

Okresné stavebné bytové družstvo, Dlhá 4, 950 50 Nitra

SPRÁVA

o činnosti a výsledkoch hospodárenia OSBD k 31.12.2013

V Nitre, marec 2014

JUDr. Marián Betka v.r.
riaditeľ OSBD

Vybrané ukazovatele pre hodnotenie plánu

P.č	Ukazovateľ	Merná jednotka	Plán 2013	Skutočnosť k 31.12.2013	% plnenia
1	2	3	4	5	6
1.	Redukované výkony	Euro	404 885	405 615	100,18
2.	Priemer. evid. stav zamest.	osoba	81	81	100,00
	z toho: údržbári	osoba	26	26	100,00
	THP	osoba	48	48	100,00
3.	Hosp. výsledok za družstvo	Euro	0	35 121	-
4.	Stav zásob	Euro	100 000	94 728	94,73

Z hodnotenia „Vybraných ukazovateľov pre hodnotenie plánu“ môžeme konštatovať, že družstvo úlohy splnilo. Pozitívne môžeme hodnotiť výsledky v oblasti redukovaných výkonov, zníženie stavu zásob a najmä dosiahnutý hospodársky výsledok družstva.

Výsledky hospodárenia družstva

Z dosiahnutého hospodárskeho výsledku družstva môžeme konštatovať, že družstvo oproti plánovanému vyrovnanému hospodárskemu výsledku dosiahlo zisk pred zdanením daňou z príjmov právnických osôb 35 121,- €.

Hospodársky výsledok dosiahlo družstvo plnením plánovaných nákladov na 101,80 % pri prekročení plánovaných výnosov o 76 362,- €, čo predstavuje plnenie plánu na 103,34 %.

Kladný hospodársky výsledok dosiahlo družstvo najmä vyššími tržbami údržby v porovnaní s plánom, vyššími výnosmi z inžinierskej činnosti pri akciách dodávateľskej údržby a vrátením príspevku od SZBD, ktorý odvádzalo družstvo „Zväzu“ za roky 2009 a 2010.

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

Na dosiahnutom hospodárskom výsledku sa jednotlivé strediská podieľali nasledovne:

Údaje v €

Stredisko	Plán 2013	Skutočnosť 2012	Skutočnosť 2013
011 Prevádzka domov	0	5 291	-17
051 Správa a údržba byt. a nebyt. fondu	0	50 273	35 138
OSBD celkom	0	55 564	35 121

Náklady družstva v porovnaní s plánom sú vyššie o 41 241,- € a dosiahnuté výnosy sú vyššie oproti plánovaným o 76 362,- €.

V ďalšom hodnotení výsledkov hospodárenia sa zameriame na jednotlivé položky nákladov a výnosov a ich odchýlky od plánu.

Nákladové položky plánu

Účet Názov

501 Spotreba materiálu

- materiálové náklady družstva k 31. 12. 2013 predstavujú sumu 295 404,- €, čo je 91,29 % ročného plánu a menej o 28 176,- € oproti plánovaným materiálovým nákladom.

Rozhodujúci podiel na nižších materiálových nákladoch má úspora materiálu zapracovaného pri oprave a údržbe bytového fondu v správe družstva, vo vlastníctve družstva, ako aj v správe iných správcov. Objem zapracovaného materiálu je nižší oproti plánu o 30 396,- €.

Z ďalších materiálových položiek, u ktorých bola spotreba nižšia, ako predpokladal plán sú náklady na pohonné hmoty, kde úspora oproti plánu je 1 185,- €, ďalej sú to náklady na výpočtovú techniku (nákup tonerov a farebných náplní do tlačiarň a kopírok), ktoré sú nižšie v porovnaní na plán o 996,- € a nižšie sú aj náklady na nákup periodickej tlače a odbornej literatúry.

Vyššie náklady v porovnaní na plán boli v nákupe kancelárskych potrieb, čistiacich prostriedkov, režijnom materiáli pre údržbárov, v materiáli na autá a v plynných palivách, kde sumárne boli plánované náklady prekročené o 6 093,- €.

Celkové materiálové náklady za rok 2013 sú nižšie oproti skutočnosti roku 2012 o 43 079,- € a sú najnižšie za posledných 5 rokov.

