



INFORMACJA

O DZIAŁALNOŚCI

**„ZAKŁADU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH I”
SPÓŁKA Z O.O.**

W OLSZTYNIE, UL. ZAMENHOFA 16

ZA 2024 ROK

OLSZTYN - LIPIEC - 2025r.

***Sprawozdanie Zarządu z działalności
Zakładu Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie
za rok 2024***

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie działa zgodnie z aktem założycielskim Spółki. Wykonuje swoje zadania wynikające z bieżących sytuacji oraz umów cywilno – prawnych zawartych ze Wspólnotami Mieszkaniowymi.

I. Informacja ogólna.

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. rozpoczął działalność z dniem 25.01.2001 r. zgodnie z rejestracją w Krajowym Rejestrze Sądowym pod Nr KRS 0000000110. Zakładem kieruje jednoosobowo Zarząd powołany aktem założycielskim Spółki. Prezesem Zarządu od dnia 01.08.2016 r. jest Pani Marzena Fesnak.

Szczegółowy zakres obowiązków komórek organizacyjnych określa Regulamin organizacyjny Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie nieruchomościami, która realizowana jest poprzez:

- realizację umów zawartych ze Wspólnotami Mieszkaniowymi,
- utrzymywanie budynków i budowli w należyтым stanie technicznym, zapewniającym ich eksploatację zgodnie z przeznaczeniem,
- prowadzenie bieżącej konserwacji, remontów i modernizacji w budynkach i budowlach objętych zarządzaniem oraz innymi obowiązkami i uprawnieniami w zakresie ustawy o własności lokali,
- utrzymywanie porządku i czystości w nieruchomościach i wokół nich,
- zarządzanie terenami Wspólnot Mieszkaniowych,
- prowadzenie całokształtu spraw związanych z pobieraniem i rozliczaniem opłat z tytułu najmu i dzierżawy budynków, obiektów, lokali lub powierzchni Wspólnot Mieszkaniowych,
- realizację uchwał Wspólnot Mieszkaniowych i innych zobowiązań wynikających z zawartych umów o administrowanie i zarządzanie.

Spółka prowadzi działalność na terenie miasta Olsztyna, administruje budynkami na osiedlach Zatorze, Podleśna, Wojska Polskiego, Kętrzyńskiego, Kościuszki, Pojezierze, Śródmieście. Podjęliśmy również współpracę z podmiotami poza granicami administracyjnymi miasta, m.in. w Bartągu, Bukwałdzie, Biesalu i Wipsowie.

Spośród wielu wspólnot, którymi administruje ZBK I, posiadamy w administrowaniu również budynek przy ul. Dworcowej 60, w którym swoje biura mają Wojewódzki Inspektorat Transportu Drogowego w Olsztynie, Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz lokale mieszkalne Gminy Olsztyn.

W okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. Spółka zarządzała 243 Wspólnotami Mieszkaniowymi z liczbą lokali 4012.

W roku 2024 Spółka prowadziła i nadzorowała zadania w budynkach wspólnot mieszkaniowych na łączną kwotę około 4.388.297 zł, z podziałem na branże:

1. przygotowanie dokumentacji technicznych, nadzór inwestorski – 40.212 zł
2. ogólnobudowlane i dekarские – 2.903.065 zł
3. sanitarne i centralnego ogrzewania – 862.640 zł
4. termomodernizacyjne – 151.000 zł
5. elektryczne – 431.380 zł.

II. Działania Zarządu Spółki

Zarząd w ramach prowadzonej działalności Spółki wykonywał zadania związane z nadzorem i realizacją umów o administrowanie Wspólnotami Mieszkaniowymi prowadząc jednocześnie politykę Spółki mającą na celu utrzymanie płynności finansowej, zagospodarowanie majątku Spółki oraz usprawnienie funkcjonowania poszczególnych komórek organizacyjnych.

Majątek Spółki stanowią dwie nieruchomości:

1. Nieruchomość położona przy ul. Zamenhofa 16, zabudowana budynkiem biurowym oraz garażami,
2. Nieruchomość położona przy ul. Kętrzyńskiego 3 A, zabudowana budynkiem administracyjno – biurowym.

W ramach zagospodarowania majątku Spółka ma zawarte umowy na najem garaży oraz na najem pomieszczeń biurowych w budynku przy ul. Kętrzyńskiego 3 A.

Pomieszczenia biurowe w budynku przy ul. Kętrzyńskiego 3 A o powierzchni 73,46 m² wynajmowane są dla Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Olsztynie. Z tego tytułu Spółka otrzymuje czynsz najmu pokrywający roczne koszty utrzymania wynajmowanej powierzchni.

