

Okresné stavebné bytové družstvo Levice, Ku Bratke 3, 934 01 Levice

VÝROČNÉ ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV

2 0 1 7

Názov: Výročná správa družstva za rok 2 0 1 6
Ročná účtovná závierka 2 0 1 6
Správa audítora k účtovnej závierke družstva za rok 2 0 1 6
Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2 0 1 6

Návrh na uznesenie:

Výročné zhromaždenie delegátov

A: **Berie na vedomie**

1. výročnú správu družstva za rok 2 0 1 6
2. ročnú účtovnú závierku družstva za rok 2 0 1 6
3. správu audítora k účtovnej závierke družstva za rok 2 0 1 6
4. návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2 0 1 6

B: **Schvaľuje**

1. výročnú správu družstva za rok 2 0 1 6
2. ročnú účtovnú závierku družstva za rok 2 0 1 6
3. návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2 0 1 6

Výročná správa družstva je spracovaná v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, ktorý v § 20, ods. 1, 2 a 3 určuje účtovným jednotkám v rámci výročnej správy poskytnúť verný a pravdivý obraz o ich vývoji a činnosti.

Družstvo v roku 2016 zaznamenalo pozitívne výsledky vo svojej činnosti i napriek zložitej ekonomickej situácii uvedeného obdobia a sťažených podmienok vyplývajúcich z povinností dodržiavať jednotlivé ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vrátane jeho noviel. Počas hodnoteného obdobia zabezpečovalo plnenie legislatívnych podmienok v rámci jednotlivých bytových domov a poradenstvo podľa požiadaviek. Svojou činnosťou, ktorá bola realizovaná 49 zamestnancami (z toho 2 vedúci zamestnanci), vytvorilo na ďalšie obdobie vhodné podmienky pre starostlivosť o svoj vlastný a spravovaný majetok, ale aj pre svoju ďalšiu existenciu.

Predstavenstvo družstva v úzkej spolupráci s hospodárskym vedením venovalo počas celého hodnoteného obdobia náležitú pozornosť plneniu plánu, so zvláštnym dôrazom na plnenie hlavných úloh družstva. Plnenie plánu nákladov a výnosov za rok 2016 sa uvádza v tabuľkovej prílohe č. 2.

Z hlavných úloh družstva zaberá popredné miesto zabezpečenie údržby a opráv vlastného a spravovaného bytového fondu. Dosiahnuté výsledky v tejto oblasti znázorňuje nasledovný tabuľkový prehľad, ktorý v zmysle zákona o účtovníctve uvádza aj výsledky dvoch bezprostredne predchádzajúcich účtovných období.

(v €)

Ukazovateľ	2 0 1 6	2 0 1 5	2 0 1 4
Výkony údržby a opráv celkom	5 566 033	4 731 022	3 507 136
v tom : a/ výkony dodávateľov	4 540 395	3 932 356	2 804 685
b/ výkony družstva	1 025 638	798 666	702 451
z toho: stredisko údržby	773 441	615 740	556 047
Redukované výkony družstva	929 380	681 942	600 461
Redukované výkony strediska údržby	677 183	499 016	454 057

Výkony údržby a opráv v roku 2016 ovplyvnili podstatne výkony dodávateľov, ktoré boli zabezpečované s prihliadnutím na požiadavky vlastníkov bytov v oblasti revitalizácie bytového fondu. Vecne prezentované je toto plnenie najmä výmenou okien a dverí na spoločných priestoroch bytových domov, opravou a zateplením strešného a obvodového plášťa domov, rekonštrukciou výťahov a výmenou ZTI. Zo ŠFRB bol poskytnutý v roku 2016 úver dvom bytovým domom a pre pätnásť bytových domov bol na obnovu zabezpečený komerčný úver.

Vlastnými kapacitami družstvo zabezpečilo požiadavky vlastníkov hlavne v oblasti bežnej údržby a opráv. Na základe úspešnosti vo výberovom konaní boli zabezpečované v rámci vlastnej údržby aj opravy väčšieho rozsahu – výmena ležatých a stúpacích rozvodov vody a plynu, čo sa prejavilo aj zvýšením ukazovateľa „výkony družstva“ oproti predchádzajúcim rokom, čo znázorňuje aj nižšie uvedený graf. Vo výkone opráv väčšieho rozsahu chce družstvo pokračovať aj v nasledujúcich obdobiach.

(v €)



Hospodárenie družstva sa v hodnotenom období riadilo princípom samofinancovania, s veľkým dôrazom na hospodárske strediská zabezpečujúce plnenie úloh vyplývajúcich z výkonu správy. Kladný hospodársky výsledok bol dosiahnutý s počtom zamestnancov 49, avšak do správy družstva v roku 2016 bolo prevzatých ďalších 50 bytov v dvoch bytových domoch.

Ročná bilancia – celkový **prebytok** hospodárenia družstva za hodnotené obdobie predstavuje celkom 2 567,48 €.

