

ФИНАНСОВ ДОКЛАД ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА БЮДЖЕТ 2023 г.

Съюз на архитектите в България е организация с нестопанска дейност и е регистрирана като сдружение в частна полза по Закона за юридическите лица с нестопанска цел (ЮЛНЦ). Финансовата дейност на САБ се извършва в съответствие със Закона за юридическите лица с нестопанска цел и със Закона за счетоводството. Съгласно чл. 38, ал. 1, т. 2 от Закона за счетоводството, ЮЛНЦ публикуват годишния финансов отчет, консолидирания финансов отчет и годишните доклади, както следва: чрез заявяване за обявяване и предоставянето им в регистър на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенцията по вписванията в срок до 30 юни на следващата година, при условията и по реда на ЗЮЛНЦ.

Изготвените финансови отчети за 2023г. представят имущественото и финансовото състояние на Съюза и промените, настъпили в него за отчетния период.

Съгласно заповед, на Председателя на УС на САБ, структурите по места, извършващи стопанска дейност, изпращат ежемесечно оригиналните документи за направени приходи и разходи за съответния месец.

Сдружението води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Националните счетоводни стандарти за 2023г.

Финансовият отчет за 2023 г. е изготвен на принципа на действащо предприятие.

След направен анализ и оценка на риска от ситуацията в България за 2023 и влиянието на външните фактори върху нея до датата на изготвяне на този отчет, ръководството счита, че сдружението е в относително добро състояние.

Съгласно устава на САБ, финансовият отчет за 2023г. се приема от УС на САБ.

Финансовият резултат на Съюза на архитектите за финансовата 2023г. се формира от реализираната загуба от стопанската му дейност както следва : от ЦУ в размер на (-) 188 040,35 лв. и от дружествата извършващи стопанска дейност, в размер на (-) 27 607,91 лв. Или общо, загубата на сдружението от стопанска дейност е равна на (-) 215 648,26 лв. Приходи от идеална дейност, които са предимно от членски внос са в размер на 53 469,00 лв., а разходите за идеална дейност са 94 922,39 лв. Загубата от идеална дейност са в размер на 42 531,04 лв. Общият финансов резултат на САБ за 2023 г. от стопанска и идеална дейност е загуба в размер на **258 179,30 лв. – Приложение 1**

Приходите и разходите на САБ се разделят на две групи:

Първата – приходи и разходи от нестопанска /идеална/ дейност – **Приложение 2;**

Втората - приходи и разходи от стопанска дейност – **Приложения 3.1 и 3.2.**

Приходите от нестопанската /идеална/ дейност са основно от членски внос и остават в дружествата – Приложение 3. През последните години проследено от 2017г., приходите от членски внос намаляват средно с по 5 хил. лв., като през 2020 г. е отчетено най-голямото намаление с 14 хил. лв. Слабото увеличение на прихода от членски внос през 2021 г. е вследствие на приетите през 2021г. около 50 нови члена и на случаи на възстановяване на прекъснато членство. За 2022г. резултатът е приблизително същия - все повече членове на САБ преминават в пенсионна възраст. С новопостъпилите членове не могат стигнат стойностите от предходни десетилетия. За отчетната 2023 година членския внос е увеличен с 4 хил. лева или 8,2% и е най-висок за последните четири години.

Приходи от членски внос**таблица 1**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Приходи / хил. лв./	69	65	60	47	50	49	53

Разходите от нестопанската /идеална/ дейност за 2023 г. са разпределени в няколко направления: Творческо професионална дейност (планираните за 2023 г. съюзни мероприятия), Международна дейност, Медийна и издателска дейност, Национални и регионални тематични архитектурни програми, общо са финансирани както следва:

- от ЦУ на САБ 51 759,32 лв.
- от дружествата 43 163,07 лв.