Kompleks garaży przy ul. Zamenhofa wynajmowany jest dla osób i podmiotów prywatnych.

W 2024 r. Zarząd Spółki realizował inwestycję na nieruchomości przy ul. Kętrzyńskiego 3A związaną z podłączeniem budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej. Całkowity koszt realizacji zadania wyniósł 49.278,30 zł brutto, który został sfinansowany ze środków Spółki. Konieczność wykonania prac i zmiany sposobu ogrzewania wynikała z powtarzających się awarii dotychczasowego ogrzewania gazowego.

Ponadto Spółka nadzorowała pracami związanymi z odbudową i przebudową budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. M. Zientary – Malewskiej 9 w Olsztynie. Umowa z Wykonawcą została podpisana 03.08.2021 r., końcowy odbiór robót nastąpił w dniu 15.12.2023 r. Prace nie zostały jeszcze do końca rozliczone, wartość wykonanych i opłaconych dla Wykonawcy prac na koniec 2023 roku wyniosła 3.219.224,87 zł.

W 2024 r. Prezes Spółki zobowiązana była do koordynowania działań podmiotów zaangażowanych w odbudowę kamienicy MZM 9, związanych z pozyskaniem środków na sfinansowanie inwestycji, w tym należnych z tytułu ubezpieczenia. W dniu 14 marca 2024 r. pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej Radca Prawny Łukasz Parzych złożył do Sądu Okręgowego w Olsztynie pozew przeciwko Ubezpieczycielowi TU UNIQA S. A. na kwotę 1.580.209 zł. Ubezpieczyciel odpowiedział na pozew w sierpniu 2024 r. Pierwsza rozprawa

została zaplanowana na dzień 10.01.2025 r.

Po końcowym odbiorze robót Zarząd w pierwszej kolejności podjął działania związane z rozliczeniem premii remontowej uzyskanej z Banku Gospodarstwa Krajowego. Premia została rozliczona i wypłacona w miesiącu lutym 2025 r. w kwocie 369.204,41 zł.

Jednocześnie Spółka starała się o możliwość uzyskania finansowania pozostałej kwoty do rozliczenia inwestycji poprzez zaciągnięcie kolejnego kredytu bankowego przez wspólnotę. Wstępną ofertę na kwotę 700 tys. zł złożył jako jedyny Bank Pocztowy. W grudniu 2024 r. został przygotowany i przesłany do Wykonawcy projekt porozumienia w sprawie spłaty zobowiązania wspólnoty w kwocie 1.505.775,33 zł – 700 tys. z zaciągniętego kredytu bankowego do dnia 31.03.2025 r., pozostałej kwoty po zakończeniu sprawy sądowej. Wykonawca nie podpisał porozumienia.

Ostatecznie wspólnota w kwietniu 2025 r. zaciągnęła kredyt w kwocie 500 tys. zł i w dniu 23.04.2025 r. wypłacono Wykonawcy kwotę 508.804,45 zł.

III. Sprawozdanie finansowe.

Okresem sprawozdawczym jest rok obrachunkowo – kalendarzowy od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r., który zamknął się w bilansie kwotą aktywów i pasywów 1.033.375,55 zł.

Kapitał podstawowy Spółki stanowiący jeden z głównych składników pasywów wynosi 912.000,00 zł. Składa się z 1824 udziałów o wartości po 500,00 zł każdy.

Szczegółowe objaśnienia do wykonania planu finansowego za 2024 rok:

Przychody:

Przychody ogółem za 2024 r. Spółka osiągnęła w wysokości **2.131.808,03 zł** w stosunku do zaplanowanych **2.212.200 zł**, na co składają się:

- wynagrodzenie za administrowanie Wspólnotami Mieszkaniowymi uzyskane w kwocie 1.478.011,54 zł do zaplanowanego 1.443.200,00 zł, wykonanie w 102,41 %.
- przychody z tytułu wynajmu pomieszczeń użytkowych Spółki w kwocie 52.501,12 zł w stosunku do zaplanowanych 66.000,00 zł.
- pozostałe przychody w kwocie 601.295,37 zł do zaplanowanych 703.000,00 zł. Przychody te obejmują wpływy z refaktur oraz pozostałe przychody m.in. z wynagrodzenia oraz odszkodowania od ubezpieczyciela, jak również z dodatkowej obsługi administracyjnej.

