

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 /skrátené 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 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
Odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení tlakových	10.08.2024
Odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení plynových	10.08.2024

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

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie : 15.05.2024

Schvaľovací orgán: Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina

A. c) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka OSBD Žilina k 31.12.2024 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	40,00

B. – Informácie o orgánoch družstva

Členom orgánov Družstva neboli v roku 2024 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečnia. 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.

V roku 2024 si OSBD Žilina pripomenulo 60. výročie jeho založenia. Pri tejto príležitosti Družstvo zorganizovalo viaceré podujatia, vydala sa brožúra aj knižná publikácia. Aj tento rok bol ovplyvňovaný nestabilitou súvisiacou s pretrvávajúcim vojnovým konfliktom. Družstvo v súvislosti s infláciou a na základe vývoja cien energií prehodnotilo nájom objektov a odplaty bytov, ktoré má vo vlastníctve. Počas roka sa prehodnotilo značné množstvo nevýhodných úverov bytových domov, kde sadzba EURIBOR výrazne ovplyvnila výšku splátky (zmena sadzby na úvere, predčasné splatenie, refinancovanie). V roku 2024 sme začali s postupnou rekonštrukciou našich objektov. V súvislosti s energetickou náročnosťou a v záujme dosiahnutia dodatočných úspor energií a získania vyšších výnosov z prenájmov je nutné zlepšiť nevyhovujúci technický stav objektov.

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. Do 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 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, 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, daňové poradenstvo,

odchodné, životné a pracovné jubileá, na odmeny zamestnancov, ako i na rezerva na vysporiadanie príspevkov do fondu opráv domu Borová za obdobie 2012-2024 a rezerva 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 obstarávací 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 obstarávací 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 obstarávací cena je nižšia ako 200 € sa účtuje ako spotreba materiálu.

Technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku, ktorého obstarávací 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								
Presuny								
Stav k 31.12.		41 033			0	0		41 033
Oprávky								
Stav k 1.1.		41 033			0	0		41 033
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.		41 033			0	0		41 033
Opravné položky								
Stav k 1.1.								
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.								
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.		0			0	0		0
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			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. 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	4 087 022	228 580	71 574	1 920	0	4 601 065
Prírastky	0	164 737	4 625	11 486	180 848	10 567	372 263
Úbytky	0	91 668	1 744	600	180 848	10 567	285 427
Presuny							
Stav k 31.12.	211 970	4 160 091	231 461	82 460	1 920	0	4 687 902
Oprávky							
Stav k 1.1.	0	1 944 581	209 823	61 335	0	0	2 215 738
Prírastky	0	85 391	7 036	12 133	0	0	104 560
Úbytky	0	0	1 744	600	0	0	2 344
Stav k 31.12.	0	2 029 972	215 115	72 868	0	0	2 317 955
Opravné položky							
Stav k 1.1.							
Prírastky							
Úbytky							
Stav k 31.12.							
Zostatková hodnota							
Stav k 1.1.	211 970	2 142 441	18 757	10 239	1 920	0	2 385 327
Stav k 31.12.	211 970	2 130 119	16 346	9 592	1 920	0	2 369 947

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	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. 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	108 976	109 117
Poistenie členov orgánov spoločnosti	Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti	330 000	330 000
SPOLU		9 483 976	9 484 117

Suma plateného ročného poistného:

- a) poistenie majetku a zodpovednosti 2 660,47 € (GDPR, stav. dozor)
 b) poistenie motorových vozidiel 3 517,40 €
 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, úhrady	Stav OP k 31.12.
Pohľadávky z obchodného styku	13 528	5 425	3 139	3 323	12 491
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
SPOLU	13 528	5 425	3 139	3 323	12 491

Tvorba opravných položiek k rizikovým pohľadávkam z obchodného styku evidovaným na účte 311-100, 315-007, 315-010 a 315-012 bola v sume 5 425 €. Zníženie opravných položiek z dôvodu ich vyradenia z účtovníctva, čiastočnej úhrady 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	806 744				806 744
Krátkodobé pohľadávky, z toho:					
Pohľadávky z obchodného styku	8 186	21 955	6 078	11 430	47 649
Pohľadávky voči spol. členom a združeniu	0				0
Iné pohľadávky	158 786	0	0	0	158 786
Daňové pohľadávky a dotácie	0				0
Krátkodobé pohľadávky spolu	166 972	21 955	6 078	11 430	206 435

Družstvo v roku 2024 vykázalo pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií na rekonštrukciu spravovaných domov. Celkom pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií k 31.12.2024 sú 955 528 €, z toho časť 806 744 € sú pohľadávky so splatnosťou viac ako 1 rok.

