



Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina

Tulská 33, 010 08 Žilina

Výročná správa za rok 2023



OBSAH

- 1) ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE
- 2) STAV A VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY
- 3) OSTATNÉ NEFINANČNÉ INFORMÁCIE
- 4) ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12.2023
- 5) NÁVRH NA ROZDELENIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA ZA ROK 2023
- 6) CIELE NA ROK 2024

PRÍLOHY:

- správa audítora o overení účtovnej závierky za rok 2023

Výročná správa je vyhotovená podľa § 20 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

MAREC 2024

Bc. Milan Piliar
predseda predstavenstva

1) Základné identifikačné údaje

Popis účtovnej jednotky	
Obchodné meno:	Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina /skrátene OSBD Žilina/
Sídlo:	Tulská 33, 010 08 Žilina
Právna forma:	Družstvo
IČO:	00 176 265
DIČ:	2020671576
IČ DPH:	SK2020671576
Obchodný register:	Obchodný register Okresného súdu v Žiline, Oddiel: Dr, Vložka číslo: 75/L
Zápis do obch. registra:	01.03.1964

Orgány OSBD Žilina		
Predstavenstvo:	Meno, priezvisko	Lokalita
Predseda predstavenstva	Bc. Milan Piliar	
Podpredseda predstavenstva	Ing. Daniel Divinec	Solinky
Členovia	Ing. Jozef Lukáček	Vlčince
	prof. Ing. Jozef Majerčák PhD.	Vlčince
	Ing. Marián Králik	Vlčince
	Ing. Róbert Ferner	Hliny
	Ing. Pavol Salaj	Hliny
	Ing. Jozef Jobb	Solinky
	RNDr. Ivan Bellan	Solinky
	JUDr. Bibiána Bojmírová	Rozptyl – staré mesto
	Jaroslav Žák	Rajec
Kontrolná komisia:		
Predseda kontrolnej komisie	Monika Hrabovská	
Podpredseda	Ing. Milada Kodajová	
Členovia	Iveta Burešová	
	Terézia Berzáková	
	Veronika Pálfyová	
	Anna Šuteková	
	Ing. Katarína Záborská	

Hlavné činnosti podľa výpisu z Obchodného registra	
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
Prideluje 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
Zabezpečovanie služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov	15.01.2002
Správa a údržba bytového alebo nebytového fondu v rozsahu voľných živností	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 hnutelných vecí	08.08.2018
Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby	16.10.2021

Priemerný počet zamestnancov		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	40	39
Počet vedúcich zamestnancov	3	3

Počet členov		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Počet členov	9 665	9 760

2) Stav a vývoj účtovnej jednotky

Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina je moderná spoločnosť, zaoberajúca sa správou bytových domov. Je jednou z mála, ktorá prežila zmenu politického režimu a úspešne funguje v súčasnej ekonomike. Bytové domy spravuje nielen na družstevnom, ale aj komerčnom princípe. Na pokrytie svojich nákladov používa výnosy z prenájomov nehnuteľností a z inej hospodárskej činnosti, a tým udržiava pomerne nízky poplatok za správu bytových domov. Aj keď sme v minulosti stratili významné výnosy, vždy sme našli nové aktivity, ktorými sme chýbajúce výnosy nahradili.

Za dátum vzniku OSBD Žilina považujeme 1. marec 1964, kedy bolo založené Stavebné bytové družstvo občanov č. 1 – SBD 1 so sídlom v Žiline. Obvodné stavebné bytové družstvo sídliace na Vlčincoch, ako ho poznáme dnes, existuje od roku 1993. Vtedy sa oficiálne zmenil názov z okresného na obvodné stavebné družstvo - keďže v tom čase už v okrese nebolo jediné.