Koszty:

Koszty wynagrodzeń wraz z pochodnymi w 2024 roku zaplanowano w wysokości **1.320.000,00 zł**, natomiast zrealizowano w wysokości **1.425.481,04 zł**. Część kosztów w kwocie 72.289,87 zł została zrefakturowana na podstawie umów zlecenia za dodatkowe usługi wobec wspólnot mieszkaniowych, nie ujętych w umowach o administrowanie (dodatkowa obsługa administrowanych podmiotów, koszt zlecenia dostarczania zawiadomień i rozliczeń). Ponadto wzrost kosztów związany był ze zmianą (dwa razy w 2024 roku) minimalnych wynagrodzeń oraz wypłatą odprawy emerytalnej oraz nagrody jubileuszowej zgodnie z regulaminem wynagradzania Spółki.

Koszty opłat pocztowych zaplanowano na **34.500,00 zł**, zrealizowano plan w wysokości **51.395,70 zł**. Koszty te rzeczywiście zostały poniesione i zrefakturowane na administrowane podmioty.

Koszty opłat telefonicznych zaplanowano na **14.400,00 zł**, natomiast wykonano w kwocie **12.712,10 zł**. Kwota 696 zł została zrefakturowana zgodnie z zawartą umową najmu na MOPS, który wynajmuje pomieszczenia w budynku Spółki przy ul. Kętrzyńskiego 3A.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej zaplanowane zostało na kwotę **46.000,00 zł**, a zrealizowane w wysokości **38.024,70 zł**.

Zakup materiałów w 2024 r. przewidziano do wysokości **38.000 zł**, zrealizowano w kwocie **32.379,65 zł**. Zakupiono materiały biurowe, drobny sprzęt biurowy, oprogramowanie oraz materiały gospodarcze. Kwota 13.933,73 zł została refakturowana na wspólnoty mieszkaniowe.

Koszty utrzymania budynku i posesji Spółki zaplanowano na kwotę **378.239,00 zł**, natomiast zrealizowano w wysokości **337.623,97 zł**.

Zapłacono roczny podatek za wieczyste użytkowanie gruntów oraz podatek od nieruchomości. Pokryto wszystkie koszty dotyczące mediów (co, energia elektryczna, woda ścieki, wywóz nieczystości) i konserwacji.

Spółka administruje m.in. budynkiem położonym w Olsztynie przy ul. Dworcowej 60 będącym w trwałym zarządzie czterech podmiotów – WITD, RDOŚ, WMUW oraz Gminy Olsztyn. W związku z brakiem możliwości zawiązania na tej nieruchomości wspólnoty, ZBK I zawarła umowy na dostawę mediów i utrzymanie porządku w obrębie nieruchomości. Koszty na bieżąco rozliczane są na użytkowników budynku według posiadanych udziałów. Ponadto Spółka ma zawartą umowę z MOPS Olsztyn na najem części powierzchni w budynku administracyjnym przy ul. Kętrzyńskiego 3 A. Zgodnie z umową, Najemca ponosi część kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości. W związku z powyższym z poniesionych kosztów kwotę 197.062,87 zł zrefakturowano na użytkowników.

Opłaty bankowe, obsługę systemu bankowego zaplanowano na **800,00 zł**, a zrealizowano w kwocie **515,00 zł**.

Koszty usług materialnych i niematerialnych zaplanowano na **337.070,00 zł**, natomiast rzeczywiste wykonanie w 2024 r. wyniosło **231.751,63 zł**. W kosztach została ujęta kwota 121.172,34 zł podlegająca rozliczeniu na wspólnoty i podmioty obsługiwane przez Spółkę.

Pozycja ta między innymi uwzględnia:

- koszty związane z obsługą prawną wspólnot mieszkaniowych w kwocie 69.372 zł, które podlegały refakturowaniu na wspólnoty mieszkaniowe,
- koszty umowy zlecenia dotyczącej RODO dla wspólnot mieszkaniowych,
- koszt ubezpieczenia budynku przy ul. Dworcowej 60,
- monitoring i ochronę budynku przy ul. Kętrzyńskiego 3A.

Ogółem koszty zrealizowano w wysokości **2.129.883,79 zł**.

Wynik finansowy

Na koniec roku obrachunkowego 2024 Spółka osiągnęła zysk brutto w wysokości **1.924,24 zł**, przy planowanym 43.191,00 zł.

Wpływ na wynik miały wydatki związane ze zwiększonym wzrostem wynagrodzeń przewidzianym Rozporządzeniem Rady Ministrów, z wypłatą odprawy emerytalnej oraz nagrody jubileuszowej zgodnie z regulaminem wynagradzania Spółki, zwiększeniem kosztów informatycznych, podłączeniem budynku Spółki położonego przy ul. Kętrzyńskiego 3 A do miejskiej sieci ciepłowniczej oraz niezyskania zaplanowanego przychodu z najmu garaży i pomieszczeń.

