



Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina

Tulská 33, 010 08 Žilina

Výročná správa za rok 2017



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

APRÍL 2018

OBSAH

- 1) ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE
- 2) STAV A VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY
- 3) OSTATNÉ NEFINANČNÉ INFORMÁCIE
- 4) ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12.2017
- 5) NÁVRH NA ROZDELENIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA ZA ROK 2017
- 6) CIELE NA ROK 2018

PRÍLOHY:

- účtovná závierka k 31.12.2017
- správa audítora o overení účtovnej závierky za rok 2017
- správa o činnosti a výsledkoch hospodárenia

1) Základné identifikačné údaje

Popis účtovnej jednotky	
Obchodné meno:	Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina/ skrátené 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/I
Zápis do obch. registra:	01. 03. 1964

Orgány OSBD Žilina		
Predstavenstvo:	Meno, priezvisko	Lokalita
Predseda predstavenstva	Bc. Milan Pilar	
Podpredseda predstavenstva	Ing. Igor Strážovec	Hliny
Členovia	Ing. Jozef Lukáček	Vlčince
	prof. Ing. Jozef Majerčák PhDr.	Vlčince
	Ing. Marián Králik	Vlčince
	Ing. Jozef Jobb	Solinky
	Ing. Róbert Ferner	Hliny
	JUDr. Bibiána Bojmírová	Rozptyl – staré mesto
	Ing. Daniel Divínek	Solinky
	RNDr. Ivan Bellan	Solinky
	Mgr. Peter Hanus	Rozptyl – staré mesto
Kontrolná komisia:		
Predseda kontrolnej komisie	Mgr. Otto Wiesler	
Podpredseda	Iveta Burešová	
Členovia	Monika Hrabovská	
	Ing. Milada Kodajová	
	Ing. Katarína Záborská	
	Anna Šuteková	
	Veronika Pálffyová	

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

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
Zabezpečovanie služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov	15.01.2002
Správa bytového alebo nebytového fondu	22.08.2012
Prevádzkovanie športových zariadení	22.08.2012
Reklamné a marketingové 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 tepla	09.08.2014

Priemerný počet zamestnancov		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	42	41
Počet vedúcich zamestnancov	3	3

Počet členov		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Počet členov	10 250	10 290

2) Stav a vývoj účtovnej jednotky

Družstvo bolo založené v roku 1964 a pôsobí len na tuzemskom trhu. Hlavná činnosť OSBD Žilina je správa a údržba bytového fondu a nebytového fondu, poskytovanie služieb súvisiacich s užívaním týchto objektov. Ďalšou podnikateľskou činnosťou družstva je prenajímanie nebytových priestorov, ktoré má vo svojom vlastníctve.

Napriek vývoju na trhu, ktorý prináša zvýšenú konkurenciu a požiadavky, ktorým sa musíme neustále prispôbovať, sme si aj v roku 2017 udržali svoj trhovú podiel pri správe bytových domov a k 31.12.2017 sme spravovali 261 bytových domov. Od 01.01.2017 sme prevzali do správy 22 b. j. v Lietavskej Lúčke, 20 b. j. + 2 NP v Rajci, 4 b. j. + 4 NP vo Hôrkach, 25 b. j. v Mojši a 6 b. j. + 3 NP v Kotešovej. O možnosti zabezpečovať výkon správy sme rokovali s dvomi BD v Závodi a s BD Veľká Okružná v Žiline.

Za uplynulý rok sme previedli členom družstva 27 bytov do osobného vlastníctva.

V oblasti finančnej podpory sme za uplynulý rok 2017 poskytli vlastníkom bytov a nebytových priestorov v 10 domoch finančné prostriedky z fondu návratných dotácií v celkovej výške 438 700 €. Z dôvodu poklesu záujmu o návratnú dotáciu bola v priebehu roka 2016 prehodnotená výška poplatku. Zmena výšky poplatku viedla v roku 2017 k zvýšenému záujmu o poskytnutie tohto druhu financovania. V súčasnosti je výška poplatku porovnateľná s úrokmi úverov poskytovaných komerčnými bankami.

