

A - Všeobecné informácie o účtovnej jednotke

A. a) Názov právnickej osoby a opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky	
Názov právnickej osoby:	Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina /skrátene OSBD Žilina/
Sídlo a miesto podnikania:	Tulská 33, 010 08 Žilina
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
Zabezpeč. služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov	15.01.2002
Správa a údržba bytového alebo nebytového fondu	22.08.2012
Prevádzkovanie športových zariadení	22.08.2012
Reklamné a marketingové služby	22.08.2012
Administratívne 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 vykurovania	09.08.2014
Prenájom hnutelných vecí	08.08.2018
Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby	16.10.2021

A. b) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce obdobie

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie : 18.05.2022

Schvaľovací orgán: Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina

A. c) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka OSBD Žilina k 31.12.2022 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

A. d) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	39,00	39,00

B. – Informácie o orgánoch družstva

Členom orgánov Družstva neboli v roku 2022 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia. Tiež im neboli poskytnuté finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

C. – Informácie o prijatých postupoch

C. a) Predpoklad zostavenia účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Družstva v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Rok 2022 bol ovplyvnený nárastom cien energií, rastúcou mierou inflácie, ako i rastom úrokových sadzieb. Z uvedených dôvodov podniklo Družstvo potrebné opatrenia v podobe vyhodnocovania spotreby energií v niektorých objektoch,

monitoring úrokových sadzieb v spolupráci s bankami, sledovanie EURIBOR na mesačnej báze, nakoľko väčšina poskytnutých úverov pre bytové domy je ovplyvnená práve touto sadzbou. Družstvo pripravilo prehodnotenie nájomov objektov a odplaty bytov, ktoré má vo vlastníctve, zanalyzovalo poskytnuté úvery a pripravilo kroky na ich prehodnotenie od nasledujúceho roka.

V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo zreteľný vplyv na pokles svojej činnosti, zníženie tržieb alebo ohrozenia nepretržitosti trvania Družstva. Naopak, svoje výnosy zvýšilo prijatím viacerých bytových domov do správy, vrátane správy nebytového priestoru Poliklinika Rajec, pripravilo vyúčtovanie nájomných bytov v Rajci, ktoré plánuje do budúcnosti i spravovať. Nakoľko sa však situácia neustále vyvíja, predstavenstvo účtovnej jednotky pokračuje v monitorovaní potenciálneho budúceho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované okrem vykazovania majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré má Družstvo v správe. V roku 2014 bol spravovaný majetok súčasťou bilancie Družstva. K 01.01.2015 Družstvo vyčlenilo spravovaný majetok do samostatného účtovného okruhu. Výška spravovaného majetku a k nemu súvisiacich záväzkov je uvedená v časti I. – Informácie o iných aktívach a pasívach.

C. b) Informácia o spôsobe oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

Dlhodobý nehmotný majetok, ostatný dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Dlhodobý hmotný majetok (stavby, samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí, pozemky) sa oceňuje obstarávacou cenou, tzn. cenou za ktorú sa majetok obstaral vrátane nákladov súvisiacich s jeho obstaraním (napr. projektové práce, preprava, montážne práce, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého hmotného majetku do používania.

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorú tvorí cena obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (prepravné, poistné, provízie, skonto). Zásoby rovnakého druhu obstarané za rôzne ceny sú vedené na sklade v obstarávacích cenách vždy na samostatných skladových kartách. Ak úžitková hodnota zásob nezodpovedá ich oceneniu v účtovníctve, t.j. ak obstarávacia cena je vyššia než ekonomické úžitky z ich predaja, vytvára sa k týmto zásobám opravná položka.

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Pohľadávky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu usutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom vyhláseným ECB v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa pohľadávky vyjadrené v cudzej mene prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom vyhláseným ECB v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia. Zníženie ocenenia pohľadávok prostredníctvom tvorby opravných položiek sa realizuje k rizikovým a nevymožiteľným pohľadávkam podľa stupňa rizika vo výške 20 %, 50 %, 100 %.

