

Koszalin, dn. 31 marca 2020 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 18.10.1996r. 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 szczególności: 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 2019 r. do 31 grudnia 2019 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 2019r. poz. 351 z późn. zm.), szczególnych ustaleń zawartych w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 poz. 869 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 ze zm.). 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 się 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 2019 poz. 1352 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 2019r. poz. 1182 ze zm.).

Inwentaryzacja

W Zarządzie Budynków Mieszkalnych w 2019r. wykonano czynności, które opisane są w rozdziale 3 Ustawy o Rachunkowości polegające na przeprowadzeniu inwentaryzacji. Wszystkie czynności przeprowadzono terminowo i prawidłowo zgodnie z obowiązującymi zasadami. Zgodnie z protokołem przedstawionym przez komisję inwentaryzacyjną dokonano aktualizacji zapisów księgowych. Aktualizacja dotyczyła zmiany oznaczenia niektórych składników majątku, dokonano likwidacji wyposażenia nienadającego się do dalszego użytkowania. Ujawniono ponadto 10 boksów garażowych.

Ewidencja operacji gospodarczych związanych z uaktualnieniem stanu aktywów jednostki nie miała istotnego wpływu na sprawozdania finansowe jednostki.

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 końcowa - stan na koniec okresu | |
|------------|---|--|------------------------|---|----------------------|----------------------|------------------------|----------------|---|----------------------|--------------------|----------------------|------------------------|---|--------------------------|
| | | | Nabywanie | Przebieganie w ramach jednostek Gminy Miasto Koszalin | Inne | razem zwiększenia | zbycie | likwidacja | Przebieganie w ramach jednostek Gminy Miasto Koszalin | Inne | razem zmniejszenia | | | | |
| 1.1. | Licencje na użytkowanie programów komputerowych | 340 874,35 zł | 6 750,00 zł | | | 6 750,00 zł | 6 750,00 zł | | | 15 959,30 zł | | | 15 959,30 zł | | 331 665,05 zł |
| 1.2. | Pozostałe wartości niematerialne i prawne | | | | | 0,00 zł | 0,00 zł | | | | | | 0,00 zł | | 0,00 zł |
| I. | Razem wartości niematerialne i prawne | 340 874,35 zł | 6 750,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 6 750,00 zł | 6 750,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 15 959,30 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 15 959,30 zł | 0,00 zł | 331 665,05 zł |
| 2.1. | Grunty | 121 529,23 zł | | | | 0,00 zł | 0,00 zł | | | | | | 0,00 zł | | 121 529,23 zł |
| | Grunty stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego, przekazane w użytkowanie wieczyste innym podmiotom | | | | | | 0,00 zł | | | | | | 0,00 zł | | 0,00 zł |
| 2.2. | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 171 291 578,92 zł | 1 117 047,59 zł | | 119 607,49 zł | 663 304,01 zł | 1 899 959,09 zł | | | 29 223,26 zł | | 289 128,87 zł | 318 352,13 zł | | 172 873 185,88 zł |
| 2.3. | Środki Transportu | 144 730,50 zł | 69 321,97 zł | | | | 69 321,97 zł | | | | | | 0,00 zł | | 214 052,47 zł |
| 2.4. | Inne środki trwałe | 3 046 887,42 zł | 126 535,12 zł | | | 12 755,07 zł | 139 290,19 zł | | | 223 489,93 zł | | | 223 489,93 zł | | 2 962 687,68 zł |
| 2. | Razem środki trwałe | 174 604 726,07 zł | 1 312 904,68 zł | 0,00 zł | 119 607,49 zł | 676 059,08 zł | 2 108 571,25 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 252 713,19 zł | 0,00 zł | 289 128,87 zł | 541 842,06 zł | 0,00 zł | 176 171 455,26 zł |
| 3. | Środki trwałe w budowie (inwestycje) | 487 010,49 zł | 1 602 603,26 zł | | | | 1 602 603,26 zł | | | | | | 1 226 173,23 zł | | 863 440,52 zł |
| 4. | Zaliczki na środki trwałe w budowie (inwestycje) | | | | | | | | | | | | | | 0,00 zł |
| II. | Razem rzeczowe aktywa trwałe | 175 091 736,56 zł | 2 915 507,94 zł | 0,00 zł | 119 607,49 zł | 676 059,08 zł | 3 711 174,51 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 252 713,19 zł | 0,00 zł | 289 128,87 zł | 1 768 015,29 zł | 0,00 zł | 177 034 895,78 zł |