502 Spotreba energie

- náklady na energie za družstvo ako celok sú čerpané v porovnaní s plánom na 101,42 %, čo predstavuje vo finančnom vyjadrení viac o 708,- € a oproti roku 2012 viac o 9 178,-€. U jednotlivých položiek energií je to oproti plánu nasledovné:

elektrická energia 11 594,- € (úspora 506,- €)
 vodné – stočné 3 171,- € (úspora 199,- €)
 ÚK 35 914,- € (viac o 1 414,- €)
 Z dosiahnutých spotrieb energií môžeme konštatovať, že u el. energii a vodného-stočného je spotreba nižšia aj oproti roku 2012.
 Na náklady spojené s ÚK majú objektívny vplyv aj klimatické podmienky konkrétneho vykurovacieho obdobia.

511 Opravy a údržba

- náklady na opravu a údržbu dodávateľsky predstavujú 8 179,- €, čo je 90,88 % ročného plánu a menej oproti plánovaným nákladom o 821,- €.
 Z uvedenej sumy náklady na opravu a údržbu vozového parku družstva sú vo výške 3 368,08 €, čo je 41,18 % všetkých nákladov.
 Ďalej boli vynaložené náklady na motorizáciu posuvnej brány na CSÚ Klokočina vo výške 920,- €, servis telekomunikačných rozvodov, montáž a servis alarmu, servis ústredne Panasonic spolu vo výške 1 340,- €, stolárske a murárske práce v administratívnych budovách na Chrenovej za 607,- €, vodárenské a elektrikárske práce vo Vrábľoch vo výške 273,- € a zhotovenie vodorovného dopravného značenia v sume 224,- €.
 Celkové náklady na opravu a údržbu v roku 2013 boli o 17 582,- € nižšie oproti skutočnosti roku 2012 a obdobne ako pri spotrebe materiálu sú najnižšie za posledných 5 rokov.

512 Cestovné

- v tejto položke účtujeme poplatky za karty MHD ARRIVA a cestovné zamestnancov na služobných cestách. Cestovné je čerpané vo výške 76,24 % plánovaných nákladov, čo predstavuje 137,- € a je nižšie oproti skutočnosti roku 2012 o 32,- €.

513 Náklady na reprezentáciu

- boli v roku 2013 čerpané vo výške 2 907,- €, čo je 97,08 % ročného plánu a o 88,- € menej oproti plánovanej výške reprezentačného. Úsporu predstavuje nečerpanie reprezentačného u predsedu P-OSBD. Vyššie čerpanie reprezentačných nákladov o 72,- € bolo na občerstvenie na Zhromaždení delegátov.

518 Ostatné služby

- v tejto položke sa účtujú náklady na výpočtovú techniku, smetné, software, školenia, poštovné, telefón, nájomné - požičovné, poplatky za vedenie účtov a iné nakupované služby. Celkové náklady Ostatných služieb sú vo výške 118,68 % ročného

plánu, čo je viac o 43 508,- € a oproti roku 2012 menej o 32 276,- €.

Vyššie náklady sú z fakturovaných výkonov veľkej údržby viac oproti plánu o 27 018,- € z dôvodu väčšieho rozsahu realizovaných prác oproti plánu. V priamej súvislosti s vyššími výkonmi veľkej údržby sú vyššie náklady na revízie (následne realizované po ukončení diela) a na odvoz odpadu vzniknutého z uvedených prác.

Ďalej sú vyššie náklady na software viac oproti plánu o 7 158,- € v súvislosti s programovými úpravami na serveri fi Spojcom a so službami s fi Anasoft (spúšťanie modulu predaj v prepojení na zákazky a web portalu „po schodoch“ a prenos a spracovanie historických dát od fi Ista), na poštovné viac o 3 215,- € (oproti skutočnosti roku 2012 je to viac o 4 457,- €), náklady na inzerciu v súvislosti s vydaním časopisu „Správca Vášho domova“ o 8 360,- € a za nájom plynových fliaš viac o 1 137,- €.