IV. Informacja o zatrudnieniu.

Na koniec okresu sprawozdawczego w Spółce było zatrudnionych 17 osób, w tym Zarząd Spółki na umowę o świadczenie usług zarządzania.

Olsztyn, 30.05.2025 r.

PREZES ZARZĄDU

Marzena Fesnak

Plan Finansowy ZBK I na 2024 rok

Przychody			
		Plan	Wykonanie
1.	Wynagrodzenie za administrowanie	1 443 200 zł	1 478 011,54
2.	Przychody z tytułu wynajmu	66 000 zł	52 501,12
3.	Pozostałe przychody	703 000 zł	601 295,37
	w tym:		
	refaktury	596 000 zł	538 728,24
	inne	107 000 zł	62 567,13
	Razem (pkt 1+2+3)	2 212 200 zł	2 131 808,03

PREZES ZARZĄDU

Marzena Fesnak

Plan Finansowy ZBK I na 2024 rok						
	Koszty ogółem	Koszty ogółem szczegółowo	Koszty Spółki ZBK I	Koszty Spółki szczegółowo	Koszty refaktury	
1	2	3	4	5	6	
	(suma 5+7)	(suma 6+7)	(różnica 3-7)	(różnica 4-7)	(różnica 4-6)	
1.	Wynagrodzenia i pochodne (ZUS)	1 320 000 zł	1 320 000 zł	1 320 000 zł	1 320 000 zł	
2.	Oplaty pocztowe	34 500 zł	34 500 zł	500 zł	500 zł	
3.	Oplaty telefoniczne	14 400 zł	14 400 zł	13 000 zł	13 000 zł	
4.	Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	46 000 zł	46 000 zł	46 000 zł	46 000 zł	
5.	Zakup materiałów, w tym:	38 000 zł	18 500 zł	8 000 zł	10 000 zł	
	- materiały biurowe					18 000 zł
	- materiały eksploatacyjne					1 000 zł
	- sprzęt komputerowy, oprogramowanie, modyfikacja					10 000 zł
	- sprzęt biurowy, telekomunikacyjny					4 000 zł
- materiały gospodarcze	5 000 zł					
6.	Utrzymanie budynków i posesji Spółki, w tym:	378 239 zł	167 439 zł	4 800 zł	34 800 zł	
	- wywóz nieczystości					4 800 zł
	- odśnieżanie i sprzątanie					54 800 zł
	- energia elektryczna					110 000 zł
	- woda i ścieki					20 200 zł
	- centralne ogrzewanie					110 000 zł
	- podatek od nieruchomości					24 089 zł
	- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów					52 350 zł
- konserwacja	2 000 zł					
7.	Oplaty bankowe	800 zł	800 zł	800 zł	800 zł	
8.	Usługi materialne i niematerialne, w tym:	337 070 zł	111 870 zł	17 010 zł	24 000 zł	
	- ubezpieczenie budynków i sprzętu, OC Spółki					17 010 zł
	- naprawa i konserwacja sprzętu komputerowego i biurowego,					4 000 zł
	- usługi informatyczne					30 000 zł
	- ochrona i monitoring mienia Spółki					6 060 zł
- pozostałe usługi (usługi księgowo, vat, BHP, badania profilaktyczne, podatek dochodowy)	280 000 zł					
Koszty ogółem	2 169 009 zł	2 169 009 zł	1 678 109 zł	1 678 109 zł	490 900 zł	

Wykonanie planu za 2024 rok						
	Koszty ogółem	Koszty ogółem szczegółowo	Koszty Spółki ZBK I	Koszty Spółki szczegółowo	Koszty refaktury	
1	2	3	4	5	6	
	(suma 5+7)	(suma 6+7)	(różnica 3-7)	(różnica 4-7)	(różnica 4-6)	
1.	Wynagrodzenia i pochodne (ZUS)	1 425 481,04	1 425 481,04	1 353 191,17	1 353 191,17	
2.	Oplaty pocztowe	51 395,70	51 395,70		51 395,70	
3.	Oplaty telefoniczne	12 712,10	12 712,10	12 016,10	12 016,10	
4.	Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	38 024,70	38 024,70	38 024,70	38 024,70	
5.	Zakup materiałów, w tym:	32 379,65	18 445,92	16 541,11	9 831,43	
	- materiały biurowe					16 541,11
	- materiały eksploatacyjne					640,69
	- sprzęt komputerowy, oprogramowanie, modyfikacja					4 311,50
	- sprzęt biurowy, telekomunikacyjny					7 350,76
- materiały gospodarcze	3 535,59					
6.	Utrzymanie budynków i posesji Spółki, w tym:	337 623,97	140 561,10	3 848,00	31 688,88	
	- wywóz nieczystości					3 848,00
	- odśnieżanie i sprzątanie					45 762,92
	- energia elektryczna					69 669,59
	- woda i ścieki					13 645,09
	- centralne ogrzewanie					127 673,51
	- podatek od nieruchomości					24 084,00
	- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów					51 734,35
- konserwacja	1 206,51					
7.	Oplaty bankowe	515,00	515,00	515,00	515,00	
8.	Usługi materialne i niematerialne, w tym:	231 751,63	121 172,34	30 491,00	12 453,98	
	- ubezpieczenie budynków i sprzętu, OC Spółki					30 491,00
	- naprawa i konserwacja sprzętu komputerowego i biurowego,					
	- usługi informatyczne					47 530,21
	- ochrona i monitoring mienia Spółki					4 920,00
- pozostałe usługi (usługi księgowo, vat, BHP, badania profilaktyczne, podatek dochodowy)	148 810,42					
Koszty ogółem	2 129 883,79	2 129 883,79	1 683 926,33	1 683 926,33	445 957,46	