Napriek vývoju na trhu, ktorý prináša zvýšenú konkurenciu a požiadavky, ktorým sa musíme neustále prispôbovať, sme si aj v roku 2023 udržali svoj trhovú podiel pri správe bytových domov a k 31.12.2023 sme spravovali 283 bytových domov. Od 01.01.2023 sme prevzali do správy 16 b.j. a 6 NP Vojtecha Tvrdého 784/5, Žilina.

V rámci roka 2023 sme pripravili na základe objednávky vyúčtovanie pre nájomné byty Mesta Rajec. V nasledujúcom roku sa pripravujeme na uzatvorenie zmluvy na výkon správy týchto nájomných bytov.

Za uplynulý rok sme previedli členom družstva 6 bytov do osobného vlastníctva.

V rámci inovácií sme v roku 2023 pokračovali v nastavenom trende komunikačného projektu Domovinky.sk - ako jedinečný portál o bývaní a správe bytových domov, v ktorom prinášame aktuálne informácie spoločne s nadčasovými témami, ktoré sa týkajú medziludských vzťahov i zákonných úprav života v bytovom dome.

Za účelom neustáleho zlepšovania zákazníckej orientácie a dosiahnutia maximálnej spokojnosti zákazníkov s prístupom, rýchlosťou vybavenia a odbornosťou zamestnancov naďalej monitorujeme uvedenú spätnú väzbu v spolupráci so spol. DEKRA cez softvérový analytický program - TARGETIS. Tento systém je určený na získavanie spätnej väzby spokojnosti od zákazníkov bezprostredne po osobnej návšteve zákazníka a to formou dotazníka, ktorý obdrží zákazník prostredníctvom e-mailu.

V oblasti návratných dotácií došlo v roku 2023 k zmene. Fond návratných dotácií sme navýšili o 220 000 € na 1 mil. € zo základného fondu rozvoja družstva. Týmto krokom sa zvýšili možnosti financovania obnov BD aj vzhľadom na aktuálnu ekonomickú situáciu, kde úvery pre BD môžu byť menej dostupné. Za uplynulý rok sme v oblasti finančnej podpory poskytli vlastníkovi bytov a nebytových priestorov v 8 domoch finančné prostriedky z fondu návratných dotácií v celkovej výške 312 500 €.

V súvislosti s vysokými úrokovými sadzbami a nárastom EURIBOR-u, sme sa venovali v priebehu roka 2023 podrobnej analýze úrokových sadzieb na poskytnutých úveroch BD. Úvery majú nastavené buď fixné úrokové sadzby alebo sadzbu EURIBOR s maržou banky. Vývoj 1M – EURIBOR-u za posledné obdobie dosiahol úroveň takmer 3,9%, čo si vyžiadalo hľadanie vhodnejších alternatív existujúcich úverov BD, či už vo forme návrhu prefinancovania úveru, zmeny úrokovej sadzby na FIX, vyplatenia úveru z fondu údržby a opráv, prípadne poskytnutia návratnej dotácie. Riziko pre bytový dom nastáva pri zmene úrokovej sadzby naviazanej na EURIBOR zmenou mesačnej splátky úveru a jej pomere voči tvorbe FOD. Nastávajú prípady zvýšenia mesačnej splátky, ktorá je

vyššia ako samotná tvorba FOD. Poplatky nastavené na poskytnutých návratných dotáciách sú výhodnejšie v porovnaní s aktuálnymi úrokovými sadzbami a sú alternatívou financovania obnovy BD, alebo prefinancovania existujúcich úverov. Prioritne sa venujeme BD s nesprávne nastaveným pomerom splátky úveru k tvorbe fondu údržby a opráv. V priebehu roka 2023 predstavenstvo schválilo na prefinancovanie zostatkov úverov bytovým domom, ktoré majú nastavený nesprávny pomer medzi splátkou úveru a tvorbou FOD návratné dotácie v objeme 132 500 €.

