

ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH  
ul. Połczyńska 24  
75-815 KOSZALIN  
tel. 94 3409 100

Koszalin, dn. 12 kwietnia 2021 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 2020 r. do 31 grudnia 2020 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 o 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 10 000zł 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 10 000zł 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 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.).

## 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**

**DYREKTOR**

*mgr Luzyła Sitarczyk*

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	Przebieżenie w ramach jednostki	Przyjęcie w ramach jednostek Gminy Miasto Koszalin	Inne	razem zwiększenia	zbycie	likwidacja	Przebieżenie w ramach jednostki	Przekazane w ramach jednostek Gminy Miasto Koszalin		inne	razem zmniejszenia			
1.1.	Licencje na użytkowanie programów komputerowych	331 665,05 zł		59 682,00 zł				59 682,00 zł						0,00 zł		0,00 zł	391 347,05 zł
1.2.	Pozostałe wartości niematerialne i prawne							0,00 zł								0,00 zł	0,00 zł
<b>I.</b>	<b>Razem wartości niematerialne i prawne</b>	<b>331 665,05 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>59 682,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>			<b>59 682,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>				<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>391 347,05 zł</b>
2.1.	Grunty	121 529,23 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
2.2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	172 873 185,88 zł		1 345 075,90 zł	629 419,32 zł			1 974 495,22 zł	18 233,32 zł	16 681,86 zł			316 588,73 zł			351 503,91 zł	174 496 177,19 zł
2.3.	Środki Transportu	214 052,47 zł						0,00 zł								0,00 zł	214 052,47 zł
2.4.	Inne środki trwałe	2 962 687,68 zł	52 246,11 zł		7 520,00 zł		3 750,00 zł	63 516,11 zł	3 750,00 zł						3 750,00 zł	3 022 453,79 zł	
<b>2.</b>	<b>Razem środki trwałe</b>	<b>176 171 455,26 zł</b>	<b>52 246,11 zł</b>	<b>1 345 075,90 zł</b>	<b>636 939,32 zł</b>		<b>3 750,00 zł</b>	<b>2 038 011,33 zł</b>	<b>21 983,32 zł</b>	<b>16 681,86 zł</b>			<b>316 588,73 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>355 253,91 zł</b>	<b>177 854 212,68 zł</b>
3.	Środki trwałe w budowie (inwestycje)	863 440,52 zł	969 492,26 zł					969 492,26 zł						1 345 075,90 zł		1 345 075,90 zł	487 856,88 zł
4.	Zaliczki na środki trwałe w budowie (inwestycje)							0,00 zł								0,00 zł	0,00 zł
<b>II.</b>	<b>Razem rzeczowe aktywa trwałe (2.3+4)</b>	<b>177 034 895,78 zł</b>	<b>1 021 738,37 zł</b>	<b>1 345 075,90 zł</b>	<b>636 939,32 zł</b>		<b>3 750,00 zł</b>	<b>3 007 503,59 zł</b>	<b>21 983,32 zł</b>	<b>16 681,86 zł</b>			<b>316 588,73 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>1 700 329,81 zł</b>	<b>178 342 069,56 zł</b>

**DYREKTOR**  
mgr Liwonia Sitarczyk

**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/umorzenie za okres sprawozdania	aktualizacja	inne zwiększenia	razem zwiększenia	dotyczące zbytych składników	dotyczące likwidowanych składników	inne	razem zmniejszenia		
1.1.	Licencje na użytkowanie programów komputerowych	1 960,54	329 704,51 zł	61 642,54 zł			61 642,54 zł					391 347,05 zł	0,00 zł
1.2.	Pozostałe wartości niematerialne i prawne	0,00		0,00 zł			0,00 zł					0,00 zł	0,00 zł
<b>I.</b>	<b>Razem wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1 960,54 zł</b>	<b>329 704,51 zł</b>	<b>61 642,54 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>61 642,54 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>391 347,05 zł</b>	<b>0,00 zł</b>
2.1.	Grunty	121 529,23		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		0,00 zł			0,00 zł					0,00 zł	0,00 zł
2.3.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	84 304 669,95	88 568 515,93 zł	2 589 072,59 zł	464,04 zł		2 589 536,63 zł	18 233,32 zł	4 256,44 zł	202 702,42 zł	225 192,18 zł	90 932 860,38 zł	83 563 316,81 zł
2.4.	Środki transportu	86 372,94	127 679,53 zł	27 519,12 zł			27 519,12 zł				0,00 zł	155 198,65 zł	58 853,82 zł
2.5.	Inne środki trwałe	251 314,30	2 711 373,38 zł	128 251,47 zł			128 251,47 zł	3 750,00 zł			3 750,00 zł	2 835 874,85 zł	186 578,94 zł
<b>2.</b>	<b>Razem środki trwałe</b>	<b>84 763 886,42 zł</b>	<b>91 407 568,84 zł</b>	<b>2 744 843,18 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>464,04 zł</b>	<b>2 745 307,22 zł</b>	<b>21 983,32 zł</b>	<b>4 256,44 zł</b>	<b>202 702,42 zł</b>	<b>228 942,18 zł</b>	<b>93 923 933,88 zł</b>	<b>83 930 278,80 zł</b>
3.	Środki trwałe w budowie (inwestycje)	863 440,52		0,00 zł			0,00 zł					0,00 zł	487 856,88 zł
4.	Zaliczki na środki trwałe w budowie (inwestycje)	0,00		0,00 zł			0,00 zł					0,00 zł	0,00 zł
<b>II.</b>	<b>Razem rzeczowe aktywa trwałe (2+3+4)</b>	<b>85 627 326,94 zł</b>	<b>91 407 568,84 zł</b>	<b>2 744 843,18 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>464,04 zł</b>	<b>2 745 307,22 zł</b>	<b>21 983,32 zł</b>	<b>4 256,44 zł</b>	<b>202 702,42 zł</b>	<b>228 942,18 zł</b>	<b>93 923 933,88 zł</b>	<b>84 418 135,68 zł</b>

