

ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
ul. Połczyńska 24
75-815 K O S Z A L I N
tel. 94 34 09 100

Koszalin, dn. 25 marca 2025 roku.

.....
(pieczęć nagłówek 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 i 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. z 2022r. poz. 513 z późn. zm.).

2. okres objęty sprawozdaniem – 01 stycznia 2024r. do 31 grudnia 2024r.

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 (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 120 z późn. zm.), szczególnych ustaleń zawartych w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1530 z późn. zm.) a także Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017r. 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 (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 342). 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 aktualizujące.

Zasady wyceny pasywów.

1. Zobowiązania wyceniane są w 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 2024 poz. 288) 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 (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 725).

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

Krzysztof Stawiński

GŁÓWNA KSIĘGOWA

mgr Barbara Zdunek

Tabela 1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

Lp.	Nazwa grupy rodzajowej składnika aktywów według układu w bilansie	Wartość początkowa - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej					Ogółem zwiększenie wartości początkowej (4+5+6+7+8)	Zmniejszenie wartości początkowej					Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (10+11+12+13+14)	Wartość początkowa stan na koniec roku obrotowego (3+9-15)
			aktualizacja	przychody (nabycie)	przenieszenie w ramach jednostki	przyjęcie w ramach jednostek Gminy Miasto Koszalin	inne		zbycie	likwidacja	przenieszenia w ramach jednostki	przyjęcie w ramach jednostek Gminy Miasto Koszalin	Inne		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1.	Licencje i prawa autorskie dotyczące oprogramowania komputerowego	285 543,20	0,00	5 600,00	0,00	0,00	0,00	5 600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	291 143,20
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	0,00	0,00
I.	Wartości niematerialne i prawne ogółem (poz. 1+2)	285 543,20	0,00	5 600,00	0,00	0,00	0,00	5 600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	291 143,20
1.1.	Grunty	83 339,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83 339,46
1.1.1.	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	0,00	0,00	0,00
1.2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	184 146 929,08	0,00	522 723,15	0,00	3 107 891,49	0,00	3 630 614,64	0,00	16 955,56	0,00	6 094 407,26	0,00	6 111 362,82	181 666 180,90
1.3.	Urządzenia techniczne i maszyny	2 033 033,97	0,00	28 464,17	0,00	0,00	0,00	28 464,17	0,00	37 898,85	0,00	0,00	0,00	37 898,85	2 023 599,29
1.4.	Środki transportu	214 052,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	214 052,47
1.5.	Inne środki trwałe	1 293 223,95	0,00	93 994,49	0,00	3 840,11	0,00	97 834,60	0,00	80 254,13	0,00	0,00	0,00	80 254,13	1 310 804,42
II.	Środki trwałe ogółem (od 1.1. do 1.5.)	187 770 578,93	0,00	645 181,81	0,00	3 111 731,60	0,00	3 756 913,41	0,00	135 108,54	0,00	6 094 407,26	0,00	6 229 515,80	185 297 976,54
III.	Środki trwałe w budowie (inwestycje)	342 243,02	0,00	586 249,17	0,00	0,00	0,00	586 249,17	0,00	0,00	0,00	0,00	551 187,32	551 187,32	377 304,87
IV.	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	0,00	0,00
V.	Razem rzeczowe aktywa trwałe (II + III + IV)	188 112 821,95	0,00	1 231 430,98	0,00	3 111 731,60	0,00	4 343 162,58	0,00	135 108,54	0,00	6 094 407,26	551 187,32	6 780 703,12	185 675 281,41