Na konci roka 2022 sme konštatovali, že zvyšujúce sa úrokové sadzby ovplyvnia aj rozhodovanie vlastníkov o obnove bytových domov. Tento predpoklad sa splnil a financovanie obnovy bytových domov sa sústreďuje na využívanie úverov zo ŠFRB, kde po splnení podmienok platných v roku 2023 bolo možné získať úver s nulovým úrokom. V tomto roku sme podali 11 žiadostí, z čoho 9 bolo už vybavených. Celkovo domy získali úvery vo výške 3 545 tis. €, ktoré budú splácať počas nasledujúcich 20 rokov. Celkovo je rozpracovaných 71 projektov, z čoho 14 sa týka rozvodov a 24 výťahov. V 3 bytových domoch riešime výstavbu úplne nových výťahov, z čoho v jednom dome sa vlastníci rozhodli pre vybudovanie výťahov nie v každom vchode. Pri stavbách, ktoré si vyžadujú stavebné povolenie, čo je aj prípad výstavby výťahov je doba jeho vybavenia takmer rok. Stavebný dozor vykonával činnosť na 20 stavbách v celkovom finančnom objeme cca 2 570 tis.€, s tým, že 6 stavieb v zostávajúcom objeme 1 075 tis.€ prešlo do roku 2024. S platnosťou od 1.1.2024 sa zmenili aj podmienky poskytovania úverov zo ŠFRB, ale napriek tomu, podmienky sú stále pre bytové domy výhodné. Obnova bytových domov je proces, ktorý si vyžaduje súčinnosť so zástupcami vlastníkov bytov, ale aj komisiami zastupujúcimi vlastníckmi a to nielen pri vypracovaní projektových dokumentácií, ale hlavne pri výberoch zhotoviteľov. Túto spoluprácu si vážime a oceňujeme, že títo zástupcovia napriek osobnému voľnu a svojim pracovným povinnostiam majú záujem na úspešnej realizácii schválenej obnovy.

V roku 2023 OSBD Žilina uzatvorilo nové komerčné úvery pre 6 bytových domov v celkovej hodnote 1 109 519 €, čo je značný pokles oproti predchádzajúcemu roku. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31.12.2023 v sume 26 713 362 €.

Prognóza pre ďalšie obdobie v oblasti:

- a) správy bytového fondu je stabilná a očakávame opäť nárast počtu bytových domov a tiež nebytových priestorov v správe na základe zaslaných dopytov, taktiež je plánovaná správa nájomných bytov Mesta Rajec,
- b) prenájmov je značne ovplyvnená vysokou mierou inflácie a pretrvávajúcou vojnovou situáciou, kde sme pristúpili k prehodnoteniu cien nájmov nebytových priestorov a bytov vo vlastníctve Družstva. V dôsledku aktuálnej situácie môžeme očakávať výpadok obsadenosti priestorov na prenájom a s tým súvisiace aj zníženie výnosov z prenájmov.

Družstvo svojou činnosťou nemá významný vplyv na životné prostredie, nevypúšťa exhaláty do vzduchu ani nevytvára znečistenie vody, či nebezpečné odpady. Naopak, snaží sa iniciovať a pripraviť inovatívne projekty s cieľom zefektívniť náklady na energie v bytových domoch (LED osvetlenie, využitie solárnej energie, zelená strecha a pod.).

Družstvo stabilne a dlhodobo zamestnáva približne 40 pracovníkov, z toho 5 pracovníkov so zdravotným postihnutím.

