

A - Všeobecné informácie o účtovnej jednotke

A. a) Názov právnickej osoby a opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky

Názov právnickej osoby:	Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina /skrátene OSBD Žilina/
Sídlo a miesto podnikania:	Tulská 33, 010 08 Žilina
Činnosti podľa výpisu z OR:	Vykonávané od:
Prenájom nehnuteľností	23.02.1999
Prevádzkovanie retransmisie	22.03.2001
Zabezpečuje výstavbu bytov ako aj výstavbu nebytových priestorov	15.01.2002
Prideľuje družstevné byty a nebytové priestory do nájmu svojim členom	15.01.2002
Zabezpečuje výstavbu bytov a nebytových priestorov do vlastníctva svojich členov na neziskovom princípe	15.01.2002
Zabezpečuje údržbu, opravy a rekonštrukciu v byt. domoch s bytmi a NP vo vlastníctve a nájme členov, vrátane zabezpečovania služieb	15.01.2002
Je prevádzkovateľom káblových distribučných systémov	15.01.2002
Zabezpeč. služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov	15.01.2002
Správa a údržba bytového alebo nebytového fondu	22.08.2012
Prevádzkovanie športových zariadení	22.08.2012
Reklamné a marketingové služby	22.08.2012
Administratívne služby	22.08.2012
Vydavateľská činnosť	22.08.2012
Poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom	23.08.2013
Poradenská činnosť v oblasti obchodu a služieb	23.08.2013
Výkon činnosti stavebného dozoru	23.08.2013
Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania	09.08.2014
Prenájom huteľných vecí	08.08.2018
Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby	16.10.2021

A. b) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce obdobie

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie : 17.05.2023

Schvaľovací orgán: Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina

A. c) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka OSBD Žilina k 31.12.2023 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

A. d) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	40,00	39,00

B. – Informácie o orgánoch družstva

Členom orgánov Družstva neboli v roku 2023 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia. Tiež im neboli poskytnuté finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

C. – Informácie o prijatých postupoch

C. a) Predpoklad zostavenia účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Družstva v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Rok 2023 bol ovplyvnený navyšovaním cien energií, vysokou mierou inflácie, rastom úrokových sadzieb ako i a nestabilitou súvisiacou s pretrvávajúcim vojnovým konfliktom. Z uvedených dôvodov podniklo Družstvo potrebné opatrenia v podobe

vyhodnocovania spotreby energií v niektorých objektoch, monitoring úrokových sadzieb v spolupráci s bankami, sledovanie EURIBOR na mesačnej báze, nakoľko väčšina poskytnutých úverov pre bytové domy je ovplyvnená práve touto sadzbou, ktorá v priebehu roka 2023 výrazne vzrástla. Družstvo pripravilo prehodnotenie nájmov objektov a odplaty bytov, ktoré má vo vlastníctve, zanalyzovalo poskytnuté úvery a pripravilo kroky na ich prehodnotenie od nasledujúceho roka. V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo zreteľný vplyv na pokles svojej činnosti, zníženie tržieb alebo ohrozenia nepretržitosti trvania Družstva. Nakoľko sa však situácia neustále vyvíja, predstavenstvo účtovnej jednotky pokračuje v monitorovaní potenciálneho budúceho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované okrem vykazovania majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré má Družstvo v správe. V roku 2014 bol spravovaný majetok súčasťou bilancie Družstva. K 01.01.2015 Družstvo vyčlenilo spravovaný majetok do samostatného účtovného okruhu. Výška spravovaného majetku a k nemu súvisiacich záväzkov je uvedená v časti I. – Informácie o iných aktívach a pasívach.

C. b) Informácia o spôsobe oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

Dlhodobý nehmotný majetok, ostatný dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.).

Dlhodobý hmotný majetok (stavby, samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí, pozemky) sa oceňuje obstarávacou cenou, tzn. cenou za ktorú sa majetok obstaral vrátane nákladov súvisiacich s jeho obstaraním (napr. projektové práce, preprava, montážne práce, poisťné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého hmotného majetku do používania.