Tabela 1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

Lp.	Nazwa grupy rodzajowej składnika aktywów według układu w bilansie	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie umorzenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (18+19+20)	Zmniejszenie umorzenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zmniejszenia umorzenia (22+23+24)	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego (17+21-25)	Wartość netto składników aktywów	
			aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne zwiększenia		z tytułu zbycia	z tytułu likwidacji	inne zmniejszenia			stan na początek roku obrotowego (3-17)	stan na koniec roku obrotowego (16-26)
		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	28	28
1.	Licencje i prawa autorskie dotyczące oprogramowania komputerowego	285 543,20	0,00	5 600,00	0,00	5 600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	291 143,20	0,00	0,00
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.	Wartości niematerialne i prawne ogółem (poz.1+2)	285 543,20	0,00	5 600,00	0,00	5 600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	291 143,20	0,00	0,00
1.1.	Grunty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83 339,46	83 339,46
1.1.1.	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	0,00
1.2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	98 266 750,96	0,00	2 763 519,01	0,00	2 763 519,01	0,00	9 354,40	1 970 078,95	1 979 433,35	99 050 836,62	85 880 178,12	82 615 344,28
1.3.	Urządzenia techniczne i maszyny	1 339 525,94	0,00	106 494,45	0,00	106 494,45	0,00	37 898,85	0,00	37 898,85	1 408 121,54	693 508,03	615 477,75
1.4.	Środki transportu	201 343,63	0,00	12 708,84	0,00	12 708,84	0,00	0,00	0,00	0,00	214 052,47	12 708,84	0,00
1.5.	Inne środki trwałe	1 260 660,55	0,00	109 360,60	0,00	109 360,60	0,00	80 254,13	0,00	80 254,13	1 289 767,02	32 563,40	21 037,40
II.	Środki trwałe ogółem (od 1.1. do 1.5.)	101 068 281,08	0,00	2 992 082,90	0,00	2 992 082,90	0,00	127 507,38	1 970 078,95	2 097 586,33	101 962 777,65	86 702 297,85	83 335 198,89
III.	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	342 243,02	377 304,87
IV.	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
V.	Razem rzeczowe aktywa trwałe (II.+III.+IV.)	101 068 281,08	0,00	2 992 082,90	0,00	2 992 082,90	0,00	127 507,38	1 970 078,95	2 097 586,33	101 962 777,65	87 044 540,87	83 712 503,76

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

Tabela 1.2. Aktualna wartość rynkowa środków trwałych, w tym dóbr kultury

Lp.	Wyszczególnienie:	Stan na koniec roku obrotowego
	Aktualna wartość rynkowa środków trwałych, w tym dóbr kultury - o ile jednostka dysponuje takimi wartościami*	0,00
1.	Grunty	0,00
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	0,00
4.	Środki transportu	0,00
5.	Inne środki trwałe	0,00

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych – zdarzenia nie wystąpiły.

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

Tabela 1.3. Odpisy aktualizujące wartość aktywów tr.

Lp.	Nazwa grupy rodzajowej składnika aktywów według układu w bilansie	Wartość początkowa aktywów - stan na początek roku obrotowego	Stan odpisów aktualizujących na początek roku obrotowego	Zwiększenie odpisów aktualizujących w ciągu roku	Zmniejszenie odpisów aktualizujących w ciągu roku	Wartość końcowa - stan na koniec roku obrotowego (4+5-6)	Wartość końcowa aktywów - stan na koniec roku obrotowego (3-7)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Długoterminowe aktywa niefinansowe objęte odpisami aktualizującymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Długoterminowe aktywa finansowe objęte odpisami aktualizującymi	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 – zdarzenia nie wystąpiły.

1.4. wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Tabela 1.4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Lp.	Wyszczególnienie gruntów użytkow- anych wieczyscie	Wyszczególnienie - jednostka miary	Wartość gruntów użytkowanych wieczyscie na początek roku obrotowego	Zmiany stanu w trakcie roku obrotowego		Stan wartości gruntów użytkowanych wieczy- ście na koniec roku obrotowego (4+5-6)
				zwiększenia	zmniejszenia	
1	2	3	4	5	6	7
1	Grunty rolne	powierzchnia (ha)				0,0000
		Wartość (zł)				0,0000
2	Drogi	powierzchnia (ha)				0,0000
		Wartość (zł)				0,0000
3	Tereny zielone	powierzchnia (ha)				0,0000
		Wartość (zł)				0,0000
4	Ogrody działkowe	powierzchnia (ha)				0,0000
		Wartość (zł)				0,0000
5	Działki budowlane	powierzchnia (ha)				0,0000
		Wartość (zł)				0,0000
6	Inne	powierzchnia (ha)				0,0000
		Wartość (zł)				0,0000
Razem (ha):						0,0000
Razem (zł):						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.