3) Ostatné nefinančné informácie

- Informácie o udalostiach osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia
Rok 2024 považujeme za prelomový hlavne v oblasti vysokej miery inflácie, nestability súvisiacej s vojnovým konfliktom a pretrvávajúcimi vysokými úrokovými sadzbami, najmä EURIBOR. V čase zverejnenia účtovnej závierky a predkladanej výročnej správy vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo zreteľný vplyv na pokles svojej činnosti, zníženie tržieb alebo ohrozenia nepretržitosti trvania Družstva. Uvedenú skutočnosť sme náležite vysvetlili aj v poznámkach k účtovnej závierke.
- Informácie o predpokladanom budúcom vývoji účtovnej jednotky
Vo vývoji OSBD Žilina sa nepredpokladá, že by došlo k zmene doterajšieho vývoja. OSBD Žilina sa bude aj v budúcnosti zaoberať správou nehnuteľností vlastného majetku družstva, ako aj nehnuteľností cudzieho majetku prijatých do správy. Nakoľko sa však ekonomická situácia vo svete neustále mení, vedenie družstva bude naďalej pokračovať v monitorovaní potenciálneho budúceho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov. Našou hlavnou úlohou je dlhodobého hľadiska efektívne využívať zhodnotenie výnosov z vlastného majetku družstva a byť nápomocný a hľadať riešenia so zameraním na úsporu energií.
- Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
OSBD Žilina nemá žiadne aktivity v oblasti výskumu a vývoja.
- Informácie o tom, či účtovná jednotka má organizačnú zložku v zahraničí
OSBD Žilina nemá organizačnú zložku v zahraničí.

4) Účtovná závierka k 31.12.2023

Účtovníctvo OSBD Žilina bolo vedené v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v platnom znení, v súlade s postupmi účtovania, rámcovou účtovnou osnovou pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva a v súlade s internými predpismi OSBD Žilina.

S účinnosťou od 01.01.2015 došlo k zmene v metodike účtovníctva a majetok bytových domov v správe sa sleduje v samostatnom účtovnom okruhu. Hodnota spravovaného majetku je k 31.12.2023 v sume 112 044 678 €.

SÚVAHA		
Vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch		
Strana aktív súvahy (netto aktíva v celých €)	Rok 2023	Rok 2022
MAJETOK SPOLU	3 699 207	3 684 035
A. Neobežný majetok	2 385 327	2 380 714
A.I Dlhodobý nehmotný majetok	0	1 278
A.II Dlhodobý hmotný majetok	2 385 327	2 379 436
A.III Dlhodobý finančný majetok		
B. Obežný majetok	1 272 084	1 259 045
B.I Zásoby	3 042	2 103
B.II Dlhodobé pohľadávky	621 287	522 921
B.III Krátkodobé pohľadávky	203 295	160 100
B.IV Krátkodobý finančný majetok		
B.V Finančné účty	444 460	573 921
C. Časové rozlíšenie	41 796	44 276
Strana pasív súvahy (údaje v celých €)	Rok 2023	Rok 2022
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	3 699 207	3 684 035
A. Vlastné imanie	3 144 591	3 164 402
A.I Základné imanie	164 305	165 920
A.III Ostatné kapitálové fondy	1 143 783	1 173 194
A.IV Zákonné rezervné fondy – nedeliteľný fond	216 560	216 560
A.V Ostatné fondy zo zisku	1 587 535	1 583 977
A.VI Oceňovacie rozdiely z precenenia		
A.VII Výsledok hospodárenia minulých rokov	18 751	15 588
A.VIII Výsledok hospodárenia bežného roku po zdanení	13 657	9 163
B. Záväzky	521 125	513 817
B.I Dlhodobé záväzky	151 591	155 850
B.II Dlhodobé rezervy	93 805	95 248
B.III Dlhodobé bankové úvery	6 256	7 680
B.IV Krátkodobé záväzky	167 573	174 174
B.V Krátkodobé rezervy	101 900	80 865
C. Časové rozlíšenie	33 491	5 816

Komentár k súvahe – aktíva:

A. Neobežný majetok

Družstvo hospodári s vlastným dlhodobým hmotným majetkom (nie prenájatým). Dlhodobý nehmotný majetok predstavuje softvér.

Družstvo nevlastní akcie ani obchodný podiel v inej spoločnosti.