Aj v uplynutom roku sme evidovali nárast poskytovania služieb v súvislosti s obnovou bytových domov. Dominantnú časť modernizácie a rekonštrukcie bytových domov tvoria požiadavky na výmenu spoločných rozvodov a modernizáciu spoločných častí a spoločných zariadení domov. Tieto investičné projekty pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú financované zo zdrojov ŠFRB alebo komerčných bánk. Celková príprava týchto investičných akcií vyžaduje dôslednú prípravu, je časovo náročná na schvaľovací proces a celkovú inžiniersku činnosť. Čím lepšia a dôslednejšia je príprava projektu, tým kvalitnejšie je realizácia a spokojnosť vlastníkov na konci projektu. V roku 2017 OSBD Žilina uzatvorilo nové úvery pre 21 bytových domov. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31. 12. 2017 v sume 12 613 658 €.

Družstvo neidentifikovalo žiadne špecifické významné riziká a neistoty, okrem všeobecne známych rizík podnikania alebo prípadných udalostí vyššej moci. Prognóza pre ďalšie obdobie v oblasti:

- a) správy bytového fondu je stabilná a očakávame mierny nárast počtu bytových domov v správe na základe zaslaných dopytov,
- b) prenájmov je stabilná, ako prípadné riziko sa javí prevládajúca ponuka voľných nebytových priestorov pred dopytom.

Družstvo svojou činnosťou nemá významný vplyv na životné prostredie, nevypúšťa exhaláty do vzduchu ani nevytvára znečistenie vody, či nebezpečné odpady. Družstvo stabilne a dlhodobo zamestnáva približne 42 pracovníkov, z toho 3 pracovníkov so zdravotným postihnutím.

3) Ostatné nefinančné informácie

- Informácie o udalostiach osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Po 31. decembri 2017 nenastali žiadne významné udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

- 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 prijatých do správy.

- 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 závierka k 31.12.2017

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 31.12.2017 v sume 83 251 511 €.

SÚVAHA		
Vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch		
Strana aktív súvahy (netto aktíva v celých €)	Rok 2017	Rok 2016
MAJETOK SPOLU	3 598 513	4 128 541
A. Neobežný majetok	3 382 303	3 622 467
A.I Dlhodobý nehmotný majetok		
A.II Dlhodobý hmotný majetok	3 084 932	3 321 106
A.III Dlhodobý finančný majetok	297 371	301 361
B. Obežný majetok	197 939	486 822
B.I Zásoby	2 903	2 884
B.II Dlhodobé pohľadávky		
B.III Krátkodobé pohľadávky	50 383	54 761
B.IV Krátkodobý finančný majetok		
B.V Finančné účty	144 653	429 177
C. Časové rozlíšenie	18 271	19 252
Strana pasív súvahy (údaje v celých €)	Rok 2017	Rok 2016
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	3 598 513	4 128 541
A. Vlastné imanie	3 053 812	3 610 797
A.I Základné imanie	174 250	174 930
A.III Ostatné kapitálové fondy	1 685 649	1 950 430
A.IV Zákonné rezervné fondy – nedeliteľný fond	216 560	216 560
A.V Ostatné fondy zo zisku	964 125	1 242 167
A.VI Oceňovacie rozdiely z precenenia	-3 173	
A.VIII Výsledok hospodárenia bežného roku po zdanení	16 401	26 710

B. Záväzky	541 879	514 434
B.I Dlhodobé záväzky	147 718	142 147
B.II Dlhodobé rezervy	52 961	25 400
B.III Dlhodobé bankové úvery	39 552	50 804
B.IV Krátkodobé záväzky	195 093	190 756
B.V Krátkodobé rezervy	106 555	105 327
C. Časové rozlíšenie	2 822	3 309

Komentár k súvahe – aktíva:

A. Neobežný majetok

Družstvo hospodári s vlastným dlhodobým hmotným majetkom (nie prenajatým). Dlhodobý hmotný majetok je už opotrebovaný na 45,68 %. Dlhodobý nehmotný majetok predstavuje softvér.

Družstvo nevlastní akcie ani obchodný podiel v inej spoločnosti. Dlhodobý finančný majetok predstavujú dlhové cenné papiere.

B. Obežný majetok

B.I Vývoj stavu zásob je priaznivý, nedošlo k zvýšeniu ich stavu. Opravná položka k zásobám nebola tvorená.

B.III Vývoj stavu krátkodobých pohľadávok je priaznivý, nedošlo k nárastu ich celkového objemu, ako aj objemu pohľadávok nezaplatených po lehote splatnosti. Pohľadávky po lehote splatnosti sú v sume 92 431 €. Družstvo má k 31.12.2017 vytvorené k rizikovým pohľadávkam opravné položky v celkovej sume 77 707 €. 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 odd. na súdne, prípadne exekučné konanie.

