

Finansijski izvještaji za godinu koja se završava 31. decembra 2023. godine i Izvještaj nezavisnog revizora

Fond stanovanja Republike Srpske a.d.
Banja Luka

Odgovornost Uprave Banke za pripremu i odobravanje finansijskih izvještaja

Uprava Banke je dužna pripremiti finansijske izvještaje, koji daju objektivno i istinito prikaz finansijskog položaja Fonda, te rezultate njegovog poslovanja i gotovinskog toka u skladu sa važećim računovodstvenim standardima, te ima odgovornost za vođenje odgovarajućih računovodstvenih evidencija koje u svakom trenutku omogućuju pripremu finansijskih izvještaja. Uprava ima opštu odgovornost za poduzimanje koraka koji su im u razumnoj mjeri dostupni kako bi im omogućili očuvanje imovine Fonda, te sprečavanje i otkrivanje prevara i ostalih nepravilnosti.

Uprava Banke je odgovorna za odabir prikladnih računovodstvenih politika koje su u skladu sa važećim računovodstvenim standardima i za njihovu dosljednu primjenu, donošenje razumnih i razboritih pretpostavki i procjena, te pripremu finansijskih izvještaja na principu neograničenosti vremena poslovanja.

Uprava Banke je dužna podnijeti na usvajanje Nadzornom odboru izvještaj Fonda zajedno sa finansijskim izvještajima, nakon čega Nadzorni odbor usvaja iste.

Finansijski izvještaji Fonda za godinu koja se završava 31. decembra 2023. godine na stranama 5. do 37. su odobreni od strane Uprave Banke na dan 03. juna 2024. godine, potvrđujući ovo, potpisuje:

Za i u ime Uprave:

Direktor Banke



SADRŽAJ

Izveštaj nezavisnog revizora.....	2
Bilans uspjeha za period 01.01 - 31.12.2023. godine.....	5
Bilans stanja na dan 31.12.2023. godine.....	6
Izveštaj o tokovima gotovine za period 01.01 - 31.12.2023. godine	7
Izveštaj o promjenama na kapitalu za period koji se završava 31.12.2023. godine.....	8
1. Osnovni podaci o Fondu.....	9
2. Osnove za sastavljanje i prezentaciju finansijskih izvještaja.....	10
3. Pregled značajnih računovodstvenih politika	12
4. Značajne računovodstvene procjene	21
5. Nematerijalni troškovi (bez poreza i doprinosa)	22
6. Finansijski prihodi	22
7. Neto dobitak/ (gubitak) po osnovu obezvređenja nekretnina	22
8. Porez na dobit.....	23
9. Zarada po akciji	23
10. Nekretnine, postrojenja i oprema.....	24
11. Dugoročni finansijski plasmani	24
12. Dati avansi.....	27
13. Kratkoročna potraživanja.....	27
14. Kratkoročni finansijski plasmani	27
15. Gotovina i gotovinski ekvivalenti.....	29
16. Kratkoročna razgraničenja	29
17. Kapital	29
18. Dugoročni krediti	31
19. Kratkoročne finansijske obaveze.....	31
20. Obaveze iz poslovanja	32
21. Vanbilansna evidencija.....	32
22. Transakcije sa povezanim pravnim licima	32
23. Upravljanje finansijskim rizicima	34
24. Poreski propisi	36
25. Sudski sporovi	36
26. Događaji nakon datuma izveštavanja	37
27. Fer vrijednost finansijskih instrumenata	37
28. Devizni kursevi	37

Izveštaj nezavisnog revizora

Grant Thornton d.o.o. Banja Luka

Vase Pelagića 2/IV
78 000 Banja Luka
Republika Srpska
Bosna i Hercegovina

T +387 51 211 509; +387 51 211 294
F +387 51 211 501
E office@ba.gt.com
www.grantthornton.ba

Akcionarima Fonda stanovanja Republike Srpske a.d. Banja Luka

Mišljenje

Obavili smo reviziju finansijskih izvještaja Fonda stanovanja Republike Srpske a.d. Banja Luka (u daljem tekstu "Fond"), koji obuhvataju bilans stanja na dan 31. decembra 2023. godine, i bilans uspjeha, izvještaj o promjenama na kapitalu, bilans tokova gotovine za godinu koja se završava na navedeni datum i napomena uz finansijske izvještaje, koje uključuju pregled značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi finansijski izvještaji daju istinit i objektivan prikaz, po svim materijalno značajnim aspektima, finansijskog položaja Fonda na dan 31. decembra 2023. godine i njegove finansijske uspješnosti, te njegovih novčanih tokova za godinu koja je tada završila u skladu s Zakonom o računovodstvu i reviziji Republike Srpske i zakonskom regulativom primjenjivom na Fond.

Osnova za mišljenje

Obavili smo reviziju u skladu sa Međunarodnim revizijskim standardima. Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljno opisane u našem izvještaju u odjeljku Odgovornosti revizora za reviziju finansijskih izvještaja. Nezavisni smo u odnosu na Fond u skladu sa Kodeksom etike za profesionalne računovođe Odbora za međunarodne standarde etike za računovođe (IESBA), i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Uvjereni smo da su revizorski dokazi koje smo prikupili dostatni i primjereni kao osnova za izražavanje našeg mišljenja.

Isticanje pitanja

Kao što je objelodanjeno u napomeni 16 uz priložene finansijske izvještaje Kapital, Fond je na 31. decembar 2023. godine, iskazao vrijednost osnovnog kapitala u iznosu od 250.696.329 KM. Navedeni iznos osnovnog kapitala nije usaglašen sa kapitalom iskazanim u sudskom rješenju Fonda na 31. decembar 2023. godine. Proces upisa povećanja kapitala je u toku.

Naše mišljenje nije modificovano po osnovu navedenog pitanja.

Odgovornost rukovodstva za finansijske izvještaje

Rukovodstvo Fonda je odgovorno za sastavljanje i fer prikazivanje finansijskih izvještaja u skladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji Republike Srpske kao i za takve interne kontrole za koje Rukovodstvo Fonda utvrdi da su neophodne i koje omogućavaju sastavljanje finansijskih izvještaja koji ne sadrže pogrešne informacije od materijalnog značaja, nastale usljed pronevjere ili greške.

U sastavljanju finansijskih izvještaja, Rukovodstvo Fonda je odgovorno za procjenjivanje sposobnosti Fonda da nastavi s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju i objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja.

Lica ovlašćena za upravljanje odgovorna su za nadzor nad procesom finansijskog izvještavanja Fonda.

Odgovornost revizora za reviziju finansijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li finansijski izvještaji, kao cjelina, bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prevare ili pogreške i izdati revizorov izvještaj koji uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je viši nivo uvjerenja, ali nije garancija da će revizija u skladu sa Međunarodnim standardima revizije uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prevare ili pogreške i smatraju se značajnim ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbiru, utiču na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovu tih finansijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, stvaramo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tokom revizije. Mi takođe:

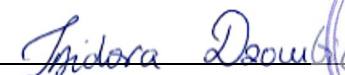
- prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza finansijskih izvještaja, zbog prevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prevara može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola;
- stičemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u datim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Fonda;
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika, razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorio Fond;
- zaključujemo o primjerenosti korištenja računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja i, temeljno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Fonda da nastavi s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pažnju u našem revizorskom izvještaju na povezane objave u finansijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modifikujemo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg revizorskog izvještaja. Međutim, budući događaji ili uslovi mogu uzrokovati da Fond prekine s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenom poslovanju;
- ocjenjujemo ukupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj finansijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li finansijski izvještaji, osnovne transakcije i događaje na način kojim se postiže fer prezentacija.

Mi komuniciramo sa onima koji su zaduženi za upravljanje u vezi s, između ostalih pitanja, planiranim obimom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i sve značajne nedostatke u internim kontrolama koji su otkriveni tokom naše revizije.

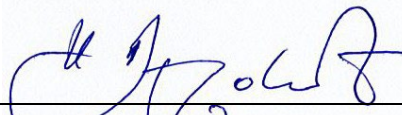
Takođe, dostavljamo rukovodstvu Fonda izjavu da smo usklađeni sa relevantnim etičkim zahtjevima u pogledu nezavisnosti i da ćemo ih obavijestiti o svim odnosima i ostalim pitanjima za koje može razumno da se pretpostavi da utiču na našu nezavisnost, i gdje je to moguće, o povezanim mjerama zaštite.

Partner na revizorskom angažmanu čiji je rezultat ovaj izvještaj nezavisnog revizora je Nenad Dmitrović, ovlašteni revizor.

Grant Thornton d.o.o. Banja Luka
Banja Luka, 10. oktobar 2024. godine



Isidora Džombić,
Managing Partner – Direktor
Grant Thornton d.o.o. Banja Luka



Nenad Dmitrović
Ovlašteni revizor
Grant Thornton d.o.o. Banja Luka

Bilans uspjeha za period 01.01 - 31.12.2023. godine

Bilansne pozicije	Napomene	2023. u KM	2022. u KM
Poslovni prihodi			
Ostali poslovni prihodi		61.252	60.556
		61.252	60.556
Poslovni rashodi			
Troškovi proizvodnih usluga		(1.585)	(1.729)
Troškovi amortizacije i rezervisanja		(29.039)	(29.039)
Nematerijalni troškovi (bez poreza i doprinosa)	5	(766.770)	(1.841.184)
Troškovi poreza		(4.726)	(7.692)
		(802.120)	(1.879.644)
Poslovni dobitak/ (gubitak)		(740.868)	(1.819.088)
Finansijski prihodi	6	4.644.825	4.830.363
Finansijski rashodi		(139.609)	(382.376)
Ostali rashodi i gubici		(1.626)	(576)
Prihodi od usklađivanja vrijednosti imovine		19.536	22.241
Rashodi od usklađivanja vrijednosti imovine		-	(3.719)
Neto dobitak/ (gubitak) po osnovu obezvređenja	7	-	-
Dobit prije oporezivanja		3.782.258	2.646.845
Porez na dobit	8	(374.413)	(260.865)
Neto dobit		3.407.845	2.385.980
Zarada po akciji	9	0,0014	0,0098

Napomene u nastavku čine sastavni dio ovih finansijskih izvještaja.