Na dosiahnutí uvedeného hospodárskeho výsledku svojim kladným podielom prispeli zo štyroch kumulovaných hospodárskych stredísk dve strediská, a ďalšie dve strediská súvisiace s domami mali vyrovnané hospodárenie. Je potrebné konštatovať, že v rámci ročnej bilancie žiadne hospodárske stredisko nevykázalo stratu.

Dosiahnuté výnosy a náklady za rok 2016, ako i hospodársky výsledok za rok 2016 a dve bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobia, v členení podľa platných účtovných predpisov sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

(v €)

Názov strediska	Výnosy 2016	Náklady 2016	Hosp.výsl. 2016	Hosp.výsl. 2015	Hosp.výsl. 2014
Správa družstva	710 394,19	709 985,40	408,79	1 361,53	2 217,97
Údržba	929 380,23	927 221,54	2 158,69	2 196,10	1 162,80
Transformácia bytov	2 689 789,56	2 689 789,56	0,00	0,00	0,00
Stredisko prev. domov	649 092,25	649 092,25	0,00	0,00	0,00
Spolu	4 978 656,23	4 976 088,75	2 567,48	3 557,63	3 380,77

Dosiahnuté výnosy a náklady v roku 2016, ako i výnosy a náklady vo dvoch bezprostredne predchádzajúcich účtovných obdobiach za účelom porovnania sú znázornené v nasledujúcich prehľadoch:

Výnosy

(v €)

Ukazovateľ	Výnosy 2016	Výnosy 2015	Výnosy 2014
Tržby z predaja služieb	1 241 873	1 147 687	1 124 659
Tržby z predaja dlhodob. majetku a materiálu	2 853 958	2 396 425	1 768 314
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	56 955	113 234	93 511
Výnosové úroky	957	1 643	2 421
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	16 185	10 664	10 362
Vnútropodnikové výnosy	808 728	691 250	656 445
S p o l u	4 978 656	4 360 903	3 655 712

Náklady

(v €)

Ukazovateľ	Náklady 2016	Náklady 2015	Náklady 2014
Spotreba materiálu	30 431	20 167	19 404
Spotreba energie	11 538	9 285	12 197
Spotreba ost.. neskladovateľných dodávok	0	0	312
Opravy a udržiavanie	4 473	5 103	7 201
Cestovné	552	1 279	814
Náklady spojené so zasadanimi orgánov	2 732	2 062	2 003
Ostatné služby	82 168	94 761	79 047
Mzdové náklady	718 686	676 730	651 781
Odmeny funkcionárom	37 260	38 871	34 351
Zákonné sociálne zabezpečenie	253 275	242 752	233 974
Ostatné sociálne náklady	52 013	40 739	50 753
Dane a poplatky	27 991	29 856	31 559
Daň z príjmov PO a odložená daň	3 975	9 457	2 394
Predaný majetok /byty, materiál/	2 848 297	2 393 006	1 757 777
Pokuty, penále, úroky z omeškania	0	0	11
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	15 222	14 203	15 450
Manká a škody	208	0	0
Odpisy	21 012	22 966	24 418
Nákladové úroky	6 870	7 986	9 228
Ostatné finančné náklady	50 658	56 872	63 212
Vnútropodnikové náklady	808 728	691 250	656 445
S p o l u	4 976 089	4 357 345	3 652 331

Družstvo v roku 2016 neúčtovalo o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, k 31.12.2016 nemalo žiadnu organizačnú jednotku v zahraničí a z pohľadu transferového oceňovania neboli uskutočnené transakcie medzi závislými osobami.

Účtovná závierka

Účtovná závierka družstva za rok 2016 bola zostavená v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z., ako i ostatnými platnými predpismi v oblasti účtovníctva.

Údaje tejto účtovnej závierky sú uvedené v účtovných výkazoch:

- Súvaha,
- Výkaz ziskov a strát,
- Poznámky .

V zmysle uznesenia ZD číslo II/13 zo dňa 27. 5. 2010 sa účtovná závierka predkladá zhromaždeniu delegátov v skrátenej forme. Účtovná závierka v plnom rozsahu spolu so správou nezávislého audítora z 29. 3. 2017 je k nahliadnutiu na OSBD Levice, Ku Bratke 3 (kancelária č. 35) od 22. 5. 2017 do 24. 5. 2017 a dňa 25. 5. 2017 od 14.00 hod. do 16.00 hod. v priestoroch konania zhromaždenia delegátov.