B. Obežný majetok

B.I Vývoj stavu zásob je priaznivý, porovnateľný s minulým obdobím. Opravná položka k zásobám nebola tvorená.

B.II Od r. 2018 OSBD Žilina vykazuje pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií v súvahe, pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií so splatnosťou viac ako 1 rok sú vo výške 621 287 €. V roku 2023 došlo k navýšeniu celkového objemu dlhodobých pohľadávok z dôvodu navýšenia fondu návratných dotácií a tým možnosti poskytnúť väčší objem finančných prostriedkov pre bytové domy.

B.III Pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií so splatnosťou do 1 roka sú vo výške 129 041 €. V roku 2023 došlo k navýšeniu celkového objemu krátkodobých pohľadávok. Pohľadávky po lehote splatnosti sú v sume 45 512 €. Družstvo má k 31.12.2023 vytvorené k rizikovým pohľadávkam opravné položky v celkovej sume 13 528 €. Táto suma plne pokrýva všetky pohľadávky, u ktorých je riziko, že ich dlžník čiastočne alebo úplne nezaplatí. Všetky pohľadávky sú pravidelne upomienkované, resp. odstúpené právnomu oddeleniu na súdne, prípadne exekučné konanie.

C. Časové rozlíšenie

Časové rozlíšenie aktív predstavujú náklady budúcich období (nájomné platené vopred, poisťné, predplatné) a príjmy budúcich období (nevyfakturované dodávky).

Komentár k súvaha – pasíva:

A. Vlastné imanie

A.I Základné imanie družstva je v sume 164 305 €, z toho zapísané v sume 108 280 €. Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 1 615 € - vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva.

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

A.IV Povinný prídel do nedeliteľného fondu nie je potrebný, pretože nedeliteľný fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v Stanovách družstva. Družstvo vytvára nedeliteľný fond v súlade so Stanovami družstva a Obchodným zákonníkom.

A.V V priebehu účtovného obdobia bol na základe rozhodnutia Zhromaždenia delegátov uskutočnený prídel zo zisku za rok 2022 do stimulačného fondu vo výške 6 000 €.

A.VII V priebehu účtovného obdobia bol na základe rozhodnutia Zhromaždenia delegátov uskutočnený prídel zo zisku za rok 2022 na preúčtovanie na nerozdelený zisk z výsledku hospodárenia vo výške 3 163,17 €.

B. Závazky

B.I Dlhodobé záväzky tvorí odložený daňový záväzok a záväzky zo sociálneho fondu.

B.II Dlhodobé rezervy v sume 93 805 € sú tvorené na odchodné, pracovné a životné jubileá.

B.III Dlhodobé bankové úvery - úver SZRB na družstevnú bytovú výstavbu (6 256 €).

B.IV Krátkodobé záväzky tvoria záväzky z obchodného styku, záväzky voči zamestnancom a poisťovniam, daňové záväzky a záväzky voči spoločníkom a združeniu. Oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu sme zaznamenali mierny pokles krátkodobých záväzkov.

B.V Krátkodobé rezervy v sume 101 900 € boli tvorené 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 pasívne súdne spory. Tiež bola vytvorená rezerva na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov, rezerva na ročné prémie a dochádzkový bonus pre zamestnancov. Oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu došlo k navýšeniu krátkodobých rezerv, nakoľko sa od 01.01.2024 mení sadzba poisťného, ktoré platí zamestnávateľ za zamestnancov z pôvodných 10 % na 11 %, rezervy vytvorené v roku 2023 vyplácané v roku 2024 sú už tvorené s novou sadzbou.

C. Časové rozlíšenie

Časové rozlíšenie pasív predstavujú výnosy budúcich období (nájomné prijaté vopred) a výdavky budúcich období (vyplatenie dotácií MHSR na energie nájomcom).