**D Y K U M**  
**OR**  
 mgr Lidia Sitarczyk



**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.	<b>Ogółem (1+2+3+4+5)</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych – zdarzenia nie wystąpiły.

**1.4. wartość gruntów użytkowanych w wieczyste**

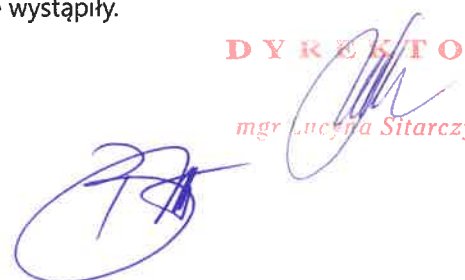
**Tabela 4. Grunty użytkowane w wieczyste**

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)				
Razem:	X	X	X	X
<b>Powierzchnia (ha)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wartość (zł)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych – zdarzenia nie wystąpiły.

DYREKTOR

mgr Lucyna Sitarczyk



**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					
2.	Budynki, lokalu i obiekty inżynierii lądowej i wodnej					
3.	Urządzenia techniczne i maszyny					
4.	Środki transportu					
5.	Inne środki trwałe	273 391,88 zł	202 811,75 zł		476 203,63 zł	1. WS/69/1/2020 2. WS/70/6/2020 3. WS/71/4/2020 4. WS/89/1/2020 5. WS/90/1/2020
	<b>Razem</b>	<b>273 391,88 zł</b>	<b>202 811,75 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>476 203,63 zł</b>	

**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.	...								
	<b>Razem</b>								

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych – zdarzenia nie wystąpiły.

  
**DYREKTOR**  
 mgr. Lucyna Sitarczyk

**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 )	32 081 679,36 zł	2 367 333,37 zł	1 085 635,07 zł	1 422 405,40 zł	2 508 040,47 zł	31 940 972,26 zł
1.1	Należności z tytułu użytkowania lokali i usług	20 431 293,64 zł	928 296,38 zł	578 355,58 zł	1 422 405,40 zł	2 000 760,98 zł	19 358 829,04 zł
1.2	Należności z tytułu odsetek	11 650 385,72 zł	1 439 036,99 zł	507 279,49 zł	0,00 zł	507 279,49 zł	12 582 143,22 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
	<b>Razem</b>	<b>32 081 679,36 zł</b>	<b>2 367 333,37 zł</b>	<b>1 085 635,07 zł</b>	<b>1 422 405,40 zł</b>	<b>2 508 040,47 zł</b>	<b>31 940 972,26 zł</b>

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 01.01.2020r. odpisy aktualizujące wartość należności stanowiły kwotę 32 081 679,36zł. W trakcie roku, z uwagi na brak bieżących opłat z tytułu użytkowania lokali, dokonano zwiększenia istniejących odpisów aktualizujących o kwotę 2 367 333,37zł 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 2 508 040,47zł. Na dzień zamknięcia ksiąg t.j. 31.12.2020r. łączna kwota odpisów aktualizujących wynosiła 31 940 972,28zł.



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

W 2020 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 01.01.2020r. do 31.12.2020r. 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 31.12.2020r. wynosi – (minus) 69 276,61zł.