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítajú na menu euro referenčným výmenným kurzom vyhláseným ECB v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa záväzky vyjadrené v cudzej mene prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom vyhláseným ECB v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Rezervy sa oceňujú kvalifikovaným odhadom v sume dostatočnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, pri zohľadnení rizík a neistôt.

Rezervy boli tvorené na nevyčerpané dovolenky vrátane sociálneho a zdravotného poistenia, na odmenu predsedu predstavenstva, na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, na auditorské služby, odchodné, životné a pracovné jubileá, na odmeny zamestnancov, dochádzkový bonus, ako i na pasívne súdne spory.

Splatná daň z príjmov je vykázaná vo výške daňovej povinnosti vypočítanej zo základu dane a sadzby dane podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

C. c) Odpisový plán

C. c1) Dlhodobý nehmotný majetok					
Druh	Doba odpisovania	Metóda	Spôsob	Účtovná odpisová sadzba alebo koeficient	Daňová odpisová sadzba alebo koeficient
Software	8 r.	Časová	Lineárne	1/8	1/8
Software – drobný dlhodobý NM	2 r.	Časová	Lineárne	1/2	1/2

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku, ktorého obstarávacía cena prevyšuje sumu 2 400 € sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v predchádzajúcej tabuľke.

Nehmotný majetok, ktorého obstarávacía cena je od 500 € do 2 400 € a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok sa v zmysle internej smernice odpisuje 2 roky.

Nehmotný majetok, ktorého ocenenie sa rovná sume 499,99 € alebo je nižšie a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok, sa účtuje na účtu 518 – Ostatné služby.

C. c2) Dlhodobý hmotný majetok					
Druh	Doba odpisovania	Metóda	Spôsob	Účtovná odpisová sadzba alebo koeficient	Daňová odpisová sadzba alebo koeficient
Stavby	20, 40, 50 r.	Časová	Lineárne	1/20,1/40,1/50	1/20,1/40,1/50
Stavby – oploenie, drobné stavby	12 r.	Časová	Lineárne	1/12	1/12
Stroje, prístroje a zariadenia	4 r.	Časová	Lineárne	1/4	1/4
Dopravné prostriedky	4 r.	Časová	Lineárne	1/4	1/4
Ostatné samostatné hnuiteľné veci	6 r.	Časová	Lineárne	1/6	1/6
Drobný dlhodobý hmotný majetok	2 r.	Časová	Lineárne	1/2	1/2

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia, zohľadňuje sa očakávané fyzické opotrebenie, technické a morálne zastaranie.

Dlhodobý hmotný majetok s cenou obstarania od 200 € do 1 700 € a dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok sa v zmysle internej smernice odpisuje 2 roky.

Hmotný majetok, ktorého doba použiteľnosti je dlhšia ako 1 rok, ale obstarávacía cena je nižšia ako 200 € sa účtuje ako spotreba materiálu.

Technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku, ktorého obstarávacía cena v úhrne za zdaňovacie obdobie u jednotlivého hmotného majetku prevyšuje sumu 500 € sa odpisuje spolu s majetkom, ktorý sa zhodnotil.

Technické zhodnotenie plne odpísaného majetku sa považuje za iný majetok, ktorý nezvyšuje vstupnú ani zostatkovú cenu majetku a odpisuje sa v rovnakej odpisovej skupine, do ktorej bol zaradený pôvodný (plne odpísaný) majetok.

Pozemky sa neodpisujú.

Družstevné byty obstarané v rámci bytovej družstevnej výstavby sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v predchádzajúcej tabuľke.