PREZES ZARZĄDU

Marzena Fesnak

Plan Finansowy ZBK I na 2024 rok**Wynik finansowy - plan**

planowane przychody	2 212 200 zł
planowane koszty	2 169 009 zł
planowany wynik	43 191 zł

Wynik finansowy - wykonanie

przychody	2 131 808,03 zł
koszty	2 129 883,79 zł
wynik	1 924,24 zł

PREZES ZARZĄDU

Marzena Fesnak

Objaśnienia do wykonania planu finansowego za 2024 rok:

Przychody:

Przychody ogółem za 2024 r. Spółka osiągnęła w wysokości **2.131.808,03 zł** w stosunku do zaplanowanych **2.212.200 zł**, na co składają się:

- wynagrodzenie za administrowanie Wspólnotami Mieszkaniowymi uzyskane w kwocie 1.478.011,54 zł do zaplanowanego 1.443.200,00 zł, wykonanie w 102,41 %.
- przychody z tytułu wynajmu pomieszczeń użytkowych Spółki w kwocie 52.501,12 zł w stosunku do zaplanowanych 66.000,00 zł.
- pozostałe przychody w kwocie 601.295,37 zł do zaplanowanych 703.000,00 zł. Przychody te obejmują wpływy z refaktur oraz pozostałe przychody m.in. z wynagrodzenia oraz odszkodowania od ubezpieczyciela, jak również z dodatkowej obsługi administracyjnej.

Koszty:

Koszty wynagrodzeń wraz z pochodnymi w 2024 roku zaplanowano w wysokości **1.320.000,00 zł**, natomiast zrealizowano w wysokości **1.425.481,04 zł**. Część kosztów w kwocie 72.289,87 zł została zrefakturowana na podstawie umów zlecenia za dodatkowe usługi wobec wspólnot mieszkaniowych, nie ujętych w umowach o administrowanie (dodatkowa obsługa administrowanych podmiotów, koszt zlecenia dostarczania zawiadomień i rozliczeń). Ponadto wzrost kosztów związany był ze zmianą (dwa razy w 2024 roku) minimalnych wynagrodzeń oraz wypłatą odprawy emerytalnej oraz nagrody jubileuszowej zgodnie z regulaminem wynagradzania Spółki.

Koszty opłat pocztowych zaplanowano na **34.500,00 zł**, zrealizowano plan w wysokości **51.395,70 zł**. Koszty te rzeczywiście zostały poniesione i zrefakturowane na administrowane podmioty.

Koszty opłat telefonicznych zaplanowano na **14.400,00 zł**, natomiast wykonano w kwocie **12.712,10 zł**. Kwota 696 zł została zrefakturowana zgodnie z zawartą umową najmu na MOPS, który wynajmuje pomieszczenia w budynku Spółki przy ul. Kętrzyńskiego 3A.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej zaplanowane zostało na kwotę **46.000,00 zł**, a zrealizowane w wysokości **38.024,70 zł**.

Zakup materiałów w 2024 r. przewidziano do wysokości **38.000 zł**, zrealizowano w kwocie **32.379,65 zł**. Zakupiono materiały biurowe, drobny sprzęt biurowy, oprogramowanie oraz materiały gospodarcze. Kwota 13.933,73 zł została refakturowana na wspólnoty mieszkaniowe.

Koszty utrzymania budynku i posesji Spółki zaplanowano na kwotę **378.239,00 zł**, natomiast zrealizowano w wysokości **337.623,97 zł**.

Zapłacono roczny podatek za wieczyste użytkowanie gruntów oraz podatek od nieruchomości. Pokryto wszystkie koszty dotyczące mediów (co, energia elektryczna, woda ścieki, wywóz nieczystości) i konserwacji.

