



Výročná správa za rok 2024

OBSAH

- 1) ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE
- 2) STAV A VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY
- 3) OSTATNÉ NEFINANČNÉ INFORMÁCIE
- 4) ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12.2024
- 5) NÁVRH NA ROZDELENIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA ZA ROK 2024
- 6) CIELE NA ROK 2025

PRÍLOHY:

- správa audítora o overení účtovnej závierky za rok 2024

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

APRÍL 2025



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

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

Počet členov		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Počet členov	9 565	9 665

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 prenájmov 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.

V roku 2024 si OSBD Žilina pripomenulo 60. výročie jeho založenia. Pri tejto príležitosti Družstvo zorganizovalo viaceré podujatia, vydalo brožúru aj knižnú publikáciu. Družstvo v súvislosti s infláciou a na základe vývoja cien energií prehodnotilo nájom objektov a odplaty bytov, ktoré má vo vlastníctve. 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.

Napriek vývoju na trhu, ktorý prináša zvýšenú konkurenciu a požiadavky, ktorým sa musíme neustále prispôbovať, sme si aj v roku 2024 udržali svoj trhovú podiel pri správe bytových domov a k 31.12.2024 sme spravovali 286 bytových domov. Od 01.07.2024 sme prevzali do správy 6 b.j. Višňové 540.

V rámci roka 2024 sme pripravili na základe objednávky vyúčtovanie pre nájomné byty Mesta Rajec. V roku 2024 sme podpísali Mandátnu zmluvu s Mestom Rajec a od 01.06.2024 spravujeme nájomné byty Mesta Rajec. Ide celkovo o 178 bytov v 7 bytových domoch. V nasledujúcom roku sa pripravujeme na otvorenie externého pracoviska Zákazníckeho centra OSBD Žilina, kde bude poverený zamestnanec vybavovať požiadavky zákazníkov z Rajca a okolitých lokalít.

Za uplynulý rok sme previedli členom družstva 9 bytov do osobného vlastníctva.

V rámci inovácií sme v roku 2024 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 medzilidských vzťahov i zákonných úprav života v bytovom dome.

V oblasti návratných dotácií je výška poplatku výhodnejšia v porovnaní s úrokmi úverov poskytovaných komerčnými bankami. Za uplynulý rok sme v oblasti finančnej podpory poskytli vlastníkom bytov a nebytových priestorov v 6 domoch finančné prostriedky z fondu návratných dotácií v celkovej výške 366 000 €.

V súvislosti s vysokou hodnotou úrokovej sadzby EURIBOR, sme sa naďalej aj v priebehu roka 2024 venovali podrobnej analýze úrokových sadzieb na poskytnutých úveroch BD. Posudzovali sme 75 úverov bytových domov, kde sadzba EURIBOR výrazne ovplyvnila výšku splátky. Z fondu opráv domu sme predčasne splatili 6 úverov, pomocou návratnej dotácie sme vyplatili 2 úvery a pri 17 úveroch sme zmenili sadzbu na fix. 2 úvery uzatvorené v ČSOB stavebnej sporiteľni s nevýhodnými podmienkami sme refinancovali úverom s fixnou úrokovou sadzbou

v komerčnej banke. Vývoj 1M – EURIBOR-u začal v 2. polovici roka klesať a dostal sa k 31.12.2024 na úroveň cca 3 %. 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 na úrovni samotnej tvorby FOD. Túto situáciu neustále monitorujeme.