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorú tvorí cena obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (prepravné, poisťné, provízie, skonto). Zásoby rovnakého druhu obstarané za rôzne ceny sú vedené na sklade v obstarávacích cenách vždy na samostatných skladových kartách. Ak úžitková hodnota zásob nezodpovedá ich oceneniu v účtovníctve, t.j. ak obstarávacia cena je vyššia než ekonomické úžitky z ich predaja, vytvára sa k týmto zásobám opravná položka.

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Pohľadávky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu usutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom vyhláseným ECB v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa pohľadávky vyjadrené v cudzej mene prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom vyhláseným ECB v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia. Zníženie ocenenia pohľadávok prostredníctvom tvorby opravných položiek sa realizuje k rizikovým a nevymožiteľným pohľadávkam podľa stupňa rizika vo výške 20 %, 50 %, 100 %.

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítajú na menu euro referenčným výmenným kurzom vyhláseným ECB v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa záväzky vyjadrené v cudzej mene prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom vyhláseným ECB v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Rezervy sa oceňujú kvalifikovaným odhadom v sume dostatočnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, pri zohľadnení rizík a neistôt.

Rezervy boli tvorené na nevyčerpané dovolenky vrátane sociálneho a zdravotného poistenia, na odmenu predsedu predstavenstva, na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, na audítorské služby, odchodné, životné a pracovné jubileá, na odmeny zamestnancov, dochádzkový bonus, ako i na pasívne súdne spory.

Splatná daň z príjmov je vykázaná vo výške daňovej povinnosti vypočítanej zo základu dane a sadzby dane podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

C. c) Odpisový plán

C. c1) Dlhodobý nehmotný majetok					
Druh	Doba odpisovania	Metóda	Spôsob	Účtovná odpisová sadzba alebo koeficient	Daňová odpisová sadzba alebo koeficient
Software	8 r.	Časová	Lineárne	1/8	1/8
Software – drobný dlhodobý NM	2 r.	Časová	Lineárne	1/2	1/2

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku, ktorého obstarávacía cena prevyšuje sumu 2 400 € sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v predchádzajúcej tabuľke.

Nehmotný majetok, ktorého obstarávacía cena je od 500 € do 2 400 € a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok sa v zmysle internej smernice odpisuje 2 roky.

Nehmotný majetok, ktorého ocenenie sa rovná sume 499,99 € alebo je nižšie a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok, sa účtuje na ťarchu účtu 518 – Ostatné služby.

C. c2) Dlhodobý hmotný majetok					
Druh	Doba odpisovania	Metóda	Spôsob	Účtovná odpisová sadzba alebo koeficient	Daňová odpisová sadzba alebo koeficient
Stavby	20, 40, 50 r.	Časová	Lineárne	1/20,1/40,1/50	1/20,1/40,1/50
Stavby – oploenie, drobné stavby	12 r.	Časová	Lineárne	1/12	1/12
Stroje, prístroje a zariadenia	4 r.	Časová	Lineárne	1/4	1/4
Dopravné prostriedky	4 r.	Časová	Lineárne	1/4	1/4
Ostatné samostatné hnutelné veci	6 r.	Časová	Lineárne	1/6	1/6
Drobný dlhodobý hmotný majetok	2 r.	Časová	Lineárne	1/2	1/2

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia, zohľadňuje sa očakávané fyzické opotrebenie, technické a morálne zastaranie.

Dlhodobý hmotný majetok s cenou obstarania od 200 € do 1 700 € a dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok sa v zmysle internej smernice odpisuje 2 roky.

Hmotný majetok, ktorého doba použiteľnosti je dlhšia ako 1 rok, ale obstarávacía cena je nižšia ako 200 € sa účtuje ako spotreba materiálu.

Technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku, ktorého obstarávacía cena v úhrne za zdaňovacie obdobie u jednotlivého hmotného majetku prevyšuje sumu 500 € sa odpisuje spolu s majetkom, ktorý sa zhodnotil.