D. - Informácie o aktívach**D. a) Dlhodobý nehmotný majetok**

D. a1) Bežné účtovné obdobie – Dlhodobý nehmotný majetok								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.		41 033			943	0		41 976
Prírastky								
Úbytky					943			
Presuny								
Stav k 31.12.		41 033			0	0		41 033
Oprávky								
Stav k 1.1.		38 339			943			39 282
Prírastky		1 416						1 416
Úbytky					943			943
Stav k 31.12.		39 755			0			39 755
Opravné položky								
Stav k 1.1.								
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.								
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.		2 694			0	0		2 694
Stav k 31.12.		1 278			0	0		1 278

D. a2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie – Dlhodobý nehmotný majetok								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.		41 033			943	0		41 976
Prírastky								0
Úbytky								0
Presuny								0
Stav k 31.12.		41 033			943	0		41 976
Oprávky								
Stav k 1.1.		36 923			943			37 866
Prírastky		1 416						1 416
Úbytky								
Stav k 31.12.		38 339			943			39 282
Opravné položky								
Stav k 1.1.								
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.								
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.		4 110			0	0		4 110
Stav k 31.12.		2 694			0	0		2 694

D. b) Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku v bežnom a predchádzajúcom účtovnom období je uvedený v nasledujúcich tabuľkách.

D. b1) Bežné účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. veci a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav k 1.1.	211 970	4 041 852	230 248	50 848	0	0	4 534 917
Prírastky	0	37 953	9 025	13 863	62 762	5 745	129 348
Úbytky	0	85 163	11 187	5 858	60 842	1 438	164 488
Presuny							
Stav k 31.12.	211 970	3 994 642	228 087	58 853	1 920	4 308	4 499 780
Oprávky							
Stav k 1.1.	0	1 777 580	196 434	45 010	0	0	2 019 023
Prírastky	0	88 121	20 787	9 457	0	0	118 365
Úbytky	0	0	11 187	5 858	0	0	17 045
Stav k 31.12.	0	1 865 701	206 034	48 609	0	0	2 120 344
Opravné položky							
Stav k 1.1.							
Prírastky							
Úbytky							
Stav k 31.12.							
Zostatková hodnota							
Stav k 1.1.	211 970	2 264 272	33 814	5 838	0	0	2 515 894
Stav k 31.12.	211 970	2 128 941	22 053	10 244	1 920	4 308	2 379 436

D. b2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. veci a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav k 1.1.	215 272	4 110 848	244 842	45 628	0	0	4 616 590
Prírastky	0	23 745	12 378	5 703	29 448	347	71 620
Úbytky	3 302	92 741	26 972	483	29 448	347	153 293
Presuny							
Stav k 31.12.	211 970	4 041 852	230 248	50 848	0	0	4 534 917
Oprávky							
Stav k 1.1.	0	1 694 017	187 466	37 316	0	0	1 918 798
Prírastky	0	83 563	35 939	8 177	0	0	127 680
Úbytky	0	0	26 972	483	0	0	27 455
Stav k 31.12.	0	1 777 580	196 434	45 010	0	0	2 019 023
Opravné položky							
Stav k 1.1.							
Prírastky							
Úbytky							
Stav k 31.12.							
Zostatková hodnota							
Stav k 1.1.	215 272	2 416 831	57 376	8 312	0	0	2 697 791
Stav k 31.12.	211 970	2 264 272	33 814	5 838	0	0	2 515 894

D. c) Poistenie majetku			
Poistenie	Predmet poistenia	Poistná suma v bežnom období	Poistná suma v minulom období
Poistenie majetku proti krádeži, lúpeži, vandalizmu a poistenie skiel	Nehuteľný majetok, výrobnoprevádzkové zariadenia	8 545 000	6 899 800
Poistenie zodpovednosti za škodu	Zodpovednosť poisteného za škodu na živote a zdraví alebo veci	500 000	500 000
Poistenie motorových vozidiel	PZP, HP motorových vozidiel	109 120	93 921
Poistenie členov orgánov spoločnosti	Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti	330 000	330 000
SPOLU		9 484 120	7 823 721

Suma plateného ročného poistného:

- a) poistenie majetku a zodpovednosti 2 402,32 € (GDPR, stav. dozor)
 b) poistenie motorových vozidiel 3 026,42 € (GAP)
 c) poistenie členov orgánov spoločnosti 2 989 €

D. d) Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	
Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0 €

D. e) Informácie o vývoji opravných položiek k pohľadávkam					
Pohľadávky	Stav OP k 1.1.	Tvorba OP	Zúčt. OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčt. OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP k 31.12.
Pohľadávky z obchodného styku	27 720	11 932	10 524	14 765	14 364
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	6 724	0	0	6 724	0
Iné pohľadávky	9 083	0	0	9 083	0
SPOLU	43 527	11 932	10 524	30 572	14 364

Tvorba opravných položiek k rizikovým pohľadávkam z obchodného styku evidovaným na účte 311-100, 315-007, 315-010 a 315-012 bola v sume 11 932 €. Zníženie opravných položiek bolo z dôvodu inkasa pohľadávok a z dôvodu ich vyradenia z účtovníctva a trvalého upustenia od vymáhania.

