

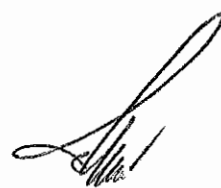
Okresné stavebné bytové družstvo, Dlhá 4, 950 50 Nitra

VÝROČNÁ SPRÁVA

o činnosti a výsledkoch hospodárenia OSBD k 31.12.2021

V Nitre, marec 2022

Ing. Zdenko Dubeň
riaditeľ OSBD



1. Profil spoločnosti

1.1. Základné údaje

Obchodné meno: Okresné stavebné bytové družstvo
Sídlo: Dlhá 4, Nitra, 950 50, Slovenská republika
IČO: 36 526 029
Obchodný register: Okresný súd v Nitre, odd. Dr. vl. Č. 10011/N
Právna forma: Družstvo

1.2. Predmet podnikania (činnosti) podľa výpisu z Obchodného registra

1. poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom
2. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
3. výroba jednoduchých výrobkov z kovu
4. čistenie kanalizačných systémov
5. uskutočňovanie stavieb a ich zmien
6. prípravné práce k realizácii stavby
7. montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania
8. dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
9. vedenie účtovníctva
10. činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
11. inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo
12. prenájom hnutelých vecí
13. projektovanie, montáž, vykonávanie revízií, oprava a údržba meracej a regulačnej techniky
14. vodoinštalatérsstvo a kúrenárstvo
15. opravy a montáž určených meradiel: Merače pretečeného množstva vody – na studenú vodu, merače pretečeného množstva vody – na teplú vodu
16. výkon činnosti vedenia uskutočňovania stavieb na individuálnu rekreáciu, prízemných stavieb a stavieb zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m, drobných stavieb a zmien, výkon činnosti stavbyvedúceho s odborným zameraním – pozemné stavby
17. výkon činnosti stavebného dozoru s odborným zameraním – pozemné stavby
18. odstraňovanie azbestu alebo materiálov obsahujúcich azbest pri búracích prácach, údržbárskych prácach, opravách a iných činnostiach
19. oprava a servis zdvíhacích zariadení
20. revízie zdvíhacích zariadení
21. montáž, oprava, údržba vyhradených elektrických zariadení

22. sprostredkovanie obchodu, služieb a výroby
23. kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod v rozsahu voľných živností), kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod v rozsahu voľných živností).

1.3. Štatutárny orgán: predstavenstvo

Predseda predstavenstva:	Miroslav Gerhát
Podpredseda predstavenstva:	doc. Ing. Jozef Trandžík, Phd.
Člen predstavenstva:	Ing. Ján Ratkovský
Člen predstavenstva:	Ing. Gabriela Ballayová
Člen predstavenstva:	Mária Molnárová
Člen predstavenstva:	Mgr. Alena Kočkovská
Člen predstavenstva:	Zdenek Zaťko
 Prokúra:	 Ing. Zdenko Dubeň
 Kontrolná komisia:	 Lýdia Ďurišová Ing. František Klozík Mgr. Katarína Petrášová

1.4. História družstva

Okresné stavebné bytové družstvo v Nitre vzniklo integráciou 38 stavebných bytových družstiev okresu v 50. rokoch minulého storočia a v 90- tých rokoch malo skoro 20 000 členov. Úlohou bytových družstiev nebola iba výstavba nových bytov, ale i komplexná starostlivosť o ekonomiku jednotlivých domov, údržbu a opravu bytového fondu. K tomu napomáhali aj štyri údržbárske strediská, dve v Nitre a po jednom v Zlatých Moravciach a vo Vráblíoch. Prvenstvo na Slovensku získalo práve účelovo vybudované stredisko údržby na sídlisku Chrenová. V týchto strediskách pracovalo okolo 80 údržbárov, ktorí prostredníctvom svojich profesií a remesiel zabezpečovali údržbu a opravu vo vyše 16 000 družstevných bytov. Družstvo zabezpečovalo i spoločensko-výchovnú činnosť: rôzne školenia funkcionárov, súťaže detí, stretnutia s dôchodcami. V tejto práci pomáhali dobrovoľní funkcionári vo výboroch členských samospráv jednotlivých domoch.

V roku 1991, po zmene spoločenských a ekonomických podmienok, družstvo ukončilo výstavbu bytov. Dovtedy priaznivé podmienky zo strany štátu na výstavbu družstevných bytov sa zmenili. Preto sa družstvo zameralo na kvalitné spravovanie už existujúcich bytov. Postupným prevodom družstevných bytov do vlastníctva, ale i prijímanou legislatívou sa z každodennej činnosti družstva postupne vytráca družstevná

myšlienka, ktorú nahrádza správcovská realita. Zmenou územného usporiadania novovzniknutej Slovenskej republiky sa z družstva odčleňujú byty v Zlatých Moravciach, a v decembri 1997 vzniká nové bytové družstvo v tomto meste. Okresné stavebné bytové družstvo ku koncu roka 2021 spravuje 14 102 bytov v 291 domoch v meste Nitra a Vráble.