Technické zhodnotenie plne odpísaného majetku sa považuje za iný majetok, ktorý nezvyšuje vstupnú ani zostatkovú cenu majetku a odpisuje sa v rovnakej odpisovej skupine, do ktorej bol zaradený pôvodný (plne odpísaný) majetok.

Pozemky sa neodpisujú.

Družstevné byty obstarané v rámci bytovej družstevnej výstavby sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v predchádzajúcej tabuľke.

D. - Informácie o aktívach**D. a) Dlhodobý nehmotný majetok**

D. a1) Bežné účtovné obdobie – Dlhodobý nehmotný majetok								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.		41 033			0	0		41 033
Prírastky								
Úbytky					0			
Presuny								
Stav k 31.12.		41 033			0	0		41 033
Oprávky								
Stav k 1.1.		39 755			0			39 755
Prírastky		1 278						1 278
Úbytky					0			
Stav k 31.12.		41 033			0			41 033
Opravné položky								
Stav k 1.1.								
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.								
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.		1 278			0	0		1 278
Stav k 31.12.		0			0	0		0

D. a2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie – Dlhodobý nehmotný majetok								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.		41 033			943	0		41 976
Prírastky								
Úbytky					943			
Presuny								
Stav k 31.12.		41 033			0	0		41 033
Oprávky								
Stav k 1.1.		38 339			943			39 282
Prírastky		1 416						1 416
Úbytky					943			943
Stav k 31.12.		39 755			0			39 755
Opravné položky								
Stav k 1.1.								
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.								
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.		2 694			0	0		2 694
Stav k 31.12.		1 278			0	0		1 278

D. b) Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku v bežnom a predchádzajúcom účtovnom období je uvedený v nasledujúcich tabuľkách.

D. b1) Bežné účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. veci a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav k 1.1.	211 970	3 994 642	228 087	58 853	1 920	4 308	4 499 780
Prírastky	0	123 114	12 492	12 720	148 326	0	296 652
Úbytky	0	30 734	11 999	0	148 326	4 308	195 367
Presuny							
Stav k 31.12.	211 970	4 087 022	228 580	71 574	1 920	0	4 601 065
Oprávky							
Stav k 1.1.	0	1 865 701	206 034	48 609	0	0	2 120 344
Prírastky	0	78 880	15 787	12 726	0	0	107 393
Úbytky	0	0	11 999	0	0	0	11 999
Stav k 31.12.	0	1 944 581	209 823	61 335	0	0	2 215 738
Opravné položky							
Stav k 1.1.							
Prírastky							
Úbytky							
Stav k 31.12.							
Zostatková hodnota							
Stav k 1.1.	211 970	2 128 941	22 053	10 244	1 920	4 308	2 379 436
Stav k 31.12.	211 970	2 142 441	18 757	10 239	1 920	0	2 385 327

D. b2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. veci a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav k 1.1.	211 970	4 041 852	230 248	50 848	0	0	4 534 917
Prírastky	0	37 953	9 025	13 863	62 762	5 745	129 348
Úbytky	0	85 163	11 187	5 858	60 842	1 438	164 488
Presuny							
Stav k 31.12.	211 970	3 994 642	228 087	58 853	1 920	4 308	4 499 780
Oprávky							
Stav k 1.1.	0	1 777 580	196 434	45 010	0	0	2 019 023
Prírastky	0	88 121	20 787	9 457	0	0	118 365
Úbytky	0	0	11 187	5 858	0	0	17 045
Stav k 31.12.	0	1 865 701	206 034	48 609	0	0	2 120 344
Opravné položky							
Stav k 1.1.							
Prírastky							
Úbytky							
Stav k 31.12.							
Zostatková hodnota							
Stav k 1.1.	211 970	2 264 272	33 814	5 838	0	0	2 515 894
Stav k 31.12.	211 970	2 128 941	22 053	10 244	1 920	4 308	2 379 436