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

| Lp. | Wyszczególnienie | Wartość netto na początek roku | Umorzenie - stan na początek okresu | Zwiększenia | | | | Zmniejszenia | | | | Umorzenie - stan na koniec okresu | Wartość netto na koniec roku |
|-------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|--|----------------|------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| | | | | amortyzacja/umorze nie za okres sprawozda-wczy | aktualizacja | inne zwiększenia | razem zwiększenia | dotyczące zbytych składników | dotyczące zlikwidowa-nych składników | inne | razem zmniejszenia | | |
| 1.1. | Licencje na użytkowanie programów komputerowych | 3 921,10 | 336 953,25 zł | 8 710,56 zł | | | 8 710,56 zł | 15 959,30 zł | | | | 329 704,51 zł | 1 960,54 zł |
| 1.2. | Pozostałe wartości niematerialne i prawne | 0,00 | | | | | 0,00 zł | | | | | 0,00 zł | 0,00 zł |
| I. | Razem wartości niematerialne i prawne | 3 921,10 zł | 336 953,25 zł | 8 710,56 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 8 710,56 zł | 15 959,30 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 329 704,51 zł | 1 960,54 zł |
| 2.1. | Grunty | 121 529,23 | | | | | 0,00 zł | | | | | 0,00 zł | 121 529,23 zł |
| | Grunty stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego, przekazane w użytkowanie wieczyste innym podmiotom | 0,00 | | | | | 0,00 zł | | | | | 0,00 zł | 0,00 zł |
| 2.3. | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 85 066 880,08 | 86 224 698,84 zł | 2 542 268,74 zł | | | 2 542 268,74 zł | 26 949,74 zł | | | | 88 568 515,93 zł | 84 304 669,95 zł |
| 2.4. | Środki transportu | 31 861,22 | 112 869,28 zł | 14 810,25 zł | | | 14 810,25 zł | | | | | 127 679,53 zł | 86 372,94 zł |
| 2.5. | Inne środki trwałe | 273 949,94 | 2 772 337,48 zł | 161 925,83 zł | | | 161 925,83 zł | 223 489,93 zł | | | | 2 711 373,38 zł | 251 314,30 zł |
| 2. | Razem środki trwałe | 85 494 220,47 zł | 89 110 505,60 zł | 2 719 004,82 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 2 719 004,82 zł | 250 439,67 zł | 0,00 zł | 171 501,91 zł | 171 501,91 zł | 91 407 568,84 zł | 84 763 886,42 zł |
| 3. | Środki trwałe w budowie (inwestycje) | 487 010,49 | | | | | 0,00 zł | | | | | 0,00 zł | 487 010,49 zł |
| 4. | Zaliczki na środki trwałe w budowie (inwestycje) | 0,00 | | | | | 0,00 zł | | | | | 0,00 zł | 0,00 zł |
| III. | Razem rzeczowe aktywa trwałe (2+3+4) | 85 981 230,96 zł | 89 110 505,60 zł | 2 719 004,82 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 2 719 004,82 zł | 250 439,67 zł | 0,00 zł | 171 501,91 zł | 171 501,91 zł | 91 407 568,84 zł | 85 627 326,94 zł |

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

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych – zdarzenia nie wystąpiły.

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 (ha) | | | | |
| Wartość (zł) | | | | |
| Lokalizacja i numer działki | X | X | X | X |
| Powierzchnia (ha) | | | | |
| Wartość (zł) | | | | |
| Lokalizacja i numer działki | X | X | X | X |
| Powierzchnia (ha) | | | | |
| Wartość (zł) | | | | |
| Lokalizacja i numer działki | X | X | X | X |
| Powierzchnia (ha) | | | | |
| Wartość (zł) | | | | |
| Lokalizacja i numer działki | X | X | X | X |
| Powierzchnia (ha) | | | | |
| Wartość (zł) | | | | |
| Razem: | X | X | X | X |
| Powierzchnia (ha) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wartość (zł) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych – zdarzenia nie wystąpiły.