Spółka administruje m.in. budynkiem położonym w Olsztynie przy ul. Dworcowej 60 będącym w trwałym zarządzie czterech podmiotów – WITD, RDOŚ, WMUW oraz Gminy Olsztyn. W związku z brakiem możliwości zawiązania na tej nieruchomości wspólnoty, ZBK I zawarła umowy na dostawę mediów i utrzymanie porządku w obrębie nieruchomości. Koszty na bieżąco rozliczane są na użytkowników budynku według posiadanych udziałów. Ponadto

Spółka ma zawartą umowę z MOPS Olsztyn na najem części powierzchni w budynku administracyjnym przy ul. Kętrzyńskiego 3 A. Zgodnie z umową, Najemca ponosi część kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości. W związku z powyższym z poniesionych kosztów kwotę 197.062,87 zł zrefakturowano na użytkowników.

Opłaty bankowe, obsługę systemu bankowego zaplanowano na **800,00 zł**, a zrealizowano w kwocie **515,00 zł**.

Koszty usług materialnych i niematerialnych zaplanowano na **337.070,00 zł**, natomiast rzeczywiste wykonanie w 2024 r. wyniosło **231.751,63 zł**. W kosztach została ujęta kwota 110.579,29 zł podlegająca rozliczeniu na wspólnoty i podmioty obsługiwane przez Spółkę.

Pozycja ta między innymi uwzględnia:

- koszty związane z obsługą prawną wspólnot mieszkaniowych w kwocie 69.372 zł, które podlegały refakturowaniu na wspólnoty mieszkaniowe,
- koszty umowy zlecenia dotyczącej RODO dla wspólnot mieszkaniowych,
- koszt ubezpieczenia budynku przy ul. Dworcowej 60,
- monitoring i ochronę budynku przy ul. Kętrzyńskiego 3A.

Ogółem koszty zrealizowano w wysokości **2.129.883,79 zł**.

Wynik finansowy

Na koniec roku obrachunkowego 2024 Spółka osiągnęła zysk brutto w wysokości **1.924,24 zł**, przy planowanym 43.191,00 zł.

Wpływ na wynik miały wydatki związane ze zwiększonym wzrostem wynagrodzeń przewidzianym Rozporządzeniem Rady Ministrów, z wypłatą odprawy emerytalnej oraz nagrody jubileuszowej zgodnie z regulaminem wynagradzania Spółki, zwiększeniem kosztów informatycznych, podłączeniem budynku Spółki położonego przy ul. Kętrzyńskiego 3 A do miejskiej sieci ciepłowniczej oraz niezyskania zaplanowanego przychodu z najmu garaży i pomieszczeń.

PREZES ZARZĄDU

Marzena Fesnak

Olsztyn, 30.05.2025 r.

**"ZAKŁAD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH I" SPÓŁKA Z
OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

ul. Ludwika Zamenhafa 16

10-228 Olsztyn

NIP: 7393203286

Sprawozdanie finansowe

za okres obrotowy 01.01.2024...31.12.2024

I. NAGŁÓWEK SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Okres sprawozdania: 01.01.2024...31.12.2024

Data sporządzenia sprawozdania: 27.03.2025

Rodzaj sprawozdania: **Jednostka mikro (zł) - ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK MIKRO**

Wybrany dla sprawozdania wariant prezentacji danych:

- w zakresie wprowadzenia do sprawozdania: **Mikro - Informacje ogólne zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości**
- w zakresie informacji dotyczącej podatku dochodowego: **Mikro (zł) - Informacje uzupełniające do bilansu zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości**

II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**II.1. Dane identyfikujące jednostkę**

Nazwa firmy: "ZAKŁAD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH I" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba: województwo warmińsko_mazurskie, powiat Olsztyn, gmina Olsztyn, miejscowość Olsztyn

Adres: ul. Ludwika Zamenhofa 16 10-228 Olsztyn

Podstawowy przedmiot działalności jednostki: 6832Z, 8110Z,

Identyfikator podatkowy NIP: 7393203286

Numer KRS: 0000000110

II.2. Czas trwania działalności jednostki

Czas trwania jednostki nie został ograniczony.

II.3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

01.01.2024...31.12.2024

II.4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe

Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych.

II.5. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

II.6. Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek

Sprawozdania finansowe zostało sporządzone za okres, w ciągu którego nie nastąpiło połączenie spółek.

II.7. Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych lub mikro

art. 3 ust. 1a ustawy o rachunkowości, załącznik 4 do ustawy o rachunkowości

II.8. Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:**II.8.1. Metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)**

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości.