Počas roka 2024 sme pokračovali v čerpaní dotácií na energie z MHSR. Posledné sme načerpali v 7/2024.

Pohľadávky z obchodného styku patriace spravovanému majetku vlastníkov domov sú evidované v samostatnom účtovnom okruhu bytové domy vo výške 9 814 264 €.

D. g) Informácie o významných zložkách krátkodobého finančného majetku		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	4 272	6 249
Bežné účty v banke	329 479	438 211
Vkladové účty v banke – termínované		
Peniaze na ceste		
SPOLU	333 751	444 460

Finančné prostriedky na účtoch bytových domov vo výške 20 818 074 € 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:	927	0
- predplatné	927	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	8 896	11 295
- poisťné	1 814	4 948
- predplatné	3 451	2 876
- nájomné	3 246	3 122
- ost. služby	386	349
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, toho:	8 642	30 501
- nevyfakturované dodávky	8 642	30 501

Náklady budúcich období – alikv. časť poistenia zodpovednosti štat. orgán., stavebný dozor, majetok, GDPR, PZP, licencia k softvéru, predplatné časopisy, ročné predplatné MS Office, SQL anywhere 17 operačný systém a nájomné na r. 2025. Príjmy budúcich období – nevyfakturované dodávky za plyn, teplo, el. energiu, vodné, stočné, ktoré boli spotrebované v r. 2024, ale faktúrované v roku 2025, odpočty meracích prístrojov k 31.12.2024 v súvislosti s vyúčtovaním za rok 2024, fakturované až 2025.

E. – Informácie o pasívach

E. a) Opis základného imania					
Členské vklady	Hodnota	Počet	Spolu	Splatené	Práva spojené s podielom
Základné imanie	17	9 565	162 605	162 605	
SPOLU	17	9 565	162 605	162 605	

Zapísované základné imanie OSBD Žilina je vo výške 108 280 €, základný členský vklad je vo výške 17 € a počet členov družstva k 31.12.2024 bol 9 565.

E. b) Účtovný zisk v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období	
Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	13 657

E. c) Rozdelenie účtovného zisku v bežnom účtovnom období	
Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	13 657
Prídel do sociálneho fondu	0
Nerozdelený zisk z výsledku hospodárenia	0
SPOLU	13 657

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:	93 805	23 001	0	1 424	115 380
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	26 844	215	0	1 424	25 635
- odchodné vrátane SP a ZP	66 961	22 786	0	0	89 746
Krátkodobé rezervy, z toho:	101 900	146 512	72 556	9 343	166 512
a) Zákonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	29 757	32 169	21 161	8 596	32 169
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky a daňové poradenstvo	5 620	8 000	5 620	0	8 000
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	24 591	26 728	24 184	407	26 728
- odchodné vrátane SP a ZP	3 490	16 247	3 490	0	16 247
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	3 473	2 806	3 133	340	2 806
- ročné prémie a dochádzkový bonus	14 968	24 162	14 968	0	24 162
- Borová - vysporiadanie príspevkov do FOD 2012-2024	0	32 400	0	0	32 400
- pasívne súdne spory	20 000	4 000	0	0	24 000

E. d2) Rezervy – Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
Dlhodobé rezervy, z toho:	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
-----------------------	--------	--------	-------	--------	--------

V roku 2024 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, daňové poradenstvo, rezerva na vysporiadanie príspevkov do fondu opráv domu Borová za obdobie 2012-2024 a rezerva na pasívne súdne spory. Tiež bola vytvorená rezerva na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov, rezerva na ročné prémie, 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	36 485		36 485
Záväzky voči zamestnancom, SP, daň. záväzky	152 479		152 479
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0		0
Iné záväzky	23 094		23 094
Krátkodobé záväzky spolu	212 058		212 058

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	8 977	12 155
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	6 705	5 953
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	6 705	5 953
Čerpanie sociálneho fondu	10 536	9 130
Konečný zostatok sociálneho fondu	5 146	8 977

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	3 298	6 256

Úvery bytových domov, ktoré má OSBD Žilina v správe sa nevykazujú v účtovníctve družstva. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31.12.2024 v sume 29 734 893 €.