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

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

| Lp. | Wyszczególnienie | Stan na początek roku | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na koniec okresu | Numer umowy najmu, dzierżawy |
|-----|---|-----------------------|----------------------|----------------|-----------------------|--|
| 1. | Grunty | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | |
| 2. | Budynki, lokalu i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | |
| 3. | Urządzenia techniczne i maszyny | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | |
| 4. | Środki transportu | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | |
| 5. | Inne środki trwałe | 112 162,95 zł | 161 228,93 zł | 0,00 zł | 273 391,88 zł | WS/27/4/2019, WS/42/1/2019, WS/45/4/2019, WS/16/7/2019. |
| | Razem | 112 162,95 zł | 161 228,93 zł | 0,00 zł | 273 391,88 zł | |

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 | | | | | | | | |
| 1.1. | ... | | | | | | | | |
| 1.2. | ... | | | | | | | | |
| 2. | Udziały | | | | | | | | |
| 2.1. | ... | | | | | | | | |
| 2.2. | ... | | | | | | | | |
| 3. | Dłużne papiery wartościowe | | | | | | | | |
| 3.1. | ... | | | | | | | | |
| 3.2. | ... | | | | | | | | |
| 4. | Inne papiery wartościowe | | | | | | | | |
| 4.1. | ... | | | | | | | | |
| 4.2. | ... | | | | | | | | |
| | Razem | | | | | | | | |

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych – zdarzenia nie wystąpiły.

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. | 1. Należności z tytułu dostaw i usług (w tym) | 33 360 515,32 zł | 2 319 007,06 zł | 1 404 996,13 zł | 2 192 846,89 zł | 3 597 843,02 zł | 32 081 679,36 zł |
| 1.1 | Należności z tytułu użytkowania lokali i usług | 22 573 453,61 zł | 800 631,06 zł | 749 942,14 zł | 2 192 846,89 zł | 2 942 789,03 zł | 20 431 293,64 zł |
| 1.2 | Należności z tytułu odsetek | 10 787 063,71 zł | 1 518 376,00 zł | 655 053,99 zł | 0,00 zł | 655 053,99 zł | 11 650 385,72 zł |
| 2. | 2. Należności od budżetów | | | | | | 0,00 zł |
| 3. | 3. Należności z tytułu ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń | | | | | | 0,00 zł |
| 4. | 4. Pozostałe należności (w tym) | | | | | | 0,00 zł |
| 4.1 | Należności z tytułu podatków i opłat lokalnych | | | | | | 0,00 zł |
| 4.2 | Należności z tytułu Funduszu Alimentacyjnego i świadczeń rodzinnych | | | | | | 0,00 zł |
| 5. | 5. Rozliczenia z tytułu środków na wydatki budżetowe i z tytułu dochodów budżetowych | | | | | | 0,00 zł |
| | Razem | 33 360 515,32 zł | 2 319 007,06 zł | 1 404 996,13 zł | 2 192 846,89 zł | 3 597 843,02 zł | 32 081 679,36 zł |

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 01.01.2019r. odpisy aktualizujące wartość należności stanowiły kwotę 33 360 515,32zł. W trakcie roku, z uwagi na brak bieżących opłat z tytułu użytkowania lokali, dokonano zwiększenia istniejących odpisów aktualizujących o kwotę 2 319 007,06zł w części dotyczącej należności podstawowej i 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 lub umorzeniem należności rozwiązano rezerwy w kwocie 3 597 843,02zł. Na dzień zamknięcia ksiąg t.j. 31.12.2019r. łączna kwota odpisów aktualizujących wynosiła 32 081 679,36zł.

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. | Rezerwa na rozł. centralnego ogrzewania w zasobach ZBM | 178 890,24 zł | 92 449,62 zł | 178 890,24 zł | | 178 890,24 zł | 92 449,62 zł |
| 2. | Rezerwa z tytułu kaucji mieszkaniowych | 0,00 zł | 220 000,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 220 000,00 zł |
| | Razem | 178 890,24 zł | 312 449,62 zł | 178 890,24 zł | 0,00 zł | 178 890,24 zł | 312 449,62 zł |

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. | | | | | | | | | |
| 2. | | | | | | | | | |
| 3. | | | | | | | | | |
| 4. | | | | | | | | | |
| 5. | | | | | | | | | |
| | Razem | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł |

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych – zdarzenia nie wystąpiły.

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 – zdarzenie nie wystąpiły.

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. | | | | |
| 2. | | | | |
| 3. | | | | |
| 4. | | | | |
| 5. | | | | |
| | Razem | 0,00 zł | | 0,00 zł |

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych – zdarzenia nie wystąpiły.

1.12. łączna 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 na dzień bilansowy

| Lp. | Wyszczególnienie (rodzaj zobowiązania warunkowego) | Kwota zobowiązania warunkowego | Wyszczególnienie (forma i charakter zabezpieczenia zobowiązania warunkowego) | Kwota zabezpieczenia |
|-----|--|--------------------------------|--|----------------------|
| 1. | Gwarancje i poręczenie osobom prawnym | | | |
| 2. | Weksle | | | |
| 3. | | | | |
| 4. | | | | |
| | Razem | 0,00 zł | | 0,00 zł |

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych- zdarzenia nie wystąpiły.