Priloženi finansijski izvještaji su usvojeni od strane Nadzornog odbora dana 03. juna 2024. godine.

Potpisano u ime Fonda stanovanja Republike Srpske a.d.:

Lice ovlašteno za zastupanje

Lice sa licencom



Bilans stanja na dan 31.12.2023. godine

Bilansne pozicije	Napomene	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
Stalna sredstva			
Nekretnine, postrojenja i oprema	10	1.890.140	1.919.179
Dugoročni finansijski plasmani	11	263.700.813	270.624.637
		265.590.953	272.543.816
Tekuća sredstva			
Dati avansi	12	344.431	-
Kratkoročna potraživanja	13	4.996	80.776
Kratkoročni finansijski plasmani	14	27.184.283	25.932.840
Gotovina i gotovinski ekvivalenti	15	1.206.829	2.616.242
Kratkoročna razgraničenja	16	353.686	370.520
		28.749.794	29.000.378
BILANSNA AKTIVA		294.685.178	301.544.194
Vanbilansna aktiva	21	70.253.712	70.243.929
Kapital			
Osnovni kapital	17	250.696.329	249.103.213
Zakonske rezerve		3.831.118	2.855.804
Statutarne rezerve		3.192.028	2.475.542
Neraspoređeni dobitak ranijih godina		-	26.121.397
Neraspoređeni dobitak tekuće godine		3.407.845	2.385.980
		261.127.320	282.941.936
Dugoročne obaveze			
Dugoročni krediti	18	2.933.745	3.178.224
Kratkoročne obaveze			
Kratkoročne finansijske obaveze	19	30.472.577	14.120.324
Obaveze iz poslovanja	20	1.587	1.282.752
Obaveze iz specifičnih poslova		18.330	17.365
Obaveze za ostale poreze, doprinose i druge dažbine		2.646	3.593
Obaveze za porez na dobit		128.973	-
		30.624.113	15.424.034
BILANSNA PASIVA		294.685.178	301.544.194
Vanbilansna pasiva	21	70.253.712	70.243.929

Napomene u nastavku čine sastavni dio ovih finansijskih izvještaja.

Izveštaj o tokovima gotovine za period 01.01 - 31.12.2023. godine

	2023. u KM	2022. u KM
TOKOVI GOTOVINE IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI		
Prilivi od premija, subvencija, dotacija i slično	-	26
Ostali prilivi iz poslovnih aktivnosti	56.316	60.042
Odlivi po osnovu isplata dobavljačima i dati avansi u zemlji	(2.215.889)	(3.452.959)
Odlivi po osnovu plaćenih kamata	(487.355)	(6.469)
Odlivi po osnovu poreza na dobit	(169.660)	(348.355)
Ostali odlivi iz poslovnih aktivnosti	(59.359)	(68.179)
Neto priliv/ (odliv) gotovine iz poslovnih aktivnosti	(2.875.947)	(3.815.894)
TOKOVI GOTOVINE IZ AKTIVNOSTI INVESTIRANJA		
Prilivi po osnovu kamata	4.698.096	4.796.886
Prilivi po osnovu finansijskih sredstava po amortizovanoj vrijednosti	31.451.836	31.655.762
Odlivi po osnovu finansijskih sredstava po amortizovanoj vrijednosti	(25.196.947)	(22.606.872)
Neto priliv/ (odliv) gotovine iz aktivnosti investiranja	10.952.985	13.845.776
TOKOVI GOTOVINE IZ AKTIVNOSTI FINANSIRANJA		
Prilivi po osnovu povećanja osnovnog kapitala	1.593.116	1.718.319
Prilivi po osnovu kratkoročnih kredita	28.800.000	-
Odlivi po osnovu dugoročnih kredita	(244.479)	(244.479)
Odlivi po osnovu kratkoročnih kredita	(12.100.000)	(10.013.090)
Odlivi po osnovu isplaćenih dividendi	(27.532.063)	-
Neto priliv/ (odliv) gotovine iz aktivnosti finansiranja	(9.483.426)	(8.539.250)
NETO PRILIV/ (ODLIV) GOTOVINE	(1.406.388)	1.490.632
GOTOVINA NA POČETKU OBRAČUNSKOG PERIODA	2.616.242	1.132.167
Negativne kursne razlike	3.025	6.557
GOTOVINA NA KRAJU OBRAČUNSKOG PERIODA	1.206.829	2.616.242

Napomene u nastavku čine sastavni dio ovih finansijskih izvještaja.

Izveštaj o promjenama na kapitalu za period koji se završava 31.12.2023. godine

	Osnovni kapital	Zakonske rezerve	Statutarne rezerve	Akumulirana neraspoređe na dobit/ (nepokriveni gubitak)	Ukupno
Stanje na dan 31.12.2021/ 01.01.2022 godine	247.384.894	2.855.804	3.524.833	26.121.397	279.886.928
Dobit/ (gubitak) za godinu	-	-	-	2.385.980	2.385.980
Ukupna dobit/ (gubitak)	-	-	-	2.385.980	2.385.980
Emisija akcijskog kapitala i drugi oblici povećanja kapitala	1.718.319	-	(1.049.291)	-	669.028
Stanje na dan 31.12.2022/ 01.01.2023. godine	249.103.213	2.855.804	2.475.542	28.507.377	282.941.936
Dobit/ (gubitak) za godinu	-	-	-	3.407.845	3.407.845
Ukupna dobit/ (gubitak)	-	-	-	3.407.845	3.407.845
Emisija akcijskog kapitala i drugi oblici povećanja kapitala	1.593.116	975.314	716.486	-	3.284.916
Objavljene dividende	-	-	-	(28.507.377)	(28.507.377)
Stanje na dan 31.12.2023. godine	250.696.329	3.831.118	3.192.028	3.407.845	261.127.320

Napomene u nastavku čine sastavni dio ovih finansijskih izvještaja.

1. Osnovni podaci o Fondu

Fond stanovanja Republike Srpske (u daljem tekstu: "Fond") osnovan je Zakonom o Fondu stanovanja Republike Srpske ("Službeni glasnik RS", broj 11/00), i registrovan je Rješenjem Osnovnog suda u Banjoj Luci broj U/I 2553/01 dana 13. decembra 2001. godine.

Na osnovu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o Fondu stanovanja Republike Srpske ("Službeni glasnik RS", broj 56/06), Fond je izvršio promjenu svog oblika organizovanja kada je postao posebno pravno lice, i od kada je organizovan kao akcionarsko društvo, sa sjedištem u Banjoj Luci. Promjena organizovanja je registrovana Rješenjem Osnovnog suda u Banjoj Luci broj 071-0-REG-07-001177 od 27. juna 2007. godine.

Narodna skupština Republike Srpske, na sjednici održanoj 21.03.2013. godine, donijela je Zakon o Fondu stanovanja ("Službeni glasnik RS", broj 28/13, u daljem tekstu: "Zakon"), a stupanjem na snagu ovog zakona prestao je da važi Zakon o Fondu stanovanja Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 11/00 i 56/06).

U skladu sa članom 7. Zakona, Fondom upravlja Investiciono-razvojna banka Republike Srpske a.d., Banja Luka (u daljem tekstu: "Banka"). Organi Fonda su Skupština, čiju funkciju vrši Vlada Republike Srpske (u daljem tekstu: "Vlada") i direktor. Funkciju direktora Fonda vrši direktor Banke. Pitanja iz djelokruga Upravnog odbora su u nadležnosti Uprave Banke (u daljem tekstu Uprava). Nadzorni odbor Banke vrši zakonom propisanu funkciju i za Fond.

Osnovna djelatnost Fonda je prikupljanje sredstava ostvarenih privatizacijom, odnosno izdavanjem u zakup državnih stanova, kao i plasiranjem prikupljenih sredstava u svrhu davanja kredita fizičkim licima u svrhu stambenog zbrinjavanja.

Sjedište Fonda je u Vidovdanskoj 2 u Banjoj Luci, Republika Srpska (Bosna i Hercegovina).

Na dan 31. decembar 2023. godine, povezana pravna lica Fonda su:

1. Investiciono- razvojna banka Republike Srpske a.d. Banja Luka;
2. Akcijski fond Republike Srpske a.d. Banja Luka;
3. Fond za restituciju Republike Srpske a.d. Banja Luka;
4. Fond za razvoj i zapošljavanje Republike Srpske a.d. Banja Luka;
5. Fond za razvoj istočnog dijela Republike Srpske a.d. Istočno Novo Sarajevo;
6. Fond za upravljanje nekretninama i potraživanjima u vlasništvu Republike Srpske a.d. Banja Luka.