Rok 2024 neprinesol žiadne výhodné finančné produkty v možnostiach financovania obnovy bytových domov, čo sa odrazilo na počte nami podaných žiadostí o poskytnutie úveru zo ŠFRB. Po splnení podmienok platných pre rok 2024 bolo možné získať úver s 1%-ným úrokom. V tomto roku sme podali 23 žiadostí a s výnimkou jednej boli všetky kladne vybavené. Celkovo domy získali úvery vo výške 8 200 tis. €, s dobou splácania podľa nových podmienok až 25 rokov. Celkovo bolo rozpracovaných 56 projektov, z čoho 17 sa týka výmeny rozvodov a výmeny výtáhov v 26 bytových domoch. Po úspešnom absolvovaní náročného administratívneho procesu sa začne realizácia výstavby úplne nových výtáhov v 2 bytových domoch v roku 2025. Stavebný dozor vykonával činnosť na 31 stavbách v celkovom finančnom objeme cca 5 900 tis. € s tým, že 3 stavby v zostávajúcom objeme 228 tis. € prešli do roku 2025. S platnosťou od 01.01.2025 sa minimálne zmenia aj podmienky poskytovania úverov zo ŠFRB a stále budú pre bytové domy výhodné. Obnova bytových domov je proces, ktorý si vyžaduje súčinnosť so zástupcami vlastníkov bytov, ale aj komisiami zastupujúcimi vlastníkov a to nielen pri vypracovaní projektových dokumentácií, ale hlavne pri výberoch zhotoviteľov. Opätovne musíme uviesť, že spoluprácu si vážime a oceňujeme predovšetkým to, že títo zástupcovia napriek osobnému voľnu a svojim pracovným povinnostiam majú záujem sa zúčastňovať na úspešnej realizácii schválenej obnovy. Od 01.06.2024 sme začali vykonávať správu pre nájomné byty Mesta Rajec. Údržbu pre tieto bytové domy zabezpečuje technik za lokalitu Rajec. V úvodnom štádiu sme vykonali za účasti zástupcov Mesta Rajec ako vlastníka bytov obhliadky technického stavu jednotlivých domov, vypracovali a navrhli plán údržby a zatiaľ sme riešili iba požiadavky na bežnú údržbu a samozrejme aj povinnú údržbu vyhradených technických zariadení.

V roku 2024 OSBD Žilina uzatvorilo nové komerčné úvery pre 10 bytových domov v celkovej hodnote 2 069 498 €. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31.12.2024 v sume 29 734 893 €.

Prognóza pre ďalšie obdobie v oblasti:

- správy bytového fondu je stabilná a očakávame opäť nárast počtu bytových domov a tiež nebytových priestorov v správe na základe zaslaných dopytov,
- prenájomov je značne ovplyvnená cenami energií, mierou inflácie, konkurencieschopnosťou objektov a pretrvávajúcou vojnovou situáciou, kde sme pristúpili k prehodnoteniu cien nájomov nebytových priestorov a bytov vo vlastníctve Družstva. V dôsledku aktuálnej situácie a v súvislosti s energetickou náročnosťou je v záujme dosiahnutia dodatočných úspor energií a získania vyšších výnosov z prenájmov, nutné zlepšiť nevyhovujúci technický stav objektov.

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 2025 považujeme za prelomový hlavne v súvislosti s vyššou sadzbou DPH, schváleným konsolidačným balíkom verejných financií, transakčnou daňou, nestabilitou súvisiacou s vojnovým konfliktom a pretrvávajúcimi vysokými úrokovými sadzbami. 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 prijatého 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 z 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 zvierka k 31.12.2024

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 účtovou 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 31.12.2024 v sume 1 426 540 832 €. K 31.12.2024 sme prehodnotili hodnotu spravovaného majetku na základe aktuálnej trhovej hodnoty.

SÚVAHA		
Vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch		
Strana aktív súvahy (netto aktíva v celých €)	Rok 2024	Rok 2023
MAJETOK SPOLU	3 725 203	3 699 207
A. Neobežný majetok	2 369 947	2 385 327
A.I Dlhodobý nehmotný majetok		
A.II Dlhodobý hmotný majetok	2 369 947	2 385 327
A.III Dlhodobý finančný majetok		
B. Obežný majetok	1 336 791	1 272 084
B.I Zásoby	2 352	3 042
B.II Dlhodobé pohľadávky	806 744	621 287
B.III Krátkodobé pohľadávky	193 944	203 295
B.IV Krátkodobý finančný majetok		
B.V Finančné účty	333 751	444 460
C. Časové rozlíšenie	18 465	41 796
Strana pasív súvahy (údaje v celých €)	Rok 2024	Rok 2023
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	3 725 203	3 699 207
A. Vlastné imanie	3 060 816	3 144 591
A.I Základné imanie	162 605	164 305
A.III Ostatné kapitálové fondy	1 053 510	1 143 783
A.IV Zákonne rezervné fondy – nedeliteľný fond	216 560	216 560
A.V Ostatné fondy zo zisku	1 597 169	1 587 535
A.VI Oceňovacie rozdiely z precenenia		
A.VII Výsledok hospodárenia minulých rokov	18 751	18 751
A.VIII Výsledok hospodárenia bežného roku po zdanení	12 221	13 657
B. Záväzky	631 131	521 125
B.I Dlhodobé záväzky	134 160	151 591
B.II Dlhodobé rezervy	115 380	93 805
B.III Dlhodobé bankové úvery	3 298	6 256
B.IV Krátkodobé záväzky	211 781	167 573
B.V Krátkodobé rezervy	166 512	101 900
C. Časové rozlíšenie	33 256	33 491