Разходите, финансирани от ЦУ на САБ, включват: членски внос на международни организации = 8 486 лв., членски карти и значки = 1 181 лв., разходи за юбилеи = 3 107 лв., социални помощи = 800 лв., разходи за Общо събрание и Управителен съвет = 22 973 лв., стенографски услуги = 9 504 лв., командировки и УС за участия в мероприятия = 5 708 лв. Видно е, че разходите за ОС и УС са 38 185,0 лв. или 40% от всички разходи за идеална дейност.

Нестопанска /идеална/ дейност / отчет приходи и разходи / в лв.**таблица 2**

	2020	2021	2022	2023
Приходи	47 744	50 139	48 963	53 469
Разходи	70 540	80 328	77 462	96 000
Загуба	22 816	30 189	28 499	42 531

Разходите за идеалната дейност надвишават приходите и загубата се дофинансира от стопанската дейност. За провеждане на събитията се намират и партньори и спонсори, като това е особено валидно за работата на дружествата в страната, където изявиите на архитектите и провеждането на събития става съвместно с регионалните структури на КАБ и с финансово участие на общините.

Стопанската дейност е основният елемент на бюджетната приходна част. В приходната част на бюджета при предвидени 655 хил. лв е отчетено 633 хил. лв. Намалението е 3,4 %. Стопанската дейност е основно от отдаване под наем на сградите и терените, собственост на САБ.

Стопанска дейност /отчет приходи и разходи / в лв.**таблица 3**

	2020	2021	2022	2023
Приходи	724 326	918 230.	652 972	633 431
Разходи	493 042	623 220	629 281	818 974
Бюджетен излишък/дефицит	208 468	264 820	(-) 5 709	(-) 228 066
Ремонти	8 974	13 286	13 046	37 073

Приходите от стопанската дейност за 2023 г. са формирани предимно от:

- | | |
|--|---------------|
| - Приходи от наеми от собствени недвижими имоти /общо/ | - 452 322 лв. |
| - Приходи от наем зали | - 37 109 лв. |
| - Приходи от услуги - финансови и др./реклама, консумативи, такси/ | - 41 688 лв. |
| - Приходи от финансиране по програма от РМС/2022г. | - 12 751 лв. |
| - Приходи от наеми след отчисленията на дружествата | - 89 561 лв. |

.....
Общо: - 633 431 лв.

Приходите от наеми са дадени в **Приложение 4**

Видимо е, че основната част от приходите идва от наемите на имотите на САБ. Приходите от други източници, представляват малко над 8,59 %. Трайна е тенденцията за постоянно намаляване на дела на приходи от други източници спрямо общата сума на приходите. Актуализирани са всички договори, в които такса ТБО да бъде заплащана от наемателя, което в предходните договори не е било договорено. В по-голяма част от договорите е включено условието за ежегодното автоматично увеличаване размера на наема с годишния инфлационния коефициент.

Част от сключени договори за наем са актуализирани в 2023 година. През настоящата година се разглеждат наемните цени на всички договори и същите ще бъдат анексирани на база пазарните цени, с което САБ ще генерира ресурси за подобряване на материално-техническата си база.

Голяма част от сградния фонд се нуждае от основни ремонти. Такива са обектите в Силистра, Трявна, Кърджали, Арбанаси, Кюстендил, Банско, Велико Търново. Договорите за наем срещу ремонт, които видимо са се считали за „добри“ за Съюза, защото необходимите средства за поддръжка и ремонт надвишават финансовите възможности на САБ. Стремехът обаче на кандидат-наемателите е значително да занижават обявената наемна цена, особено при днешните цени на услуги и консумативи, а в повечето случаи на договорите за намален наем срещу ремонт, съотношението на обявената редуцирана наемна цена към стойността на необходимите СМР не е в полза на Съюза. Работи се по възможност за набиране средства за ремонти или за подмяна на движимо имущество чрез кандидатстване за външно финансиране. Предвид спецификата на сдружението и на недвижимата му собственост, възможности могат да се очакват по програми на общини и по програми на министерства. Такава задача ще се постави като „текуща“ на председателите на дружествата, според местните особености.