2. Osnove za sastavljanje i prezentaciju finansijskih izvještaja

Izjava o usaglašenosti

Finansijski izvještaji Fonda su pripremljeni u skladu sa računovodstvenim propisima važećim u Republici Srpskoj, a koji podrazumijevaju da su finansijski izvještaji sastavljeni uz primjenu Međunarodnih računovodstvenih standarda, odnosno Međunarodnih standarda finansijskog izvještavanja MSFI.

Osnove za sastavljanje finansijskih izvještaja

Finansijski izvještaji Fonda su pripremljeni u skladu sa računovodstvenim propisima važećim u Republici Srpskoj. Finansijski izvještaji Fonda su sastavljeni po načelu nabavne vrijednosti (istorijskog troška).

Istorijski trošak je generalno zasnovan na fer vrijednosti naknade plaćene u zamjenu za robu i usluge. Fer vrijednost je cijena koju bi primili od prodaje imovine ili platili za prenos obaveza u uobičajenoj transakciji između tržišnih učesnika na dan vrednovanja, bez obzira da li je ta cijena direktno provjerljiva ili procijenjena korišćenjem drugih tehnika vrednovanja.

Prilikom procjenjivanja fer vrijednosti imovine ili obaveza, Fond uzima u obzir one karakteristike imovine ili obaveza koje bi uzeli u obzir i drugi učesnici na tržištu prilikom određivanja cijene imovine ili obaveza na datum vrednovanja.

Finansijski izvještaji Fonda, su prikazani u formatu propisanom Pravilnikom o Kontnom okviru i sadržini računa u kontnom okviru za privredna društva, zadruge, druga pravna lica i preduzetnike ("Službeni glasnik RS", broj 106/15, 104/21 i 59/22), Pravilnikom o sadržini i formi obrazaca finansijskih izvještaja za privredna društva, zadruge, druga pravna lica i preduzetnike ("Službeni glasnik RS", broj 63/16, 59/22 i 129/22), kao i Pravilnikom o sadržini i formi obrazaca izvještaja o promjenama na kapitalu ("Službeni glasnik RS", broj 63/16 i 59/22), Pravilnik o dodatnom računovodstvenom izvještaju - Aneksu ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 62/16 i 124/22).

Fond je prilikom sastavljanja bilansa tokova gotovine koristio direktni metod izvještavanja o tokovima gotovine.

Fond je u sastavljanju ovih finansijskih izvještaja primjenjivao računovodstvene politike koje su zasnovane na računovodstvenim i poreskim propisima Republike Srpske.

Funkcionalna valuta i valuta prezentacija

Iznosi u priloženim finansijskim izvještajima su izraženi u Konvertibilnim markama (KM) koja predstavlja funkcionalnu i zvaničnu izvještajnu valutu u Republici Srpskoj i Bosni i Hercegovini.

Uticao i primjena novih i revidovanih Međunarodnih standarda za finansijsko izvještavanje (“MSFI”) i Međunarodnih računovodstvenih standarda (“MRS”)

Na dan odobravanja ovih finansijskih izvještaja, sledeći standardi i izmjene postojećih standarda, su u primjeni:

- MRS 1 „Prezentacija finansijskih izvještaja“ – Dopune klasifikacije obaveza (1. januar 2023. godine);
- MRS 1 „Prezentacija finansijskih izvještaja“ – Objelodanjivanje računovodstvenih politika – Dopune (1. januar 2023. godine);
- MRS 8 „Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i greške“ Dopuna definicije računovodstvenih procjena (1. januar 2023. godine);
- MRS 12 „Porez na dobit“ – Odloženi porez povezani sa sredstvima i obavezama nastalim iz pojedinačnih transakcija (1. januar 2023. godine);
- MSFI 17 „Ugovori o osiguranju“ – Dopune (1. januar 2023. godine).

Primjena gore navedenih novih standarda, izmjena postojećih standarda i tumačenja, nije imala uticaja na pojedinačne finansijske izvještaje Fonda, uz napomenu da je u Republici Srpskoj primjena MSFI 17 „Ugovori o osiguranju“ odgođena.

Na dan odobravanja ovih finansijskih izvještaja, sljedeći Standardi i izmjene postojećih Standarda, kao i nova tumačenja su bili izdati, ali nisu postali efektivni:

- MRS 1 „Prezentacija finansijskih izvještaja“ dopuna klasifikacije dugoročnih i kratkoročnih obaveza (1. januar 2024. godine);
- MRS 1 „Prezentacija finansijskih izvještaja“ dopuna kratkoročne obaveze i kovenante (1. januar 2024. godine);
- MRS 7 „Izveštaj o tokovima gotovine“ i MSFI 7 „Finansijski instrumenti – Objelodanjivanja“ – Dopune aranžmani finansiranja od strane dobavljača (1. januar 2024. godine);
- MSFI 16 „Lizing“ – Dopuna obaveza po osnovu najma u transakcijama prodaje i povratnog lizinga (1. januar 2024. godine).

Fond ima namjeru da primjeni nove Standarde i tumačenja, koji su relevantni za Banku i Fond, u sastavljanju finansijskih izvještaja nakon što oni budu zvanično objavljeni i usvojeni u Republici Srpskoj, a materijalni uticaj na finansijske izvještaje Fonda će se utvrditi u periodu inicijalne primjene.

Stalnost poslovanja

Procjenjujući sveukupni položaj društva može se zaključiti da nema naznaka koje bi navele na zaključak da će kontinuirani nastavak poslovanja Fonda biti doveden u pitanje.

Uporedni podatak

Fond je kao uporedne podatke prikazao bilans uspjeha (Izveštaj o ukupnom rezultatu) i bilans tokova gotovine (Izveštaj o tokovima gotovine) za period 01.01-31.12.2022. godine, odnosno bilans stanja (Izveštaj o finansijskom položaju) i izvještaj o promjenama u kapitalu na dan 31. decembra 2022. godine.

3. Pregled značajnih računovodstvenih politika

Prihodi

Prihodi od prodaje se iskazuju po fakturnoj vrijednosti, i evidentiraju se u trenutku pružanja usluge.

Prihod od kamata knjiži se na obračunskoj osnovi u skladu s neotplaćenom glavnicom po efektivnoj kamatnoj stopi.

Preračunavanje strane valute

Sve pozicije sredstava i obaveza u stranim sredstvima plaćanja su preračunate u njihovu protivvrijednost u Konvertibilnim markama po zvaničnom kursu važećem na dan bilansa stanja. Poslovne promjene u stranim sredstvima plaćanja tokom godine preračunavaju se u Konvertibilne marke po zvaničnom kursu važećem na dan svake promjene. Nastale pozitivne i negativne kursne razlike knjiže se u korist prihoda ili na teret rashoda.

Zvanični kursevi za EUR primijenjeni za preračun deviznih pozicija bilansa stanja u KM su bili sljedeći:

Valuta	31.12.2023.	31.12.2022.
EUR	1,95583	1,95583

Troškovi upravljanja Fondom

Rashodi po osnovu upravljanje Fondom se evidentiraju na teret perioda na koji se odnose, i to u visini iznosa obračunatog od strane Banke, u skladu sa Odlukom Vlade Republike Srpske o načinu obračuna i naplate naknade za upravljanje fondovima br. 04/1-012-1401/08 i br. 04/1-012-2-348/15. Navedenom Odlukom je definisano da Banka naknadu za upravljanje fondovima obračunava akontativno, proporcionalno planiranim prihodima svakog fonda kojim Banka upravlja, na način da fondovi participiraju u ukupnim rashodima Banke proporcionalno ostvarenim prihodima svakog pojedinačnog fonda.

Nematerijalna ulaganja

Nematerijalna ulaganja su iskazana po nabavnoj vrijednosti, umanjena za ispravku vrijednosti i ukupne eventualne akumulirane gubitke uslijed umanjenja vrijednosti.

Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine i oprema se iskazuju po nabavnoj vrijednosti, umanjena za ispravku vrijednosti i ukupne eventualne akumulirane gubitke zbog umanjenja vrijednosti. Nabavnu vrijednost čini vrijednost po fakturi dobavljača uključujući carine, poreze koji se ne mogu refundirati i sve druge troškove dovođenja sredstva u stanje funkcionalne pripravnosti. Nabavna vrijednost umanjena je za sve primljene popuste i/ ili rabate. Nabavna vrijednost izgrađenih nekretnina, postrojenja i opreme je njihova nabavna vrijednost na datum kada su izgradnja ili razvoj završeni. Pod nekretninama i opremom smatraju se ona sredstva čiji je očekivani korisni vijek upotrebe duži od jedne godine.

“Fond stanovanja Republike Srpske” a.d. Banja Luka
Napomene uz finansijske izvještaje za godinu koja se završava na dan 31. decembar 2023. godine

Dobici ili gubici koji se javljaju prilikom rashodovanja ili prodaje nekretnina i opreme, iskazuju se u izvještaju o ukupnom rezultatu kao dio ostalih poslovnih prihoda ili ostalih poslovnih rashoda.

Adaptacije, obnavljanja i popravke koje produžavaju vijek korištenja sredstva, uvećavaju vrijednost osnovnog sredstva. Opravke i održavanja se knjiže na teret tekućeg obračunskog perioda i prikazuju kao troškovi poslovanja.

Amortizacija

Amortizacija nekretnina i opreme i nematerijalnih ulaganja se obračunava na nabavnu vrijednost na početku godine, kao i na nekretnine i opremu i nematerijalna ulaganja stavljena u upotrebu tokom godine, primjenom linearnog (proporcionalnog) metoda.

