

ФИНАНСОВ ДОКЛАД ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА БЮДЖЕТ 2024 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 2024г. 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 2024г.

Финансовият отчет съдържа балансиран и изчерпателен анализ на развитието и резултатите от дейността за 2024 г. на САБ, както и неговото състояние в съответствие с големината и сложността на дейността, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността, както и неговото състояние заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

След направен анализ и оценка на риска от ситуацията в България за 2024 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 2024г. се приема от УС на САБ.

Финансовият резултат на Съюза на архитектите за финансовата 2024г. се формира от реализираната печалба от стопанската му дейност както следва : от ЦУ в размер на 805 471,04 лв., от дружествата извършващи стопанска дейност, загуба в размер на (- 57 886,12) лв. Или общо, печалбата на сдружението от стопанска дейност е равна на 747 584,92 лв. След начисления корпоративен данък за 2024 година, съгласно ЗКПО счетоводната печалба е в размер на 690 902,98 лева. Приходите от идеална дейност, които са предимно от членски внос са в размер на 54 974 лв., а разходите за идеална дейност са 105 958,09 лв. Загубата от идеална дейност е в размер на 50 984,09 лв. Общият финансов резултат на САБ за 2024 г. от стопанска и идеална дейност е печалба в размер на 639 918,89 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 2. През последните години приходите от членски внос намаляват. През 2020 г. е отчетено най-голямото намаление с 14 хил. лв. През 2021 г. вследствие на приетите през 2021 г. около 50 нови члена и на случаи на възстановяване на прекъснато членство е на лице увеличение на прихода от членски внос. За 2022г. – 2023 г. все повече членове на САБ преминават в пенсионна възраст. С новопостъпилите членове не могат да се стигнат стойностите от предходни десетилетия. За отчетната 2024 година членския внос е 53 хил. лева или 13% и е най-висок за последните пет години.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Приходи / хил. лв./	65	60	47	50	49	53	53

Разходите от нестопанската /идеална/ дейност за 2024 г. са разпределени в няколко направления: Творческо професионална дейност (планираните за 2024 г. съюзни мероприятия), Международна дейност, Медийна и издателска дейност, Национални и регионални тематични архитектурни програми, общо са финансирани както следва:

- от ЦУ на САБ 59 473 лв.
- от дружествата 64 029 лв.

Разходите, финансирани от ЦУ на САБ, включват: членски внос на международни организации = 9 961 лв., членски карти и значки = 9 337 лв., разходи за юбилеи = 713 лв., социални помощи = 1 200 лв., разходи за Общо събрание и Управителен съвет = 4 583 лв., стенографски услуги = 12 158 лв., командировки УС за участия в мероприятия = 5 485 лв., разходи за Конференция Витоша = 9 675 лв., разходи за изложби = 6 360 лв.

Съюза на архитектите организира Конференция на тема „Национален парк Витоша - Време за решения“. Изложени бяха проблемите на действащата нормативна база, статута на собствеността, управлението и ползването на имотите в Природен парк Витоша, устройствената политика, както и източниците на финансиране. Организира се и изложба „Метаморфози“ – 90 години от обявяване на Витоша за природен парк.

таблица 2

	Разходи за Конференция "Витоша-Време за решения"	
1	Изработка на печатни материали	1842.80
2	"Филм за Витоша"	4809.53
3	Организация на конференцията	3002.63
4	Други- материали	19.98
	ОБЩО РАЗХОДИ	9674.94
Разходи за Изложба „МЕТАМОРФОЗИ“ – 90 години от обявяване на Витоша за природен парк		
1	Разход за предпечат на файлове, преработка и пано	4851.00
2	Разход за окачване на изложба	780.00
	ОБЩО РАЗХОДИ	5631.00

таблица 3

	2021	2022	2023	2024
Приходи	50 139	48 963	53 469	54 974
Разходи	80 328	77 462	96 000	105 958
Загуба	30 189	28 499	42 531	50 984

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 1 003 хил. лв. са отчетени 1 548 хил. лв. Увеличението е 54,3 %. Стопанската дейност е основно от отдаване под наем на сградите и терените, собственост на САБ.

Стопанска дейност /отчет приходи и разходи / в лв.