Tabela 1.5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów

Lp.	Wyszczególnienie nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu (wg. grup KŚT)	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany stanu w trakcie roku obrotowego		Stan na koniec roku obrotowego (3+4-5)
			Zwiększenia	Zmniejszenia	
1	2	3	4	5	6
1.	"0" Grunty	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	"1" Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	"2" Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	"3" Kotły i maszyny energetyczne	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	"4" Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	"5" Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	"6" Urządzenia techniczne	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	"7" Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	"8" Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie	657 886,14	0,00	0,00	657 886,14
10.	"9" Inwentarz żywy	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Tabela 1. 6. Liczba i wartość posiadanych papierów wartościowych, w tym akcji, udziałów oraz dłużnych papierów wartościowych.

Lp.	Wyszczególnienie papierów wartościowych z podziałem na ich rodzaje i kontrahentów	Stan na początku roku obrotowego		Zmiany stanu w trakcie roku obrotowego (zwiększenie ze znakiem plus, zmniejszenie ze znakiem minus)		Stan na koniec roku obrotowego	
		Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość (3+5)	Wartość (4+6)
1	2	3	4	5	6	7	8
I	Akcje	0	0,00	0	0,00	0	0,00
1	Koszalińska Agencja Rozwoju Regionalnego	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2	Pomorska Agencja Rozwoju Regionalnego	0	0,00	0	0,00	0	0,00
3	Park Technologiczny S.A.	0	0,00	0	0,00	0	0,00
II	Udziały	0	0,00	0	0,00	0	0,00
1.	Udziały pieniężne	0	0,00	0	0,00	0	0,00
1.1	Miejskie Wodociągi i Kanalizacja	0	0,00	0	0,00	0	0,00
1.2	Miejska Energetyka Ciepła	0	0,00	0	0,00	0	0,00
1.3	Zarząd Obiektów Sportowych	0	0,00	0	0,00	0	0,00
1.4	Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej	0	0,00	0	0,00	0	0,00
1.5	Telewizja Kablowa	0	0,00	0	0,00	0	0,00
1.6	Koszalińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego	0	0,00	0	0,00	0	0,00
1.7	Miejski Zakład Komunikacji	0	0,00	0	0,00	0	0,00
1.8	Port Lotniczy Sp.Kozsalin	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2.	Udziały niepieniężne	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2.1	Miejskie Wodociągi i Kanalizacja	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2.2	Miejska Energetyka Ciepła	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2.3	Zarząd Obiektów Sportowych	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2.4	Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2.5	Koszalińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2.6	Miejski Zakład Komunikacji	0	0,00	0	0,00	0	0,00
III	Dłużne papiery wartościowe	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	Razem	0	0,00	0	0,00	0	0,00

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 1.7. Odpisy aktualizujące wartość należności.

Lp.	Wyszczególnienie wg grup należności	Stan odpisów aktualizujących na początek roku obrotowego	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego			Stan odpisów aktualizujących na koniec roku obrotowego (3+4-5-6)
			zwiększenia	wykorzystanie	uznanie	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Należności z tytułu dostaw i usług	30 445 171,03	2 415 406,08	1 028 994,89	2 146 494,33	29 685 087,89
2.	Należności od budżetów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Należności z tytułu ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Pozostałe należności	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Rozliczenia z tytułu środków na wydatki budżetowe i z tytułu dochodów budżetowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ogółem:	30 445 171,03	2 415 406,08	1 028 994,89	2 146 494,33	29 685 087,89

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 01.01.2024r. odpisy aktualizujące wartość należności stanowiły kwotę 30 445 171,03zł. W trakcie roku, z uwagi na brak bieżących opłat z tytułu użytkowania lokali, dokonano zwiększenia istniejących odpisów aktualizujących o kwotę 2 415 406,08zł, 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 3 175 489,22zł. Na dzień zamknięcia ksiąg tj. 31.12.2024r. łączna kwota odpisów aktualizujących wynosiła 29 685 087,89zł.