D. c) Poistenie majetku			
Poistenie	Predmet poistenia	Poistná suma v bežnom období	Poistná suma v minulom období
Poistenie majetku proti krádeži, lúpeži, vandalizmu a poistenie skiel	Nehuteľný majetok, výrobnoprevádzkové zariadenia	8 545 000	8 545 000
Poistenie zodpovednosti za škodu	Zodpovednosť poisteného za škodu na živote a zdraví alebo veci	500 000	500 000
Poistenie motorových vozidiel	PZP, HP motorových vozidiel	109 117	109 120
Poistenie členov orgánov spoločnosti	Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti	330 000	330 000
SPOLU		9 484 117	9 484 120

Suma plateného ročného poistného:

- a) poistenie majetku a zodpovednosti 3 203,13 € (GDPR, stav. dozor)
 b) poistenie motorových vozidiel 3 258,68 € (GAP)
 c) poistenie členov orgánov spoločnosti 2 989 €

D. d) Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	
Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0 €

D. e) Informácie o vývoji opravných položiek k pohľadávkam					
Pohľadávky	Stav OP k 1.1.	Tvorba OP	Zúčt. OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčt. OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP k 31.12.
Pohľadávky z obchodného styku	14 364	9 112	3 964	5 983	13 528
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
SPOLU	14 364	9 112	3 964	5 983	13 528

Tvorba opravných položiek k rizikovým pohľadávkam z obchodného styku evidovaným na účte 311-100, 315-007, 315-010 a 315-012 bola v sume 9 112 €. Zníženie opravných položiek z dôvodu ich vyradenia z účtovníctva a trvalého upustenia od vymáhania.

D. f) Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky					
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti			Pohľadávky spolu
		do 360 dní	do 720 dní	nad 720 dní	
Dlhodobé pohľadávky					
Dlhodobé pohľadávky spolu	621 287				621 287
Krátkodobé pohľadávky, z toho:					
Pohľadávky z obchodného styku	11 620	31 046	9 903	4 563	57 132
Pohľadávky voči spol. členom a združeniu	0				0
Iné pohľadávky	138 056	0	0	0	138 056
Daňové pohľadávky a dotácie	21 634				21 634
Krátkodobé pohľadávky spolu	171 310	31 046	9 903	4 563	216 822

Družstvo v roku 2023 vykázalo pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií na rekonštrukciu spravovaných domov. Celkom pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií k 31.12.2023 sú 750 328 €, z toho časť 621 287 € sú pohľadávky so splatnosťou viac ako 1 rok.

Počas roka 2023 sme čerpali dotácie na energie z MHSR. Pohľadávky z týchto dotácií sú k 31.12.2023 v sume 16 177,12 €.

Pohľadávky z obchodného styku patriace spravovanému majetku vlastníkov domov sú evidované v samostatnom účtovnom okruhu bytové domy vo výške 10 779 022 €.

D. g) Informácie o významných zložkách krátkodobého finančného majetku		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	6 249	2 009
Bežné účty v banke	438 211	571 912
Vkladové účty v banke – termínované		
Peniaze na ceste		
SPOLU	444 460	573 921

Finančné prostriedky na účtoch bytových domov vo výške 19 263 197 € sú evidované v samostatnom účtovnom okruhu bytové domy. OSBD Žilina s týmito finančnými prostriedkami disponovať nemôže. Jedná sa o finančné prostriedky v správe Družstva.

D. h) Informácie o položkách časového rozlíšenia nákladov budúcich období a príjmov budúcich období		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:		
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	11 295	10 623
- poisťné	4 948	4 630
- predplatné	2 876	2 733
- nájomné	3 122	2 815
- ost. služby	349	445
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, toho:	30 501	33 653
- nevyfakturované dodávky	30 501	33 653

Náklady budúcich období – alikv. časť poistenia zodpovednosti štat. orgán., stavebný dozor, majetok, GDPR, PZP, havarijne poistenie, licencia k softvéru, predplatné časopisy, ročné predplatné MS Office a nájomné na r. 2024. Príjmy budúcich období – nevyfakturované dodávky za plyn, teplo, el. energiu, vodné, stočné, ktoré boli spotrebované v r. 2023, ale faktúrované v roku 2024, odpočty meracích prístrojov k 31.12.2023 v súvislosti s vyúčtovaním za rok 2023, fakturované až 2024.