Procijenjeni korisni vijek upotrebe pojedinih grupa nekretnina i opreme i nematerijalnih ulaganja, koji su služili kao osnova za obračun amortizacije i primijenjene stope u 2023. godini su sljedeći:

	Vijek trajanja (godina)	Stopa (%)
Nematerijalna ulaganja	5	20
Građevinski objekti	75	1,3
Motorna vozila	6.5	15.5
Kompjuteri	4	25
Kancelarijski namještaj i ostala oprema	6-14	7-16.5

Finansijski instrumenti

MSFI 9 regulise klasifikaciju i mjerenje finansijskih instrumenata. MSFI 9 je podijeljen u tri različita područja: klasifikacija i mjerenje finansijskih instrumenata umanjenja vrijednosti i računovodstva zaštite.

U sklopu implementacije Međunarodnog standarda finansijskog izvještavanja 9 (u nastavku: MSFI 9), Investiciona-razvojna banka Republike Srpske (u nastavku: IRB RS) izradila je Metodologiju za procjenu obezvrijeđenja plasmana IRB prema međunarodnom standardu finansijskog izvještavanja 9 – Finansijski instrumenti (u nastavku: Metodologija).

Ovom metodologijom su potvrđeni osnovni metodološki aspekti koji se implementiraju kao što su segmentacija portfolija IRB RS, nivoi kreditnog rizika, kritrijumi za promjenu nivoa, izračunavanje očekivanog kreditnog gubitka i dr. kao i dostupnost istorije statusa neizmirenja.

MSFI 9 uvodi pojmove obezvrijeđenja i očekivanog gubitka, čije je izračunavanje zasnovano na prelasku finansijskih instrumenata između tri nivoa obezvrijeđenja.

Metodologijom se propisuje način formiranja ispravki vrijednosti za sva direktno plasirana sredstva Fondova kojima upravlja IRB RS, odnosno grupe povezanih klijenata koji za Fondove predstavljaju jedan rizik.

Može se primjenjivati na sve vrste finansijskih instrumenata koji se vrednuju po amortizacionoj vrijednosti ili fer vrijednosti kroz ostali ukupan rezultat, osim na:

“Fond stanovanja Republike Srpske” a.d. Banja Luka
Napomene uz finansijske izvještaje za godinu koja se završava na dan 31. decembar 2023.
godine

- Učešća u povezanim licima, pridruženim licima i zajedničkim ulaganjima koja se računovodstveno obuhvataju u skladu sa MSFI 10 – Konsolidovani finansijski izvještaji, MRS 27 – Pojedinačni finansijski izvještaji ili MRS – 28 Učešća u pridruženim licima i zajedničkim poduhvatima (osim u slučajevima kada navedeni standardi zahtijevaju ili dozvoljavaju licu da obračunava učešće u povezanom licu, pridruženom licu ili zajedničkom ulaganju u skladu sa nekim ili svim zahtjevima (MSFI 9);
- Prava i obaveze poslodavca po planovima o primanjima zaposlenih, na koja se primjenjuje MRS 19 – Primanja zaposlenih,
- HOV u portfelju fondova kojima upravlja IRB RS, u dijelu koji se odnosi na vrednovanje istih a koje se vrši u skladu sa Uredbom koju donosi Vlada Republike Srpske.

Sami finansijski instrumenti za potrebe zahtjeva koji se odnose na obračun ispravke vrijednosti u skladu sa MSFI, definisani su u MRS 32, koji ih definiše kao ugovore na osnovu kojih nastaje finansijska imovina jednog lica i finansijska obaveza ili instrument kapitala drugog lica.

Za potrebe ove Metodologije statusom neizmirenja obaveza smatraće se sva kašnjenja preko 90 dana.

Po MSFI 9 finansijska imovina se klasifikuje prema osobinama pripadajućih ugovornih novčanih tokova i poslovnih modela. Poslovnim područjima IRB RS dodijeljeni su poslovni modeli „držanja radi naplate“ ili „držanje radi naplate i prodaje“, a u skladu sa namjerom držanja i očekivanim prometom finansijskih instrumenata.

Kredite i srodna potraživanja (sa namjerom banke – prikupljanje ugovorenih novčanih tokova, prikupljanje ugovorenih novčanih tokova uz mogućnost naknadne prodaje potraživanja i ostalo) moguće je klasifikovati prema IFRS 9 po amortizujućem trošku, kao instrumente koji se vode po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (FVOCI) i kao instrumente koji se vode po fer vrijednosti kroz bilans uspjeha (FVPL).

Ulaganja u vlasničke instrumente (Banka priznaje samo prihode od dividendi kroz bilans uspjeha, i to onda kad stekne pravo od njih, a promjene fer vrijednost se vode kroz OCI) moguće je klasifikovati kao instrumente koji se vode po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (FVOCI) i kao instrumente koji se vode po fer vrijednosti kroz bilans uspjeha (FVPL).

Fond će za svaku stavku finansijske aktive koji predstavlja finansijski instrument u trenutku inicijalnog priznanja izvršiti njenu klasifikaciju u jednu od 3 kategorije koje su predviđene MSFI 9.

Kreditni portfolio IRB RS je segmentiran prema tipu proizvoda na sljedeći način:

- Država, javne ustanove i jedinice lokalne samouprave (svi zajmovi dati javnim ustanovama, opštine i gradovi RS, te javna preduzeća i privredna društva koja su u većinskom vlasništvu Republike Srpske),
- Finansijske institucije (sve izloženosti prema finansijskim posrednicima putem koji su plasirana sredstva IRB RS i Fondova);
- Privredna društva (svi direktni zajmovi plasirani pravnim licima po kreditnim linijama IRB RS i Fondova);
- Stanovništvo (direktni zajmovi plasirani po kreditnoj liniji Zajmovi za nezaposlene demobilisane borbe RS).

MSFI 9 definiše tri nivoa u koje mogu biti svrstani plasmani Banke u zavisnosti od inicijalne ocjene plasmana kao i promjena koje se mogu identifikovati u toku otplate plasmana. Karakteristike Nivoa su sljedeće:

- 1) Nivo 1 – nizak nivo kreditnog rizika odnosno klijenti kod kojih nije identifikovana značajna nepovoljna promjena u kreditnom kvalitetu;
- 2) Nivo 2 – povećan nivo kreditnog rizika odnosno klijenti kod kojih postoji značajan pad kreditnog kvaliteta;
- 3) Nivo 3 – izloženosti kod kojih je nastalo umanjeno vrijednosti, odnosno izloženosti u statusu neizmirenja obaveza sa kašnjenjem 90 i više dana.
- 4) POCI imovina – predstavlja izloženost za koju se u trenutku inicijalnog priznavanja utvrdi da je njena vrijednost umanjena za kreditne gubitke zbog postojanja značajnog kreditnog rizika i ona se prilikom početnog priznavanja raspoređuje u nivo kreditnog rizika 3, a naknadno se može rasporediti u nivo kreditnog rizika 2.

Shodno standardu, transferi između nivoa su mogući u oba smjera. U slučaju poboljšanja kreditnog kvaliteta dužnika, transfer će se vršiti iz lošijeg u bolji nivo uz identifikaciju poboljšanja kreditnog rejtinga i uz praćenje potraživanja određenog vremenskog perioda radi utvrđivanja održivosti identifikovanog poboljšanog stanja.

Zajednička karakteristika plasmana za prebacivanje iz Nivoa 1 u Nivo 2, a potom dalje u Nivo 3 je pogoršanje kreditnog kvaliteta plasmana čim se dato pogoršanje identifikuje, dok je za obrnuti proces pomjeranja iz Nivoa 3 u Nivo 2 i u Nivo 1 karakteristično poboljšanje kreditnog kvaliteta konkretnog plasmana i proticanje određenog vremenskog perioda u kojem se prati da je identifikovano poboljšanje trajna karakteristika plasmana.

Imovina klasifikovana u POCI imovinu ne može se reklasifikovati u niži nivo kreditnog rizika.

Očekivani kreditni gubitak

Banka i Fondovi utvrđuju očekivani kreditni gubitak za stavke finansijske aktive koje se vrednuju po amortizovanom trošku i fer vrijednosti kroz ostali ukupni rezultat.

Banka/Fond je dužna da na individualnoj osnovi utvrđuje očekivani kreditni gubitak za pojedinačno značajne izloženosti raspoređene u nivo kreditnog rizika 3 za iznose iznad praga materijalne značajnosti u zavisnosti od korisnika.

Shodno standardu očekivani kreditni gubitak za izloženosti na grupnoj osnovi računa se u skladu sa sljedećom opštom formulom:

$$ECL=PD \times LGD \times EaD$$

gdje je:

ECL-očekivani kreditni gubitak

PD-vjerovatnoća nastupanja statusa neizmirenja obaveza

LGD-gubitak usljed nastupanja statusa neizmirenja obaveza

EaD-izloženost u trenutku nastanka statusa neizmirenja obaveza

Banka/ Fond utvrđuje očekivani kreditni gubitak za izloženosti na individualnoj osnovi kao pozitivnu razliku između bruto knjigovodstvene vrijednosti izloženosti i procijenjenih budućih novčanih tokova (od operativnih prihoda i/ili realizacije kolaterala) tokom očekivanog vijeka trajanja stavke finansijske aktive diskontovanih efektivnom kamatnom stopom važećom na datum izvještavanja. Pri tome, procjena izvjesnosti budućih novčanih tokova od operativnih prihoda mora se zasnivati najmanje na:

- Istorijskim novčanim tokovima u periodu od najmanje zadnjih šest mjeseci
- Pouzdanoj dokumentovanosti budućih novčanih tokova.
- Iskustvu banke u naplati potraživanja od klijenata sa sličnim karakteristikama.