Náklady v súvislosti s vydaním časopisu „Správca Vášho domova“ sú premietnuté v plnej výške vo výnosoch (Tržby za služby). Naproti tomu sa neustále darí znižovať náklady na telefón (oproti roku 2012 o 1 132,- € a za posledných 5 rokov o 6 140,- €). Ďalej sú nižšie náklady oproti plánovaným za výpočtovú techniku, poradenské a právne služby, poplatky za vedenie účtov a ostatné poplatky celkom o 12 558,- €.

521 Mzdové náklady

- vyššie čerpanie mzdových prostriedkov je v súlade s uznesením P-OSBD č. 200/2013 zo dňa 28. 11. 2013.

523 Odmeny členom orgánom družstva

- vyššie čerpanie odmien je v súlade s uznesením P-OSBD č. 139/2013 z marca 2013 a č. 199/2013 z novembra 2013.

524 Zákonné sociálne poistenie

- predstavuje odvody v predpísanej výške do zákonom stanovených fondov a ich výška je v priamej úmere s výškou predchádzajúcich 2 položiek.

525 Ostatné sociálne zabezpečenie

- v tejto položke účtujeme dobrovoľné pripoistenie zamestnancov k dôchodku. Dôchodkové pripoistenie je o 179,- € nižšie ako predpokladal plán a predstavuje jeho plnenie na 97,80 %.

527 Záonné sociálne dávky

- v tejto položke účtujeme tvorbu sociálneho fondu, závodné stravovanie, starostlivosť o zdravie, odstupné a odchodné. Celkove je uvedená položka čerpaná na 105,44 %, keď náklady na odstupné, závodné stravovanie a príspevok do sociálneho fondu boli vyššie o 3 131,- € oproti plánovaným nákladom a celkom je táto položka vyššia o 6 355,- € oproti skutočnosti roku 2012.

531 Cestná daň

- náklady predstavujú daň z motorových vozidiel družstva za hodnotené zdaňovacie obdobie. Vyplatená daň je o 28,- € nižšia oproti plánovanej.

532 Daň z nehnuteľnosti

- v tejto položke účtujeme zaplatenú daň z nehnuteľnosti za budovy vo vlastníctve družstva platenú miestnemu správcovi daní. Vyrúbená a zaplatená daň je vo výške plánovaných nákladov.

538 Ostatné dane a poplatky

- v tejto položke sa účtujú súdne poplatky, kolky, koncesionárske poplatky a trovy exekúcie. Čerpanie predstavuje 102,95 % ročného plánu, čo je viac o 87,- € oproti plánu a viac o 884,- € oproti skutočnosti roku 2012. Vyššie čerpanie tejto položky predstavujú vyššie poplatky v súvislosti s likvidáciou azbestu.

545 Ostatné pokuty

- pokuta 460,- € od SOI za riešenie reklamáciu v dňoch 03. 10. 2012 a 20. 11. 2012. Reklamácia vlastníka bytu bytového domu Dlhá 28-32, Nitra, kde družstvo ukončilo správcovskú činnosť ku dňu 30.4.2012 a preberajúcemu správcovi zoslalo finančné prostriedky z účtu bytového domu dňa 02. 05. 2012 a zostatok finančných prostriedkov po vyúčtovaní roka 2011, čím podľa reklamácie prišlo k poškodeniu spotrebiteľa. Napriek predloženiu písomnej korešpondencie medzi družstvom a novým správcom, kde uvedený presun finančných prostriedkov bol akceptovaný SOI považovala reklamáciu za opodstatnenú.

547 Tvorba opravných položiek k pohľadávkam

- účtujeme tu rizikové pohľadávky z pohľadu úhrady odberateľov.