E. – Informácie o pasívach

E. a) Opis základného imania					
Členské vklady	Hodnota	Počet	Spolu	Splatené	Práva spojené s podielom
Základné imanie	17	9 655	164 305	164 305	
SPOLU	17	9 655	164 305	164 305	

Zapisované základné imanie OSBD Žilina je vo výške 108 280 €, základný členský vklad je vo výške 17 € a počet členov družstva k 31.12.2023 bol 9 655.

E. b) Účtovný zisk v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období	
Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	9 163

E. c) Rozdelenie účtovného zisku v bežnom účtovnom období	
Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	6 000
Prídel do sociálneho fondu	0
Nerozdelený zisk z výsledku hospodárenia	3 163
SPOLU	9 163

Informácie o zmenách vo vlastnom imaní sú uvedené v bode K. poznámok

E. d1) Rezervy – Bežné účtovné obdobie					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
Dlhodobé rezervy, z toho:	95 248	1 246	0	2 689	93 805
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	29 533	0	0	2 689	26 844
- odchodné vrátane SP a ZP	65 715	1 246	0	0	66 961
Krátkodobé rezervy, z toho:	80 865	101 899	60 985	19 880	101 900
a) Zákonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	18 451	29 757	12 848	5 603	29 757
b) Ostatné rezervy:					0
- overenie účtovnej závierky	5 620	5 620	5 620	0	5 620
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	23 028	24 591	22 751	277	24 591
- odchodné vrátane SP a ZP	0	3 490	0	0	3 490
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	3 826	3 473	3 826	0	3 473
- ročné prémie a dochádzkový bonus	14 940	14 968	14 940	0	14 968
- pasívne súdne spory	15 000	20 000	1 000	14 000	20 000

E. d2) Rezervy – Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
Dlhodobé rezervy, z toho:	87 781	8 429	0	962	95 248
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	30 495			962	29 533
- odchodné vrátane SP a ZP	57 286	8 429			65 715
Krátkodobé rezervy, z toho:	68 514	80 865	57 218	11 296	80 865
a) Zákonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	18 295	18 451	11 499	6 796	18 451
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky	5 620	5 620	5 620		5 620
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	21 833	23 028	21 833		23 028
- odchodné vrátane SP a ZP	0				0
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	4 651	3 826	4 651		3 826
- ročné prémie a dochádzkový bonus	13 615	14 940	13 615		14 940
- pasívne súdne spory	4 500	15 000	0	4 500	15 000

V roku 2023 bola vytvorená rezerva na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, rezerva na odmenu pre predsedu predstavenstva, rezerva na odchodné, pracovné a životné jubileá vrátane odvodov, rezerva na overenie účtovnej závierky, rezerva na výdavky spojené so 60. výročím založenie OSBD Žilina a rezerva na pasívne súdne spory. Tiež bola vytvorená rezerva na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov, rezerva na ročné prémie a dochádzkový bonus, ako i rezerva na kvartálne odmeny.

E. e) Informácie o výške záväzkov do lehoty splatnosti a po lehote splatnosti okrem záväzkov z úveru, zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku			
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Záväzky spolu
Dlhodobé záväzky so splatnosťou viac ako 5 rokov			
Dlhodobé záväzky so splatnosťou 1 až 5 rokov			
Dlhodobé záväzky spolu			
Záväzky z obchodného styku	29 821		29 821
Záväzky voči zamestnancom, SP, daň. záväzky	114 269		114 269
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	1 150		1 150
Iné záväzky	22 334		22 334
Krátkodobé záväzky spolu	167 574		167 574

Informácie o odloženom daňovom záväzku sú uvedené v bode H. a) poznámok

E. f) Záväzky zo sociálneho fondu		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	12 155	15 320
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	5 953	5 301
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	2 151
Tvorba sociálneho fondu spolu	5 953	7 452
Čerpanie sociálneho fondu	9 130	10 617
Konečný zostatok sociálneho fondu	8 977	12 155

E. g) Bankové úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci					
Názov položky	Mena	Úrok p.a. V %	Dátum splatnosti	Istina bežné účtovné obdobie	Istina za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Úvery na družstevnú bytovú výstavu	EUR	1	do r. 2031	6 256	7 680

Úvery bytových domov, ktoré má OSBD Žilina v správe sa nevykazujú v účtovníctve družstva. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31.12.2023 v sume 26 713 362 €.