Metody wyceny:

Środki trwałe i WNIP

- Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.
- Wycena bilansowa, po pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) a także odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- Do środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych zalicza się składniki majątku i prawa, których okres użytkowania wynosi więcej niż rok, bez względu na cenę nabycia.
- Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się w równych ratach, co miesiąc, przy zastosowaniu liniowych stawek amortyzacyjnych uwzględniających ekonomiczną żywotność majątku środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.
- Zakłada się, iż ekonomiczna żywotność majątku trwałego jest zbieżna z okresami amortyzacyjnymi zdeterminowanymi

stawkami amortyzacyjnymi określonymi w »Wykazie stawek amortyzacyjnych" stanowiącym załącznik do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Aktywa obrotowe

Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

Zapasy

- surowce - w cenach zakupu.
- materiały - w cenach zakupu,
- towary - w cenach zakupu,

Wycena rozchodu surowców i towarów dokonywana jest przy zastosowaniu zasady „pierwsze przyszło — pierwsze wyszło” — FIFO.

Stan zapasów na koniec każdego miesiąca ustala się w drodze spisu z natury. Koszty zakupu zapasów odpisywane są w całości w koszty okresu ich poniesienia z uwagi na to, iż nie zniekształca to wartości zapasów.

Odpisy aktualizujące zapasów dokonywane są w związku z trwałą utratą ich wartości.

Należności, roszczenia i zobowiązania

- w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,
- należności kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny, zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty.
- Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

• Zobowiązania w walucie obcej wykazywane były w ciągu roku w wartości nominalnej przeliczonej na złote polskie według średniego kursu NBP dla danej waluty z dnia poprzedzającego dokonanie operacji.

• Stan nierozliczonych na dzień bilansowy zobowiązań wyrażony w walutach obcych przelicza się na walutę polską wg kursu średniego dla danej waluty ustalonym przez NBP obowiązującym w dniu bilansowym.

Środki pieniężne

- krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,
- środki pieniężne w walutach obcych przelicza się na walutę polską wg kursu średniego dla danej waluty ustalonym przez NBP obowiązującym w dniu bilansowym,
- kredyty i pożyczki,
- kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w cenie nabycia powiększonej o naliczone a nie zapłacone odsetki,
- Kapitały własne w wartości nominalnej.

II.8.2. Zasady dotyczące ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej,
- wynik na operacjach finansowych,

obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wynik działalności operacyjnej stanowi różnicę między sumą należnych przychodów ze sprzedaży produktów, usług oraz zysków ze sprzedaży składników majątku trwałego wyrażonych w rzeczywistych cenach sprzedaży, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług, oraz zrealizowanych pozostałych przychodów operacyjnych a wartością sprzedanych produktów, usług i strat ze sprzedaży składników majątku trwałego wycenionych w cenach nabycia i innych składników majątku oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik na operacjach finansowych stanowi różnicę między należnymi przychodami z operacji finansowych, a w szczególności z odsetek od pożyczek i należności, w tym także odsetek za zwłokę w zapłacie, otrzymania dyskonta, oprocentowania lokat i rachunków bankowych a kosztami operacji finansowych, na które składają się w szczególności odsetki, w tym także za zwłokę w zapłacie, prowizje od pożyczek i zobowiązań, płacone dyskonto.

II.8.3. Zasady dotyczące sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

art. 3 ust. 1a ustawy o rachunkowości, załącznik 4 do ustawy o rachunkowości

II.8.4. Pozostałe

Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:

sprawozdanie — sporządzone zostało w zł i gr, pełną szczegółowością rzeczową określoną w zał. nr 1 do Uor i zawiera dane porównawcze wg art. 46, 47 i 48 Uor;

rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej, zgodnie z zapisami w ZPR.

punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;

zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym;

dowody księgowe i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane;
w sprawozdaniu finansowym wyodrębniono salda dotyczące jednostek powiązanych;
jednostka nie aktywuje rozliczeń z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

II.9. Informacja uszczegóławiająca zasady rachunkowości, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki

III. BILANS

Bilans na podstawie załącznika nr 4 do Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121, poz. 591, z późn. zm.) dla jednostek mikro.

Numer	Opis	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2023
	Aktywa	1 033 375,55	1 038 315,89
A	+Aktywa trwałe, w tym środki trwałe	543 170,34	526 494,85
B	+Aktywa obrotowe, w tym:	490 205,21	511 821,04
	- zapasy	0,00	0,00
	- należności krótkoterminowe	490 205,21	511 821,04
C	+Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D	+Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
	Pasywa	1 033 375,55	1 038 315,89
A	+Kapitał (fundusz) własny, w tym:	900 931,69	899 183,45
	- kapitał (fundusz) podstawowy	912 000,00	912 000,00
B	+Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	132 443,86	139 132,44
	- rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
	- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00

IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Rachunek zysków i strat na podstawie załącznika nr 4 do Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121, poz. 591, z późn. zm.) dla jednostek mikro.

