

.....  
(pieczęć nagłówkowa jednostki)

Koszalin, dn. 27 marca 2026 roku.

## 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 2025r. do 31 grudnia 2025r.**
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 2025 poz. 1843 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**

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 |                     |                                  |  | Zmniejszenie 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) | przenieszenia 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   | 291 143,20  | 0,00                             | 0,00                | 0,00                             | 0,00   | 0,00                              | 0,00         | 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              |   |  |
| <b>I.</b>   | <b>Wartości niematerialne i prawne ogółem (poz.1+2)</b>   | <b>291 143,20</b>                                     | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>                       | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>291 143,20</b> |   |  |
| 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         |   |  |
|             | 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              |   |  |
| 1.1.1.      | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej   | 181 666 180,90  | 0,00                             | 764 348,23          | 0,00                             | 2 907 237,54                                       | 0,00                              | 3 671 585,77 | 0,00        | 0,00                             | 0,00  | 3 133,22   | 0,00        | 3 133,22    | 185 334 633,45    |   |  |
| 1.2.        | Urządzenia techniczne i maszyny   | 2 023 599,29  | 0,00                             | 14 292,14           | 0,00                             | 0,00   | 0,00                              | 14 292,14    | 0,00        | 0,00                             | 0,00  | 0,00   | 0,00        | 0,00        | 2 037 891,43      |   |  |
| 1.3.        | 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        |   |  |
| 1.4.        | Inne środki trwałe  | 1 310 804,42  | 0,00                             | 109 033,58          | 0,00                             | 181 167,97   | 0,00                              | 290 201,55   | 0,00        | 0,00                             | 0,00  | 0,00   | 0,00        | 0,00        | 1 601 005,97      |   |  |
| 1.5.        | Środki trwałe ogółem (od 1.1. do 1.5.)  | 185 297 976,54  | 0,00                             | 887 673,95          | 0,00                             | 3 088 405,51                                       | 0,00                              | 3 976 079,46 | 0,00        | 0,00                             | 0,00  | 3 133,22   | 0,00        | 3 133,22    | 189 270 922,78    |   |  |
| <b>II.</b>  | Środki trwałe w budowie (inwestycje)  | 377 304,87  | 0,00                             | 974 134,25          | 0,00                             | 0,00   | 0,00                              | 974 134,25   | 0,00        | 0,00                             | 0,00  | 0,00   | 782 330,37  | 782 330,37  | 569 108,75        |   |  |
| <b>III.</b> | 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              |   |  |
| <b>IV.</b>  | Razem rzeczowe aktywa trwałe (II.+III.+IV.)   | 185 675 281,41  | 0,00                             | 1 861 808,20        | 0,00                             | 3 088 405,51                                       | 0,00                              | 4 950 213,71 | 0,00        | 0,00                             | 0,00  | 3 133,22   | 782 330,37  | 785 463,59  | 189 840 031,53    |   |  |