Banka utvrđuje očekivani kreditni gubitak za POCI imovinu na individualnoj osnovi, a na način definisan Metodologijom.

Banka može za potrebe utvrđivanja očekivanih kreditnih gubitaka koristiti pojednostavljen pristup, te vršiti ekspertnu procjenu očekivanih gubitaka na osnovu istorijskih podataka o naplati takvih vrsta potraživanja, evidentiranim gubicima, te na budućim očekivanjima o naplatama takvih vrsta potraživanja.

Finansijska imovina

Sva finansijska imovina se priznaje, odnosno prestaje se priznavati na datum trgovanja kad je kupoprodaja finansijskog sredstva definisana ugovorenim datumom isporuke finansijskog sredstva u rokovima utvrđenima prema konvencijama na predmetnom tržištu, i inicijalno je mjerena po fer vrijednosti, uključujući transakcione troškove. Finansijska imovina može biti klasifikovana u sljedeće kategorije: finansijska imovina "po fer vrijednosti kroz izvještaj o ukupnom rezultatu", "raspoloživa za prodaju", "u posjedu do dospelja", te "dati krediti i potraživanja". Klasifikacija zavisi od prirode i svrhe finansijske imovine, i određuje se u trenutku inicijalnog priznavanja.

Metod efektivne kamate

Metoda efektivne kamatne stope je metoda obračuna amortizovanog troška finansijske imovine i raspoređivanja prihoda od kamata tokom određenog perioda. Efektivna kamatna stopa je kamatna stopa koja tačno diskontuje buduća novčana primanja kroz očekivani vijek trajanja finansijske imovine, ili gdje je to moguće, kraćeg perioda.

Prihodi se priznaju na bazi efektivne kamatne stope za dužničke instrumente, izuzev za one koji su iskazani po fer vrijednosti kroz izvještaj o ukupnom rezultatu.

Gotovina i gotovinski ekvivalenti

Gotovinski ekvivalenti i gotovina uključuju gotovinu u blagajni, depozite kod komercijalnih banaka, kao i visoko likvidna sredstva koja se mogu brzo konvertovati u poznate iznose gotovine, uz beznačajan rizik od promjene vrijednosti.

Krediti (zajmovi) i potraživanja

Potraživanja od kupaca, dati dugoročni stambeni krediti, kao i ostala potraživanja sa fiksnim ili odredivim plaćanjima koja ne kotiraju na aktivnom tržištu, klasifikuju se kao krediti i potraživanja. Krediti i potraživanja vrednuju se po amortizovanom trošku, primjenom metode efektivne kamatne stope, umanjeni za procijenjeno umanjenje vrijednosti. Prihod od kamate se priznaje primjenom efektivne kamatne stope, osim u slučaju kratkoročnih potraživanja, gdje bi priznavanje prihoda bilo nematerijalno.

Ispravka vrijednosti potraživanja

Potraživanja su prikazana po njihovoj nominalnoj vrijednosti, umanjenoj za ispravke vrijednosti nenaplativih potraživanja. Ispravka vrijednosti potraživanja vrši se procjenom iznosa nenaplativih potraživanja. Procjena iznosa nenaplativih potraživanja bazira se na istorijskim dokazima o iznosu s tim u vezi nastalih gubitaka.

U skladu sa računovodstvenom politikom Fonda, promjene na ispravci vrijednosti dugoročnih potraživanja po osnovu otkupa stanova, evidentiraju se preko pozicija statutarne rezervi.

Umanjenja finansijske imovine

Finansijska imovina, osim imovine iskazane po fer vrijednosti kroz bilans uspjeha, procijenjena je za indikatore umanjenja na svaki datum izvještaja o finansijskom položaju. Finansijska imovina je umanjena tamo gdje je dokazano da, kao rezultat jednog ili više događaja koji su se desili nakon početnog priznavanja finansijske imovine, procijenjeni budući novčani tokovi investicije su izmijenjeni.

Za akcije koje ne kotiraju na berzi, a klasifikovane su kao raspoložive za prodaju, značajan ili produžen pad u fer vrijednosti vrijednosnog papira ispod njegovog troška smatra se objektivnim dokazom umanjenja.

Za svu ostalu finansijsku imovinu, uključujući otkupive hartije od vrijednosti klasifikovane kao raspoložive za prodaju, i potraživanja po finansijskom zajmu, objektivni dokaz umanjenja može uključiti:

- značajne finansijske teškoće izdavaoca ili korisnika; ili
- propust u otplati kamate ili glavnice; ili
- mogućnost da će dužnik doći u stečaj ili finansijsku reorganizaciju.

Za određene kategorije finansijske imovine, kao što su potraživanja od kupaca, sredstva za koja je procijenjeno da nisu umanjena, pojedinačno se naknadno procjenjuju za umanjenje na kolektivnoj osnovi. Objektivni dokaz umanjenja portfolija potraživanja mogao bi uključiti prethodno iskustvo Fonda u naplati, kašnjenje u naplati nakon perioda dospijeca, kao i promjene u nacionalnim ili lokalnim ekonomskim uslovima koji su u uzajamnoj vezi sa neizvršenjem potraživanja.

Za finansijsku imovinu iskazanu po amortizovanom trošku, iznos umanjenja je razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine i sadašnje vrijednosti procijenjenih budućih novčanih tokova, diskontovanih koristeći originalnu efektivnu kamatnu stopu finansijskog sredstva.

Knjigovodstvena vrijednost finansijske imovine je umanjena za gubitke umanjenja direktno za svu finansijsku imovinu, osim za potraživanja gdje je knjigovodstvena vrijednost umanjena kroz upotrebu rezervacija za umanjenje vrijednosti. Kada nije moguće naplatiti potraživanja od kupaca, onda su ista otpisana na teret rezervacije za umanjenje vrijednosti. Naknadni povrat iznosa koji su prethodno otpisani se oprihoduje u korist rezervacije za umanjenje vrijednosti. Promjene u knjigovodstvenoj vrijednosti rezervacije za umanjenje vrijednosti evidentiraju se u izvještaju o ukupnom rezultatu.

Sa izuzetkom hartija od vrijednosti raspoloživih za prodaju, ako se, u narednom periodu, iznos gubitaka od umanjenja vrijednosti smanji, i to smanjenje se odnosi na događaj koji je nastao nakon što je umanjenje priznato, prethodno priznat gubitak umanjenja može se priznati kroz izvještaj o ukupnom rezultatu u mjeri koja neće rezultovati knjigovodstvenim iznosom većim nego što bi bio amortizovani trošak da nije došlo do priznavanja umanjenja vrijednosti na datum kada je umanjenje vrijednosti ispravljeno.

Što se tiče hartija od vrijednosti - ulaganja raspoloživih za prodaju, gubici od umanjenja prethodno priznati kroz izvještaj o ukupnom rezultatu se ne poništavaju kroz izvještaj o ukupnom rezultatu. Bilo koje uvećanje u fer vrijednosti nakon gubitka umanjenja se priznaje direktno u kapital.

Izdati finansijski instrumenti i finansijske obaveze

Izdati finansijski instrumenti ili njihove komponente se klasifikuju kao obaveze kada suština ugovornog odnosa ukazuje da Banka ima obavezu ili da isporuči gotovinu ili neko drugo finansijsko sredstvo imao, ili da ispuni obavezu na drugačiji način. Takvi instrumenti uključuju iznose koji se duguju držani, kreditnim institucijama i klijentima. Nakon početnog priznavanja izdati finansijski instrumenti i ostala pozajmljena sredstva se naknadno vrednuju po amortizovanoj vrijednosti korištenjem metode efektivne kamatne stope. Prihodi i rashodi se proznaju u bilansu uspjeha kada finansijska obaveza prestane da se priznaje, kao i kroz proces amortizacije.

Prestanak priznavanja finansijske imovine

Fond će prestati priznavati finansijsku imovinu samo kada ugovorna prava na novčane tokove od finansijske imovine isteknu; ili ako prenese finansijsku imovinu, pa samim tim i sve rizike i nagrade od vlasništva sredstva na drugi subjekt. Ako Fond ne prenese niti zadrži suštinski sve rizike i povrate od vlasništva i zadrži kontrolu nad finansijskom imovinom, Fond nastavlja da priznaje finansijsku imovinu.

Finansijska sredstva

Finansijsko sredstvo (ili dio finansijskog sredstva ili grupe finansijskih sredstava) prestaje da se priznanje ukoliko: je došlo do isteka prava na gotovinske prilive po osnovu tog sredstva, ili je Banka prenijela pravo na gotovinske prilive po osnovu sredstva ili je preuzela obavezu da izvrši isplatu primljene gotovine po osnovu tog sredstva u punom iznosu bez materijalno značajnog odlaganja plaćana je trećem licu po osnovu ugovora o prenosu; ili je Banka izvršila prenos svih rizika i koristi u vezi sa sredstvom, ili nije niti prenijela niti zadržala sve rizike i koristi u vezi sa sredstvom, ali je prenijela kontrolu nad njima.

