

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

VÝROČNÉ ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV

2 0 1 8

Názov: Výročná správa družstva za rok 2 0 1 7
Ročná účtovná závierka 2 0 1 7
Správa audítora k účtovnej závierke družstva za rok 2 0 1 7
Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2 0 1 7

Návrh na uznesenie:

Výročné zhromaždenie delegátov

A: **Berie na vedomie**

1. výročnú správu družstva za rok 2 0 1 7
2. ročnú účtovnú závierku družstva za rok 2 0 1 7
3. správu audítora k účtovnej závierke družstva za rok 2 0 1 7
4. návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2 0 1 7

B: **Schvaľuje**

1. výročnú správu družstva za rok 2 0 1 7
2. ročnú účtovnú závierku družstva za rok 2 0 1 7
3. návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2 0 1 7

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 2017 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 48 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 2017 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 7	2 0 1 6	2 0 1 5
Výkony údržby a opráv celkom	5 524 810	5 566 033	4 731 022
v tom : a/ výkony dodávateľov	4 515 688	4 540 395	3 932 356
b/ výkony družstva	1 009 122	1 025 638	798 666
z toho: stredisko údržby	774 663	773 441	615 740
Redukované výkony družstva	949 539	929 380	681 942
Redukované výkony strediska údržby	715 080	677 183	499 016

Výkony údržby a opráv v roku 2017 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 2017 úver piatim bytovým domom a pre devätnásť 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 miernym zvýšením ukazovateľa „výkony družstva“ oproti predchádzajúcemu roku. Uvedenú skutočnosť znázorňuje nižšie uvedený graf. Vo výkone opráv väčšieho rozsahu v prípade požiadaviek bytových domov 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 nižším počtom zamestnancov 48 oproti predchádzajúcemu roku, avšak do správy družstva v roku 2017 bolo prevzatých ďalších 23 bytov.

Ročná bilancia – celkový **prebytok** hospodárenia družstva za hodnotené obdobie predstavuje celkom 2 515,57 €.

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 2017, ako i hospodársky výsledok za rok 2017 a dve bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobia, v členení podľa platných účtovných predpisov sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

(v €)

Názov strediska	Výnosy 2017	Náklady 2017	Hosp.výsl. 2017	Hosp.výsl. 2016	Hosp.výsl. 2015
Správa družstva	731 003,17	730 907,44	95,73	408,79	1 361,53
Údržba	949 539,10	947 119,26	2 419,84	2 158,69	2 196,10
Transformácia bytov	2 320 788,47	2 320 788,47	0,00	0,00	0,00
Stredisko prev. domov	610 880,41	610 880,41	0,00	0,00	0,00
Spolu	4 612 211,15	4 609 695,58	2 515,57	2 567,48	3 557,63

Dosiahnuté výnosy a náklady v roku 2017, ako i výnosy a náklady vo dvoch bezprostredne predchádzajúcich účtovných obdobiach za účelom porovnania sú znázornené v nasledujúcich prehľadoch:

Výnosy

(v €)

Ukazovateľ	Výnosy 2017	Výnosy 2016	Výnosy 2015
Tržby z predaja služieb	1 385 228	1 241 873	1 147 687
Tržby z predaja dlhodob. majetku a materiálu	2 327 470	2 853 958	2 396 425
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	50 158	56 955	113 234
Výnosové úroky	593	957	1 643
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	16 826	16 185	10 664
Vnútropodnikové výnosy	831 936	808 728	691 250
S p o l u	4 612 211	4 978 656	4 360 903

Náklady

(v €)

Ukazovateľ	Náklady 2017	Náklady 2016	Náklady 2015
Spotreba materiálu	149 499	30 431	20 167
Spotreba energie	11 552	11 538	9 285
Opravy a udržiavanie	6 118	4 473	5 103
Cestovné	1 483	552	1 279
Náklady spojené so zasadáním orgánov	3 128	2 732	2 062
Ostatné služby	101 720	82 168	94 761
Mzdové náklady	716 112	718 686	676 730
Odmeny funkcionárom	42 282	37 260	38 871
Zákonné sociálne zabezpečenie	258 069	253 275	242 752
Ostatné sociálne náklady	39 209	52 013	40 739
Dane a poplatky	26 358	27 991	29 856
Daň z príjmov PO a odložená daň	6 261	3 975	9 457
Predaný majetok /byty, materiál/	2 327 012	2 848 297	2 393 006
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	15 454	15 222	14 203
Manká a škody	0	208	0
Odpisy	20 785	21 012	22 966
Nákladové úroky	5 939	6 870	7 986
Ostatné finančné náklady	46 777	50 658	56 872
Vnútropodnikové náklady	831 937	808 728	691 250
S p o l u	4 609 695	4 976 089	4 357 345

Družstvo v roku 2017 neúčtovalo o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, k 31.12.2017 nemalo žiadnu organizačnú jednotku v zahraničí a z pohľadu transferového oceňovania neboli uskutočnené transakcie medzi závislými osobami.