**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 zwiększenia 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) | 28                   |
|             |   | 17   | 18  | 19                          | 20               | 21  | 22   | 23                  | 24                | 25  | 26   | 28                                      | 28                   |
| 1.          | Licencje i prawa autorskie dotyczące oprogramowania komputerowego   | 291 143,20                                   | 0,00  | 0,00                        | 0,00             | 0,00                                      | 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                 |
| <b>I.</b>   | <b>Wartości niematerialne i prawne ogółem (poz.1+2)</b>   | <b>291 143,20</b>                            | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                               | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                               | <b>291 143,20</b>                                      | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>          |
| 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            |
|             | 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                 |
| 1.1.1.      |   | 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   | 99 050 836,62                                | 0,00  | 3 098 273,45                | 0,00             | 3 098 273,45                              | 0,00   | 0,00                | 4 449,35          | 4 449,35                                  | 102 144 660,72   | 82 615 344,28                           | 83 189 972,73        |
| 1.3.        | Urządzenia techniczne i maszyny   | 1 408 121,54                                 | 0,00  | 96 870,92                   | 0,00             | 96 870,92                                 | 0,00   | 0,00                | 0,00              | 0,00                                      | 1 504 992,46   | 615 477,75                              | 532 898,97           |
| 1.4.        | Środki transportu   | 214 052,47                                   | 0,00  | 0,00                        | 0,00             | 0,00                                      | 0,00   | 0,00                | 0,00              | 0,00                                      | 214 052,47   | 0,00                                    | 0,00                 |
| 1.5.        | Inne środki trwałe  | 1 289 767,02                                 | 0,00  | 124 311,08                  | 0,00             | 124 311,08                                | 0,00   | 0,00                | 0,00              | 0,00                                      | 1 414 078,10   | 21 037,40                               | 186 927,87           |
| <b>II.</b>  | <b>Środki trwałe ogółem (od 1.1. do 1.5.)</b>   | <b>101 962 777,65</b>                        | <b>0,00</b>                                   | <b>3 319 455,45</b>         | <b>0,00</b>      | <b>3 319 455,45</b>                       | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b>         | <b>4 449,35</b>   | <b>4 449,35</b>                           | <b>105 277 783,75</b>                                  | <b>83 335 198,89</b>                    | <b>83 993 139,03</b> |
| <b>III.</b> | <b>Środki trwałe w budowie (inwestycje)</b>   | <b>0,00</b>                                  | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                               | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                               | <b>0,00</b>  | <b>377 304,87</b>                       | <b>569 108,75</b>    |
| <b>IV.</b>  | <b>Zaliczki na środki trwałe w budowie (inwestycje)</b>   | <b>0,00</b>                                  | <b>0,00</b>                                   | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                               | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                               | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>          |
| <b>V.</b>   | <b>Razem rzeczowe aktywa trwałe (II.+III.+IV.)</b>  | <b>101 962 777,65</b>                        | <b>0,00</b>                                   | <b>3 319 455,45</b>         | <b>0,00</b>      | <b>3 319 455,45</b>                       | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b>         | <b>4 449,35</b>   | <b>4 449,35</b>                           | <b>105 277 783,75</b>                                  | <b>83 712 503,76</b>                    | <b>84 562 247,78</b> |

## 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 |
|-----|--|--------------------------------|
|     | <b>Aktualna wartość rynkowa środków trwałych, w tym dóbr kultury - o ile jednostka dysponuje takimi wartościami*</b> | <b>0,00</b>                    |
| 1.  | <b>Grunty</b>  | 0,00                           |
| 2.  | <b>Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej</b>   | 0,00                           |
| 3.  | <b>Urządzenia techniczne i maszyny</b>   | 0,00                           |
| 4.  | <b>Środki transportu</b>   | 0,00                           |
| 5.  | <b>Inne środki trwałe</b>  | 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 wartości aktywów trwałych

| 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   |
| 2.  | Długoterminowe aktywa finansowe objęte odpisami aktualizującymi    |   |  |  |   | 0,00   | 0,00   |
|     | <b>Razem</b>   | <b>0,00</b>   | <b>0,00</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.

#### 1.4. wartość gruntów użytkowanych wieczystie

**Tabela 1.4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie**

| Lp.                | Wyszczególnienie gruntów użytkowanych wieczystie | Wyszczególnienie - jednostka miary | Wartość gruntów użytkowanych wieczystie na początek roku obrotowego | Zmiany stanu w trakcie roku obrotowego |              | Stan wartości gruntów użytkowanych wieczystie 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  |
| <b>Razem (ha):</b> |  |                                    |   |  |              | <b>0,0000</b>   |
| <b>Razem (zł):</b> |  |                                    |   |  |              | <b>0,00</b>   |

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych – zdarzenia nie wystąpiły.

**1.5. wartość niemortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów.**

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

| Lp. | Wyszczególnienie niemortyzowanych 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             |
| <b>I</b>   | <b>Akcje</b>  | <b>0</b>                         | <b>0,00</b> | <b>0</b>  | <b>0,00</b> | <b>0</b>                       | <b>0,00</b>   |
| 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          |
| <b>II</b>  | <b>Udziały</b>  | <b>0</b>                         | <b>0,00</b> | <b>0</b>  | <b>0,00</b> | <b>0</b>                       | <b>0,00</b>   |
| <b>1.</b>  | <b>Udziały pieniężne</b>  | <b>0</b>                         | <b>0,00</b> | <b>0</b>  | <b>0,00</b> | <b>0</b>                       | <b>0,00</b>   |
| 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. Koszalin  | 0                                | 0,00        | 0   | 0,00        | 0                              | 0,00          |
| <b>2.</b>  | <b>Udziały niepieniężne</b>   | <b>0</b>                         | <b>0,00</b> | <b>0</b>  | <b>0,00</b> | <b>0</b>                       | <b>0,00</b>   |
| 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          |
| <b>III</b> | <b>Dłużne papiery wartościowe</b>   | <b>0</b>                         | <b>0,00</b> | <b>0</b>  | <b>0,00</b> | <b>0</b>                       | <b>0,00</b>   |
|            | <b>Razem</b>  | <b>0</b>                         | <b>0,00</b> | <b>0</b>  | <b>0,00</b> | <b>0</b>                       | <b>0,00</b>   |