Продължават процедурите по създаване благоприятни устройствени условия за производствените бази във Велико Търново, Добрич, Варна, Пловдив. През 2023 г. се придоби нова собственост във Варна, която обаче поради неизгодния сключен договор е само един офис с площ от 35 кв. м.

Поради трудно съвместяване интересите на САБ и на съсобственика ни в Пловдив (ДЗИ), бе прието принципно решение за закупуване на нов имот, като средствата за това се осигурят от продажбата на 5-етаж (офиси на ул.Петко Каравелов ”№ 21, гр.Пловдив с площ 375,0 кв.м.) - само и единствено за целите на придобиване на нова подходяща собственост, която ще се реализира тази година.

Разшифровка на разходите от стопанска дейност - Приложение 5:

През отчетния период ръководството се е стремяло да планира своите разходи, съгласно бюджета за 2023 г., но и съобразявайки се с наличните приходи за съответния период. Основните разходни пера на бюджета са както следва:

Фонд работна заплата. Увеличаването на минималната работна заплата е съгласно нормативни актове. От 01.01.2023г минималната работна заплата е увеличена от 710 лева на 780 лева. Това води до увеличаване на разходите за фонд работна заплата. В разходите за заплати са включени осигуровки и обезщетения на ЦУ и УС на САБ, както и социалните разходи (ваучери и карти, давани само на служителите по трудов договор). Спрямо бюджета има намаление с 2,19%. От м. август 2023 година възнагражденията на служителите на САБ, както и начислените граждански договори се изплащат изцяло по банков път. Това е добро решение на ръководството на сдружението, като по този начин се показва максимална прозрачност.

Разходи за материали. В разходите за материали се включват изразходваната ел.енергия, вода, топлоенергия, материали за ремонт и поддръжка на сградния фонд, санитарни и канцеларски материали и др. Консумативните разходи ежегодно се увеличават, поради увеличението на цените с годишната инфлация. Спрямо приетия бюджета обаче има намаление с 11%.

Разходи за външни услуги и други разходи. Разходите за външни услуги и други включват всички допълнителни дейности, обслужващи дейността на САБ, като по-основните са: направените разходи за Списание „Архитектура“ и Бюлетин „Български архитект“, разходи за охрана, абонаменти поддръжане на техника, абонамент вестници и списания, телефонни разговори, застраховки за всички имоти, правни услуги по договор за обслужване на сдружението, финансово счетоводни услуги, граждански договори за извършени услуги /по ремонт на сградата, заснемане на обекти за проекти на САБ, поддръжка на сайта на САБ, оформяне на изложби и др. Най-голям процент увеличение в разходната част за външни услуги са разходите за ремонти. Тук е отразена заложената в договора ремонтно-строителна дейност с наемателя НетКар за 25 862 лева. Спрямо бюджета разходите за външни услуги са се увеличили с 3,95%.

Амортизация. Амортизацията по своята същност представлява възстановяване в парична форма направеното изхабяване на материалните дълготрайни активи (МДА) и недълготрайните материални активи (НМДА). Тя е паричен израз на изхабяването. Амортизацията е един от важните финансови лостове на инвестиционната и иновационната стратегия на сдружението. Тя се прави чрез амортизационните отчисления, определени върху стойността на МДА и НМДА, независимо от това, дали са в употреба, или са в ремонт и престой. Величината на амортизационните отчисления се обуславя главно от срока за експлоатация на дълготрайните активи и отчитането на моралното му изхабяване в резултат на техническия прогрес. Те са необлагаем източник за инвестиции. Паричният еквивалент на амортизационните разходи за 2023 г. е 36 007,0 лв. и би трябвало да се използват за ремонтни дейности, но за съжаление, при постоянния недостиг на средства това не е случвало от години. Това е и причината имотите да не са достатъчно конкурентни на наемния пазар.

