

Okresné stavebné bytové družstvo, Dlhá 4, 950 50 Nitra

VÝROČNÁ SPRÁVA

o činnosti a výsledkoch hospodárenia OSBD k 31.12.2022

V Nitre, marec 2023


Ing. Zdenko Dubeň
riaditeľ OSBD

1. Profil spoločnosti

1.1. Základné údaje

Obchodné meno: Okresné stavebné bytové družstvo
Sídlo: Dlhá 4, Nitra, 950 50, Slovenská republika
IČO: 36 526 029
Obchodný register: Okresný súd v Nitre, odd. Dr. vl. Č. 10011/N
Právna forma: Družstvo

1.2. Predmet podnikania (činnosti) podľa výpisu z Obchodného registra

1. poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom
2. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
3. výroba jednoduchých výrobkov z kovu
4. čistenie kanalizačných systémov
5. uskutočňovanie stavieb a ich zmien
6. prípravné práce k realizácii stavby
7. montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania
8. dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
9. vedenie účtovníctva
10. činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
11. inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo
12. prenájom hnutelných vecí
13. projektovanie, montáž, vykonávanie revízií, oprava a údržba meracej a regulačnej techniky
14. vodoinštalatérstvo a kúrenárstvo
15. opravy a montáž určených meradiel: Merače pretečeného množstva vody – na studenú vodu, merače pretečeného množstva vody – na teplú vodu
16. výkon činnosti vedenia uskutočňovania stavieb na individuálnu rekreáciu, prízemných stavieb a stavieb zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m, drobných stavieb a zmien, výkon činnosti stavbyvedúceho s odborným zameraním – pozemné stavby
17. výkon činnosti stavebného dozoru s odborným zameraním – pozemné stavby
18. odstraňovanie azbestu alebo materiálov obsahujúcich azbest pri búracích prácach, údržbárskych prácach, opravách a iných činnostiach
19. oprava a servis zdvíhacích zariadení
20. revízie zdvíhacích zariadení
21. montáž, oprava, údržba vyhradených elektrických zariadení

- 22. sprostredkovanie obchodu, služieb a výroby
- 23. kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod v rozsahu voľných živností), kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod v rozsahu voľných živností).

1.3. Štatutárny orgán: predstavenstvo

Predseda predstavenstva:	Miroslav Gerhát
Podpredseda predstavenstva:	doc. Ing. Jozef Trandžík, Phd.
Člen predstavenstva:	Ing. Ján Ratkovský
Člen predstavenstva:	Ing. Gabriela Ballayová
Člen predstavenstva:	Mária Molnárová
Člen predstavenstva:	Mgr. Alena Kočková
Člen predstavenstva:	Ján Kavický
Prokúra:	Ing. Zdenko Dubeň
Kontrolná komisia:	Lýdia Ďurišová Ing. František Klozík Mgr. Katarína Petrášová

1.4. História družstva

Okresné stavebné bytové družstvo v Nitre vzniklo integráciou 38 stavebných bytových družstiev okresu v 50. rokoch minulého storočia a v 90- tých rokoch malo skoro 20 000 členov. Úlohou bytových družstiev nebola iba výstavba nových bytov, ale i komplexná starostlivosť o ekonomiku jednotlivých domov, údržbu a opravu bytového fondu. K tomu napomáhali aj štyri údržbárske strediská, dve v Nitre a po jednom v Zlatých Moravciach a vo Vrábľoch. Prvenstvo na Slovensku získalo práve účelovo vybudované stredisko údržby na sídlisku Chrenová. V týchto strediskách pracovalo okolo 80 údržbárov, ktorí prostredníctvom svojich profesií a remesiel zabezpečovali údržbu a opravu vo vyše 16 000 družstevných bytov. Družstvo zabezpečovalo i spoločensko-výchovnú činnosť: rôzne školenia funkcionárov, súťaže detí, stretnutia s dôchodcami. V tejto práci pomáhali dobrovoľní funkcionári vo výboroch členských samospráv jednotlivých domoch.