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  | <b>29 685 087,89</b>                                     | <b>2 598 218,65</b>                          | <b>1 680 580,58</b> | <b>1 159 723,36</b> | <b>29 443 002,60</b>   |
| 2.             | Należności od budżetów  | 0,00   | 0,00   | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>  |
| 3.             | Należności z tytułu ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń                    | 0,00   | 0,00   | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>  |
| 4.             | Pozostałe należności  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>                                  | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>  |
| 5.             | Rozliczenia z tytułu środków na wydatki budżetowe i z tytułu dochodów budżetowych | 0,00   | 0,00   | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>  |
| <b>Ogółem:</b> |   | <b>29 685 087,89</b>                                     | <b>2 598 218,65</b>                          | <b>1 680 580,58</b> | <b>1 159 723,36</b> | <b>29 443 002,60</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 01.01.2025r. odpisy aktualizujące wartość należności stanowiły kwotę 29 685 087,89zł. W trakcie roku, z uwagi na brak bieżących opłat z tytułu użytkowania lokali, dokonano zwiększenia istniejących odpisów aktualizujących o kwotę 2 598 218,65zł, w części dotyczącej należności podstawowej i w części dotyczącej należności ubocznych. 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 2 840 303,94zł. Na dzień zamknięcia ksiąg t.j. 31.12.2025r. łączna kwota odpisów aktualizujących wynosiła 29 443 002,60zł.

**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 | 0,00                                    | 93 040,00                                   | 0,00                             | 0,00  | 93 040,00                                       |
| 2.  |  | 0,00                                    | 0,00  | 0,00                             | 0,00  | 0,00  |
|     | <b>Ogółem:</b>                                       | <b>0,00</b>                             | <b>93 340,00</b>                            | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                                 | <b>93 340,00</b>                                |

**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                           |
|  | <b>Razem:</b>                       | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                    |

| 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                              |
| <b>1.</b>   | <b>zobowiązania krótkoterminowe (do 12 miesięcy), w tym:</b>     | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                    |
| 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                           |
| <b>1.</b>   | <b>zobowiązania długoterminowe (powyżej 12 miesięcy), w tym:</b> | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                    |
| 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                           |
|   | <b>Razem:</b>  | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</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).**

**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.  | <b>zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b> | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>                    |
| 2.  | leasing finansowy                           | 0,00                             | 0,00                             | 0,00         | 0,00                           |
| 3.  | leasing zwrotny                             | 0,00                             | 0,00                             | 0,00         | 0,00                           |
| 4.  | <b>zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b> | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>                    |
| 5.  | leasing finansowy                           | 0,00                             | 0,00                             | 0,00         | 0,00                           |
| 6.  | leasing zwrotny                             | 0,00                             | 0,00                             | 0,00         | 0,00                           |
|     | <b>Razem:</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.

**1.11. Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń**

**Tabela 1.11. 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                     |
| <b>1.</b> | <b>hipoteka, w tym:</b>                  | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>                               | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>            |
| 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                   |
| <b>2.</b> | <b>zastaw, w tym:</b>                    | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>                               | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>            |
| 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                   |
| <b>3.</b> | <b>przewłaszczenie na zabezpieczenie</b> | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>                               | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>            |
| <b>4.</b> | <b>weksle</b>                            | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>                               | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>            |
| <b>5.</b> | <b>inne</b>                              | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>                               | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>            |
|           | <b>Razem:</b>                            | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</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.