Kada je Banka prenijela prava na gotovinske prilive po osnovu sredstava ili je sklopila ugovor o prenosu, i po tom nije niti prenijela niti zadržala sve rizike i koristi u vezi sa sredstvom, niti je prenijela kontrolu nad sredstvom, sredstvo se priznaje u onoj mjeri koliko je Banka angažovana u pogledu sredstva. Dalje angažovanje Banke, koje ima formu garancije na preneseno sredstvo, se vrednuje u iznosu knjigovodstvene vrijednosti sredstva ili iznosu maksimalne naknade koju bi Banka morala da isplatiti.

Finansijske obaveze

Finansijska obaveza prestaje da se priznaje ukoliko je ispunjenje te obaveze izvršeno, ukoliko je obaveza ukinuta ili ukoliko je isteklo važenje obaveze. U slučaju gdje je postojeća finansijska obaveza zamjenjena drugom obavezom prema istom povjeriocu, ali pod značajno promjenjenim uslovima ili ukoliko su uslovi kod postojeće obaveze značajno izmjenjeni, takva zamjena ili promjena uslova tretira se kao prestanak priznavanja, prvobitne obaveze sa istovremenim priznavanjem nove obaveze dok se razlika između prvobitne i nove vrijednosti obaveze priznaje u bilansu uspjeha.

Rezervisanja

Rezervisanja se priznaju i vrše kada Fond ima zakonsku ili ugovorenu obavezu kao rezultat prošlih događaja i kada je vjerovatno da će odliv resursa koji stvaraju ekonomske dobiti biti potreban da se izmiri obaveza i kada se može pouzdano procijeniti iznos obaveze.

Povezana pravna lica

Pravno lice se smatra povezanim sa drugim pravnim licem ako direktno ili indirektno preko jednog ili više posrednika kontroliše, je kontrolisano ili je pod zajedničkom kontrolom pravnog lica, ako posjeduje udjele u drugom pravnom licu koji mu omogućavaju značajan uticaj nad njim, ako predstavlja zajedničko ulaganje u kojem je druga strana takođe učesnik u zajedničkom ulaganju.

Transakcijom sa povezanim pravnim licima se smatra svaki transfer resursa, usluga ili obaveza između povezanih strana, bez obzira da li se u tom transferu zaračunava cijena.

Pravična (fer) vrijednost

Poslovna politika Fonda je da objelodani informacije o pravičnoj vrijednosti aktive i pasive za koju postoje zvanične tržišne informacije i kada se pravična vrijednost značajno razlikuje od knjigovodstvene vrijednosti. U Republici Srpskoj ne postoji dovoljno tržišnog iskustva, kao ni stabilnosti i likvidnosti kod kupovine i prodaje potraživanja i ostale finansijske aktive i pasive, pošto zvanične tržišne informacije nisu u svakom trenutku raspoložive. Stoga, pravičnu vrijednost nije moguće pouzdano utvrditi u odsustvu aktivnog tržišta. Uprava Fonda i Banke vrši procjenu rizika i, u slučajevima kada se ocijeni da vrijednost po kojoj se imovina vodi u poslovnim knjigama neće biti realizovana, vrši ispravku vrijednosti. Po mišljenju Uprave Fonda, iznosi u ovim finansijskim izvještajima odražavaju vrijednost koja je, u datim okolnostima, najvjerodostojnija i najkorisnija za potrebe izvještavanja.

Porezi

Tekući porez na dobitak

Tekući porez na dobitak predstavlja iznos koji se obračunava i plaća u skladu sa Zakonom o porezu na dobit. Tekući porez na dobitak predstavlja iznos koji se obračunava primjenom propisane poreske stope od 10% na osnovicu utvrđenu poreskim bilansom, koju predstavlja iznos dobitka prije oporezivanja po odbitku efekata usklađivanja prihoda i rashoda.

Poreski propisi Republike Srpske ne predviđaju mogućnost da se poreski gubici iz tekućeg perioda mogu koristiti kao osnova za povraćaj poreza plaćenog u prethodnim periodima. Međutim, gubici iz tekućeg perioda iskazani u poreskom bilansu mogu se koristiti za umanjenje poreske osnovice budućih obračunskih perioda, ali ne duže od pet godina.

Dana 17. jula 2019. godine stupio je na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dobit. Novim Zakonom nije promijenjena stopa poreza na dobit, a rukovodstvo Fonda smatra da pojedine izmjene, koje se odnose na utvrđivanje poreske osnovice neće imati materijalno značajan uticaj na finansijske izvještaje Fonda.

Odloženi porez na dobitak

Odloženi porez na dobitak se obračunava korišćenjem metode utvrđivanja obaveza prema bilansu stanja, za privremene razlike proizašle iz razlike između poreske osnovice potraživanja i obaveza u bilansu stanja i njihove knjigovodstvene vrijednosti. Važeće poreske stope na dan bilansa stanja ili poreske stope koje su nakon tog dana stupile na snagu, koriste se za utvrđivanje razgraničenog iznosa poreza na dobitak. Odložene poreske obaveze se priznaju za sve oporezive privremene razlike. Odložena poreska sredstva se priznaju za sve odbitne privremene razlike i efekte poreskih gubitaka i poreskih kredita, koji se mogu prenositi u naredne fiskalne periode, do stepena do kojeg će vjerovatno postojati oporezivi dobitak od kojeg se prenijeti poreski gubitak i krediti mogu umanjiti.

Porezi i doprinosi koji ne zavise od rezultata

Porezi i doprinosi koji ne zavise od rezultata predstavljaju plaćanja prema važećim republičkim i opštinskim propisima radi finansiranja raznih komunalnih i republičkih potreba. Ovi porezi i doprinosi uključeni su u okviru ostalih poslovnih rashoda.

4. Značajne računovodstvene procjene

Prezentacija finansijskih izvještaja zahtijeva od Uprave korišćenje najboljih mogućih procjena i razumnih pretpostavki, koje imaju efekta na prezentovane vrijednosti sredstava i obaveza i objelodanjanje potencijalnih potraživanja i obaveza na dan sastavljanja finansijskih izvještaja, kao i prihoda i rashoda u toku izvještajnog perioda. Ove procjene i pretpostavke su zasnovane na istorijskim i ostalim informacijama raspoloživim na dan sastavljanja finansijskih izvještaja, a budući stvarni rezultati mogu da se razlikuju od procijenjenih iznosa.

Osnovne pretpostavke koje se odnose na buduće događaje i ostale značajne izvore neizvjesnosti pri davanju procjene na dan finansijskih izvještaja, koja nosi rizik sa mogućim ishodom u materijalno značajnim korekcijama sadašnje vrijednosti sredstava i obaveza u narednoj finansijskoj godini predstavljene su u daljem tekstu:

a) Procijenjeni korisni vijek opreme i nematerijalnih ulaganja

Određivanje korisnog vijeka opreme i nematerijalnih ulaganja je zasnovano na istorijskom iskustvu sa sličnim sredstvima, kao i predviđenim tehnološkim napretkom i promjenama ekonomskih i industrijskih faktora. Adekvatnost procijenjenog preostalog korisnog vijeka nekretnina, opreme i nematerijalnih ulaganja se analizira godišnje, ili gdje god postoji indicija o značajnim promjenama određenih pretpostavki. Uprava Fonda smatra da su računovodstvene procjene u vezi sa procijenjenim korisnim vijekom trajanja nekretnina, opreme i nematerijalnih ulaganja, značajne računovodstvene procjene.

b) Ispravka vrijednosti potraživanja

Ispravka vrijednosti za sumnjiva i sporna potraživanja se obračunava, na osnovu procijenjenih gubitaka usljed nemogućnosti kupca ili dužnika da ispune neophodne obaveze. Procjena Uprave je zasnovana na starosnoj analizi potraživanja od kupaca, istorijskim otpisima, kreditnim sposobnostima kupaca i promjenama u uslovima prodaje, prilikom utvrđivanja adekvatnosti ispravke vrijednosti sumnjivih i spornih potraživanja. Ovo uključuje i pretpostavke o budućem ponašanju kupaca i rezultujućim budućim naplatama. Uprava vjeruje da nije potrebna dodatna ispravka vrijednosti potraživanja, izuzev rezervisanja već prikazanih u finansijskim izvještajima.

c) Poreski rizici

Republika Srpska i Bosna i Hercegovina trenutno imaju više zakona koji regulišu razne poreze uvedene od strane nadležnih organa. Porezi koji se plaćaju uključuju porez na dodatu vrijednost, porez na dobitak i poreze na dohodak i druge poreze. Tumačenje poreskih zakona od strane poreskih vlasti u odnosu na transakcije i aktivnosti Fonda mogu se razlikovati od tumačenja Uprave. Kao rezultat iznietog, transakcije mogu biti osporene od strane poreskih vlasti i Fondu može biti određen dodatni iznos poreza, kazni i kamata. U skladu sa Zakonom o Poreskoj upravi Republike Srpske, period zastarjelosti poreske obaveze je pet godina. To praktično znači da poreske vlasti imaju prava da odrede plaćanje neizmirenih obaveza u roku od pet godina od trenutka kada je obaveza nastala. Ove činjenice utiču da poreski rizik u Republici Srpskoj i Bosni i Hercegovini bude značajniji od onog u zemljama sa razvijenijim poreskim sistemom.