Komentár k súvahe – aktíva:

A. Neobežný majetok

Družstvo hospodári s vlastným dlhodobým hmotným majetkom (nie prenajatým). 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 806 744 €. V roku 2024 došlo k navýšeniu dlhodobých pohľadávok z dôvodu poskytnutia väčšieho objemu poskytnutých finančných prostriedkov z fondu návratných dotácií.

B.III Pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií so splatnosťou do 1 roka sú vo výške 148 785 €. V roku 2024 došlo k zníženiu celkového objemu krátkodobých pohľadávok. Pohľadávky po lehote splatnosti sú v sume 39 463 €. Družstvo má k 31.12.2024 vytvorené k rizikovým pohľadávkam opravné položky v celkovej sume 12 491 €. 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 súvahe – pasíva:

A. Vlastné imanie

A.I Základné imanie družstva je v sume 162 605 €, z toho zapísané v sume 108 280 €. Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 1 700 € - vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva.

A.III Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 2 958 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri predaji bytov do vlastníctva. Úbytok ostatných kapitálových fondov 93 232 € 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 2023 do základného fondu vo výške 13 656,51 €.

B. Závazky

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

B.II Dlhodobé rezervy v sume 115 380 € sú tvorené na odchodné, pracovné a životné jubileá.

B.III Dlhodobé bankové úvery - úver SZRB na družstevnú bytovú výstavbu (3 298 €).

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 nárast krátkodobých záväzkov v dôsledku vyššej dane z príjmov a mzdových nákladov.

B.V Krátkodobé rezervy v sume 166 512 € 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, daňové poradenstvo, rezerva na pasívne súdne spory a príspevok do FOD Borová 33-41, Žilina. Tiež bola vytvorená zákonná rezerva na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov a rezerva na ročné prémie pre zamestnancov. Oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu došlo k navýšeniu krátkodobých rezerv, čo bolo v súlade s plánovaným navýšením miezd a tiež z hľadiska opatrnosti voči prípadným rizikám.

C. Časové rozlíšenie

Časové rozlíšenie pasív predstavujú výnosy budúcich období (nájomné prijaté vopred) a výdavky budúcich období (vyúčtovanie energie 2024).

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT		
Vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia		
(údaje v celých €)	Rok 2024	Rok 2023
ČISTÝ OBRAT	2 051 975	1 901 339
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	2 078 374	1 967 236
I. Tržby z predaja tovaru	84	500
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov		
III. Tržby z predaja služieb	2 051 890	1 900 838
IV. Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob		
V. Aktivácia		
VI. Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu		

VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	26 400	65 898
Náklady na hospodársku činnosť spolu	2 052 355	1 942 491
A. Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	72	500
B. Spotreba materiálu, energie a ostat. neskladovateľných dodávok	256 730	373 608
C. Opravné položky k zásobám		
D. Služby	355 757	269 701
E. Osobné náklady	1 236 347	1 096 224
F. Dane a poplatky	61 203	47 278
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	100 419	108 671
H. Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu		
I. Opravné položky k pohľadávkam	669	5 148
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	41 158	41 361
Výsledok hospodárenia z hospodárnej činnosti	26 019	24 745
Výnosy z finančnej činnosti	1 626	0
Náklady na finančnú činnosť	2 229	1 671
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 603	- 1 671
Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením	25 416	23 074
Daň z príjmov splatná	26 795	10 499
Daň z príjmov odložená	- 13 600	- 1 082
CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ	12 221	13 657

Komentár k výkazu ziskov a strát (výsledovka):

Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením predstavuje sumu 25 416,93 €.

5) Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2024

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 2024 účtovný zisk po zdanení vo výške 12 221,31 €. Nedeliteľný fond je už vytvorený v maximálnej výške podľa Stanov družstva. Pre Zhromaždenie delegátov bude predložený návrh na nasledovné rozdelenie zisku:

- prídel do Základného fondu rozvoja Družstva 7 221,31 €
- prídel do Sociálneho fondu 5 000,00 €.