**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                           |
|     | <b>Razem:</b>          | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</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 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.                                   | -                                 | 0,00                             | 0,00                           |
| 2.                                   | -                                 | 0,00                             | 0,00                           |
| 3.                                   | -                                 | 0,00                             | 0,00                           |
| <b>Razem:</b>                        |                                   | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                    |

| Rozliczenia międzyokresowe* (bierne) |                                       |                                  |                                |
|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Lp.                                  | Rozliczenia międzyokresowe przychodów | Stan na początek roku obrotowego | Stan na koniec roku obrotowego |
| 1                                    | 2                                     | 3                                | 4                              |
| 1.                                   | -                                     | 0,00                             | 0,00                           |
| 2.                                   | -                                     | 0,00                             | 0,00                           |
| 3.                                   | -                                     | 0,00                             | 0,00                           |
| <b>Razem:</b>                        |                                       | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                    |

Pozycja nie dotyczy Zarządu Budynków Mieszkalnych- zdarzenia nie wystąpiły.

**1.14. łączną 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                        | 2 098,,44                      |
| 1.                          | gwarancje bankowe  |                                  |                                |
| 2.                          | gwarancje ubezpieczeniowe  | 10 766,28                        | 2 098,,44                      |
| 3.                          | poręczenia otrzymane od osób trzecich  |                                  |                                |
| Inne gwarancje i poręczenia |  |                                  |                                |
| 1.                          |  |                                  |                                |
|                             | <b>Razem:</b>  | <b>10 766,28</b>                 | <b>2 098,,44</b>               |

**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                 | 171 773,88  |
| 2.  | Odprawy emerytalne i rentowe         | 44 940,00   |
| 3.  | Ekwiwalenty za niewykorzystany urlop | 5 168,96  |
| 4.  | Inne świadczenia pracownicze         | 0,00  |
|     | <b>Ogółem</b>                        | <b>221 882,84</b>   |

**1.16. inne informacje**

## 2.

### 2.1. wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

Tabela 2.1. Odpisy aktualizujące 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 |                                  |  | Stan odpisów aktualizujących na koniec roku obrotowego (3+4+5+6) |
|-----|---|--|--|----------------------------------|--|--|
|     |   |  | zwiększenia (ze znakiem plus)                                | wykorzystanie (ze znakiem minus) | uznanie odpisów za zbędne (ze znakiem minus) |  |
| 1   | 2                                       | 3  | 4  | 5                                | 6  | 7  |
| 1.  |   |  |  |                                  |  | 0,00   |
| 2.  |   |  |  |                                  |  | 0,00   |
|     | <b>Ogółem:</b>                          | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>                                  | <b>0,00</b>  |

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

| Lp. | Wyszczególnienie                             | Koszty poniesione w ciągu roku na budowę środków trwałych w budowie |         |                 |
|-----|--|---|---------|-----------------|
|     |  | Ogółem  | w tym:  |                 |
|     |  |   | Odsetki | Różnice kursowe |
| 1   | 2  | 3   | 4       | 5               |
| I.  | Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie | 974 134,25  | 0,00    | 0,00            |
| 1   | Bohaterów Warszawy 38                        | 102 049,60  |         |                 |
| 2   | Fryderyka Chopina 17-19                      | 201 562,22  |         |                 |
| 3   | Gracjana Bojara-Fijałkowskiego 1             | 18 450,00   |         |                 |
| 4   | Jana z Kolna 24                              | 47 970,00   |         |                 |
| 5   | Jana z Kolna 8 – mur oporowy                 | 133 958,66  |         |                 |
| 6   | Kolejowa 4                                   | 89 403,13   |         |                 |
| 7   | Krakusa i Wandy 18                           | 41 997,12   |         |                 |
| 8   | Lechicka 3                                   | 13 221,50   |         |                 |
| 9   | Morska 23                                    | 73 665,38   |         |                 |
| 10  | Niepodległości 11                            | 21 062,26   |         |                 |
| 11  | Niepodległości 49                            | 82 547,76   |         |                 |
| 12  | Marszałka Józefa Piłsudskiego 25             | 10 000,00   |         |                 |
| 13  | Marszałka Józefa Piłsudskiego 64             | 46 740,00   |         |                 |
| 14  | Podgrodzie 4                                 | 31 089,48   |         |                 |
| 15  | Szpitalna 8                                  | 11 685,00   |         |                 |
| 16  | Szpitalna 10                                 | 11 685,00   |         |                 |
| 17  | Urządzenie wielofunkcyjne Minolta            | 14 292,14   |         |                 |
| 18  | Walerego Wróblewskiego 4-6                   | 22 755,00   |         |                 |
|     | <b>RAZEM</b>                                 | <b>974 134,25</b>   |         |                 |