Prvoradou úlohou družstva je už po celé roky celková revitalizácia obytných domov. Spoločne s vlastníkami bytov družstvo využíva možnosti dotácií Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja, ako i úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR a komerčných bánk.

V súčasnosti Okresné stavebné bytové družstvo má 4055 členov (stav k 31.12.2021). OSBD k 31.12.2021 zamestnávalo 61 zamestnancov, z toho 43 THP pracovníkov a 17 pracovníkov údržbárskych profesií a 1 upratovačku.

2. Vybrané ukazovatele pre hodnotenie plánu

P.č	Ukazovateľ	Merná jednotka	Plán 2021	Skutočnosť k 31.12.2021	% plnenia
1	2	3	4	5	6
1.	Redukované výkony	Euro	328 665	388 635	118,25
2.	Prepočítaný. evid. stav zamest.	osoba	63	62	98,41
	z toho: údržbári	osoba	17	17	100
	THP	osoba	43	43	100
	upratovačky	osoba	3	2	66,66
3.	Hosp. výsledok za družstvo	Euro	0	16 523	-
4.	Stav zásob	Euro	max. 40 000	52 915	67,72

Z hodnotenia „Vybraných ukazovateľov pre hodnotenie plánu“ môžeme konštatovať, že družstvo plánované úlohy splnilo. Výnimkou je ukazovateľ stavu zásob. Na prekročení ukazovateľa sa podieľali hlavne zásoby vodomeroch, radiátorov a k tomu prislúchajúcemu inštalačnému materiálu, ktoré mali byť vymenené do konca roka 2021, ale z dôvodu pandemickej situácie ktorá komplikovala sprístupňovanie bytov vlastníkami sa uvedený materiál nepodarilo do konca roka vymeniť.

3. Výsledky hospodárenia družstva

Z dosiahnutého hospodárskeho výsledku družstva môžeme konštatovať, že družstvo oproti plánovanému vyrovnanému hospodárskemu výsledku aj napriek neľahkej situácii spôsobenej prijatými protipandemickými opatreniami dosiahlo zisk pred zdanením daňou z príjmov právnických osôb vo výške 16 523 €.

Hospodársky výsledok dosiahlo družstvo čerpaním plánovaných nákladov na 108,31% (2 629 008 €) pri prekročení plánovaných výnosov o 218 141 € čo predstavuje plnenie plánu na 108,99 %. (2 645 531 €)

Na dosiahnutom hospodárskom výsledku sa jednotlivé strediská podieľali nasledovne:

Stredisko	Plán 2021	Skutočnosť 2020	Skutočnosť 2021
011 Prevádzka domov	0	430 €	2 020 €
051 Správa a údržba byt. a nebyt. fondu	0	13 773 €	14 503 €
OSBD celkom	0	14 203 €	16 523 €

Dosiahnutý hospodársky výsledok, návrh na jeho rozdelenie

Za hodnotené obdobie roku 2021 družstvo dosiahlo hospodársky výsledok
- zisk **16 522,62 €**.

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:

- dosiahnutý zisk 16 522,62 €
- daň z príjmov PO 3 476,45 €
- zisk na rozdelenie 13 046,17 €

Rozdelenie zisku:

- a) Základný fond 1 000,00 €
- b) Sociálny fond 12 046,17 €

4. Finančná analýza družstva

Družstvo vykazuje k 31.12.2021 celkové aktíva v objeme 43 027 363 €. V porovnaní s predchádzajúcim rokom 2020 aktíva klesli o 1 202 761 € 210 946 €. K tomuto výsledku najviac prispel pokles krátkodobých pohľadávok o 1 552 764 € a pokles dlhodobého hmotného majetku o 523 340 € (prevod bytov do OV). Tieto pokles z časti korigoval nárast zostatkov na účtoch v bankách.

Z pohľadu pasív k poklesu prispel najviac pokles krátkodobých záväzkov o viac ako 925 tis. € a bankových úverov o takmer 808 tis. € a pokles kapitálových fondov viac ako 452 tis. €, ktorý bol korigovaný nárastom dlhodobých záväzkov (fond opráv BD) o takmer 1, 019 tis. €.