D. f) Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky					
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti			Pohľadávky spolu
		do 360 dní	do 720 dní	nad 720 dní	
Dlhodobé pohľadávky					
Dlhodobé pohľadávky spolu	522 921				522 921
Krátkodobé pohľadávky, z toho:					
Pohľadávky z obchodného styku	32 511	11 388	1 671	2 963	48 533
Pohľadávky voči spol. členom a združeniu	0				0
Iné pohľadávky	125 930				125 930
Daňové pohľadávky	0				0
Krátkodobé pohľadávky spolu	158 441	11 388	1 671	2 963	174 463

Družstvo v roku 2022 vykázalo pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií na rekonštrukciu spravovaných domov. Celkom pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií k 31.12.2022 sú 641 059 €, z toho časť 522 921 € sú pohľadávky so splatnosťou viac ako 1 rok.

Pohľadávky z obchodného styku patriace spravovanému majetku vlastníkov domov sú evidované v samostatnom účtovnom okruhu bytové domy vo výške 9 287 787 €.

D. g) Informácie o významných zložkách krátkodobého finančného majetku		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	2 009	2 691
Bežné účty v banke	571 912	553 538
Vkladové účty v banke – termínované		
Peniaze na ceste		
SPOLU	573 921	556 229

V tomto roku došlo k ukončeniu projektu zmeny účtov BD z VÚB do ČSOB z dôvodu zvýšenia bankových poplatkov, ktoré boli zrušené k 31.03.2022. Finančné prostriedky na účtoch bytových domov vo výške 18 000 543 € sú evidované v samostatnom účtovnom okruhu bytové domy. OSBD Žilina s týmito finančnými prostriedkami disponovať nemôže. Jedná sa o finančné prostriedky v správe Družstva.

D. h) Informácie o položkách časového rozlíšenia nákladov budúcich období a príjmov budúcich období		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:		
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	10 623	8 796
- poisťné	4 630	1 814
- predplatné	2 733	1 827
- nájomné	2 815	2 357
- ost. služby	445	2 798
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, toho:	33 653	31 216
- nevyfakturované dodávky	33 653	31 216

Náklady budúcich období – alikv. časť poistenia zodpovednosti štat. orgán., stavebný dozor, majetok, GDPR, PZP, licencia k softvéru, predplatné časopisy, ročné predplatné MS Office a nájomné na r. 2023. Príjmy budúcich období – nevyfakturované dodávky za plyn, teplo, el. energiu, vodné, stočné, ktoré boli spotrebované v r. 2022, ale faktúrované v roku 2023, odpočty meracích prístrojov k 31.12.2022 v súvislosti s vyúčtovaním za rok 2022, fakturované až 2023.

E. – Informácie o pasívach

E. a) Opis základného imania					
Členské vklady	Hodnota	Počet	Spolu	Splatené	Práva spojené s podielom
Základné imanie	17	9 760	165 920	165 920	
SPOLU	17	9 760	165 920	165 920	

Zapisované základné imanie OSBD Žilina je vo výške 108 280 €, základný členský vklad je vo výške 17 € a počet členov družstva k 31.12.2022 bol 9 760.