Tabela nr 2.2 prezentuje środki przeznaczone na zadania inwestycyjne w 2025r. Zarząd Budynków Mieszkalnych otrzymał w 2025r. dotację inwestycyjną w wysokości 794 196,45zł. Środki zostały przeznaczone na zadanie związane z przygotowaniem lub aktualizacją dokumentacji projektowej przebudowy i modernizacji budynków mieszkalnych, zmianą i modernizacją sposobu ogrzewania lokali mieszkalnych, budową kanalizacji deszczowej, przebudową lokalu, wzmocnieniem muru oporowego a także na wykonanie placu utwardzonego pod osłonę śmietnikową. Jednostka przeznaczyła ponadto środki własne na zadania inwestycyjne w wysokości 179 937,80zł. Na potrzeby Zarządu zakupiono urządzenie wielofunkcyjne – Konica Minolta. Łączne wydatki przeznaczone za zadania inwestycyjne wyniosły 974 134,25zł.

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 modernizacji budynku stanowiącego siedzibę Zarządu. Według stanu na dzień 31.12.2025r. inwestycje niezakończone Zarządu Budynek Mieszkalnych stanowiły wartość 569 108,75zł.

**Tabela 2.2A Inwestycje niezakończone na dzień 31.12.2025r.**

| Inwestycje niezakończone na dzień 31.12.2025 r. |   |                   |
|---|---|-------------------|
| Lp.   | Wyszczególnienie                              | Wartość           |
| 1   | Batalionów Chłopskich 6                       | 4 874,77          |
| 2   | Batalionów Chłopskich 10                      | 20 856,23         |
| 3   | Batalionów Chłopskich 12                      | 1 074,77          |
| 4   | Bogusława II 26                               | 9 225,00          |
| 5   | Bolesława Chrobrego 12/3                      | 3 936,00          |
| 6   | Gracjana Bojara - Fijałkowskiego 1            | 18 450,00         |
| 7   | Harcerska 8                                   | 2 952,00          |
| 8   | Harcerska 14,16,18                            | 19 680,00         |
| 9   | Jana Matejki 19                               | 12 915,00         |
| 10  | Jana z Kolna<br>(sieć kanalizacji deszczowej) | 47 970,00         |
| 11  | Jana z Kolna 24                               | 7 000,00          |
| 12  | Krakusa i Wandy 16                            | 14 600,00         |
| 13  | Krakusa i Wandy 22                            | 2 214,00          |
| 14  | Legnicka 17                                   | 23 882,46         |
| 15  | Legnicka 23                                   | 2 952,00          |
| 16  | Mariańska 6 – oficyna                         | 9 840,00          |
| 17  | Mariańska 11                                  | 1 105,77          |
| 18  | Marszałka Józefa Piłsudskiego 25              | 44 791,64         |
| 19  | Marszałka Józefa Piłsudskiego 64              | 46 740,00         |
| 20  | Młyńska 75                                    | 4 305,00          |
| 21  | Młyńska 77                                    | 4 305,00          |
| 22  | Młyńska 82-84                                 | 17 247,46         |
| 23  | Niepodległości 49                             | 94 232,76         |
| 24  | Partyzantów 15                                | 4 305,00          |
| 25  | Plac Gwiazdzisty 5                            | 7 300,00          |
| 26  | Połczyńska 24 - archiwum                      | 6 000,00          |
| 27  | Połczyńska 24 - budynek główny                | 1 809,26          |
| 28  | Połczyńska 71                                 | 2 952,00          |
| 29  | Szpitalna 8                                   | 27 271,17         |
| 30  | Szpitalna 10                                  | 27 271,23         |
| 31  | Walerego Wróblewskiego 4-6                    | 50 026,23         |
| 32  | Walerego Wróblewskiego 10                     | 22 966,23         |
| 33  | Walerego Wróblewskiego 12                     | 1 105,77          |
| 34  | Władysława Broniewskiego 4                    | 2 952,00          |
|   | <b>RAZEM:</b>                                 | <b>569 108,75</b> |