6) Ciele OSBD Žilina na rok 2025

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.

Plán na rok 2025 je zameraný na pokračovanie v komplexnej obnove a realizáciu prác zameraných na energetické úspory objektov vo vlastníctve OSBD Žilina.

Správa nezávislého audítora
o overení
účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2024

Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina
/skrátene OSBD Žilina/
IČO: 00 176 265
Žilina

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Štatutárnemu orgánu a členom družstva Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina /skrátene OSBD Žilina/

SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky družstva Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina /skrátene OSBD Žilina/ (ďalej len „Družstvo“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2024, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Družstva k 31. decembru 2024 a výsledku jeho hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Družstva sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť

Družstvo nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí ani vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodlo dobrovoľne, pričom vypracovalo aj výročnú správu.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Družstva nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Družstvo zlikvidovať alebo ukončiť jeho činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru.

Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Družstva.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Družstva nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Družstvo prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujeme počas nášho auditu.

SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Družstva obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2024 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

V Žiline, 22. apríla 2025

SPS economic, s.r.o.
Vojtecha Tvrdeho 793/21
010 01 Žilina
licencia UDVA č. 377



Ing. Emil Pečík
licencia SKAU č. 928

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 4

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené 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 2 0 2 0 6 7 1 5 7 6	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka X malá	Mesiac Rok od 1 2 0 2 4
IČO 0 0 1 7 6 2 6 5	mimoriadna	veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 2 4
SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 3 do 1 2 2 0 2 3

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 / 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

Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina, OS Žilina, Odd. DR. VL. 75 / L

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 7 . 0 4 . 2 0 2 5

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	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	úctovné obdobie
				Korekcia - časť 2	Netto 3	
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	6 0 9 6 6 8 2	3 7 2 5 2 0 3		
			2 3 7 1 4 7 9		3 6 9 9 2 0 7	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 7 2 8 9 3 5	2 3 6 9 9 4 7		
			2 3 5 8 9 8 8		2 3 8 5 3 2 7	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	4 1 0 3 3		0	
			4 1 0 3 3			
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			
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 8 7 9 0 2	2 3 6 9 9 4 7		
			2 3 1 7 9 5 5		2 3 8 5 3 2 7	
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 1 6 0 0 9 1	2 1 3 0 1 1 9		
			2 0 2 9 9 7 2		2 1 4 2 4 4 1	
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	2 3 1 4 6 1	1 6 3 4 6		
			2 1 5 1 1 5		1 8 7 5 7	



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	8 2 4 6 0	9 5 9 2	
			7 2 8 6 8		1 0 2 3 9
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			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
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			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
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 3 4 9 2 8 2	1 3 3 6 7 9 1		
			1 2 4 9 1		1 2 7 2 0 8 4	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	2 3 5 2	2 3 5 2		
					3 0 4 2	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	2 3 5 2	2 3 5 2		
					3 0 4 2	
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	8 0 6 7 4 4	8 0 6 7 4 4		
					6 2 1 2 8 7	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	0			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 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	8 0 6 7 4 4	8 0 6 7 4 4	6 2 1 2 8 7
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	2 0 6 4 3 5	1 9 3 9 4 4	2 0 3 2 9 5
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	4 7 6 4 9	3 5 1 5 8	4 3 6 0 5
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			



Označenie 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		4 7 6 4 9	3 5 1 5 8		
				1 2 4 9 1		4 3 6 0 5	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58					
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59					
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok 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	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64					
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65		1 5 8 7 8 6	1 5 8 7 8 6		
						1 3 8 0 5 6	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66		0			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67					
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68					
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69					
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70					



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

Označenie 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 7 2 5 2 0 3	3 6 9 9 2 0 7
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 0 6 0 8 1 6	3 1 4 4 5 9 1
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 6 2 6 0 5	1 6 4 3 0 5
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 6 2 6 0 5	1 6 4 3 0 5
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 0 5 3 5 1 0	1 1 4 3 7 8 3
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 podiely (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 9 7 1 6 9	1 5 8 7 5 3 5
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	1 0 0 0 0 0 0	1 0 0 0 0 0 0
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	5 9 7 1 6 9	5 8 7 5 3 5
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 účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	1 8 7 5 1	1 8 7 5 1
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 8 7 5 1	1 8 7 5 1
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 2 2 2 1	1 3 6 5 7
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	6 3 1 1 3 1	5 2 1 1 2 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 3 4 1 6 0	1 5 1 5 9 1
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 (473AJ-/255A)	113		
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114	5 1 4 6	8 9 7 7
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 2 9 0 1 4	1 4 2 6 1 4