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

Tabela 1. 8. Dane o stanie rezerw

Lp.	Wyszczególnienie rezerw według celu ich utworzenia	Stan rezerw na początek roku obrotowego	Zmiany stanu rezerw w ciągu roku obrotowego			Stan rezerw na koniec roku obrotowego (3+4+5+6)
			zwiększenia (ze znakiem plus)	wykorzystanie (ze znakiem minus)	uznanie rezerw za zbędne (ze znakiem minus)	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Rezerwa na rozliczenie z tyt. centralnego ogrzewania	380 000,00	0,00	380 000,00	0,00	0,00
2.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ogółem:	380 000,00	0,00	380 000,00	0,00	0,00

W księgach rachunkowych ZBM na dzień 31.12.2024r. nie wystąpiły inne rezerwy niż wskazane w tabeli 1.7.




1.9. Zobowiązania długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową lub wynikającym z innego tytułu prawnego, okresie spłaty

Tabela 1.9. Zobowiązania długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową lub wynikającym z innego tytułu prawnego, okresie spłaty

Zobowiązania długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową lub wynikającym z innego tytułu prawnego, okresie spłaty			
Lp.	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	stan na początek roku obrotowego	stan na koniec roku obrotowego
1	2	3	4
1.	Powyżej 1 roku do 3 lat	0,00	0,00
2.	Powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00
3.	Powyżej 5 lat	0,00	0,00
	Razem:	0,00	0,00

Zobowiązania finansowe o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową lub wynikającym z innego tytułu prawnego, okresie spłaty			
Lp.	Zobowiązania finansowe, w tym:	stan na początek roku obrotowego	stan na koniec roku obrotowego
1	2	3	4
1.	zobowiązania krótkoterminowe (do 12 miesięcy), w tym:	0,00	0,00
1.1.	z tytułu kredytów	0,00	0,00
1.2.	z tytułu obligacji	0,00	0,00
1.3.	z tytułu pożyczek	0,00	0,00
1.	zobowiązania długoterminowe (powyżej 12 miesięcy), w tym:	0,00	0,00
1.1.	z tytułu kredytów	0,00	0,00
1.2.	z tytułu obligacji	0,00	0,00
1.3.	z tytułu pożyczek	0,00	0,00
	Razem:	0,00	0,00

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).

Tabela 1.10. Kwota zobowiązań w sytuacji gdy jednostka kwalifikuje umowy leasingu zgodnie z przepisami podatkowymi (leasing operacyjny)

Lp.	Rodzaj zobowiązań	stan na początek roku obrotowego	zmiany w trakcie roku obrotowego		stan na koniec roku obrotowego
			zwiększenia	zmniejszenia	
1	2	3	4	5	6
1.	zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	leasing finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	leasing zwrotny	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	leasing finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	leasing zwrotny	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem:	0,00	0,00	0,00	0,00

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych – zdarzenia nie wystąpiły.

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

Tabela 1.11. łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy zabezpieczeń.

Lp.	Forma zabezpieczenia	Stan zobowiązań na początek roku obrotowego				Stan zobowiązań na koniec roku obrotowego			
		Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia, w tym:	na aktywach trwałych	na aktywach obrotowych	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia, w tym:	na aktywach trwałych	na aktywach obrotowych
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	hipoteka, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1a.	hipoteka kaucyjna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1b.	hipoteka przymusowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	zastaw, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2a.	zastaw rejestrowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2b.	zastaw skarbowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	przewłaszczenie na zabezpieczenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	weksle	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	inne	0,00	0,00	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	0,00	0,00

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych – zdarzenia nie wystąpiły.

1.12. łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku.

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

Lp.	Zobowiązania warunkowe	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
1	2	3	4
1	-	0,00	0,00
2	-	0,00	0,00
	Razem:	0,00	0,00

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 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

Rozliczenia międzyokresowe* (czynne)			
Lp.	Rozliczenia międzyokresowe czynne	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
1	2	3	4
1.	Prenumeraty, programy odnowienia	28 970,16	0,00
2.	Ubezpieczenia samochodów	6 200,00	0,00
3.	Podatek VAT-rozliczenia korekty rocznej	13 587,43	0,00
Razem:		48 757,59	0,00

Rozliczenia międzyokresowe* (bierne)			
Lp.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
1	2	3	4
1.	Podatek VAT	21 867,63	0,00
2.	Ryczałt za samochody pracownicy	7 736,36	0,00
3.			
Razem:		29 603,99	0,00