Stav vlastného a spravovaného majetku ku koncu roka 2016 družstvo evidovalo v nasledovnom rozsahu :

(v €)

	stav aktív k 31. 12. 2016	stav aktív k 31. 12. 2015	stav aktív k 31. 12. 2014
majetok vo vlastníctve družstva	31 986 679*	30 281 690	27 486 978
spravovaný majetok	55 630 063	49 915 005	42 173 017

*vrátane neprevedených bytov

Ročná účtovná závierka družstva podľa § 19 ods. 1 zákona č. 431/2002 o účtovníctve podlieha kontrole auditu. Audit vykonal nezávislý audítor Ing. Marián Tropp - Audit TM s.r.o., Južná 1506/3, 060 01 Kežmarok, ev. č. dekrétu UDVA č. 368, licencia SKAU č. 575 v termíne 03/2017.

Názor audítora :

„Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2016 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákona o účtovníctve“).“

Rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2016 - prebytok po zdanení vo výške 2 567,48 € v súlade s čl. 74, bod 2e/ Stanov družstva patrí do kompetencie Zhromaždenia delegátov.

Návrh na jeho rozdelenie predstavenstvo družstva prerokovalo ako súčasť správy o výsledkoch hospodárenia za rok 2016 dňa 28. 3. 2017 a v súlade so svojim uznesením č. 88/03/2017 ho predkladá Zhromaždeniu delegátov na schválenie.

Zároveň **o d p o r ú č a** jeho rozdelenie schváliť podľa návrhu predloženého v prílohe č. 1 tejto správy a v súlade s uznesením Zhromaždenia delegátov č. II/13 zo dňa 26. 5. 2016.



Ing. Stanislav Sládok
predseda predstavenstva



Štefan Obert
podpredseda predstavenstva

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2016

Zákazka	Výnosy	Náklady	Hosp.výsledok po zdanení	Návrh na rozdelenie HV po zdanení	v €
	1	2	3	4	5
100 - Správa	710 394,19	709 985,40	408,79	prideliť do nedeliteľného fondu správy	408,79
200 - Údržba	929 380,23	927 221,54	2 158,69	prideliť do nedeliteľného fondu správy	2 158,69
101 - Transformácia bytov	2 689 789,56	2 689 789,56	0,00		
600 - Str.prevádzky domov	649 092,25	649 092,25	0,00		
Spolu	4 978 656,23	4 976 088,75	2 567,48		2 567,48

Plnenie hospodársko-finančného plánu za rok 2016

(v EUR)

Účet	Názov účtu	Plán rok 2016	Skutočnosť rok 2016	%
501	Spotreba materiálu	33 770,00	30 431,04	90,1
502	Spotreba energie	12 680,00	11 537,64	91,0
511	Opravy a udržiavanie	7 210,00	4 472,75	62,0
512	Cestovné	1 560,00	551,73	35,4
513	Náklady na reprezentáciu	3 100,00	2 731,91	88,1
518	Ostatné služby	93 180,00	82 168,30	88,2
521	Mzdové náklady	726 610,00	718 685,93	98,9
523	Odmeny členom orgánom spol.a druž.	41 000,00	37 260,25	90,9
524	Zákonné sociálne zabezpečenie	275 330,00	253 274,95	92,0
525	Ostatné sociálne zabezpečenie	10 310,00	8 881,19	86,1
527	Zákonné sociálne náklady	46 300,00	43 131,48	93,2
531	Cestná daň	1 450,00	1 372,43	94,7
532	Daň z nehnuteľností	25 550,00	25 432,91	99,5
538	Ostatné dane a poplatky	1 450,00	1 186,02	81,8
541	Zost.cena pred.dlhodob.NM a dlhod. HM	3 681 530,00	2 689 789,56	73,1
542	Predaný materiál	150 000,00	158 507,47	105,7
548	Ostatné náklady na hosp.činnosť	16 160,00	15 222,46	94,2
549	Manká a škody	0,00	208,25	0,0
551	Odpisy dlhodob.NM a dlhodobého HM	21 190,00	21 012,08	99,2
562	Úroky	6 970,00	6 869,59	98,6
568	Ostatné finančné náklady	51 460,00	50 658,24	98,4
591	Splatná daň z príjmov z bežnej činnosti	10 600,00	5 103,24	48,1
592	Odložená daň z príjmov z bež.činnosti	0,00	-1 128,55	0,0
599	Vnútropodnikové náklady	819 960,00	808 727,88	98,6
	NÁKLADY	6 037 370,00	4 976 088,75	82,4
602	Tržby z predaja služieb	1 302 780,00	1 241 873,32	95,3
641	Tržby z predaja dlhodob.NM a dlhod.HM	3 681 530,00	2 689 789,56	73,1
642	Tržby z predaja materiálu	156 660,00	164 168,13	104,8
645	Ostatné pokuty,penále a úroky z omešk.	4 580,00	4 610,94	100,7
648	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	56 360,00	52 344,53	92,9
662	Úroky	930,00	956,84	102,9
668	Ostatné finančné výnosy	16 470,00	16 185,03	98,3
699	Vnútropodnikové výnosy	819 960,00	808 727,88	98,6
	VÝNOSY	6 039 270,00	4 978 656,23	82,4