Ozna- čenie 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	1 1 5 3 8 0	9 3 8 0 5
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	1 1 5 3 8 0	9 3 8 0 5
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	3 2 9 8	6 2 5 6
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	2 1 1 7 8 1	1 6 7 5 7 3
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	3 6 4 8 5	2 9 8 2 1
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	3 6 4 8 5	2 9 8 2 1
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	7 2 4 4 8	6 4 9 4 7
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	3 6 1 1 1	2 8 0 3 0
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	4 3 6 4 3	2 1 2 9 1
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	2 3 0 9 4	2 2 3 3 4
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 6 6 5 1 2	1 0 1 9 0 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	3 2 1 6 9	2 9 7 5 7
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 3 4 3 4 3	7 2 1 4 3
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 2 5 6	3 3 4 9 1
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	2 5 8 7 8	2 6 5 3 4
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	7 3 7 8	6 9 5 7



Ozna- čenie 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	2 0 5 1 9 7 5	1 9 0 1 3 3 9
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	2 0 7 8 3 7 4	1 9 6 7 2 3 6
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	8 4	5 0 0
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	2 0 5 1 8 9 0	1 9 0 0 8 3 8
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		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	2 6 4 0 0	6 5 8 9 8
**	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	2 0 5 2 3 5 5	1 9 4 2 4 9 1
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	7 2	5 0 0
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 5 6 7 3 0	3 7 3 6 0 8
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	3 5 5 7 5 7	2 6 9 7 0 1
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 2 3 6 3 4 7	1 0 9 6 2 2 4
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	8 1 1 4 7 0	7 3 7 4 1 4
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	3 3 1 1 8	3 0 2 3 1
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	3 2 0 8 9 5	2 7 8 1 5 5
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	7 0 8 6 4	5 0 4 2 4
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	6 1 2 0 3	4 7 2 7 8
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 0 0 4 1 9	1 0 8 6 7 1
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 0 0 4 1 9	1 0 8 6 7 1
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	6 6 9	5 1 4 8
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	4 1 1 5 8	4 1 3 6 1
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	2 6 0 1 9	2 4 7 4 5



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 4 3 9 4 1 5	1 2 5 7 5 2 9
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 6 2 6	
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	1 6 2 6	
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 6 2 6	
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	2 2 2 9	1 6 7 1
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	4 8	7 3
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	4 8	7 3
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	2 1 8 1	1 5 9 8



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

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 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 činností stavebného dozoru	23.08.2013
Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania	09.08.2014
Prenájom hnutelých 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 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.

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, 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 nevyhovieľným 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 auditorské 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 daní 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 – oplotenie, 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								
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 vecí	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	

Zapisované 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	115 381
- 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) Záonné 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) 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
-----------------------	--------	--------	-------	--------	--------

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	152 202		152 202
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0		0
Iné záväzky	23 094		23 094
Krátkodobé záväzky spolu	211 781		211 781

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:		
vyúčtovanie energie 2024	25 878	26 534
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období krátkodobé, toho:		
nájomné r. 2025	7 378	6 957
	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	194	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
Havarijná 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	
Záväzkov	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	

Osúhlasenie 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:	25 416			23 074		
teoretická daň		5 337	21%		4 845	21%
Daňovo neuznané náklady	204 820	43 012	169%	101 925	21 404	93%
Výnosy nepodliehajúce dani	-92 672	-19 461	-77%	-75 002	-15 751	-68%
Uplatnenie daňovej straty						
Iné						
Spolu	137 564	28 888	114%	49 994	10 499	46%
Splatná daň z príjmov		26 795	105%		10 499	46%
Odložená daň z príjmov		-13 600	-54%		-1 082	-5%
Celková daň z príjmov		13 195	52%		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						12 221	12 221
31. decembra 2024	162 605	1 053 510	216 560	1 615 920	0	12 221	3 060 816

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 prídely 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 12 221,31 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.