Účtovná závierka

Účtovná závierka družstva za rok 2017 bola zostavená v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, 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 26. 3. 2018 je k nahliadnutiu na OSBD Levice, Ku Bratke 3 (kancelária č. 35) od 21. 5. 2018 do 23. 5. 2018 a dňa 24. 5. 2018 od 14.00 hod. do 16.00 hod. v priestoroch konania zhromaždenia delegátov.

Stav vlastného a spravovaného majetku ku koncu roka 2017 družstvo evidovalo v nasledovnom rozsahu :

(v €)

	stav aktív k 31. 12. 2017	stav aktív k 31. 12. 2016	stav aktív k 31. 12. 2015
majetok vo vlastníctve družstva	34 589 410*	31 986 679	30 281 690
spravovaný majetok	58 400 217	55 630 063	49 915 005

*vrátane neprevedených bytov

Ročná účtovná závierka družstva podľa § 19 ods. 1 zákona č. 431/2002 o účtovníctve podlieha kontrole auditu. Audit vykonala audítorská spoločnosť Audit TM s.r.o., Južná 1506/3, 060 01 Kežmarok, č. licencie UDVA č. 368, audítor Ing. Marián Tropp, č. licencie SKAU č. 575 v termíne 03/2018.

Názor audítora :

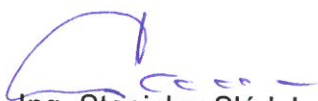
„Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok

končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).


Rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2017 - prebytok po zdanení vo výške 2 515,57 € 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 2017 dňa 9. 4. 2018 a v súlade so svojím uznesením č. 187/03/2018 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.



Ing. Stanislav Sládok
predseda predstavenstva



Ing. Jaroslav Zeman
člen predstavenstva

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2017

Zákazka	Výnosy	Náklady	Hosp.výsledok po zdanení	Návrh na rozdelenie HV po zdanení	v €
	1	2	3	4	5
100 - Správa	731 003,17	730 907,44	95,73	prideliť do nedeliteľného fondu správy	95,73
200 - Údržba	949 539,10	947 119,26	2 419,84	prideliť do nedeliteľného fondu správy	2 419,84
101 - Transformácia bytov	2 320 788,47	2 320 788,47	0,00		
600 - Str.prevádzky domov	610 880,41	610 880,41	0,00		
Spolu	4 612 211,15	4 609 695,58	2 515,57		2 515,57

Plnenie hospodársko-finančného plánu za rok 2017

(v EUR)				
Účet	Názov účtu	Plán rok 2017	Skutočnosť rok 2017	%
501	Spotreba materiálu	155 010,00	149 499,49	96,4
502	Spotreba energie	12 340,00	11 551,53	93,6
511	Opravy a udržiavanie	6 910,00	6 118,33	88,5
512	Cestovné	2 020,00	1 482,87	73,4
513	Náklady na reprezentáciu	3 200,00	3 127,60	97,7
518	Ostatné služby	105 450,00	101 719,64	96,5
521	Mzdové náklady	726 610,00	716 112,44	98,6
523	Odmeny členom orgánom spol.a druž.	42 420,00	42 282,00	99,7
524	Zákonné sociálne zabezpečenie	270 290,00	258 068,94	95,5
525	Ostatné sociálne zabezpečenie	9 390,00	8 486,66	90,4
527	Zákonné sociálne náklady	31 780,00	30 721,98	96,7
531	Cestná daň	1 800,00	1 641,59	91,2
532	Daň z nehnuteľností	23 660,00	23 575,03	99,6
538	Ostatné dane a poplatky	1 570,00	1 141,90	72,7
541	Zost.cena pred.dlhodob.NM a dlhod. HM	3 694 650,00	2 320 788,47	62,8
542	Predaný materiál	12 000,00	6 223,72	51,9
544	Zmluvné pokuty, penále a úroky z omeškan	0,00	0,25	0,0
548	Ostatné náklady na hosp.činnosť	16 530,00	15 454,29	93,5
549	Manká a škody	0,00	0,00	0,0
551	Odpisy dlhodob.NM a dlhodobého HM	21 370,00	20 785,10	97,3
562	Úroky	6 080,00	5 939,47	97,7
568	Ostatné finančné náklady	48 040,00	46 776,82	97,4
591	Splatná daň z príjmov z bežnej činnosti	6 020,00	6 793,76	112,9
592	Odložená daň z príjmov z bež.činnosti	0,00	-532,99	0,0
599	Vnútropodnikové náklady	834 210,00	831 936,69	99,7
	NÁKLADY	6 031 350,00	4 609 695,58	76,4
602	Tržby z predaja služieb	1 417 710,00	1 385 228,19	97,7
641	Tržby z predaja dlhodob.NM a dlhod.HM	3 694 650,00	2 320 788,47	62,8
642	Tržby z predaja materiálu	8 890,00	6 681,12	75,2
645	Ostatné pokuty,penále a úroky z omešk.	4 780,00	2 938,15	61,5
648	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	57 570,00	50 157,67	87,1
662	Úroky	680,00	592,96	87,2
668	Ostatné finančné výnosy	13 890,00	13 887,90	100,0
699	Vnútropodnikové výnosy	834 210,00	831 936,69	99,7
	VÝNOSY	6 032 380,00	4 612 211,15	76,5