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

Tabela 1.14. Poręczenia i gwarancje niewykazane w bilansie

Lp.	łączna kwota otrzymanych przez jednostkę gwarancji i poręczeń niewykazanych w bilansie wg rodzajów	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
1	2	3	4
Gwarancje i poręczenia			
	zabezpieczenie należytego wykonania umów, w tym:	10 766,28	10 766,28
1.	gwarancje bankowe		
2.	gwarancje ubezpieczeniowe	10 766,28	10 766,28
3.	poręczenia otrzymane od osób trzecich		
Inne gwarancje i poręczenia			
1.			
	Razem:	10 766,28	10 766,28

1.15. kwota wypłaconych środków pieniężnych na świadczenia pracownicze

Tabela 1.15. Kwota wypłaconych środków pieniężnych na świadczenia pracownicze

Lp.	Rodzaj świadczeń pracowniczych	Wartość świadczeń pracowniczych wypłaconych w trakcie roku obrotowego
1	2	3
1.	Nagrody jubileuszowe	135 916,88
2.	Odprawy emerytalne i rentowe	217 089,00
3.	Ekwiwalenty za niewykorzystany urlop	8 300,16
4.	Inne świadczenia pracownicze	0,00
	Ogółem	361 306,04

1.16. inne informacje



2.

2.1. wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

Tabela 2.1. Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Lp.	Wyszczególnienie według rodzaju zapasów	Stan odpisów aktualizujących na początek roku obrotowego	Zmiany stanu odpisów aktualizujących w ciągu roku obrotowego		
			zwiększenia (ze znakiem plus)	wykorzystanie (ze znakiem minus)	uznanie odpisów za zbędne (ze znakiem minus)
1	2	3	4	5	6
1.		0,00	0,00	0,00	0,00
2.		0,00	0,00	0,00	0,00
	Ogółem:	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 2.2. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie.

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty poniesione w ciągu roku na budowę środków trwałych w budowie		
		Ogółem	w tym:	
			Odsetki	Różnice kursowe
1	2	3	4	5
1.	Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym:	586 249,17 zł	0,00 zł	0,00 zł
1.	Barlickiego 9	43 420,25 zł	0,00 zł	0,00 zł
2.	Bogusława II 26	9 225,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
3.	Drzymały modernizacja kanalizacji deszczowej	80 235,87 zł	0,00 zł	0,00 zł
4.	Hołdu Pruskiego 10	49 314,28 zł	0,00 zł	0,00 zł
5.	Jana z Kolna 24	7 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
6.	Kolejowa 4	37 048,88 zł	0,00 zł	0,00 zł
7.	Konstytucji 3 Maja 27	-9 500,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
8.	Kościuszki 57/3	51 378,04 zł	0,00 zł	0,00 zł
9.	Legnicka 6-10	60 000,02 zł	0,00 zł	0,00 zł
10.	Mariańska 6/10	9 840,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
11.	Młyńska 50	29 171,85 zł	0,00 zł	0,00 zł
12.	Młyńska 82-84	1 845,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
13.	Morska 23/6	69 407,55 zł	0,00 zł	0,00 zł
14.	Mur oporowy Jana z Kolna	3 690,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
15.	Niepodległości 1	-8 400,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
16.	Niepodległości 49	11 685,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
17.	Marszałka Józefa Piłsudskiego 25	1 845,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
18.	Marszałka Józefa Piłsudskiego 2	-7 995,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
19.	Rynek Staromiejski 14	38 763,01 zł	0,00 zł	0,00 zł
20.	Serwer DELL	28 464,17 zł	0,00 zł	0,00 zł
21.	Walerego Wróblewskiego 28	37 136,75 zł	0,00 zł	0,00 zł
22.	Walerego Wróblewskiego 4-6	3 075,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
23.	Stanisława Wyspiańskiego 17	14 853,38 zł	0,00 zł	0,00 zł
24.	Stanisława Wyspiańskiego 23	24 745,12 zł	0,00 zł	0,00 zł

Tabela nr 2.2 prezentuje środki przeznaczone na zadania inwestycyjne w 2024r. Zarząd Budynków Mieszkalnych otrzymał w 2024r. dotację inwestycyjną w wysokości 80 235,87zł. Środki zostały przeznaczone na zadanie związane z modernizacją kanalizacji deszczowej przy ul. Drzymały. Jednostka przeznaczyła ponadto środki własne na zadania inwestycyjne w wysokości 506 013,30zł. Łączne wydatki zaliczone do zakupów inwestycyjnych wyniosły 586 249,17zł.