548 Ostatné prevádzkové náklady	- v tejto položke sa účtujú splátky investičných úverov, príspevok pre SZBD, vysporiadanie DPH koeficientu a súdne poplatky. Náklady sú čerpané na 99,15 %. Oproti plánu boli nižšie splátky investičných úverov o 826,- € a vysporiadanie DPH koeficientu nižšie o 714,- €. Oproti skutočnosti 2012 sú nižšie uvedené náklady o 4 683,- €.
549 Manká a škody	- v tejto položke sú účtované náklady - vzniknuté manká z inventarizácie vo výške 8,- €.
551 Odpisy majetku	- v tejto položke účtujeme odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku podľa odpisového plánu a odpisy dlhodobého ostatného majetku odpisovaného v plnej výške. Vyššie odpisy dlhodobého majetku odpisovaného v plnej výške sú z dôvodu nákupu nastrelovačky na merače (na radiátory), pojazdného rebríka s plošinou pre skladové hospodárstvo a frankovacieho stroja NEOPOST celkom v sume 3 437,- € s čím nebolo v pláne počítané. V porovnaní s plánom sú odpisy vyššie o 3 240,- € a oproti skutočnosti 2012 sú nižšie o 16 990,- €.
568 Ostatné finančné náklady	- ostatné finančné náklady predstavujú platby poisťného za majetok družstva a za motorové vozidlá. Uhradené poisťné predstavuje 99,33 % plánovaných nákladov.
599 Vnútropodnikové náklady	- predstavujú náklady družstva na opravu a údržbu vlastným strediskom údržby. Položka je vyčerpaná na 172,13 % a je o 3 462,- € vyššia oproti plánu a vyššia oproti skutočnosti roku 2012 o 3 752,- €. Náklady boli vynaložené najmä na opravu strechy, stavebné úpravy vonkajšej brány, stavebné úpravy v garážach a v sklade na CSU Klokočina. Na administratívnych budovách na Chrenovej to boli najmä vodárenské a elektrárske práce. Vnútrodružstevné náklady sú v rovnakej výške premietnuté vo vnútrodružstevných výnosoch, takže tieto položky nemajú vplyv na dosiahnutý hospodársky výsledok.

Výnosové položky plánu

Účet Názov

602 Tržby za služby

- tržby za služby družstva predstavujú tržby zo zálohových predpisov za užívanie bytov a služby s tým spojené (za správu, poplatky za spravovanie úverov, paušál za havarijnú službu), tržby z veľkej údržby (hradené mimo fondu opráv, ďalej iba FO), tržby za opravu a údržbu bytového fondu vo vlastníctve družstva, v správe družstva, ako aj v správe iných správcov (hradenie mimo FO), poplatky za spracovanie žiadostí o úver a úver zo ŠFRB, tržby za spotrebovanú energiu z nebytových priestorov a tržby za nájom nebytových priestorov. Výnosy za rok 2013 za uvedené služby sú plnené na 97,35 %, čo je menej o 37 724,- € oproti plánovaným tržbám a o 7 479,- € menej oproti roku 2012. Nižšie výnosy z „tržieb za služby“ sú v dôsledku nižších výnosov z činnosti údržby za výkony hradené mimo FO, kde výnosy sú v porovnaní s plánom nižšie o 72 405,- €. Uvedený výpadok je však kompenzovaný výkonmi údržby hradenej z FO, kde výnosy sú vyššie v porovnaní s plánom o 97 217,- €. Ostatné položky tržieb sú na úrovni plánu alebo vyššie.

622 Aktivácia vnútropodnikových služieb

- aktivácia vnútropodnikových služieb predstavuje tržby z akcií realizovaných pracovníkmi veľkej údržby a CSÚ, (ktoré sú hradené z FO) a výnosy skladového hospodárstva zo skladovej prirážky. Tržby sú plnené na 113,06 % ročného plánu, čo predstavuje vyššie výnosy v porovnaní s plánom o 91 918,- €, výnosy zo skladovej prirážky boli oproti plánu nižšie o 5 300,- €. Oproti skutočnosti roku 2012 sú celkové výnosy nižšie o 34 265 €.

641 Tržby z predaja hmotného investičného majetku (HIM)

- predstavujú výnosy z predaja motorových vozidiel Š-Fabia a Pick-up a vysporiadanie zábezpeky pri predaji hmotného majetku. Uvedené výnosy sú splnené na 4,64 % plánu, čo je 1 950,- €. Nenaplnenie plánovaných výnosov spôsobila skutočnosť, že v roku 2013 neprišlo k predaju žiadneho bytového majetku vo vlastníctve družstva, s čím sa v pláne počítalo.

645 Ostatné pokuty
a penále

- predstavujú zmluvnú pokutu za omeškané zálohové platby a nedoplatky neuhradené z vyúčtovania v zmysle zmluvy o výkone správy a upomienkové trovy. Uhradené zmluvné pokuty sú vo výške 53 949,- €, čo je viac oproti plánu o 23 949,- € a oproti skutočnosti roku 2012 viac o 1 778,- € a oproti skutočnosti roku 2011 viac o 20 531,- €.