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 | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na koniec roku |
|--|-----------------------------------|-------------------------|------------------|------------------|---------------------|
| 1. | Prenumerat, programy odnowienie | 27 016,48 | 11 120,45 | 27 016,48 | 11 120,45 |
| 2. | Ubezpieczenia samochodów | 5 001,83 | 4 430,77 | 5 001,83 | 4 430,77 |
| 3. | Podatek VAT-rozl. korekty rocznej | 2 538,04 | 2 368,29 | 2 538,04 | 2 368,29 |
| 4. | Pozostałe | 9 480,61 | 0,00 | 9 480,61 | 0,00 |
| Razem czynne rozliczenie międzyokresowe | | 44 036,96 | 17 919,51 | 44 036,96 | 17 919,51 |
| 1. | Podatek VAT | 32 215,89 | 36 940,96 | 32 215,89 | 36 940,96 |
| 2. | Ryczałt za samochodowi XII/2019 | 7 224,27 | 6 918,13 | 7 224,27 | 6 918,13 |
| 3. | Pozostałe | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Razem bierne rozliczenia międzyokresowe | | 39 440,16 | 43 859,09 | 39 440,16 | 43 859,09 |

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 |
|--------------|---|--|
| 1. | Polisa PZU GKDo/335/2019/031 | 15 852,38 zł |
| 2. | Polisa Ergo Hestia 280000162643 | 7 125,21 zł |
| 3. | Polisa Ergo Hestia 280000172767 | 3 460,89 zł |
| 4. | Polisa Ergo Hestia 280000162609 | 4 179,60 zł |
| 5. | Polisa UNIQA 998-A-756232 i 756233 | 5 697,32 zł |
| 6. | Polisa Ergo Hestia 280000149271 | 1 794,92 zł |
| 7. | Polisa InterRisk 32GG39/0080/17/0001 | 22 243,17 zł |
| Razem | | 60 353,49 zł |

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 | Kwoty wypłacone pracownikom | Kwota zapłaconego podatku od osób fizycznych | Kwota zapłaconych składek ZUS | Łączna kwota środków pieniężnych wypłaconych na świadczenia pracownicze |
|-----|--|---|-----------------------------|--|-------------------------------|---|
| 1. | Odprawy emerytalne i rentowe | 2 | 46 868,00 | 10 288,00 | 0,00 | 57 156,00 |
| 2. | Nagrody jubileuszowe | 6 | 49 134,00 | 10 371,00 | 0,00 | 59 505,00 |
| 3. | Ekwiwalenty za niewykorzystany urlop | 4 | 2 852,41 | 256,00 | 821,75 | 3 930,16 |
| 4. | Inne odprawy w jednostkach oświatowych | | | | | |
| | Razem | 12 | 98 854,41 | 20 915,00 | 821,75 | 120 591,16 |

1.16. inne informacje



2.

2.1. wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

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 15. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie.

| Lp. | Zadanie | Koszt wytworzenia w bieżącym roku | | |
|-----|-------------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------|
| | | ogółem | w tym: | |
| | | | odsetki | różnice kursowe |
| 1. | Półczyńska 24 | 20 351,04 zł | | |
| 2. | Wyspiańskiego 25 | 8 450,00 zł | | |
| 3. | Konstytucji 3-go Maja 2 | 470 973,59 zł | | |
| 4. | Grottgera 7/10 i 7/11 | 11 070,00 zł | | |
| 5. | Wyspiańskiego 19 | 303 109,25 zł | | |
| 6. | Zwycięstwa 168 | 129 392,53 zł | | |
| 7. | Kościuszki 7 | 32 520,33 zł | | |
| 8. | Zwycięstwa 121 | 43 011,25 zł | | |
| 9. | Koszalińska 68-70 | 26 496,40 zł | | |
| 10. | Dąbrowskiego 6 | 272 706,57 zł | | |
| 11. | Młyńska 63/8 | 7 995,00 zł | | |
| 12. | Wyspiańskiego 23 | 17 300,00 zł | | |
| 13. | Piłsudskiego 3 | 80 452,10 zł | | |
| 14. | Matejki 19 | 12 915,00 zł | | |
| 15. | Młyńska 67 | 21 327,81 zł | | |
| 16. | Lutyków 22/5 | 14 676,24 zł | | |
| 17. | Dąbrowskiego 36 | 18 921,25 zł | | |
| 18. | Półczyńska 24 | 1 809,26 zł | | |
| 19. | Samochód osobowy | 69 321,97 zł | | |
| 20. | Kopiarki Minolta | 39 803,67 zł | | |
| | Razem | 1 602 603,26 zł | 0,00 zł | 0,00 zł |

Tabela nr 15 prezentuje środki przeznaczone na zadania inwestycyjne w 2019r.