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT		
Vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia		
(údaje v celých €)	Rok 2023	Rok 2022
ČISTÝ OBRAT	1 901 339	1 606 021
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	1 967 236	1 621 481
I. Tržby z predaja tovaru	500	114
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov		
III. Tržby z predaja služieb	1 900 838	1 605 907
IV. Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob		
V. Aktivácia		
VI. Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu		175
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	65 898	15 285
Náklady na hospodársku činnosť spolu	1 942 491	1 598 140
A. Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	500	114

B. Spotreba materiálu, energie a ostat. neskladovateľných dodávok	373 608	215 783
C. Opravné položky k zásobám		
D. Služby	269 701	228 382
E. Osobné náklady	1 096 224	966 351
F. Dane a poplatky	47 278	43 134
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	108 671	108 526
H. Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	0	0
I. Opravné položky k pohľadávkam	5 148	- 1 249
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	41 361	37 099
Výsledok hospodárenia z hospodárnej činnosti	24 745	23 341
Výnosy z finančnej činnosti	0	2
Náklady na finančnú činnosť	1 671	994
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 1 671	- 992
Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením	23 074	22 349
Daň z príjmov splatná	10 499	14 269
Daň z príjmov odložená	- 1 082	- 1 083
CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ	13 657	9 163

Komentár k výkazu ziskov a strát (výsledovka):

Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením predstavuje sumu 23 074,29 €.

5) Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2023

V zmysle čl. 52 Stanov OSBD Žilina Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina rozhoduje o rozdelení a použití zisku a o spôsobe úhrady straty.

OSBD Žilina vytvorilo za rok 2023 účtovný zisk po zdanení vo výške 13 656,51 €. Nedeliteľný fond je už vytvorený v maximálnej výške podľa Stanov družstva. Pre Zhromaždenie delegátov bude predložený návrh na rozdelenie zisku, ktorý bude prerokovaný a schválený predstavenstvom na zasadnutí predstavenstva OSBD Žilina dňa 24.04.2024.

6) Ciele OSBD Žilina na rok 2024

K hlavným ekonomickým prioritám OSBD Žilina na najbližšie roky patrí dosahovať vyrovnané hospodárenie a naďalej zhodnocovať a rozširovať vlastný majetok, ako aj dlhodobo udržať stabilitu a úspešnosť družstva. OSBD Žilina pokladá za dôležité neustále zlepšovanie zákazníckej orientácie a dosiahnutie maximálnej spokojnosti zákazníkov.

OSBD Žilina chce byť úspešným bytovým družstvom s orientáciou na správcovskú činnosť v oblasti spravovania nehnuteľností a výkonu správy bytových domov a nebytových priestorov, ktorá bude dlhodobo uspokojovať potreby a požiadavky svojich členov, klientov, zamestnancov a obchodných partnerov.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 3

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevypĺnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2 0 2 0 6 7 1 5 7 6	X riadna	X malá	od 1 2 0 2 3
IČO	mimoriadna	veľká	do 1 2 2 0 2 3
0 0 1 7 6 2 6 5	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
SK NACE			od 1 2 0 2 2
6 8 . 3 2 . 0			do 1 2 2 0 2 2

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina
na / skrátené OSBD Žilina /

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

TULSKÁ

Číslo

3 3

PSČ

Obec

0 1 0 0 8 ŽILINA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OS Žilina, Odd, DR, VL. 75 / L

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

MAJCHRAKOVA@OSBDZA.SK

Zostavená dňa:

2 6 . 0 3 . 2 0 2 4

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	5 9 6 9 5 0 7	3 6 9 9 2 0 7	
			2 2 7 0 3 0 0		3 6 8 4 0 3 5
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 6 4 2 0 9 9	2 3 8 5 3 2 7	
			2 2 5 6 7 7 2		2 3 8 0 7 1 4
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	4 1 0 3 3	0	
			4 1 0 3 3		1 2 7 8
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	4 1 0 3 3	0	
			4 1 0 3 3		1 2 7 8
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	4 6 0 1 0 6 6	2 3 8 5 3 2 7	
			2 2 1 5 7 3 9		2 3 7 9 4 3 6
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	2 1 1 9 7 0	2 1 1 9 7 0	
					2 1 1 9 7 0
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	4 0 8 7 0 2 2	2 1 4 2 4 4 1	
			1 9 4 4 5 8 1		2 1 2 8 9 4 1
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	2 2 8 5 8 0	1 8 7 5 7	
			2 0 9 8 2 3		2 2 0 5 3