E. b) Účtovný zisk v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období	
Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	5 151

E. c) Rozdelenie účtovného zisku v bežnom účtovnom období	
Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	3 000
Prídel do sociálneho fondu	2 151
SPOLU	5 151

Informácie o zmenách vo vlastnom imaní sú uvedené v bode K. poznámok

E. d1) Rezervy – Bežné účtovné obdobie					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
Dlhodobé rezervy, z toho:	87 781	8 429	0	962	95 248
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	30 495			962	29 533
- odchodné vrátane SP a ZP	57 286	8 429			65 715
Krátkodobé rezervy, z toho:	68 514	80 865	57 218	11 296	80 865
a) Záonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	18 295	18 451	11 499	6 796	18 451
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky	5 620	5 620	5 620		5 620
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	21 833	23 028	21 833		23 028
- odchodné vrátane SP a ZP	0				0
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	4 651	3 826	4 651		3 826
- ročné prémie a dochádzkový bonus	13 615	14 940	13 615		14 940
- nevyfakturované dodávky	0				0
- pasívne súdne spory	4 500	15 000	0	4 500	15 000

E. d2) Rezervy – Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
Dlhodobé rezervy, z toho:	78 685	9 096	0	0	87 781
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	22 899	7 596			30 495
- odchodné vrátane SP a ZP	55 786	1 500			57 286
Krátkodobé rezervy, z toho:	56 302	58 091	42 386	3 494	68 514
a) Záonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	16 840	18 295	13 347	3 493	18 295
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky	5 620	5 620	5 620		5 620
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	21 134	21 833	21 134	1	21 833
- odchodné vrátane SP a ZP	10 423	-10 423			0
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	2 285	4 651	2 285		4 651
- ročné prémie a dochádzkový bonus	0	13 615	0	0	13 615
- nevyfakturované dodávky	0	0	0	0	0
- pasívne súdne spory	0	4 500	0	0	4 500

V roku 2022 bola vytvorená rezerva na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, rezerva na odmenu pre predsedu predstavenstva, rezerva na odchodné, pracovné a životné jubileá vrátane odvodov, rezerva na overenie účtovnej závierky a rezerva na pasívne súdne spory. Tiež bola vytvorená rezerva na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov, rezerva na ročné prémie a dochádzkový bonus, ako i rezerva na kvartálne odmeny.

E. e) Informácie o výške záväzkov do lehoty splatnosti a po lehote splatnosti okrem záväzkov z úveru, zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku			
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Záväzky spolu
Dlhodobé záväzky so splatnosťou viac ako 5 rokov			
Dlhodobé záväzky so splatnosťou 1 až 5 rokov			
Dlhodobé záväzky spolu			
Záväzky z obchodného styku	41 445		41 445
Záväzky voči zamestnancom, SP, daň. záväzky	112 437		112 437
Iné záväzky	20 292		20 292
Krátkodobé záväzky spolu	174 174		174 174

Informácie o odloženom daňovom záväzku sú uvedené v bode H. a) poznámok

E. f) Záväzky zo sociálneho fondu		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	15 320	14 649
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	5 301	4 984
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	2 151	5 000
Tvorba sociálneho fondu spolu	7 452	9 984
Čerpanie sociálneho fondu	10 617	9 312
Konečný zostatok sociálneho fondu	12 155	15 320

E. g) Bankové úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci					
Názov položky	Mena	Úrok p.a. V %	Dátum splatnosti	Istina bežné účtovné obdobie	Istina za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Úvery na družstevnú bytovú výstavu	EUR	1	do r. 2025	7 680	10 862

Úvery bytových domov, ktoré má OSBD Žilina v správe sa nevykazujú v účtovníctve družstva. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31.12.2022 v sume 26 493 249 €.

E. h) Informácie o položkách časového rozlíšenia výdavkov budúcich období a výnosov budúcich období		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období krátkodobé, toho:	5 816	4 848
nájomné r. 2022	5 816	4 848

F. – Informácie o výnosoch

F. a) Sumy tržieb za vlastné výkony a tovar		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné
Tržby z prenájmov	595 345	531 262
Tržby z poplatkov	121 654	94 921
Tržby z reklamy	3 600	5 480
Tržby za výkon správy	863 806	831 833
Tržby ostatné	4 085	4 931
Tržby servis PRNV	17 416	12 328
Tržby za tovar	114	163
SPOLU	1 606 020	1 480 918