E. h) Informácie o položkách časového rozlíšenia výdavkov budúcich období a výnosov budúcich období		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	26 534	0
vyplatenie dotácií MHSR na energie nájomcom	26 534	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období krátkodobé, toho:	6 957	5 816
nájomné r. 2024	6 957	5 816

F. – Informácie o výnosoch

F. a) Sumy tržieb za vlastné výkony a tovar		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné
Tržby z prenájmov	758 898	595 345
Tržby z poplatkov	139 932	121 654
Tržby z reklamy	3 550	3 600
Tržby za výkon správy	972 386	863 806
Tržby ostatné	3 665	4 085
Tržby servis PRNV	22 407	17 416
Tržby za tovar	500	114
SPOLU	1 901 338	1 606 020

F. b) Sumy tržieb z hospodárskej činnosti		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja DM	0	175
Tržby z predaju materiálu	0	0
Zmluvné pokuty	0	90
Výnosy z odpísaných pohľadávok	1 337	0
Ost. výnosy z hospod. činnosti	64 561	15 195
SPOLU	65 898	15 460

F. c) Suma čistého obratu podľa § 19 ods. 1 písm. a) druhého bodu zákona		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	1 900 838	1 605 906
Tržby za tovar	500	114
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
SPOLU	1 901 338	1 606 020

G. – Informácie o nákladoch

G. a) Sumy nákladov na poskytnuté služby		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Opravy a udržiavanie	19 574	8 544
Telekomunikačné a poštové služby	54 334	47 090
Audítorske, porad., právne, notárske služby	28 592	29 210
Nájomné	40 892	31 398
Softvérové služby	31 420	32 748
Dodávat. služby	66 037	60 322
Projekty, posudky	1 410	480
Náklady na školenia	3 893	1 692
Provízie za sprostredkovanie	407	0
Ostatné	23 142	16 900
SPOLU	269 701	228 383

G. b) Sumy ostatných nákladov na hospodársku činnosť		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokuty	125	26
Splátka úveru ŠFRB, SZRB	1 163	1 352
Havárijná služba	22 095	20 160
Neuplatnená DPH po prepočte koeficientom	7 397	4 988
Iné	10 581	8 907
SPOLU	41 361	35 433

G. c) Suma nákladov za overenie individuálnej účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady voči audítorskej spoločnosti, z toho:	5 620	5 620
náklady za overenie indiv. účtovnej závierky	5 620	5 620

H. – Informácie o daniach z príjmov

H. a) Informácie o odloženom daňovom záväzku				
Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok
Položky odloženej dane				
Rozdiel medzi účtovnou a daňovou hodnotou:				
Dlhodobého majetku		855 312		856 100
Zásob				
Pohľadávok	8 136		11 534	
Závazkov	2 114		2 641	
Rezerv	165 948		157 661	
možnosť umoriť daňovú stratu				
Spolu základ odloženej dane	176 198	855 312	171 836	856 100
Netto odložený daňový záväzok 21%		142 614		143 695
zmena odloženej dane	1 082		1 083	
zaučtovaná ako náklad / (výnos)	1 082		1 083	

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	23 074			22 348		
teoretická daň		4 845	21%		4 693	21%
Daňovo neuznané náklady	101 925	21 404	93%	118 891	24 967	112%
Výnosy nepodliehajúce dani	-75 002	-15 751	-68%	-62 445	-13 113	-59%
Uplatnenie daňovej straty				-10 849	-2 278	-10%
Iné						
Spolu	49 994	10 499	46%	67 946	14 269	64%
Splatná daň z príjmov		10 499	46%		14 269	64%
Odložená daň z príjmov		-1 083	-5%		-1 083	-5%
Celková daň z príjmov		9 416	41%		13 186	59%

I. – Informácie o iných aktívach a pasívach

I. a) Podmienené aktíva a podmienené pasíva

Družstvo nemá podmienené aktíva a ani informácie o podmienených záväzkoch.