648 Ostatné prevádzkové
výnosy

- predstavujú poplatky za prevod členských práv, manipulačné poplatky v zmysle sadzobníka poplatkov za úkony družstva, poplatky za prevod bytov do vlastníctva a dary SZBD, poplatky za prevzatie súťažných podmienok, poplatky za inžiniersku činnosť na investičných akciách realizovaných dodávateľským spôsobom.

Rozhodujúcou mierou na vyšších Ostatných prevádzkových výnosov sa podieľa jednak vrátenie príspevku SZBD (na základe uznesenia Zhromaždenia delegátov členských družstiev SZBD) vo výške 23 677,- €, ktorý odvádzalo OSBD za roky 2009 a 2010 a vyššie výnosy z inžinierskej činnosti o 14 675,- €, z dôvodu vyššieho počtu realizovaných investičných akcií na obnove bytových domov a väčšieho objemu preinvestovaných finančných prostriedkov. Ďalej vyššie výnosy sú z poplatkov za úkony družstva (vyhlásenie správcu pri prevode bytu, že prevádzajúci nemá nedoplatky, predbežný súhlas na stavebné úpravy a podobne) a z poplatkov za prevzatie súťažných podmienok viac oproti plánu o 2 987,- €. Naproti tomu nižšie výnosy dosiahlo družstvo v poplatkoch za prevod práv a za vypracovanie zmluvy o výkone správy menej o 4 705,- € a v poplatkoch za prevod bytov do vlastníctva menej o 1 491,- €.

Celkovo sú výnosy u tejto položky vyššie oproti plánu o 35 646,- € a oproti roku 2012 sú vyššie výnosy o 19 629,- €.

662 Úroky

- položka predstavuje úroky družstva z úložiek v bankách, z bežných účtov družstva. Výnosy sú nižšie oproti plánu o 1 876,- €. V porovnaní s rokom 2012 sú úroky nižšie o 3 367,- €. Pokles úrokov oproti predchádzajúcemu roku vidíme v splatení finančnej výpomoci družstva pre bytové domy v roku 2012 a v nižšom úročení krátkodobých úložiek „tzv. cez noc“.

668 Ostatné finančné
výnosy

- predstavujú výnosy z platobných príkazov podaných na súd a uhradených vlastníkami bytov a poistné od poisťovne za poistné udalosti motorových vozidiel (Dacia a Pick-up).

699 Vnútropodnikové
výnosy

- predstavujú výnosy družstva za výkony vlastnej údržby. Výnosy predstavujú plnenie plánu na 172,13 %.

Dosiahnutý hospodársky výsledok, návrh na jeho rozdelenie

Za hodnotené obdobie roku 2013 družstvo dosiahlo hospodársky výsledok zisk 35 121,- €.

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:

- dosiahnutý zisk	35 121,- €
- daň z príjmov PO	3 997,- €
- zisk na rozdelenie	31 124,- €

Rozdelenie zisku:

a) Základný fond	7 224,- €
b) Sociálny fond	23 900,- €

Finančná analýza družstva

Stav majetku a zdroje jeho krytia

Družstvo vykazuje v súvahe k 31. 12. 2013 majetok a jeho zdroje krytia 52 955 034,- €. V porovnaní s počiatočným stavom došlo k poklesu majetku, ako aj zdrojov krytia o 1 228 667,- €.

Pokles aktív nastal poklesom dlhodobého majetku, zásob a krátkodobých pohľadávok pri náraste finančného majetku družstva.

Na strane pasív sa pokles prejavil znížením vlastných zdrojov pri súčasnom poklese aj cudzích zdrojov – konkrétne najmä kapitálových fondov, bankových úverov a krátkodobých záväzkov, pri náraste dlhodobých záväzkov a finančného majetku.