**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.  |                    |                   |             |
| ... |                    |                   |             |
|     | <b>Razem:</b>      | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b> |

| Lp. | Koszty z tytułu | rok poprzedzający | rok badany  |
|-----|-----------------|-------------------|-------------|
| 1   | 2               | 3                 | 4           |
| 1.  |                 |                   |             |
| ... |                 |                   |             |
|     | <b>Razem:</b>   | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b> |

W 2025 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 29 stycznia 2025r. w sprawie sprawozdawczości budżetowej (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 133 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 01.01.2025r. do 31.12.2025r. zakład wykonał zaplanowane przychody, a także ponosił wydatki w ramach założonego planu finansowego.

Sprawozdanie dodatkowo zawiera informacje o sytuacji finansowej jednostki. Zgodnie z pozycją S 130 stan środków obrotowych netto zakładu na dzień 31.12.2025r. wynosi 0,00zł. W pozycji P 120 dotyczącej wpłaty do budżetu nadwyżki środków obrotowych wykazano kwotę 318 956,41zł.

## **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. W 2025 roku na podstawie zawartych umów dłużnicy odpracowali łącznie (wraz z rozliczeniem za wodę) 315 806,49zł. 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 mieszkalnych i użytkowych wynosi według stanu na dzień 31.12.2025r. 16 383 303,83zł. 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 2024 - stan na 31.12.2024r. - 17 210 243,72zł.
- 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.

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 64 090 616,38zł, koszty natomiast wyniosły 63 209 263,53zł. Zarząd Budynków Mieszkalnych zakończył rok 2025 wynikiem finansowym brutto w kwocie (+) 881 352,85zł.

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 2025 poz. 278 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 01.01.2025r. do 31.12.2025r. należny podatek do zapłaty wynosi 123 757zł.

Po uwzględnieniu podatku dochodowego wynik finansowy netto Zarządu Budynków Mieszkalnych za rok 2025r. wynosi (+) 757 595,85zł.

Zarząd Budynków Mieszkalnych zakończył rok 2025 z dodatnim wynikiem finansowym. To konsekwencja m.in. zmiany stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Do dnia 31 maja 2025r. obowiązywała stawka czynszu wprowadzona 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/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, natomiast stawka za najem socjalny lokalu 3,22zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Ogólny wzrost cen towarów i usług a także istotny wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę spowodował, że jednostka chcąc zrealizować najpilniejsze zadania wnioskuje o zmianę wysokości opłat za korzystanie z lokali. Zarządzeniem Prezydenta Miasta Koszalina Nr 115/382/25 z dnia 21 stycznia 2025 r. ustalono obowiązujące od 01 czerwca 2025r. nowe stawki czynszu: bazowa stawka czynszu została ustalona na poziomie 10,16 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, natomiast stawka za najem socjalny lokalu w kwocie 3,81zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

Opisując sytuację finansową Zarządu Budynków Mieszkalnych należy wspomnieć, że zakład w 2025 roku dodatkowo realizował zadania z których jednostka nie osiąga przychodów a koszty zwracane były jedynie w niewielkim zakresie. Są to m.in. sprzętanie terenów zewnętrznych – chodników i terenów zielonych, sprzętanie 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 powinien je przeznaczać na modernizacje, remonty i konserwacje zarządzanego zasobu. Z osiągniętych przychodów zakład pokrywał również wydatki na dodatkowo zlecane zadania.

W 2025 roku Zarząd Budynków Mieszkalnych realizował wydatki zgodnie z założeniami planu finansowego. Mając na uwadze niedobór środków obrotowych ustalony na dzień 31.12.2024r., na 2025 rok ustalono znaczne ograniczenia w sferze planowania kosztów i wydatkowania środków.

Jednostka, w oparciu o założenia planu finansowego, zlecała realizację jedynie najpilniejszych zadań i ograniczyła wydatki. W efekcie końcowym zakład nie utracił płynności finansowej, terminowo regulował zobowiązania i wygospodarowana została nadwyżka środków obrotowych.

Sporządził/a: Barbara Zdunek

.....  
(główny księgowy)

.....  
(kierownik jednostki)