Фискални плащания. Тук са включени плащането на данъци към националния бюджет и местните данъци и такси. Поради факта, че всички наеми се плащат с ДДС, а разходите ни, които са с ДДС са малко, през 2023 г. са внесени 80 934,0 лв. ДДС. Годишно са необходими и около 40 000 лв. за местни данъци и такси (съгласно сега действащите разчети). Общо, през 2020 г., 2021 г. и 2022г. са разплатени всички стари задължения за местни данъци и такси, натрупани в последните 15 години, в размер на 247 402,0 лв. / в т. ч. през 2023г. 37 906 ,0 лв./ . За не отдаваните под наем обекти своевременно се подават заявления до местните данъчни служби за освобождаване от ТБО .

Обезпечаване на нестопанската /идеална/ дейност. Поради намаляващите приходи от членски внос, обезпечаването на идеалната дейност трябва да се осигурява от приходите от стопанска дейност. Издаването на списание „Архитектура“, разпространявани безплатно до членовете на САБ, са част от стопанската дейност на сдружението. Сумите за издаването и разпространението им за 2023 година е 29 321 лв. Разходите са в баланса на стопанската дейност, макар всъщност да са част от идеалната дейност на САБ. През 2023 г. УС е гласувал намаляване бройките на списание „Архитектура“, но въпреки това необходимата сума за издаването му не е намалена, защото материалите са поскъпнали.

Други разходи. Това са не планирани разходи, които са необходими при съдебни спорове, евентуално закупуване на имот при изгодни условия или др. Идеята от предходни доклади, за тях да се формира отделен фонд „Непредвидени разходи“, не отговаря на съвременните счетоводни стандарти. За тази цел може да се открие отделна банкова сметка чрез заделяне средства от наличните в банка, които да се използват само в такива „непредвидени „случаи, при решение на УС на САБ.

В края на отчетната година се извършва инвентаризация на разчетите на активите и пасивите /вземанията, задълженията/, във връзка с годишното счетоводно приключване с цел достоверното отразяване на финансовото и икономическо състояние. Към 31.12.2023 година се констатираха разчети по несъбираеми вземания с изтекъл давностен срок от наеми и голяма сума от Обител ООД - Свети Кирик след приключени съдебни дела. Описаха се несъбираеми вземания в размер на 217 034 лева, признати за данъчни цели – **Приложение 6.** Погасителната давност е уредена в Закона за задълженията и договорите (чл.110 и чл.111 от ЗЗД). Общата давност за всички вземания е 5 години от падежа им, а за периодични вземания – 3 години от падежа на съответното вземане.

За голяма част за вземанията са водени и спечелени съдебни и изпълнителни дела, но фирмите или са обявени в несъстоятелност или е са с минимален капитал от 2 лева. Относно завеждането на бъдещи съдебни дела, трябва да се проучи допълнително длъжника, неговото финансово състояние, тъй като в повечето случаи дори да се заведе съдебно дело, резултатът е допълнително разходи за съдебни такси, адвокатски хонорари, вещи лица и т.н. без да се стигне до желания резултат.

Ремонти. Ремонтите са изоставена дейност. Обичайно се извършват в много краен случай, от които качествата на обектите се понижават. Получава се затворен кръг - от една страна наемите са ниски, защото една от причините е оценката за „средно доброто състояние“ на обектите, а от друга страна, постъпленията от наемите не са достатъчни да осигурят средства за основни ремонти, подмяна на инсталации, съвременно отопление. Похарчени за ремонти са 11 211 лв. от предвидените по бюджета 3 500 лв. Платени са и 50 % за ремонта на покрива на сградата в гр.Кърдажали в размер на 20 хил.лева. Заложените средства в бюджета за 2024 година за проектиране и реновиране на сградния фонд са 300 хил. лв.