### **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 art. 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 31.12.2020r. 21 794 679,31zł. Dzięki intensywnie prowadzonym działaniom windykacyjnym od kilku lat w księgach rachunkowych Zarządu pozycja ta systematycznie maleje. W porównaniu do lat poprzednich wysokość

**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**

Wyszczególnienie (rodzaj rezerw według celu utworzenia)	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec okresu
			wykorzystanie	rozwiązanie	razem	
Rezerwa na centralne ogrzewanie w zasobach ZBM	92 449,62 zł	208 085,50 zł		92 449,62 zł	92 449,62 zł	208 085,50 zł
Rezerwa z tytułu kaucji mieszkaniowych	220 000,00 zł	0,00 zł		220 000,00 zł	220 000,00 zł	0,00 zł
Rezerwa na montaż wodomierzy w 2021	0,00 zł	385 000,00 zł				385 000,00 zł
<b>Razem</b>	<b>312 449,62 zł</b>	<b>593 085,50 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>312 449,62 zł</b>	<b>312 449,62 zł</b>	<b>593 085,50 zł</b>

**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.									
	<b>Razem</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>

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.				
	<b>Razem</b>	<b>0,00 zł</b>		<b>0,00 zł</b>

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.				
	<b>Razem</b>	<b>0,00 zł</b>		<b>0,00 zł</b>

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.	Prenumeraty, programy odnowienie	11 120,45 zł	7 282,19 zł	11 120,45 zł	7 282,19 zł
2.	Ubezpieczenia samochodów	4 430,77 zł	4 249,44 zł	4 430,77 zł	4 249,44 zł
3.	Podatek VAT- rozl. korekty rocznej	2 368,29 zł	6 121,16 zł	2 368,29 zł	6 121,16 zł
4.	Pozostałe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
<b>Razem czynne rozliczenie międzyokresowe</b>		<b>17 919,51 zł</b>	<b>17 652,79 zł</b>	<b>17 919,51 zł</b>	<b>17 652,79 zł</b>
1.	Podatek VAT	36 940,96 zł	58 509,99 zł	36 940,96 zł	58 509,99 zł
2.	Ryczałt za samochody prac. XII/2020	6 918,13 zł	6 975,13 zł	6 918,13 zł	6 975,13 zł
3.	Pozostałe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
<b>Razem bierne rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>43 859,09 zł</b>	<b>65 485,12 zł</b>	<b>43 859,09 zł</b>	<b>65 485,12 zł</b>

**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.	Gwarancje należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	45 758,95 zł
2.	Inne	
<b>Razem</b>		<b>45 758,95 zł</b>

### 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	1	19 273,00 zł	3 947,00 zł	0,00 zł	23 220,00 zł
2.	Nagrody jubileuszowe	9	61 142,00 zł	11 691,00 zł	0,00 zł	72 833,00 zł
3.	Ekwiwalenty za niewykorzystany urlop	5	3 748,31 zł	423,00 zł	1 140,86 zł	5 312,17 zł
4.	Inne odprawy w jednostkach oświatowych					
	<b>Razem</b>	<b>15</b>	<b>84 163,31 zł</b>	<b>16 061,00 zł</b>	<b>1 140,86 zł</b>	<b>101 365,17 zł</b>

### 1.16. inne informacje

**DYREKTOR**

*mgr Lucyna Sitarczyk*



## 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.	BOGUSŁAWA II 26	7 800,00 zł		
2.	BOH. WARSZAWY 36	14 500,00 zł		
3.	DĄBROWSKIEGO 6	65 850,99 zł		
4.	GROTTGERA 7/10-11	38 489,29 zł		
5.	KONST. 3-GO MAJA 27	9 500,00 zł		
6.	MŁYŃSKA 63	9 100,00 zł		
7.	MONTE CASSINO 13	18 900,00 zł		
8.	NIEPODLEGŁOŚCI 1	8 400,00 zł		
9.	NIEPODLEGŁOŚCI 43/1	4 300,00 zł		
10.	PIŁSUDSKIEGO 3	84 091,93 zł		
11.	PLAC GWIEŹDZISTY 5	7 300,00 zł		
12.	PODGRODZIE 10	185 439,46 zł		
13.	PODGRODZIE 4	260 830,36 zł		
14.	RYNEK STAROMIEJSKI 14	32 401,38 zł		
15.	SPÓŁDZIELCZA 19	146 125,14 zł		
16.	TRAUGUTTA 12	7 995,60 zł		
17.	WYSPIAŃSKIEGO 17	4 500,00 zł		
18.	ZWYCIĘSTWA 121	51 068,11 zł		
19.	ZWYCIĘSTWA 144	12 900,00 zł		
	<b>Razem</b>	<b>969 492,26 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>

Tabela nr 15 prezentuje środki przeznaczone na zadania inwestycyjne w 2020r.

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 31.12.2020r. inwestycje niezakończone Zarządu Budynków Mieszkalnych stanowią wartość 487 856,88zł.