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 a także zakupu sprzętu informatycznego. Według stanu na dzień 31.12.2024r. inwestycje niezakończone Zarządu Budynków Mieszkalnych stanowiły wartość 377 304,87zł.

Tabela 2.2A Inwestycje niezakończone na dzień 31.12.2024r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	Batalionów Chłopskich 10	20 856,23 zł
2.	Batalionów Chłopskich 12	1 074,77 zł
3.	Batalionów Chłopskich 38	3 690,00 zł
4.	Batalionów Chłopskich 6	4 874,77 zł
5.	Bogusława II 26	9 225,00 zł
6.	Władysława Broniewskiego 4	2 952,00 zł
7.	Bolesława Chrobrego 12/3	3 936,00 zł
8.	Harcerska 14,16,18	19 680,00 zł
9.	Harcerska 8	2 952,00 zł
10.	Jana z Kolna 24	7 000,00 zł
11.	Kolejowa 4	52 648,88 zł
12.	Krakusa i Wandu 16	14 600,00 zł
13.	Krakusa i Wandu 22	2 214,00 zł
14.	Legnicka 17	23 882,46 zł
15.	Legnicka 23	2 952,00 zł
16.	Mariańska 11	1 105,77 zł
17.	Mariańska 6 – oficyna	9 840,00 zł
18.	Matejki 19	12 915,00 zł
19.	Młyńska 75	4 305,00 zł
20.	Młyńska 77	4 305,00 zł
21.	Młyńska 82-84	17 247,46 zł
22.	Mur oporowy przy Jana z Kolna dz.617/8	3 690,00 zł
23.	Niepodległości 49	11 685,00 zł
24.	Partyzantów 15	4 305,00 zł
25.	Marszałka Józefa Piłsudskiego 25	34 791,64 zł
26.	Plac Gwiazdzisty 5	7 300,00 zł
27.	Pończyńska 24 -archiwum	6 000,00 zł
28.	Pończyńska 24-budynek główny	1 809,26 zł
29.	Pończyńska 71	2 952,00 zł
30.	Szpitalna 10	15 586,23 zł
31.	Szpitalna 8	15 586,17 zł
32.	Walerego Wróblewskiego 10	22 966,23 zł
33.	Walerego Wróblewskiego 12	1 105,77 zł
34.	Walerego Wróblewskiego 4-6	27 271,23 zł
	RAZEM	377 304,87 zł



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

Tabela 2.3 Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów i kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

Lp.	Przychody z tytułu	rok poprzedzający	rok badany
1	2	3	4
1.			
...			
	Razem:	0,00	0,00

Lp.	Koszty z tytułu	rok poprzedzający	rok badany
1	2	3	4
1.			
...			
	Razem:	0,00	0,00

W 2024 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

Tabela 2.4. Informacje o kwocie należności z tytułu podatków

1	2	3
Informacje 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	stan na początek roku obrotowego	stan na koniec roku obrotowego

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 11 stycznia 2022r. w sprawie sprawozdawczości budżetowej (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 454 z 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 01.01.2024r. do 31.12.2024r. 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 31.12.2023r. wynosi – (minus) 722 386,52zł.

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. W 2024 roku na podstawie zawartych umów dłużnicy odpracowali łącznie 419 444,67zł. Prezentowana w sprawozdaniu finansowym kwota należności jest wartością uwzględniającą odpis aktualizujący jej wysokość. Kwota natomiast należności podstawowej (bez odsetek, kosztów sądowych i egzekucyjnych) z tytułu korzystania z lokali i mieszkań i użytkowych wynosi według stanu na dzień 31.12.2024r. 17 210 243,72zł. 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 2023 - stan na 31.12.2023r. - 18 373 547,96zł.
- rok 2022 - stan na 31.12.2022r. - 19 156 770,98zł.
- rok 2021 - stan na 31.12.2021r. - 20 207 675,48zł.
- rok 2020 - stan na 31.12.2020r. - 21 794 679,31zł.
- 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.