Numer	Opis	Za okres	
		01.01.2024...31.12.2024	01.01.2023...31.12.2023
A	Przychody podstawowej działalności operacyjnej i zrównane z nimi, w tym:	2 099 730,33	2 149 449,11
	- zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
B	Koszty podstawowej działalności operacyjnej:	2 129 883,79	2 112 513,02
B.I	+Amortyzacja	31 676,21	34 104,65
B.II	+Zużycie materiałów i energii	240 217,20	245 257,03
B.III	+Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 425 481,04	1 356 642,30
B.IV	+Pozostałe koszty	432 509,34	476 509,04
C	Pozostałe przychody i zyski, w tym:	32 077,70	15 290,01
	- aktualizacja wartości aktywów	0,00	0,00
D	Pozostałe koszty i straty, w tym:	0,00	16 281,00
	- aktualizacja wartości aktywów	0,00	0,00
E	Podatek dochodowy	176,00	3 359,00
F	Zysk/strata netto (A-B+C-D-E)	1 748,24	32 586,10

V. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

V.1. Noty

Noty

Załączony plik: noty.xlsx

VI. ROZLICZENIE RÓŻNICY POMIĘDZY PODSTAWĄ OPODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM A WYNIKIEM FINANSOWYM

Numer	Opis	Rok bieżący		Rok poprzedni	
		Wartość łączna	Z zysków kapitałowych	Wartość łączna	Z zysków kapitałowych
			Z innych źródeł przychodu		Z innych źródeł przychodu
A.	Zysk / strata	1 924,24	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w latach ubiegłych	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	26,34	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów, ujęte w latach ubiegłych	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 950,58	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
K.	Podatek dochodowy	176,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00

Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Elżbieta
Iwona
Gajdamowicz

Elektronicznie podpisany
przez Elżbieta Iwona
Gajdamowicz
Data: 2025.03.27 11:34:07
+01'00"

.....
Data i podpis

Kierownik jednostki



PRACOWNIKI ZARZĄDNI

MARZENA ANNA
FESNAK

28.05.2025 22:29:46 (GMT+2)

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zarządnym

**OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ
“ZAKŁADU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH I” SPÓŁKA Z O.O.W OLSZTYNIE
STAN NA DZIEŃ 30.06.2025r.**

“Zakład Budynków Komunalnych I” Spółka z o.o. w Olsztynie, ul. Zamenhofska 16, rozpoczął działalność z dniem 25.01.2001r., zgodnie z rejestracją w Krajowym rejestrze Sądowym pod Nr KRS 0000000110.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie nieruchomościami.

Oceną sytuacji finansowej został objęty okres od dnia 01.01.2025r. do dnia 30.06.2025 roku.

I. PRZYCHODY.

Spółka na dzień 30.06.2025r. administrowała 243 Wspólnotami Mieszkaniowymi.

Przychody ogółem na 2025 rok zaplanowane zostały w wysokości 2.265.020,00 zł. Osiągnięte wpływy na dzień 30.06.2025r. wyniosły 1.273.820,00 zł.

Głównym źródłem przychodów jest wynagrodzenie za administrowanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych.

II. KOSZTY.

Ogółem koszty na 2025 rok zaplanowano w wysokości 2.225.150,00 zł, w oparciu o analizę przewidywanych zdarzeń gospodarczych.

Wykonanie zadań w okresie od 01.01.2025r. do 30.06.2025r. pociągnęło za sobą koszty w wysokości 1.263.638,00 zł.

Wynik finansowy brutto na dzień 30.06.2025r. wyniósł 10.182,00 zł.

Obecnie sytuacja majątkowa i finansowa jest stabilna, a Spółka terminowo wywiązuje się ze swoich zobowiązań i nie ma problemów z utrzymaniem płynności finansowej.

Olsztyn, dnia 30.06.2025r.

Zarząd Spółki ZBK I

PREZES ZARZĄDU

Marzena Fesnak

Realizacja Planu Finansowego ZBK I na 2025 rok

	Plan na 2025r.	Wykonanie na 30.06.2025 r.
Planowane Przychody	2 265 020 zł	1 273 820 zł
Planowane Koszty	2 225 150 zł	1 263 638 zł
Planowany Wynik	39 870 zł	10 182 zł

Zakład Budynków Komunalnych I
Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofska 16
tel. 89 533 64 82 / 89 534 62 02

PREZES ZARZĄDU

Marzena Fesnak