таблица 4

	2021	2022	2023	2024
Приходи	918 230	652 972	633 431	1 548 427
Разходи	623 220	629 281	818 974	740 984
Бюджетен излишък/дефицит	264 820	(-) 5 709	(-) 228 066	807 443
Разходи за проекти и реновиране	13 286	13 046	37 073	119 794

Приходите от стопанската дейност за 2024 г. са формирани предимно от:

- Приходи от наеми от собствени недвижими имоти /общо/ - 510 720 лв.
- Приходи от наем зали - 60 035 лв.
- Приходи от услуги - финансови и др./реклама, консумативи, такси/ - 51 890 лв.
- Приходи от продажба на ДМА - 806 780 лв.
- Приходи от финансиране по програма от РМС/2024г. - 13 693 лв.
- Приходи от финансиране от Министерство на културата - 4 151 лв.
- Приходи от наеми след отчисленията на дружествата - 101 158 лв.
- Общо:** - **1 548 427 лв.**

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

Поради трудно съвместяване интересите на САБ и на съсобственика в Пловдив (ДЗИ) и след решение на УС, се сключи договор с Дружество “ Карсонлайн.БГ” ООД за продажба на самостоятелен обект в сграда, находяща се в гр. Пловдив, район Централен, бул.”6-ти септември” №150, ет.6 с площ 375,50 кв.м. Продажната цена на имота е 806 779,87 лева.

Част от сключените договори за наем са актуализирани в края на 2023 година и началото на 2024 година. На нерентабилните договори за наем се изпратиха писма за прекратяване. За същите се търсят наематели на пазарни цени, с което САБ ще генерира ресурси за подобряване на материално-техническата си база. Контролът по изпълнението на

сключените договори за наем се следи периодично, за да има навременна събираемост и да не се допускат забавяния по плащанията.

За недвижимото имущество на съюза трябва да се полагат постоянни грижи. През последните години се извършват само частични текущи ремонти, сведени до функционална поддръжка на обектите. Голяма част от сградния фонд се нуждае от основни ремонти. Такива са обектите в Силистра, Трявна, Кърджали, Арбанаси, Кюстендил, Банско, Велико Търново. Възможно е чрез кандидатстване за външно финансиране да се осигурят средства за ремонти или за подмяна на движимо имущество. Предвид спецификата на сдружението и на недвижимата му собственост, възможности могат да се очакват по програми на общини и по програми на министерства.

Проведе се конкурс за идея / концепция / за художествено-пространствено оформление на зала 1, сградата на САБ – Централен дом на архитекта. Наградени бяха три екипа от които два на второ място и един на трето място. Направените разходи са както следва:

таблица 5

Разходи за конкурс за зала 1, ЦДА		
1.	Разход за разпечатване на табла	615.83
2.	Награди	3880.00
	ОБЩО РАЗХОДИ	4495.83

За обекта производствена база в гр.Бургас се обяви архитектурен конкурс за Обемно градоустройствено и идейно решение за комплекс със смесено предназначение, находящ се в УПИ II-98, кв.10 по плана на ПЗ “Север”, гр. Бургас. На 21.10.2024 г. бяха обявени резултатите от конкурса. Сключи се предварителен договор за учредяване на право на строеж върху недвижимия имот в гр.Бургас със “Сити Билд Груп” ЕООД, срещу задължение за проектиране, построяване и предаване на самостоятелни обекти в сградата със смесено предназначение. Направените разходи са както следват:

таблица 6

Разходи за Архитектурен конкурс за Обемно градоустройствено решение и архитектурна концепция за комплекс със смесено предназначение на терен на САБ в Бургас		
1	Обяд, кафе и минерална вода	538.57
2	Командировъчни	743.85
3	Граждански договори и осигуровки	3824.01
4	Хотел	1651.38
5	Външна организация от фирма	2400.00
6	Награди	8333.34
7	Печат на проекти	736.78
	ОБЩО РАЗХОДИ	18227.93

Разшифровка на разходите от стопанска дейност - Приложение 5:

През отчетния период ръководството се е стремяло да планира своите разходи, съгласно бюджета за 2024 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 01.01.2024г минималната работна заплата е увеличена от 780 лева на 933 лева. Това води до увеличаване на разходите за фонд работна заплата. В разходите за заплати са включени възнагражденията и осигуровките на ЦУ на САБ, както и социалните разходи (ваучери и карти, давани само на служителите по трудов договор). Отчетените са разходи в размер на 207 571 лева, от които заплати за централно управление и Договори за управление в размер на 156 275 лв., осигуровки за ДОО, ДЗПО и здравно осигуряване - 32 701 лева и ваучери за храна и карти – 18 595 лева. 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. Разходите ежегодно се увеличават, поради увеличението на цените на база годишна инфлация. Отчетените разходи са 91 919 лева при предвидени в бюджета 155 500 лева. Към настоящия момент е реализирана икономия за разходите за материали.