V roku 1991, po zmene spoločenských a ekonomických podmienok, družstvo ukončilo výstavbu bytov. Dovtedy priaznivé podmienky zo strany štátu na výstavbu družstevných bytov sa zmenili. Preto sa družstvo zameralo na kvalitné spravovanie už existujúcich bytov. Postupným prevodom družstevných bytov do vlastníctva, ale i prijímanou legislatívou sa z každodennej činnosti družstva postupne vytráca družstevná

myšlienka, ktorú nahrádza správcovská realita. Zmenou územného usporiadania novovzniknutej Slovenskej republiky sa z družstva odčleňujú byty v Zlatých Moravciach, a v decembri 1997 vzniká nové bytové družstvo v tomto meste. Okresné stavebné bytové družstvo ku koncu roka 2022 spravovalo 14 126 bytov v 289 domoch v meste Nitra a Vráble.

Prvoradou úlohou družstva je už po celé roky celková revitalizácia obytných domov. Spoločne s vlastníkmi bytov družstvo využíva možnosti dotácií Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja, ako i úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR a komerčných bánk.

V súčasnosti Okresné stavebné bytové družstvo má 4036 členov (stav k 31.12.2022). OSBD k 31.12.2022 zamestnávalo 63 zamestnancov, z toho 43 THP pracovníkov a 20 pracovníkov údržbárskych profesií.

2. Vybrané ukazovatele pre hodnotenie plánu

P.č	Ukazovateľ	Merná jednotka	Plán 2022	Skutočnosť k 31.12.2022	% plnenia
1.	Redukované výkony	Euro	358 167	394 822	110,23
2.	Prepočítaný evid. stav zamest.	osoba	60	62	103,33
	z toho: údržbári	osoba	18	19	105,55
	THP	osoba	42	43	102,38
3.	Hosp. výsledok za družstvo	Euro	0	9 928	-
4.	Stav zásob	Euro	max. 70 000	65 106	106,99

Z hodnotenia „Vybraných ukazovateľov pre hodnotenie plánu“ môžeme konštatovať, že družstvo základné plánované úlohy v roku 2022 splnilo.

3. Výsledky hospodárenia družstva

Z dosiahnutého hospodárskeho výsledku družstva môžeme konštatovať, že družstvo oproti plánovanému vyrovnanému hospodárskemu výsledku dosiahlo zisk pred zdanením daňou z príjmov právnických osôb 9 928 €.

Hospodársky výsledok dosiahlo družstvo čerpaním plánovaných nákladov na 104,04% pri prekročení plánovaných výnosov o 115 678 € čo predstavuje plnenie plánu výnosov na 104,42%.

V priložených tabuľkových prehľadoch uvádzame náklady a výnosy za družstvo ako celok a v členení podľa jednotlivých stredísk v porovnaní voči ročnému plánu.

Na dosiahnutom hospodárskom výsledku sa jednotlivé strediská podieľali nasledovne:

Stredisko	Plán 2022	Skutočnosť 2021	Skutočnosť 2022
011 Prevádzka domov	0	2 020	2 081
051 Správa a údržba byt. a nebyt. fondu	0	14 503	7 847
hospodársky výsledok	0	16 523	9 928

Dosiahnutý hospodársky výsledok, návrh na jeho rozdelenie

Za hodnotené obdobie roku 2022 družstvo dosiahlo hospodársky výsledok - zisk vo výške 9 928,32 €.

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:

- dosiahnutý zisk	9 928,32 €
- daň z príjmov PO	6 136,01 €
- zisk na rozdelenie	3 792,31 €

Rozdelenie zisku:

a) Základný fond	1 000,00 €
b) Sociálny fond	2 792,31 €

4. Finančná analýza družstva

Družstvo vykazuje k 31.12.2022 celkové aktíva v objeme 46 964 508 €. V porovnaní s predchádzajúcim rokom 2021 aktíva sa zvýšili o 3 937 145 €. K tomuto výsledku najviac prispel nárast krátkodobých pohľadávok o 3 787 594 € a nárast stavu na finančných účtoch o 648 073 €. Tento nárast bol korigovaný poklesom dlhodobého hmotného majetku o 501 607 € (prevod bytov do OV).

Z pohľadu pasív k nárastu prispel najviac nárast krátkodobých záväzkov o takmer 5,9 mil. €. Tento nárast bol korigovaný poklesom dlhodobých bankových úverov o takmer 700 tis. €, poklesom kapitálových fondov viac ako 435 tis. € a dlhodobých záväzkov o 747 tis. €.