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:	25 878	26 534
vyúčtovanie energie 2024	25 878	26 534
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období krátkodobé, toho:	7 378	6 957
nájomné r. 2025	7 378	6 957

F. – Informácie o výnosoch

F. a) Sumy tržieb za vlastné výkony a tovar		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné
Tržby z prenájmov	782 171	758 898
Tržby z poplatkov	197 759	139 932
Tržby z reklamy	3 750	3 550
Tržby za výkon správy	1 051 553	972 386
Tržby ostatné	5 685	3 665
Tržby servis PRNV	10 971	22 407
Tržby za tovar	84	500
SPOLU	2 051 974	1 901 338

F. b) Sumy tržieb z hospodárskej činnosti		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja DM	0	0
Tržby z predaju materiálu	0	0
Zmluvné pokuty	193,75	0
Výnosy z odpísaných pohľadávok	9	1 337
Ost. výnosy z hospod. činnosti	26 197	64 561
SPOLU	26 400	65 898

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	2 051 890	1 900 838
Tržby za tovar	84	500
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
SPOLU	2 051 974	1 901 338

G. – Informácie o nákladoch

G. a) Sumy nákladov na poskytnuté služby		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Opravy a udržiavanie	35 119	19 574
Telekomunikačné a poštové služby	63 368	54 334
Audítorske, porad., právne, notárske služby	28 234	28 592
Nájomné	83 774	40 892
Softvérové služby	35 066	31 420
Dodávat. služby	70 763	66 037
Projekty, posudky	580	1 410
Náklady na školenia	4 854	3 893
Provízie za sprostredkovanie	1 266	407
Ostatné	32 733	23 142
SPOLU	355 757	269 701

G. b) Sumy ostatných nákladov na hospodársku činnosť		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokuty	0	125
Splátka úveru ŠFRB, SZRB	902	1 163
Havárijná služba	22 870	22 095
Neuplatnená DPH po prepočte koeficientom	6 097	7 397
Iné	11 290	10 581
SPOLU	41 159	41 361

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:	6 200	5 620
náklady za overenie indiv. účtovnej závierky	6 200	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		870 358		855 312
Zásob				
Pohľadávok	4 751		8 136	
Závazkov	1 533		2 114	
Rezerv	249 724		165 948	
možnosť umoriť daňovú stratu				
Spolu základ odloženej dane	256 008	870 358	176 198	855 312
Netto odložený daňový záväzok 21%		129 014		142 614
zmena odloženej dane	13 600		1 082	
zaúčtovaná ako náklad / (výnos)	-13 600		-1 082	

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:	25 108			23 074		
teoretická daň		5 273	21%		4 845	21%
Daňovo neuznané náklady	204 820	43 012	171%	101 925	21 404	93%
Výnosy nepodliehajúce dani	-91 046	-19 020	-76%	-75 002	-15 751	-68%
Uplatnenie daňovej straty						
Iné						
Spolu	138 882	29 165	116%	49 994	10 499	46%
Splatná daň z príjmov		27 072	108%		10 499	46%
Odložená daň z príjmov		-13 600	-54%		-1 082	-5%
Celková daň z príjmov		13 472	54%		9 417	41%

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	14 802 728	14 107 969
Službové účty	6 015 345	5 155 229
Ost. pohľadávky – služby	13 348 999	13 892 890
Pohľadávky – predpis	-3 534 735	-3 113 868
Iné pohľadávky	2 726	4 761
Peniaze na ceste	3 486	5 639
Aktíva celkom	30 638 549	30 052 620

I. b2) Informácie k súvahe bytových domov – Pasíva		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ost. záväzky – za služby	15 287 352	15 498 439
Záväzky voči OSBD	106 505	101 340
Dodávatelia	562 608	305 791
Fond opráv a údržby	14 682 084	14 147 050
Pasíva celkom	30 638 549	30 052 620

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

Po 31. decembri 2024 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 2023	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
členské vklady							
vyrovnač. podiel	-1 700			238			-1 462
splátky úverov za byt. výstavbu		2 958					2 958
predaj družstevných bytov		-93 232					-93 232
vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1.							
krytie rizík							
odmeny zo stimulačného fondu				-4 260			-4 260
prídely do sociálneho fondu							
precenenie finančných investícií							
presun				13 657		-13 657	0
Nerozdelený zisk/strata minulých rokov							
VH za účtovné obdobie						11 944	11 944
31. decembra 2024	162 605	1 053 510	216 560	1 615 920	0	11 944	3 060 539

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 1700 € - 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 2 958 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri predaji bytov do vlastníctva. Úbytok ost. kapitálových fondov 93 232 € je v dôsledku predaja bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol na základe rozhodnutia delegátov uskutočnený prídel zo zisku za rok 2023 do základného fondu vo výške 13 656,51 €.

Fond návratných dotácií Družstvo vytvorilo v celkovej sume 1000 000 €, z toho poskytnuté dotácie k 31.12.2024 sú vo výške 955 528 €.

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2024 vo výške 11 944,72 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.