**Inwestycje niezakończone na dzień 31.12.2020 r.**

<b>Zadania inwestycyjne</b>	<b>Wartość na dzień 31.12.2020r.</b>
Półczyńska 71	2 952,00 zł
Bohaterów Warszawy 36	14 500,00 zł
Broniewskiego 4	2 952,00 zł
Półczyńska 24 -archiwum	6 000,00 zł
Konstytucji 3 Maja 27	9 500,00 zł
Batalionów Chłopskich 10	20 856,23 zł
Batalionów Chłopskich 6	4 874,77 zł
Piłsudskiego 25	18 702,46 zł
Piłsudskiego 26	20 971,03 zł
Chrobrego 12/3	3 936,00 zł
Wyspiańskiego 25	25 415,00 zł
Krakusa i Wandy 16	14 600,00 zł
Wyszyńskiego 17	4 500,00 zł
Modrzejewskiej 26	1 105,77 zł
Batalionów Chłopskich 12	1 074,77 zł
Mariańska 11	1 105,77 zł
Wróblewskiego 10	22 966,23 zł
Wróblewskiego 12	1 105,77 zł
Szpitalna 8	15 586,17 zł
Szpitalna 10	15 586,23 zł
Wróblewskiego 4-6	24 196,23 zł
Harcerska 8	2 952,00 zł
Piłsudskiego 28	17 939,96 zł
Młyńska 82-84	15 402,46 zł
Legnicka 17	23 882,46 zł
Legnicka 23	2 952,00 zł
Grottgera 7	49 559,29 zł
Zwycięstwa 144	12 900,00 zł
Partyzantów 15	4 305,00 zł
Młyńska 75	4 305,00 zł
Młyńska 77	4 305,00 zł
Harcerska 14,16,18	19 680,00 zł
Monte Cassino 13	18 900,00 zł
Młyńska 63/8 i 9	17 095,00 zł
Wyspiańskiego 23	17 300,00 zł
Matejki 19	12 915,00 zł
Półczyńska 24-budynek główny	1 809,26 zł
Bogusława II 26	7 800,00 zł
Niepodległości 1	8 400,00 zł
Plac Gwiazdzisty 5	7 300,00 zł
Rynek Staromiejski 14	1 368,02 zł
Niepodległości 43	4 300,00 zł
<b>Razem</b>	<b>487 856,88 zł</b>

należności podstawowej wynosiła odpowiednio:

- rok 2019 - stan na 31.12.2019r. - 21 934 957,16zł.
- 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.

Dodatkowo w tym miejscu należy wspomnieć o trudnościach i szczególnej sytuacji w jakiej znalazło się państwo, społeczeństwo i przedsiębiorcy w 2020 roku. Trudności i konsekwencje wynikłe z wystąpienia wirusa Covid-19 dotknęły też Zarząd Budynków Mieszkalnych. W Gminie Miasto Koszalin podjęto działania mające na celu pomoc przedsiębiorcom z branż, w których ograniczono możliwość prowadzenia działalności i takim którym w znaczący sposób obniżyły się obroty. Pomoc polegała na obniżeniu opłat czynszowych dla wnioskujących przedsiębiorców a także odstąpieniu od naliczania odsetek i pozostałych kosztów finansowych. W 2020 roku jednostka dokonała obniżenia czynszu użytkownikom lokali użytkowych na łączną kwotę 198 545zł. Dodatkowo wydatkowała 42 377zł na przeciwdziałanie wirusowi SARS-CoV-2.

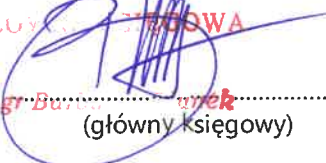
Nawiązując do wstępu Informacji dodatkowej - podstawą gospodarki finansowej Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, koszty stan środków obrotowych na początek i koniec okresu, rozliczenia z budżetem Miasta. Realizując powierzone zadania Zarząd Budynków Mieszkalnych osiągnął przychody w łącznej wysokości 46 156 454,29zł, koszty natomiast wyniosły 46 326 303,04zł. Zarząd Budynków Mieszkalnych zakończył rok 2020 wynikiem finansowym brutto w kwocie (minus) 169 848,75zł.

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 01.01.2020r. do 31.12.2020r. należny podatek do zapłaty wynosi 157 255zł.

Po uwzględnieniu podatku dochodowego wynik finansowy netto Zarządu Budynków Mieszkalnych za rok 2020r. wynosi – (minus) 327 103,75zł.

Koszalin, dn. 12 kwietnia 2021 roku

Sporządził/a: Barbara Zdunek

  
mgr Barbara Zdunek  
(główny księgowy)

DYREKTOR

  
mgr Lucretia Sitarczyk

(kierownik jednostki)