Социална дейност. Развиват се две социални дейности :

- помощи на крайно нуждаещи се колеги за допълване на необходимите средства по определена цел;
- преференциални цени за ползване базите за отпих, които за съюзните членове се запазват на равнището на сключване договора с наемателя.

Финансовата стабилност на САБ е една от основните цели в работата на Управителния съвет и служителите на САБ. Независимо от трудностите за упражняване на своите дейности и през 2023 г. се постигна финансова стабилност. Привеждането на наемните цени в съответствие с условията на пазара ще помогне да се генерират свободни средства, които за да се вложат в повишаване качествата и конкурентноспособността на имотите на САБ в съответствие с приетата „Стратегия за развитие на собствеността на САБ“. Задачата е сложна, предвид обстоятелството, че повечето обекти са НКЦ от различни категории, или са в контактна среда, което налага ограничения и изисква повече средства за ремонтите. Всички дейности за тези обекти трябва да съответстват на действащото законодателство (в т.ч. ЗКН). Един от проблемите е внедряване мерки по енергийна ефективност и най-вече-отоплението през зимата.

Правят се усилия за продажба на книги и списания, но наличието на книжарница в ЦДА не е известно на по-широк кръг купувачи, освен посетителите на мероприятия в сградата и то в работното време на ангажирания служител. Необходимо е да се направи на подходящо място реклама на дейността.

За подобряване финансовото състояние на съюза е необходима по-голяма децентрализация и натоварване с присъщи задължения на регионалните представители в т.ч.: търсене на наематели, изпълнители на СМР, изготвяне на документация, помощ при снабдяване с документи за собственост.

За адекватно поведение към имотите и в съответствие с взето решение от УС на САБ е необходимо да продължи работата по отписването от Актовите книги и снабдяване с документи за собственост на съюза. Изготвени са необходимите пълномощни на регионалните представители.

Парични средства по години в хил. лв.

таблица 3

	2020	2021	2022	2023
Дружества	267 501	251 242	265 475	294 678
Централно управление	225 538	569 534	512 509	479 198
Общо	493 040	820 776	777 984	773 876

Справката за наличните средства по дружества е дадена в **Приложение 7**.

Ръководството на САБ в 2024 година предприе действия за контрол и превенция върху банковите средства на дружествата. Концентрираха се средствата в две банки като се откриха необходимия брой сметки в Уникредит Булбанк и Централна кооперативна банка. По този начин, ще се осигури възможност на ЦУ да си получава отчислените приходи периодично през година.

Разработване на нови възможности за постигане на допълнителни приходи с цел постигане на финансова стабилност.

Финансова стабилност чрез повишаване приходите и намаляване разходите в бюджета може да се постигне не само от отдаване под наем на обекти, но и с други финансови инструменти. Такива могат да бъдат:

- Съвместна дейност със сродни НПО;
- Съвместна дейност с висшите училища и професионални гимназии (по архитектура и строителство) в рамките на образователните им програми и такива, предлагани от САБ;
- Лекционни курсове;
- Работа по проекти, финансирани от външни източници;
- Продажба на издания, финансирани от САБ, както и на други издания, съгласно съответни комисионни договори, за което е необходимо добра реклама;
- Рекламни договори;
- Платени публикации в сп. „Архитектура“;
- Ползване библиотечния фонд на САБ срещу заплащане;
- Професионални дейности, финансирани от външни източници (изготвяне на планови задания, становища и експертизи, организация на конкурси);
- Повишаване конкурентоспособността на имотите;
- Кандидатстване по програми за осигуряване необходимите средства за ремонти на обекти;

- Извършване предварителни действия за изготвяне документация за обслужване и обезпечаване на инвестиционни инициативи с цел капитализиране на имоти;

Начало на разработването на такива инструменти за финансова стабилност се залага в проекта за нов бюджет на САБ за 2024 в Приложение 8.