I. b) Podsúvahové účty

Družstvo spravuje domy vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Majetok v správe sleduje v samostatnom účtovnom okruhu. Prehľad o hodnote majetku v správe a s ním súvisiacich záväzkov je uvedený v bilancii domov vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

I. b1) Informácie k súvahe bytových domov – Aktíva		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Fondové účty	14 107 969	13 825 417
Službové účty	5 155 229	4 175 126
Ost. pohľadávky – služby	13 892 890	11 945 095
Pohľadávky – predpis	-3 113 868	-2 657 308
Iné pohľadávky	4 761	768
Peniaze na ceste	5 639	5 639
Aktíva celkom	30 052 620	27 294 736

I. b2) Informácie k súvahe bytových domov – Pasíva		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ost. záväzky – za služby	15 498 439	12 755 164
Záväzky voči OSBD	101 340	99 353
Dodávatelia	305 791	578 569
Fond opráv a údržby	14 147 050	13 861 651
Pasíva celkom	30 052 620	27 294 736

J. – Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa zostavenia účtovnej závierky

Po 31. decembri 2023 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

K. – Prehľad zmien vlastného imania

EUR	Základné imanie	Ost. kapitál. fondy	Nedelit. fond	Fondy zo zisku a prev. VH	Oceňov. rozdiely	Výsledok hospodár.	Spolu
1. januára 2022	168 062	1 259 712	216 560	1 599 420	0	5 151	3 248 907
členské vklady							
vyrovnač. podiel	-2 142			425			-1 717
splátky úverov za byt. výstavbu		3 182					3 182
predaj družstevných bytov		-89 700					-89 700
vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1.							
krytie rizík							
odmeny zo stimulačného fondu				-3 280			-3 280
prídely do sociálneho fondu						-2 151	-2 151
Precenenie finančných investícií							
presun				3 000		-3 000	
Nerozdelený zisk/strata minulých rokov							
VH za účtovné obdobie						9 163	9 163
31. decembra 2022	165 920	1 173 194	216 560	1 599 565	0	9 163	3 164 402
členské vklady							
vyrovnač. podiel	-1 615			238			-1 377
splátky úverov za byt. výstavbu		1 423					1 423
predaj družstevných bytov		-30 834					-30 834
vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1.							
krytie rizík							
odmeny zo stimulačného fondu				-2 680			-2 680
prídely do sociálneho fondu						0	0
precenenie finančných investícií							
presun				6 000		-6 000	
Nerozdelený zisk/strata minulých rokov				3 163		-3 163	
VH za účtovné obdobie						13 657	13 657
31. decembra 2023	164 305	1 143 783	216 560	1 606 286	0	13 657	3 144 591

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 1 615 € - vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva. Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 108 280 €.

Ako prírastok ost. kapitálových fondov vo výške 1 423 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri predaji bytov do vlastníctva. Úbytok ost. kapitálových fondov 30 834 € je v dôsledku predaja bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol na základe rozhodnutia delegátov uskutočnený prídely zo zisku za rok 2022 do stimulačného fondu vo výške 6 000 € a preúčtovanie na nerozdelený zisk z výsledku hospodárenia 3 163,17 €.

Fond návratných dotácií bol v priebehu účtovného obdobia na základe schválenia uznesenia č. 16/01/23 zo dňa 23.01.2023 predstavenstvom OSBD Žilina navýšený o 220 000 € z prostriedkov základného fondu. Týmto krokom sa zvýšili možnosti financovania obnov bytových domov, aj vzhľadom na aktuálnu ekonomickú situáciu, kde úvery pre bytové domy môžu byť menej dostupné. Fond návratných dotácií Družstvo vytvorilo v celkovej sume 1 000 000 €, z toho poskytnuté dotácie k 31.12.2023 sú vo výške 750 328 €.

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2023 vo výške 13 656,51 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.