Z hľadiska štruktúry majetku prevláda obežný majetok v objeme 37 618

142 €, čo predstavuje 87,4 %-tný podiel z celkového objemu majetku. Podľa objemu najväčšiu položku v majetku tvoria krátkodobé pohľadávky 20,67 mil. €, čo v percentuálnom vyjadrení tvorí 54,9% obežných aktív, a 48 % zo všetkých aktív. Podiel krátkodobých pohľadávok na celkovom majetku družstva sa oproti roku 2020 znížil o 2,3%.

V štruktúre zdrojov krytia majetku tvoria 85 %-tný podiel cudzie zdroje v objeme 36 581 9145 €, tvorené krátkodobými záväzkami 23,37 mil. €, dlhodobými záväzkami 10,84 mil. € (fond oprav BD), bankovými úvermi 2,34 mil. € a zákonnými rezervami 22,4 tis. €.

Aktíva	2020	2021	Rozdiel 2021/2020	Index
				2021/2020
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0,00
Dlhodobý hmotný majetok	5 635 939	5 067 176	-568 763	0,89
Dlhodobý fin. majetok	135 000	335 000	200 000	2,48
Dlhodobý majetok spolu	5 770 939	5 402 176	-368 763	0,94
Zásoby	39 414	52 911	13 497	1,34
Krátkodobé pohľadávky	22 231 950	20 669 186	-1 562 764	0,92
Krátkodobý fin. majetok	507 783	300 000	-207 783	0,59
Finančné účty	15 674 987	16 596 045	921 058	1,06
Obežný majetok spolu	38 454 134	37 618 142	-835 992	0,98
Ostatné aktíva	4 961	7 045	2 084	1,42
Aktíva spolu	44 230 034	43 027 363	-1 202 671	0,97

Pasíva	2020	2021	rozdiel	Index
			2021/2020	2021/2020
Základné imanie	528 090	528 787	697	1,00
Kapitálové fondy	4 839 225	4 386 825	-452 400	0,91
Fondy zo zisku	907 712	908 712	1 000	1,00
Hospodársky výsledok BO	4 719	13 046	8 327	2,76
Vlastné imanie	6 279 747	5 837 370	-442 377	0,93
Dlhodobé záväzky	9 823 830	10 842 709	1 018 879	1,10
Dlhodobé bankové úvery	3 156 498	2 348 582	-807 916	0,74
Krátkodobé záväzky	24 293 662	23 368 188	-925 474	0,96
Krátkodobé rezervy	38 505	22 435	-16 070	0,58
Záväzky	37 312 495	36 581 914	-730 581	0,98
Ostatné pasíva	637 792	608 079	-29 713	0,95
Pasíva spolu	44 230 034	43 027 363	-1 202 671	0,97

Vývoj zdrojov financovania družstva

Pokles vlastných zdrojov spôsobený najmä poklesom kapitálových fondov o 452,4 tis. € ktorý súvisí s prevodom bytov do osobného vlastníctva za rok 2021.

Pokles cudzích zdrojov bol v dôsledku poklesu krátkodobých záväzkov (925,47 tis. €) a poklesu zostatku bankových úverov o takmer 808 tis €. korigovaný o nárastom dlhodobých záväzkov o 1,02 mil. € tvorených fondami opráv BD.

Zdroje krytia majetku	Začiatkový stav	Konečný stav	Rozdiel	%		Odchýlka
Vlastné	6 279 747	5 837 370	- 442 377	14,20	13,57	-0,63
Cudzie	37 312 495	36 581 914	- 730 581	84,36	85,02	+0,66
Ostatné pasíva	637 792	608 079	- 29 713	1,44	1,41	-0,03
Spolu	44 230 034	43 027 363	- 1 202 671	100	100	0

Vývoj majetku družstva

Pokles investičného majetku o 368,7 tis. € vyplýva z odpisov dlhodobého hmotného majetku a prevodov bytov do osobného vlastníctva korigovaný nárastom dlhodobého finančného majetku (nakúpené dlhopisy AUCTOR5/2025 so splatnosťou v r.2025 v objeme 200 tis.€). Pokles stavu obežného majetku o 836 tis. € bol spôsobený hlavne poklesom krátkodobých pohľadávok (1, 562 mil €.) a poklesom krátkodobého fin. majetku o 207, 8 tis. € - presunom do dlhodobého fin. majetku. Tento pokles bol z časti korigovaný nárastom zostatkov finančných účtov o 921 tis. €.

Názov	Začiatkový stav	Konečný stav	Rozdiel	%		Odchýlka
Investičný	5 770 939	5 402 176	- 368 763	13,05	12,55	-0,50
Obežný	38 454 134	37 618 142	-835 992	86,94	87,43	+0,49
Ostatné aktíva	4 961	7 045	+ 2 084	0,01	0,02	+0,01
Spolu	44 230 034	43 027 363	- 1 202 671	100	100	0