F. b) Sumy tržieb z hospodárskej činnosti		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja DM	175	24 141
Tržby z predaju materiálu	0	18
Zmluvné pokuty	90	846
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	0
Ost. výnosy z hospod. činnosti	15 195	17 212
SPOLU	15 460	42 217

F. c) Suma čistého obratu podľa § 19 ods. 1 písm. a) druhého bodu zákona		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	1 605 906	1 480 755
Tržby za tovar	114	163
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
SPOLU	1 606 020	1 480 918

G. – Informácie o nákladoch

G. a) Sumy nákladov na poskytnuté služby		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Opravy a udržiavanie	8 544	30 046
Telekomunikačné a poštové služby	47 090	44 017
Audítorske, porad., právne, notárske služby	29 210	22 447
Nájomné	31 398	32 645
Softvérové služby	32 748	31 611
Dodávat. služby	60 322	61 114
Projekty, posudky	480	310
Náklady na školenia	1 692	1 516
Provízie za sprostredkovanie	0	360
Ostatné	16 900	15 817
SPOLU	228 383	239 883

G. b) Sumy ostatných nákladov na hospodársku činnosť		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokuty	26	45
Splátka úveru ŠFRB, SZRB	1 352	1 716
Havarijná služba	20 160	14 400
Neuplatnená DPH po prepočte koeficientom	4 988	4 740
Iné	8 907	9 727
SPOLU	35 433	30 628

G. c) Suma nákladov za overenie individuálnej účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady voči audítorskej spoločnosti, z toho:	5 620	5 620
náklady za overenie indiv. účtovnej závierky	5 620	5 620

H. – Informácie o daniach z príjmov

H. a) Informácie o odloženom daňovom záväzku				
Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
Položky odloženej dane	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok
Rozdiel medzi účtovnou a daňovou hodnotou:				
Dlhodobého majetku		856 100		869 885
Zásob				
Pohľadávok	11 534		29 913	
Záväzkov	2 641		1 702	
Rezerv	157 661		138 000	
možnosť umoriť daňovú stratu			10 849	
Spolu základ odloženej dane	171 836	856 100	180 464	869 885
Netto odložený daňový záväzok 21%		143 695		144 779
zmena odloženej dane	1 083		2 205	
zaúčtovaná ako náklad / (výnos)	1 083		2 205	

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	22 348			13 456		
teoretická daň		4 693	21%		2 825	21%
Daňovo neuznané náklady	118 891	24 967	112%	99 150	20 822	155%
Výnosy nepodliehajúce dani	-62 445	-13 113	-59%	-51 715	-10 860	-81%
Uplatnenie daňovej straty	-10 849	-2 278	-10%	-10 849	-2 278	-17%
Iné						
Spolu	67 946	14 269	64%	50 042	10 509	78%
Splatná daň z príjmov		14 269	64%		10 509	78%
Odložená daň z príjmov		-1 083	-5%		-2 205	-16%
Celková daň z príjmov		13 186	59%		8 304	62%

I. – Informácie o iných aktívach a pasívach

I. a) Podmienené aktíva a podmienené pasíva

Družstvo nemá podmienené aktíva a ani informácie o podmienených záväzkoch.

I. b) Podsúvahové účty

Družstvo spravuje domy vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Majetok v správe sleduje v samostatnom účtovnom okruhu. Prehľad o hodnote majetku v správe a s ním súvisiacich záväzkoch je uvedený v bilancii domov vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

I. b1) Informácie k súvahe bytových domov – Aktíva

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Fondové účty	13 825 417	12 999 941
Službové účty	4 175 126	3 838 092
Ost. pohľadávky – služby	11 945 095	11 314 258
Pohľadávky – predpis	-2 657 308	-2 606 665
Iné pohľadávky	768	14 563
Peniaze na ceste	5 639	0
Aktíva celkom	27 294 736	25 560 189

I. b2) Informácie k súvahe bytových domov – Pasíva

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ost. záväzky – za služby	12 755 164	11 770 256
Záväzky voči OSBD	99 353	95 849
Dodávatelia	578 569	670 140
Fond opráv a údržby	13 861 651	13 023 944
Pasíva celkom	27 294 736	25 560 189

J. – Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa zostavenia účtovnej závierky

Po 31. decembri 2022 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

K. – Prehľad zmien vlastného imania

EUR	Základné imanie	Ost. kapitál. fondy	Nedelit. fond	Fondy zo zisku a prev. VH	Oceňov. rozdiely	Výsledok hospodár.	Spolu
1. januára 2021	169 881	1 353 667	216 560	1 595 534	0	11 127	3 346 769
členské vklady							
vyrovnač podiel	-1 819			238			- 1 581
splátky úverov za byt. výstavbu		4 799					4 799
predaj družstevných bytov		-98 754					-98 754
vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1.							
krytie rizík							
odmeny zo stimulačného fondu				-2 480			-2 480
prídely do sociálneho fondu						-5 000	-5 000
Precenenie finančných investícií							
presun				6 127		- 6 127	
VH za účtovné obdobie						5 151	5 153
31. decembra 2021	168 062	1 259 712	216 560	1 599 420	0	5 151	3 248 907
členské vklady							
vyrovnač podiel	-2 142			425			-1 717
splátky úverov za byt. výstavbu		3 182					3 182
predaj družstevných bytov		-89 700					-89 700
vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1.							
krytie rizík							
odmeny zo stimulačného fondu				-3 280			-3 280
prídely do sociálneho fondu						-2 151	-2151
precenenie finančných investícií							
presun				3 000		-3 000	
Nerozdelený zisk/strata minulých rokov							
VH za účtovné obdobie						9 163	9 163
31. decembra 2022	165 920	1 173 194	216 560	1 599 565	0	9 163	3 164 402

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 2 142 € - vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva. Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 108 280 €.

Ako prírastok ost. kapitálových fondov vo výške 3 182 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri predaji bytov do vlastníctva. Úbytok ost. kapitálových fondov 89 700 € je v dôsledku predaja bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol na základe rozhodnutia delegátov uskutočnený prídely zo zisku za rok 2021 do základného fondu vo výške 3 000 € a do sociálneho fondu 2 151,21 €.

Od roku 2018 Družstvo vykazuje pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií v súvahe. Fond návratných dotácií Družstvo vytvorilo v celkovej sume 780 000 €, z toho poskytnuté dotácie k 31.12.2022 sú vo výške 641 059 €.

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2022 vo výške 9 163 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.

L. - Peňažné toky pri použití nepriamej metódy vykazovania

	2022	2021
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	22 348	13 457
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	108 526	109 692
Odpis pohľadávky	1 666	351
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-29 163	-13 501
Zmena stavu časového rozlíšenie nákladov a výnosov	-3 296	2 696
Zmena stavu rezerv	19 818	21 308
Úrokové náklady (netto)	97	95
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-175	-24 142
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	3 862	2 074
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	123 683	112 030
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	25 633	12 292
Úbytok (prírastok) zásob	-162	-109
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-14 818	1 957
Prevádzkové peňažné toky	134 336	126 170

	2022	2021
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	134 336	126 170
Zaplatené úroky	-99	-141
Prijaté úroky	2	46
Zaplatená daň z príjmov	-15 764	8 685
Použitie výsledku hospodárenia a fondov zo zisku	0	0
Vyplatené odmeny zo zisku	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	118 475	134 760
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-67 070	-29 448
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	175	24 142
Obstaranie finančných investícií	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého finančného majetku	0	0
Poskytnuté/vrátené dotácie na rekonštrukcie spravovaných domov	-31 747	33 855
Prijaté výnosy z dlhopisov a dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-98 642	28 549
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	3 182	4 799
Vrátenie členských vkladov	-2 142	-1 819
Príjmy/splátky úverov a pôžičiek od bánk	-3 182	-4 799
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-2 142	-1 819
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	17 691	161 490
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	556 229	394 739
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	573 921	556 229

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu Peniaze na ceste, ktorá sa viaže na prevod medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažných prostriedkov

Ekvivalentmi peňažných prostriedkov sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu zostavenia účtovnej závierky, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.