5. Nematerijalni troškovi (bez poreza i doprinosa)

Nematerijalni troškovi (bez poreza i doprinosa)	2023. u KM	2022. u KM
Troškovi upravljanja Fondom	724.405	1.781.164
Troškovi platnog prometa	2.693	2.423
Članarine privrednim komorama	1.618	1.177
Takse	13.392	17.392
Ostale neproizvodne usluge	7.063	7.079
Ostali nematerijalni troškovi	17.599	31.949
Ukupno nematerijalni troškovi (bez poreza i doprinosa):	766.770	1.841.184

6. Finansijski prihodi

Finansijski prihodi	2023. u KM	2022. u KM
Prihodi od kamata za date kredite	4.353.123	4.538.893
Prihodi od kamata na obveznice	150	227
Prihodi od kamata na sredstva po viđenju	-	341
Prihodi od zateznih kamata	283.351	288.549
Prihodi od naknada	8.026	2.040
Ostali finansijski prihodi	175	313
Ukupno finansijski prihodi:	4.644.825	4.830.363

U strukturi prihoda od kamata preko 90% ukupnih prihoda od kamata, ostvaren je po osnovu prihoda od kamata po plasiranim stambenim kreditima. Značajan iznos, ostvaren je po osnovu zatezne kamate od stanovništva zbog neblagovremenog plaćanja otkupne cijene stana u procesu privatizacije državnih stanova u iznosu od 282.277 KM.

7. Neto dobitak/ (gubitak) po osnovu obezvređenja nekretnina

Neto dobitak/ (gubitak) po osnovu obezvređenja nekretnina	2023. u KM	2022. u KM
Obezvređenje objekata koji se vode po nabavnoj vrijednosti (napomena 10)	-	(778.426)
Prihodi od usklađivanja vrijednosti građevinskih objekata (napomena 10)	-	778.426
Ukupno neto dobitak/(gubitak) po osnovu obezvređenja nekretnina:	-	-

U Poslovnoj zgradi Investiciono-razvojne banke Republike Srpske desio se požar koji je izazvao značajnu materijalnu štetu na drugome spratu zgrade, koji je u vlasništvu Fonda. Procijenjena šteta nekretnine u 2022. godini u ukupnom iznosu je 778.426 KM, te je u istom iznosu izvršeno obezvrjeđenje objekta.

Imovina banke i fonda je bila osigurana od strane Aura osiguranja. Sa osiguravajućim društvom je postignut sporazum o naplati osigurane sume, tako da se navedeni objekat u potpunosti vrati u pređašnje stanje, što je u izvještajnom periodu i urađeno. Samim time izvršeno je i usklađivanje vrijednosti objekta u iznosu od 778.426 KM u toku 2022. godine.

8. Porez na dobit

Porez na dobit	2023. u KM	2022. u KM
Dobitak/ (gubitak) prije oporezivanja	3.782.258	2.646.845
Korekcija za poreske svrhe	(38.124)	(38.201)
Neto poreska osnovica	3.744.134	2.608.644
Tekući porez na dobit (10%)	374.413	260.865
Ukupno porez na dobit:	374.413	260.865

9. Zarada po akciji

Zarada po akciji	2023. u KM	2022. u KM
Dobitak/ (gubitak) obračunskog perioda	3.407.845	2.385.980
Prosječan ponderisani broj akcija	248.387.640	244.225.652
Ukupno zarada po akciji:	0,0014	0,0098

10. Nekretnine, postrojenja i oprema

	Građevinski objekti	Postrojenja i oprema	Ukupno
NABAVNA VRIJEDNOST			
Stanje na dan 31. decembar 2021/ 01. januar 2022. godine	2.233.768	13.135	2.246.903
Povećanje/ (smanjenje)	-	(4.286)	(4.286)
Stanje na dan 31. decembar 2022. godine	2.233.768	8.849	2.242.617
Otpis po popisu	-	(59)	(59)
Stanje na dan 31. decembar 2023. godine	2.233.768	8.790	2.242.558
ISPRAVKA VRIJEDNOSTI			
Stanje na dan 31. decembar 2021/ 01. januar 2022. godine	285.550	13.135	298.685
Amortizacija	29.039	-	29.039
Rashodi/ smanjenja	-	(4.286)	(4.286)
Obezvređenje (napomena 7)	778.426	-	-
Otpis (napomena 7)	(778.426)	-	-
Stanje na dan 31. decembar 2022. godine	314.589	8.849	323.438
Amortizacija	29.039	-	29.039
Otpis po popisu	-	(59)	(59)
Stanje na dan 31. decembar 2023. godine	343.628	8.790	352.418
SADAŠNJA VRIJEDNOST			
Sadašnja vrijednost na dan 31.12.2022. godine	1.919.179	-	1.919.179
Sadašnja vrijednost na dan 31.12.2023. godine	1.890.140	-	1.890.140

11. Dugoročni finansijski plasmani

Dugoročni finansijski plasmani	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
Dugoročni krediti u zemlji	262.894.290	269.138.446
Finansijska sredstva koja se vode po amortizovanom trošku	3.473	6.471
Dugoročna potraživanja od stanovništva po ugovorima za otkup stanova	803.049	1.479.720
Ukupno dugoročni finansijski plasmani:	263.700.812	270.624.637

Pregled dugoročnih kredita po komercijalnim bankama sa kojima Fond ima potpisan ugovor:

Dugoročni krediti u zemlji	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
NLB Razvojna banka a.d. Banja Luka	89.992.644	87.154.006
UniCredit Bank a.d. Banja Luka	20.424.087	23.316.644
Nova Banka a.d. Banja Luka	97.220.656	100.174.752
Atos bank a.d. Banja Luka	45.873.025	46.527.130
Naša banka a.d. Bijeljina	5.968.906	6.361.007
Banka poštanska štedionica a.d. Banja Luka	13.739.743	13.369.738
Addiko bank a.d. Banja Luka	6.648.578	8.742.882
MKD Mikrofin d.o.o. Banja Luka	829.218	938.604

“Fond stanovanja Republike Srpske” a.d. Banja Luka
Napomene uz finansijske izvještaje za godinu koja se završava na dan 31. decembar 2023.
godine

Dugoročni krediti u zemlji	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
MKD Zdravo d.o.o. Banja Luka	22.226	29.425
MF Banka a.d. Banja Luka	7.582.323	8.120.934
MKD Auris a.d. Banja Luka	37.134	41.886
MKD Privrednik a.d. Bijeljina	69.074	32.066
	288.407.615	294.809.074
Tekuće dospijeće dugoročnih stambenih kredita (napomena 14)	(24.792.306)	(24.933.605)
Ispravka vrijednosti/ očekivani kreditni gubici	(721.019)	(737.023)
Ukupno dugoročni krediti u zemlji:	262.894.290	269.138.446

Stambeni krediti

Dugoročna potraživanja za stambene kredite plasirane preko poslovnih banaka u Republici Srpskoj, na dan 31. decembra 2023. u iznosu od 262.894.290 KM (na dan 31. decembra 2021. godine 269.138.446 KM), odnosi se na dugoročna potraživanja za date kredite fizičkim licima u svrhu stambenog zbrinjavanja. Navedeni krediti su krajnjim korisnicima plasirani preko poslovnih banaka u Republici Srpskoj i shodno tome, naplatu kredita od krajnjeg korisnika vrše poslovne banke preko kojih su krediti i plasirani. Rizik naplate navedenih potraživanja od krajnjih korisnika ne snosi Fond, već poslovne banke preko kojih Fond plasira kreditna sredstva, odnosno Fond od poslovnih banaka naplaćuje potraživanja za date kredite, kao i dospjelu kamatu, bez obzira da li krajnji korisnik kredita redovno otplaćuje svoj dug poslovnoj banci.

U skladu sa Pravilima plasmana sredstava po kreditnim linijama („Sl. Glasnik RS“ broj 67/21 i 45/23, u daljem tekstu „Pravila“), Fond vrši plasman sredstava za kupovinu, izgradnju, rekonstrukciju, adaptaciju i proširenje stambenih jedinica, sa iznosom kreditiranja od 10.000 KM do 170.000 KM, i rokom otplate do 25 godina bez mogućnosti grejs perioda.

Otkup državnih stanova

Otkup državnih stanova se vrši po osnovu Zakona o privatizaciji državnih stanova („Sl. Glasnik RS“ broj 11/00), kao i naknadnim izmjenama i dopunama navedenog zakona, a od jula 2015. godine po osnovu Zakona o privatizaciji državnih stanova („Sl. Glasnik RS“ broj 60/15). Prema članu 38 navedenog Zakona, određeno je da ukoliko se do 30. juna 2020. godine ne zaključi ugovor o otkupu državnog stana između prodavca (Republika, grad, opština, preduzeće, ustanova ili drugo pravno lice koje je stan kao investitor izgradilo, ili po bilo kom drugom osnovu steklo) i nosioci stanarskog prava, prodavac i nosilac stanarskog prava su dužni da zaključe ugovor o zakupu stana na neodređeno vrijeme.

Prema članu 36 Zakona, sredstva koja se ostvare otkupom stanova uplaćuju se na račun Fonda stanovanja Republike Srpske.