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	7 1 5 7 4	1 0 2 3 9	
			6 1 3 3 5		1 0 2 4 4
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	1 9 2 0	1 9 2 0	
					1 9 2 0
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			4 3 0 8
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	0	0	
			0		0
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29					
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30					
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31					
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32					
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 2 8 5 6 1 2	1 2 7 2 0 8 4			
			1 3 5 2 8		1 2 5 9 0 4 5		
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	3 0 4 2	3 0 4 2			
			0		2 1 0 3		
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	3 0 4 2	3 0 4 2			
					2 1 0 3		
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36					
3.	Výrobky (123) - /194/	37					
4.	Zvieratá (124) - /195/	38					
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39					
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40					
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	6 2 1 2 8 7	6 2 1 2 8 7			
			0		5 2 2 9 2 1		
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	0	0			
			0		0		



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto
			Korekcia - časť 2		Netto
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	6 2 1 2 8 7	6 2 1 2 8 7	5 2 2 9 2 1
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	2 1 6 8 2 3	2 0 3 2 9 5	1 6 0 1 0 0
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	5 7 1 3 3	4 3 6 0 5	3 4 1 7 0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57		5 7 1 3 3	4 3 6 0 5	
				1 3 5 2 8	3 4 1 7 0	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63		2 1 6 3 4	2 1 6 3 4	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65		1 3 8 0 5 6	1 3 8 0 5 6	
					1 2 5 9 3 0	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	4 4 4 4 6 0	4 4 4 4 6 0	5 7 3 9 2 1
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	6 2 4 9	6 2 4 9	2 0 0 9
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	4 3 8 2 1 1	4 3 8 2 1 1	5 7 1 9 1 2
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	4 1 7 9 6	4 1 7 9 6	4 4 2 7 6
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 1 2 9 5	1 1 2 9 5	1 0 6 2 3
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	3 0 5 0 1	3 0 5 0 1	3 3 6 5 3

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	3 6 9 9 2 0 7	3 6 8 4 0 3 5
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 1 4 4 5 9 1	3 1 6 4 4 0 2
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 6 4 3 0 5	1 6 5 9 2 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 6 4 3 0 5	1 6 5 9 2 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	1 1 4 3 7 8 3	1 1 7 3 1 9 4
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2 1 6 5 6 0	2 1 6 5 6 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 1 6 5 6 0	2 1 6 5 6 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	1 5 8 7 5 3 5	1 5 8 3 9 7 7
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	1 0 0 0 0 0 0	7 8 0 0 0 0
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	5 8 7 5 3 5	8 0 3 9 7 7
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	1 8 7 5 1	1 5 5 8 8
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 8 7 5 1	1 5 5 8 8
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 3 6 5 7	9 1 6 3
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	5 2 1 1 2 5	5 1 3 8 1 7
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 5 1 5 9 1	1 5 5 8 5 0
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114	8 9 7 7	1 2 1 5
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	1 4 2 6 1 4	1 4 3 6 9