Vo vecnej štruktúre majetku prevláda obežný majetok, ktorý v hodnote 43 756 861,- € predstavuje 82,63 % všetkého majetku. Čo do veľkosti najvýznamnejšou zložkou majetku družstva sú pohľadávky z obchodného styku, ktoré v sume 28 856 890,- € tvoria 65,95 % obežných aktív, čo predstavuje 54,50 % všetkých aktív družstva a ich podiel na majetku sa oproti roku 2012 znížil o 1,59 %.

V zdrojoch krytia majetku družstva prevládajú cudzie zdroje, ktoré v objeme 43 092 337,- € predstavujú 81,38 % všetkých zdrojov. Reprezentujú dlhodobé záväzky (fond opráv bytových domov), krátkodobé záväzky a bankové úvery.

Aktíva v EUR	2012	2013	Rozdiel 2013/2012	Index 2013/2012
Dlhodobý nehmotný majetok	1 697	1 131	-566	0,6665
Dlhodobý hmotný majetok	9 695 288	9 191 451	-503 837	0,9480
Dlhodobý majetok spolu	9 696 985	9 192 582	-504 403	0,9480
Zásoby	101 231	94 728	-6 503	0,9358
Krátkodobé pohľadávky	30 394 097	28 856 890	-1 537 207	0,9494
Finančný majetok	13 987 422	14 805 243	817 821	1,0585
Obežný majetok spolu	44 482 750	43 756 861	-725 889	0,9837
Ostatné aktíva	3 966	5 591	1 625	1,4097
Aktíva spolu	54 183 701	52 955 034	-1 228 667	0,9773

(v €)

Pasíva v EUR	2012	2013	Rozdiel 2013/2012	Index 2013/2012
Základné imanie	541 036	536 853	-4 183	0,9923
Kapitálové fondy	8 620 412	8 237 536	-382 876	0,9556
Fondy zo zisku	950 400	965 945	15 545	1,0164
Hospodársky výsledok BO	55 564	31 124	-24 440	0,5601
Vlastné zdroje	10 167 412	9 771 458	-395 954	0,9611
Dlhodobé záväzky	7 313 961	8 289 943	975 982	1,1334
Krátkodobé záväzky	26 078 418	25 330 127	-748 291	0,9713
Bankové úvery	10 486 288	9 417 167	-1 069 121	0,8980
Rezervy	45 952	55 100	9 148	1,1991
Cudzie zdroje	43 924 619	43 092 337	-832 282	0,9811
Ostatné pasíva	91 670	91 239	-431	0,9953
Pasíva spolu	54 183 701	52 955 034	-1 228 667	0,9773

Analýza zdrojov financovania (v €)

Zdroje krytia majetku	Začiatkový stav	Konečný stav	Rozdiel	%		Odchýlka %
Vlastné	10 167 412	9 771 458	-395 954	19	19	0
Cudzie	43 924 619	43 092 337	-832 282	81	81	0
Ostatné pasíva	91 670	91 239	-431	0	0	0
Spolu	54 183 701	52 955 034	-1 228 667	100	100	0

Z analýzy zdrojov financovania vidieť, že celkove sa znížili zdroje krytia majetku oproti predchádzajúcemu roku o 1 228 667,- €.

Vlastné zdroje poklesli v položke kapitálové fondy v súvislosti s prevodom bytov do vlastníctva. Cudzie zdroje sa oproti tomu zvýšili v položke dlhodobé záväzky a znížili v položke krátkodobé záväzky a bankové úvery.

Analýza majetku (€)

Názov	Začiatkový stav	Konečný stav	Rozdiel	%		Odchýlka
Investičný	9 696 985	9 192 582	-504 403	18	17	-1
Obežný	44 486 716	43 762 452	-724 264	82	83	1
Spolu	54 183 701	52 955 034	-1 228 667	100	100	0

Analýza majetku poukazuje na pokles dlhodobého majetku o 504 403,- €, ktorý vyplýva z odpisov dlhodobého hmotného a nehmotného majetku a prevodu bytov do vlastníctva. Stav obežného majetku sa znížil o 725 889,- € z titulu poklesu krátkodobých pohľadávok a zásob o 1 543 710,- € pri súčasnom náraste finančného majetku o 817 821,- €.

Návrh opatrení

1. Zefektívniť činnosti údržby z hľadiska racionalizovania nákladov.

Termín: 31. 12. 2014
Zodp.: tech. námestník