Dodatkowo prezentujemy informację o stanie środków trwałych w budowie. Wyjaśniamy, że środki trwałe w budowie znajdują się w pozycji aktywa trwałe bilansu i dotyczą zadań polegających na modernizacji i przebudowie nieruchomości i lokali będących w administrowaniu jednostki. Według stanu na dzień 31.12.2019r. inwestycje niezakończone Zarządu Budynków Mieszkalnych stanowią wartość 863 440,52zł.

Inwestycje niezakończone na dzień 31.12.2019 r.

| Zadanie inwestycyjne | Wartość na dzień 31.12.2019r. |
|--------------------------|-------------------------------|
| Połczyńska 71 | 2 952,00 |
| Broniewskiego 4 | 2 952,00 |
| Połczyńska 24 -archiwum | 6 000,00 |
| Batalionów Chłopskich 10 | 20 856,23 |
| Batalionów Chłopskich 6 | 4 874,77 |
| Piłsudskiego 25 | 18 702,46 |
| Piłsudskiego 26 | 20 971,03 |
| Spółdzielcza 19 | 10 250,00 |
| Chrobrego 12/3 | 3 936,00 |
| Wyspiańskiego 25 | 25 415,00 |
| Podgrodzie 4 | 18 300,00 |
| Krakusa i Wandy 16 | 14 600,00 |
| Podgrodzie 10 | 14 000,00 |
| Modrzejewskiej 26 | 1 105,77 |
| Batalionów Chłopskich 12 | 1 074,77 |
| Mariańska 11 | 1 105,77 |
| Wróblewskiego 10 | 22 966,23 |
| Wróblewskiego 12 | 1 105,77 |
| Szpitalna 8 | 15 586,17 |
| Szpitalna 10 | 15 586,23 |
| Wróblewskiego 4-6 | 24 196,23 |
| Harcerska 8 | 2 952,00 |
| Piłsudskiego 28 | 17 939,96 |
| Młyńska 82-84 | 15 402,46 |
| Legnicka 17 | 23 882,46 |
| Legnicka 23 | 2 952,00 |
| Grottgera 7 | 11 070,00 |
| Partyzantów 15 | 4 305,00 |
| Młyńska 75 | 4 305,00 |
| Młyńska 77 | 4 305,00 |
| Zwycięstwa 168 | 67 279,03 |
| Harcerska 14,16,18 | 19 680,00 |
| Zwycięstwa 121 | 49 653,25 |
| Dąbrowskiego 6 | 272 706,57 |
| Młyńska 63/8 | 7 995,00 |
| Wyspiańskiego 23 | 17 300,00 |
| Piłsudskiego 3 | 80 452,10 |
| Matejki 19 | 12 915,00 |
| Połczyńska 24-bud.główny | 1 809,26 |
| RAZEM | 863 440,52 |

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

W 2019 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 2019 poz. 1393 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 01.01.2019r. do 31.12.2019r. 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 31.12.2019r. wynosi – (minus) 9 072,87zł.

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 31.12.2019r. 21 934 957,16zł. 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 2018 - stan na 31.12.2018r. - 24 123 901,87zł.
- 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 43 588 135,69zł, koszty natomiast wyniosły 43 604 137,67zł. Zarząd Budynków Mieszkalnych zakończył rok 2019 wynikiem finansowym brutto w kwocie (minus) 16 001,98zł.

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 2019 poz. 865 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 przeznaczonych 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 01.01.2019r. do 31.12.2019r. należny podatek do zapłaty wynosi 139 861zł.

Po uwzględnieniu podatku dochodowego wynik finansowy netto Zarządu Budynków Mieszkalnych za rok 2019r. wynosi – (minus) 155 862,98zł.

Koszalin, dn. 31 marca 2020 roku

Sporządził/a: Barbara Zdunek


.....
mgr Barbara Zdunek
(główny księgowy)


.....
mgr Lucyna Sitarczyk
(kierownik jednostki)