Číslo riadku a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	9 3 8 0 5	9 5 2 4 8
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	9 3 8 0 5	9 5 2 4 8
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	6 2 5 6	7 6 8 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 6 7 5 7 3	1 7 4 1 7 4
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	2 9 8 2 1	4 1 4 4 5
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	2 9 8 2 1	4 1 4 4 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	1 1 5 0	
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	6 4 9 4 7	5 8 2 8 6
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 8 0 3 0	2 5 8 3 3
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 1 2 9 1	2 8 3 1 8
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	2 2 3 3 4	2 0 2 9 2
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 0 1 9 0 0	8 0 8 6 5
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	2 9 7 5 7	1 8 4 5 1
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	7 2 1 4 3	6 2 4 1 4
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	3 3 4 9 1	5 8 1 6
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	2 6 5 3 4	
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	6 9 5 7	5 8 1 6



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			4	5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	9 3 8 0 5	9 5 2 4 8
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	9 3 8 0 5	9 5 2 4 8
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	6 2 5 6	7 6 8 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 6 7 5 7 3	1 7 4 1 7 4
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	2 9 8 2 1	4 1 4 4 5
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	2 9 8 2 1	4 1 4 4 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	1 1 5 0	
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	6 4 9 4 7	5 8 2 8 6
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 8 0 3 0	2 5 8 3 3
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 1 2 9 1	2 8 3 1 8
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	2 2 3 3 4	2 0 2 9 2
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 0 1 9 0 0	8 0 8 6 5
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	2 9 7 5 7	1 8 4 5 1
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	7 2 1 4 3	6 2 4 1 4
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	3 3 4 9 1	5 8 1 6
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	2 6 5 3 4	
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	6 9 5 7	5 8 1 6



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 9 0 1 3 3 9	1 6 0 6 0 2 1
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 9 6 7 2 3 6	1 6 2 1 4 8 1
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	5 0 0	1 1 4
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 9 0 0 8 3 8	1 6 0 5 9 0 7
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		1 7 5
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	6 5 8 9 8	1 5 2 8 5
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	1 9 4 2 4 9 1	1 5 9 8 1 4 0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	5 0 0	1 1 4
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	3 7 3 6 0 8	2 1 5 7 8 3
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 6 9 7 0 1	2 2 8 3 8 2
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 0 9 6 2 2 4	9 6 6 3 5 1
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	7 3 7 4 1 4	6 5 1 0 8 5
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	3 0 2 3 1	2 9 2 0 7
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	2 7 8 1 5 5	2 4 6 4 9 4
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	5 0 4 2 4	3 9 5 6 5
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	4 7 2 7 8	4 3 1 3 4
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 0 8 6 7 1	1 0 8 5 2 6
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 0 8 6 7 1	1 0 8 5 2 6
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	5 1 4 8	- 1 2 4 9
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	4 1 3 6 1	3 7 0 9 9
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	2 4 7 4 5	2 3 3 4 1



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť'	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	1 2 5 7 5 2 9	1 1 6 1 7 4 2
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	0	2
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	0	2
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	0	2
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 6 7 1	9 9 4
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	7 3	9 9
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	7 3	9 9
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 5 9 8	8 9 5



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 1 6 7 1	- 9 9 2
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	2 3 0 7 4	2 2 3 4 9
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	9 4 1 7	1 3 1 8 6
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 0 4 9 9	1 4 2 6 9
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 1 0 8 2	- 1 0 8 3
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 3 6 5 7	9 1 6 3

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 hnutelných 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 navýšovaním 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, poistné a pod.).

Dlhodobý hmotný majetok (stavby, samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných 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, poistné 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, poistné, 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 rizikových 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 obstarávacia 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 obstarávacia 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 – oplatenie, 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 obstarávacia cena je nižšia ako 200 € sa účtuje ako spotreba materiálu.

Technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku, ktorého obstarávacia 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	Nehnuteľný 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) Záonné 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) Záonné 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	
Záväzkov	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	
zaúčtovaná 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							
výrovnač 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	-2151
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							
výrovnač 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.

Pečiatka audítora na tomto liste slúži len na potvrdenie kompletnosti auditovaných dokumentov a nie na potvrdenie súhlasu s údajmi uvedenými v účtovnej závierke.