C. Časové rozlíšenie

Časové rozlíšenie aktív predstavujú náklady budúcich období (nájomné platené vopred, poisťné) a príjmy budúcich období (nevyfakturované dodávky).

Komentár k súvahe – pasíva:

A. Vlastné imanie

A.I Základné imanie družstva je v sume 174 250 €, z toho zapísané v sume 108 280 €. Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 697 € - vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva.

A.III Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 11 252 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri prevode bytov do vlastníctva. Úbytok 276 213 € je dôsledkom prevodov bytov a pozemkov 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 delegátov uskutočnený prídel zo zisku za rok 2016 do základného fondu vo výške 20 000 €.

Fond návratných dotácií bol zvýšený o splátky návratných dotácií vo výške 144 426 € a znížený o poskytnuté návratné dotácie vo výške 438 700 €.

B. Záväzky

B.I Dlhodobé záväzky tvorí odložený daňový záväzok.

B.II Dlhodobé rezervy v sume 52 961 € sú tvorené na odchodné, pracovné a životné jubileá.

B.III Dlhodobé bankové úvery - úver SZRB na družstevnú bytovú výstavbu (39 552 €).

B.IV Krátkodobé záväzky tvoria záväzky z obchodného styku, záväzky voči zamestnancom a poisťovniam, daňové záväzky.

B.V Krátkodobé rezervy v sume 106 555 € sú najmä rezerva na prebiehajúci súdny spor, rezerva na nevyčerpané dovolenky a fondy, overenie účtovnej závierky a odmeny členov štatutárneho orgánu.

C. Časové rozlíšenie

Časové rozlíšenie pasív predstavujú výnosy budúcich období, a to najmä nájomné prijaté vopred.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT		
Vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia		
(údaje v celých €)	Rok 2017	Rok 2016
ČISTÝ OBRAT	1 393 853	1 410 483

Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	1 416 066	1 430 233
I. Tržby z predaja tovaru	5 000	12
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov		
III. Tržby z predaja služieb	1 388 853	1 410 471
IV. Zmena stavu zásob vlastnej výroby		
V. Aktivácia		
VI. Tržby z predaja investičného majetku a zásob	58	1 300
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	22 155	18 450
Náklady na hospodársku činnosť spolu	1 407 524	1 420 573
A. Náklady na obstaranie predaného tovaru	4 945	12
B. Spotreba materiálu, energie a neskladovateľné dodávky	165 321	156 788
C. Opravné položky k zásobám		
D. Služby	218 294	206 372
E. Osobné náklady	830 655	821 617
F. Dane a poplatky	40 890	44 030
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	88 332	96 457
H. Zostatková cena predaného majetku a zásob		
I. Opravné položky k pohľadávkam	4 946	14 665
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	54 141	80 632
Výsledok hospodárenia z hospodárnej činnosti	8 542	9 660
Výnosy z finančnej činnosti	16 745	17 955
Náklady na finančnú činnosť	719	1 397
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	16 026	16 558
Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením	24 568	26 218
Daň z príjmov splatná	7 464	12 949
Daň z príjmov odložená	703	- 13 441
CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ	16 401	26 710

Komentár k výkazu ziskov a strát (výsledovka):

Vo finančnej oblasti Družstvo dosiahlo zisk v sume 16 026 €. Celkový výsledok hospodárenia v sume 24 568 € je tvorený najmä vo finančnej oblasti.

5) Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2017

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 2017 účtovný zisk po zdanení vo výške 16 400,86 €. 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 6 400,86 €
- prídel do Stimulačného fondu 5 000,00 €
- prídel do Sociálneho fondu 5 000,00 €.

6) Ciele OSBD Žilina na rok 2018

K hlavným prioritám OSBD Žilina na najbližšie roky patrí dosahovať vyrovnané hospodárenie, prípadne naďalej hospodárskou činnosťou vytvárať zisk a z neho vykonávať opravy, rekonštrukcie a modernizácie objektov vo vlastníctve OSBD Žilina.

OSBD Žilina pokladá za dôležité skvalitňovať starostlivosť o klientelu a zlepšovať zákaznícku orientáciu.

OSBD Žilina chce byť úspešným bytovým družstvom s orientáciou na správcovskú činnosť v oblasti spravovania nehnuteľností a výkonu správy bytových domov, ktorá bude dlhodobo uspokojovať potreby a požiadavky svojich členov, klientov, zamestnancov a obchodných partnerov.