Z hľadiska štruktúry majetku prevláda obežný majetok v objeme 42 066 002 €, čo predstavuje 89,6 %-tný podiel z celkového objemu majetku. Podľa objemu najväčšiu položku v majetku tvoria krátkodobé pohľadávky 24,46 mil. €, čo v percentuálnom vyjadrení tvorí 58,1% obežných aktív, a 52 % zo všetkých aktív. Podiel krátkodobých pohľadávok na celkovom majetku družstva sa oproti roku 2021 zvýšil o 4%.

V štruktúre zdrojov krytia majetku tvoria 87 %-tný podiel cudzie zdroje v objeme 41 ,01 mil. €, tvorené krátkodobými záväzkami 29,26 mil. €, dlhodobými záväzkami 10,09 mil. € (fond oprav BD), bankovými úvermi 1,65 mil. € a zákonnými rezervami 4 415. €.

Aktíva	2021	2022	Rozdiel 2022/2021	Index
				2022/2021
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0,00
Dlhodobý hmotný majetok	5 067 176	4 565 569	-501 607	0,90
Dlhodobý fin. majetok	335 000	330 000	-5 000	0,99
Dlhodobý majetok spolu	5 402 176	4 895 569	-506 607	0,91
Zásoby	52 911	65 104	12 193	1,23
Krátkodobé pohľadávky	20 669 186	24 456 780	3 787 594	1,18
Krátkodobý fin. majetok	300 000	300 000	0	1,00
Finančné účty	16 596 045	17 244 118	648 073	1,04
Obežný majetok spolu	37 618 142	42 066 002	4 447 860	1,12
Ostatné aktíva	7 045	2 937	-4 108	0,42
Aktíva spolu	43 027 363	46 964 508	3 937 145	1,09

Pasíva	2021	2022	rozdiel	Index
			022/2021	2022/2021
Základné imanie	528 787	527 095	-1 692	1,00
Kapitálové fondy	4 386 825	3 951 028	-435 797	0,90
Fondy zo zisku	908 712	875 509	-33 203	0,96
Hospodársky výsledok BO	13 046	3 792	-9 254	0,29
Vlastné imanie	5 837 370	5 357 424	-479 946	0,92
Dlhodobé záväzky	10 842 709	10 095 003	-747 706	0,93
Dlhodobé bankové úvery	2 348 582	1 648 665	-699 917	0,70
Krátkodobé záväzky	23 368 188	29 266 952	5 898 764	1,25
Krátkodobé rezervy	22 435	4 415	-18 020	0,20
Záväzky	36 581 914	41 015 035	4 433 121	1,12
Ostatné pasíva	608 079	592 049	-16 030	0,97
Pasíva spolu	43 027 363	46 964 508	3 937 145	1,09

Analýza zdrojov financovania

Pokles vlastných zdrojov spôsobený najmä poklesom kapitálových fondov o 435,8 tis. € ktorý súvisí s prevodom bytov do osobného vlastníctva za rok 2022.

Nárast cudzích zdrojov bol v dôsledku nárastu krátkodobých záväzkov o 5,9 mil. €, korigovaný poklesom zostatku bankových úverov o takmer 700 tis. a poklesom dlhodobých záväzkov o 747 tis. € ktoré sú tvorené fondmi opráv BD.

zdroje krytia majetku	začiatkový stav	konečný stav	rozdiel	%		perc. rozdiel
Vlastné zdroje	5 837 370	5 357 424	-479 946	13,57	11,41	-2,16
Cudzie zdroje	36 581 914	41 015 035	4 433 121	85,02	87,33	2,31
Ostatné pasíva	608 079	592 049	-16 030	1,41	1,26	-0,15
Spolu	43 027 363	46 964 508	3 937 145	100	100	0

Analýza majetku

Pokles investičného majetku o 506,6 tis. € vyplýva z odpisov dlhodobého hmotného majetku a z prevodov bytov do osobného vlastníctva. Nárast stavu obežného majetku o 4,45 mil. € bol spôsobený hlavne nárastom krátkodobých pohľadávok o 3,79 mil. € a nárastom zostatkov na fin. účtoch o 648 tis. €.

Názov	začiatkový stav	konečný stav	rozdiel	%		perc. rozdiel
investičný majetok	5 402 176	4 895 569	-506 607	12,55	10,42	-2,13
obežný majetok	37 618 142	42 066 002	4 447 860	87,43	89,57	2,14
ostatné aktíva	7 045	2 937	-4 108	0,02	0,01	-0,01
Spolu	43 027 363	46 964 508	3 937 145	100	100	0