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 60 448 329,62zł, koszty natomiast wyniosły 61 343 307,42zł. Zarząd Budynków Mieszkalnych zakończył rok 2024 wynikiem finansowym brutto w kwocie (minus) - 894 977,80zł.

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 2024 poz. 278 z późn. zm.), zgodnie z którym zwolnieniu z ww. podatku objęte są *dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, товариств строительства социального и саморядовых 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 01.01.2024r. do 31.12.2024r. należny podatek do zapłaty wynosi 104 868zł.

Po uwzględnieniu podatku dochodowego wynik finansowy netto Zarządu Budynków Mieszkalnych za rok 2024r. wynosi (-) minus 999 845,80zł.

Z uwagi na wysoki ujemny wynik finansowy należy opisać przyczyny jego powstania. Pierwszym czynnikiem jaki należy wskazać to brak aktualizacji stawki czynszu za lokale mieszkalne w 2024r. Stawki czynszu obowiązujące w roku ubiegłym ustalone zostały Zarządzeniem Prezydenta Miasta Koszalina Nr 740/2431/23 z dnia 02 stycznia 2023 r. Zgodnie z jego treścią bazowa stawka czynszu wynosiła 8,59 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, natomiast stawka za najem socjalny lokalu 3,22zł/m² powierzchni lokalu. Ogólny wzrost cen towarów i usług a także istotny wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę spowodował, że jednostka chcąc zrealizować najpilniejsze zadania, do których została, zobowiązana musiała zapłacić więcej niż w roku poprzednim za zakupione towary i usługi.

Dodatkowym czynnikiem powodującym ujemny wynik finansowy jest fakt, że powierzono do Zarządu Budynków Mieszkalnych realizację zadań, z których jednostka nie osiąga przychodów lub zwracane są jedynie w niewielkim zakresie. Są to m.in. sprzątnie terenów zewnętrznych – chodników i terenów zielonych, sprzątanie osłon śmietnikowych (częściowo koszty pokrywają wspólnoty mieszkaniowe) i likwidowanie dzikich wysypisk, pielęgnacja drzew, naprawy i konserwacje placów zabaw. Zarząd Budynków Mieszkalnych osiąga dochody z tytułu najmu nieruchomości i na ten cel winien je przeznaczać. Z osiąganych przychodów zakład powinien finansować modernizacje, remonty i konserwacje budynków. Wykonuje jednak dodatkowe zadania znacznie wykraczające poza zakres statutowej działalności jednostki. Aktualnie środki finansowe z najmu nieruchomości są przeznaczane na działania, z których jednostka nie osiąga żadnych dochodów. W konsekwencji ograniczone zostały wydatki na cele, które winny być priorytetowe. Budynki wymagają nieustannego doinwestowywania. Wysokość naliczonego czynszu często nie pokrywa wydatków na utrzymanie lokali. Część z zasobów gminy znajduje się bowiem w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Fakt ten powoduje konieczność wnoszenia opłat za zarządzanie i na fundusz remontowy do poszczególnych wspólnot. Niestety do remontów wewnątrz lokalu, do których należą instalacje, stolarka, podłogi, nadal zobowiązany jest właściciel nieruchomości, czyli ZBM. Nieremontowane mienie będzie ulegać stopniowemu niszczeniu.



Konieczne jest zatem przeanalizowanie zleconych zakładowi budżetowemu zadań i sposobu ich rozliczenia. Konsekwencją ograniczania dotacji (zarówno przedmiotowej jak i inwestycyjnej), przy jednoczesnym zleceniu do zakładu zadań, na pokrycie których nie będzie miał środków, będzie pogorszenie i degradacja posiadanej substancji mieszkaniowej i zakłócenie płynności finansowej jednostki.

Sporządził/a: Barbara Zdunek

GŁÓWNA KSIĘGOWA

mgr Barbara Zdunek

(główny księgowy)

DYREKTOR

Krzysztof Sławiński

(kierownik jednostki)

ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
ul. Potczyńska 24
75-815 KOSZALIN
tel. 94 34 09 100