23 882,46	0,00	0,00	23 882,46	0,00	0,00
30.	Legnicka 23	2 952,00	0,00	0,00	2 952,00	0,00	0,00
31.	Wyspiańskiego 5	29 520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32.	Wyspiańskiego 19	29 520,00	0,00	0,00	29 520,00	0,00	0,00
33.	Partyzantów 15	4 305,00	0,00	0,00	4 305,00	0,00	0,00
34.	Młyńska 75	4 305,00	0,00	0,00	4 305,00	0,00	0,00
35.	Młyńska 77	4 305,00	0,00	0,00	4 305,00	0,00	0,00
36.	Zwycięstwa 168	11 500,00	0,00	0,00	32 728,30	0,00	0,00
37.	Matejki 21	10 000,00	0,00	0,00	10 000,00	0,00	0,00
38.	Piłsudskiego 29	16 080,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
39.	Modrzejewska 62-66	3 586,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
40.	Lechicka 20-22	3 075,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
41.	Giełdowa 18ABC	3 075,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
42.	Na Skarpie 1-3	3 075,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
43.	Harcerska 14,16,18	19 680,00	0,00	0,00	19 680,00	0,00	0,00
44.	Krakusa i Wandy 1- 9	3 075,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
45.	Dzieci Wrzesińskich 28	3 075,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46.	Wróblewskiego 23	3 075,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
47.	Konstytucji 3-go Maja 13	2 988,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
48.	Plac Kilińskiego 1	8 400,00	0,00	0,00	8 400,00	0,00	0,00
49.	Kościuszki 7	0,00	0,00	0,00	3 300,00	0,00	0,00
50.	Zwycięstwa 121	0,00	0,00	0,00	6 642,00	0,00	0,00
	Razem	1 556 898,50	0,00	0,00	487 010,49	0,00	0,00

2.3. kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

W 2018 roku w księgach rachunkowych Zarządu Budynków Mieszkalnych przychody i koszty kształtowały się zgodnie ze specyfiką działalności jednostki na porównywalnym poziomie w stosunku do wcześniej osiągniętych przychodów i ponoszonych kosztów. Nie odnotowano istotnych zdarzeń o charakterze incydentalnym.

2.4. informację o kwocie należności z tytułu podatków realizowanych przez organy podatkowe podległe ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych wykazywanych w sprawozdaniu z wykonania planu dochodów budżetowych

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych.

2.5. inne informacje

Zarząd Budynków Mieszkalnych działa w formie zakładu budżetowego. Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 09 stycznia 2018r. w sprawie sprawozdawczości budżetowej (Dz. U. z 2018 poz. 109 z późn. zm.) jest zobowiązany do sporządzania sprawozdań budżetowych. Zarząd Budynków Mieszkalnych w okresach kwartalnych, sporządza m. in. sprawozdanie Rb-30S z wykonywania planów finansowych zakładów budżetowych. Dokument zawiera informacje o wykonanych przychodach i poniesionych przez jednostkę kosztach. Pozycje prezentowane są w podziale szczegółowym na poszczególne działy, rozdziały i paragrafy. Zgodnie ze sprawozdaniem sporządzonym za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. zakład wykonał zaplanowane przychody, a także ponosił wydatki w ramach założonego planu finansowego.

Sprawozdanie dodatkowo zawiera informacje o sytuacji finansowej jednostki. Zgodnie z pozycją W 070 stan środków obrotowych netto zakładu na dzień 31.12.2018r. wynosi – (minus) 40 271,97zł.

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

Zarząd Budynków Mieszkalnych wykonuje powierzone jednostce zadania. Gospodarując środkami publicznymi przestrzega reguł określonych w artykule 44 ust. 2 ustawy o finansach publicznych. Wydatki dokonywane są w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasad uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów i optymalnego doboru metod i środków służących osiągnięciu założonych celów a także w sposób umożliwiający terminową realizację zadań. Zarząd Budynków Mieszkalnych terminowo reguluje zaciągnięte zobowiązania. Zobowiązania zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty. Występujące w bilansie zobowiązania dotyczą rozliczeń bieżących z terminem płatności do 1 roku.

To efekt bardzo wysokiego współczynnika odzyskiwania należności od odbiorców. Należności z tytułu korzystania z lokali regulowane są zarówno w postaci finansowej jak też w wyniku realizacji programu odpracowywania zadłużenia. Prezentowana w sprawozdaniu finansowym kwota jest wartością uwzględniającą odpis aktualizujący jej wysokość. Kwota natomiast należności podstawowej (bez odsetek, kosztów sądowych i egzekucyjnych) z tytułu korzystania z lokali i mieszkalnych i użytkowych wynosi według stanu na dzień 31.12.2018r. 24 123 901,87zł. Wartość



dotyczy grupy 3 854 płatników jednostki. Dzięki intensywnie prowadzonym działaniom windykacyjnym od kilku lat w księgach rachunkowych Zarządu pozycja ta systematycznie maleje. W porównaniu do lat poprzednich wysokość należności podstawowej wynosiła odpowiednio:

- rok 2017 – stan na 31.12.2017r. - 25 864 912,84zł,

- rok 2016- stan na 31.12.2016r. - 26 612 491,88zł

Odnotowany spadek zadłużenia użytkowników lokali komunalnych wobec Gminy jest wielkim sukcesem jednostki.

Nawiązując do wstępu Informacji dodatkowej - podstawą gospodarki finansowej Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, koszty stan środków obrotowych na początek i koniec okresu, rozliczenia z budżetem Miasta. Realizując powierzone zadania Zarząd Budynków Mieszkalnych osiągnął przychody w łącznej wysokości 42 867 921,16zł, koszty natomiast wyniosły 42 613 342,48zł. Zarząd Budynków Mieszkalnych zakończył rok 2018 wynikiem finansowym brutto w kwocie 254 578,68zł.

Zarząd jest podatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych. Osiągane przez jednostkę przychody w części zwolnione są z ww podatku. Zwolnienie z podatku dochodowego wynika z zapisów art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2018 poz. 1036 z późn. zm.) zgodnie z którym zwolnieniu z ww podatku objęte są *dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, towarzystw budownictwa społecznego oraz samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.* Jednostka jest zatem zobowiązana do zapłaty podatku od dochodu uzyskanego spoza gospodarki zasobem mieszkaniowym. Zgodnie z deklaracją CIT-8 stanowiącej zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. należny podatek do zapłaty wynosi 347 809zł.

Po uwzględnieniu podatku dochodowego wynik finansowy netto Zarządu Budynków Mieszkalnych za rok 2018r. wynosi – (minus) 93 230,32zł.

Koszalin, dn. 29 marca 2019 roku

GLÓWNA KSIĘGOWA
Sporządził/a:

mgr Barbara Zdunek

GLÓWNA KSIĘGOWA
(główny księgowy)

mgr Barbara Zdunek

DYREKTOR

mgr Przemysław Strykowski
(kierownik jednostki)