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“, разходи за охрана, абонаменти за поддържане 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, посредническа услуга за покупко-продажбата в гр. Пловдив, оформяне на конкурси и други. Отчетени са разходите в размер на 270 516 лева. Гласувания бюджет за 2024 година е 235 000 лева.

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 2024 г. е 47 185 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. Към 31.12.2024 г. са внесени лв. 73 677 лв. ДДС в държавата. Платени са данъци върху недвижимите имоти в размер на 28 215 лева и такса битови отпадъци 18 276 лева. Разплатени са всички стари задължения за такса битови отпадъци. Същите са възстановени от наемателите, заедно с начислените лихви. За неотдаваните под наем обекти своевременно се подават заявления до местните данъчни служби за освобождаване от ТБО.

Обезпечаване на нестопанската /идеална/ дейност. Обезпечаването на идеалната дейност се осигурява от приходите от стопанска дейност. Издаването на списание „Архитектура“, разпространявано безплатно до членовете на САБ, са част от стопанската дейност на сдружението. Сумите за издаването и разпространението им към 31.12.2024 година са 23 434 лв. Разходите са в баланса на стопанската дейност, макар всъщност да са част от идеалната дейност на САБ.

Ремонти. Ремонтите 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.

Към отчетния период направените разходи за ремонт и обновяване са следните:

- Покрив на старата сграда на САБ-ЦУ	– 11 053 лв.
- Покрив над библиотеката на сграда на САБ-ЦУ	– 5 275 лв.
- Ремонт тоалетна ЦУ САБ	– 6 547 лв.
- Покрив Смолян -	– 4 476 лв.
- Имот - ул. Кирил Видински	– 11 857 лв.
- Обект Търговище	– 13 750 лв.
- Обект Кърджали	– 33 324 лв.
- Обект Велико Търново	– 3 784 лв.
- Обект - нов офис Пловдив	– 27 800 лв.

117 866 лв.

За извършените ремонтни-дейности в обектите: имот - ул. Кирил Видински, гр. Търговище и гр. Велико Търново, парични средства не са превеждани от ЦУ на САБ. За тези дейности е извършено прихващане на вземанията от наемателите, срещу направените подобрения в имотите от тях, срещу надлежно оформена документация.

За обекта в с. Черноморец, Бургас са извършени и геодезически заснемания в размер на 1 928 лв. Общо разходите са 119 794 лв. Заложени са в бюджета за 2024 година проектиране и реновиране 300 хил. лв., от които за проектиране 70 хил. лв. за ремонт и обновяване 230 хил. лв.

За обект – „Творческа база - гр. Трявна“ се изготви пазарна и експертна конструктивна оценка, а именно:

таблица 7

1	Изготвяне на пазарна оценка	600
2	Изготвяне на експертна конструктивна оценка	600
3	Командировъчни	172.26
	ОБЩО РАЗХОДИ	1372.26

Социална дейност. Развиват се две социални дейности :

- помощи на крайно нуждаещи се колеги за допълване на необходими средства по определена цел. Към момента са изплатени социални помощи на колеги в размер на 1200 лева.

- преференциални цени за ползване базите за отдих, които за съюзните членове се запазват на равнището на сключване договора с наемателя.

Финансово състояние. 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 2024 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.

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.

Придобити активи. След Решение на УС се подписа договор за покупко-продажба на сграда и поземлен имот в гр. Пловдив, ул. ”Руски” 69, ет.1 на обща стойност 808 526,93 лева, от които,

Сграда -офис-гр.Пловдив,ул.Руски 69, ет.1	605 107.51
Поземлен имот - гр.Пловдив, ул.Руски 69	203 419.40

Придобити са и:

Уебсайт	14 710.00
---------	-----------

Общата стойност на придобитите активи е 823 236,91 лева

Парични средства по години в хил. лв.

таблица 8

	2021	2022	2023	2024
Дружества	251 242	265 475	294 678	288 075
Централно управление	569 534	512 509	479 198	411 826
Общо	820 776	777 984	773 876	699 901

Справката за наличните средства по дружества е дадена в **Приложение 6**.

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 2025 в Приложение 7.

Изготвил:/п/.....Силвия Янчева

Управител на С5 АКАУНТ ЕООД