"Fond stanovanja Republike Srpske" a.d. Banja Luka

Napomene uz finansijske izvještaje za godinu koja se završava na dan 31. decembar 2023. godine

Otkup državnih stanova	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
Dugoročna potraživanja od stanovništva po ugovorima za otkup stanova	803.049	1.479.720
Tekuće dospjeće dugoročnih potraživanja od stanovništva po ugovorima za otkup stanova (napomena 14)	1.708.594	1.645.368
Kratkoročna potraživanja po osnovu otkupa državnih stanova (napomena 14)	680.385	731.387
Ispravka vrijednosti potraživanja po osnovu otkupa stanova (napomena 14)	-	(1.380.932)
Ukupno potraživanja od stanovništva po ugovorima za otkup stanova:	3.192.028	2.475.543

Ispravka vrijednosti potraživanja po osnovu otkupa stanova odnosi se na nenaplaćena utužena potraživanja po osnovu otkupa stanova.

12. Dati avansi

Dati avansi na dan 31. decembra 2023. godine u iznosu od 344.431 KM u potpunosti se odnose na više uplaćena sredstva po osnovu naknade za upravljanje koju Investiciono-razvojna banka RS a.d. Banja Luka koja upravlja Fondom obračunava akontativno.

13. Kratkoročna potraživanja

Kratkoročna potraživanja	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
Ostala potraživanja – Sinergija u stečaju	122.912	122.913
Ispravka vrijednosti – Sinergija u stečaju	(117.916)	(117.917)
Ostala potraživanja – Banka Srpske u stečaju	8.408.667	8.408.667
Ispravka vrijednosti – Banka Srpske u stečaju	(8.408.667)	(8.408.667)
Ostala potraživanja – Bobar banka u stečaju	2.635.618	2.635.618
Ispravka vrijednosti - Bobar banka u stečaju	(2.635.618)	(2.635.618)
Potraživanja za više plaćen porez na dobit	-	75.780
Ukupno kratkoročna potraživanja:	4.996	80.776

Potraživanja od MKD Sinergija plus u stečaju na dan 31. decembra 2023. godine u iznosu od 4.996 KM odnose se na potraživanja po osnovu plasiranih stambenih kredita.

14. Kratkoročni finansijski plasmani

Kratkoročni finansijski plasmani	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
Dio dugoročnih kredita koji dospijeva za naplatu do godinu dana (napomena 11)	24.792.306	24.933.605
Dio dugoročnih hartija od vrijednosti koji dospijeva za naplatu do godinu dana	2.998	3.412
Ostali kratkoročni finansijski plasmani (napomena 11)	2.388.979	2.376.755
Ispravka vrijednosti potraživanja po osnovu otkupa stanova (napomena 11)	-	(1.380.932)
Ukupno kratkoročni finansijski plasmani:	27.184.283	25.932.840

"Fond stanovanja Republike Srpske" a.d. Banja Luka

Napomene uz finansijske izvještaje za godinu koja se završava na dan 31. decembar 2023. godine

Dio dugoročnih kredita koji dospijeva za naplatu do godinu dana	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
NLB Razvojna banka a.d. Banja Luka	7.973.153	7.765.699
UniCredit Bank a.d. Banja Luka	2.250.238	2.358.120
Nova banka a.d. Banja Luka	6.992.618	6.953.052
Atos banka a.d. Banja Luka	3.980.092	3.916.104
Naša banka a.d. Bijeljina	538.367	542.447
Banka poštanska štedionica a.d. Banja Luka	888.134	868.731
Addiko Bank a.d. Banja Luka	1.279.002	1.625.783
MKD Mikrofin d.o.o. Banja Luka	141.854	146.200
MKD Zdravo d.o.o. Banja Luka	3.626	7.199
MF Banka a.d. Banja Luka	734.537	742.897
MKD Auris a.d. Banja Luka	4.839	4.752
MKD Privrednik a.d. Bijeljina	5.846	2.622
Ukupno dio dugoročnih kredita koji dospijeva za naplatu do godinu dana:	24.792.306	24.933.605

Oznaka obveznice	Broj obveznice	Dugoročna potraživanja	Dospjeće do godinu dana
RSRS-O-E	8.268	752	827
RSRS-O-F	12.282	1.151	1.228
RSRS-O-G	4.603	460	460
RSRS-O-H	3.391	678	339
RSRS-O-I	1.439	432	144
Ukupno:		3.473	2.998

Članom 34, Zakona, propisano je da se otkup stana može vršiti i obveznicama Republike Srpske koje se isplaćuju kao naknada za nematerijalnu štetu nastalu u periodu ratnih dejstava od 20. maja 1992. godine do 19. juna 1996. godine a najviše do 60% utvrđene otkupne cijene stana.

Sve obveznice su sa rokom otplate od 13 do 14 godina, i grejs periodom od 3 do 4 godine uz kamatnu stopu 1,5% godišnje.

15. Gotovina i gotovinski ekvivalenti

Gotovina i gotovinski ekvivalenti	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
Poslovni račun - domaća valuta	1.091.380	2.480.631
Poslovni račun - strana valuta	118.474	142.168
	1.209.854	2.622.799
<i>Ispravka vrijednosti novčanih sredstava</i>	(3.025)	(6.557)
Ukupno gotovina i gotovinski ekvivalenti:	1.206.829	2.616.242

Struktura sredstava na žiro računima data je u nastavku:

Banka	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
MF banka a.d. Banja Luka	658.956	1.991.869
Naša banka a.d. Banja Luka	78	69
Banka poštanska štedionica a.d. Banja Luka	198.705	176.889
Nova banka a.d. Banja Luka KM	182.196	267.711
Nova banka a.d. Banja Luka EUR	118.474	142.168
Addiko bank a.d. Banja Luka	42.269	-
NLB Razvojna banka a.d. Banja Luka	8.841	43.880
Atos bank a.d. Banja Luka	228	30
UniCredit banka a.d. Banja Luka	107	183
Ukupno:	1.209.854	2.622.799

16. Kratkoročna razgraničenja

Kratkoročna razgraničenja na dan 31. decembra 2023. godine u iznosu od 353.686 KM (na dan 31. decembra 2022. godine u iznosu od 370.520 KM) odnose se na nenaplaćenu kamatu za decembar 2023. godine po datim stambenim kreditima, a koja dospjeva 01. januara 2024. godine.

17. Kapital

Kapital	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
Osnovni kapital	250.696.329	249.103.213
Zakonske rezerve	3.831.118	2.855.804
Statutarne rezerve	3.192.028	2.475.542
Neraspoređena dobit ranijih godina	-	26.121.397
Neraspoređena dobit tekućeg perioda	3.407.845	2.385.980
Ukupno kapital:	261.127.320	282.941.936

“Fond stanovanja Republike Srpske” a.d. Banja Luka
Napomene uz finansijske izvještaje za godinu koja se završava na dan 31. decembar 2023. godine

Na osnovu Zakona o Fondu stanovanja Republike Srpske („Službeni glasnik RS“, broj 28/13), Fond je organizovan kao akcionarsko društvo, sa sjedištem u Banjoj Luci.

Odlukom broj 04/1-012-2-1095/23 izvršeno je povećanje osnovnog kapitala Fonda u iznosu od 4.507.856 KM, od toga 4.161.988 KM po osnovu naplaćene otkupne cijene stana i 345.868 KM povrata kredita po projektu Svjetske banke (Housing).

Na dan 31. decembra 2023. godine akcijski kapital Fonda iznosi 248.506.291 KM i podijeljen je na 248.506.291 akcija nominalne vrijednosti 1 KM za jednu akciju. Vlasnik cjelokupnog akcijskog kapitala Fonda je Republika Srpska. Akcijski kapital čini i kapital formiran po osnovu Odluke Vlade RS broj 04/1-012-2-2521/12 od 01. novembra 2012. godine, a koja se odnosi na sredstva koja potiču iz povratka kredita odobrenih opštinama, po implementaciji Projekata Svjetske banke za rekonstrukciju i obnovu Republike Srpske – komponenta RAP-a – javni stambeni fond u iznosu od 118.651 KM, a koji nije registrovan do dana sastavljanja finansijskih izvještaja.

Akcije Fonda ne kotiraju na Banjalučkoj berzi hartija od vrijednosti u Republici Srpskoj.

Ostali kapital na dan 31. decembra 2023. godine iznosi 2.190.038 KM i predstavlja kapital formiran na osnovu uplata u novcu otkupne cijene državnih stanova do 31. decembra 2023. godine, a za koje nije izvršena registracija do dana sastavljanja priloženih finansijskih izvještaja.

Zakonske rezerve predstavljaju izdvajanja iz raspodjele dobiti u skladu sa članom 231 Zakona o privrednim društvima i to najmanje u visini 5% od dobiti tekuće godine, dok rezerva ne dostigne Statutom utvrđenu srazmjeru prema osnovnom kapitalu, a najmanje 10% osnovnog kapitala. Ukoliko se zakonske rezerve smanje, moraju se dopuniti do propisanog iznosa.

Odlukom Vlade Republike Srpske broj 04/1-012-2-3475/23 od 19. oktobra 2023. godine izvršena je raspodjela dobiti ranijih godina Fonda u iznosu od 28.507.377 KM na sljedeći način:

- a) za zakonske rezerve 975.314 KM
- b) za isplatu dividende akcionaru 27.532.063 KM.

Struktura kapitala data je u sljedećoj tabeli:

Kapital	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
Akcijski kapital - obične akcije – registrovan	248.387.640	243.879.784
Akcijski kapital - obične akcije – neregistrovan	118.652	345.868
	248.506.291	244.225.652
Ostali kapital - naplaćena otkupna cijena državnih stanova – neregistrovan	2.190.038	4.877.561
	250.696.329	249.103.213
Zakonske rezerve	3.831.118	2.855.804
Statutarne rezerve	3.192.028	2.475.542
	7.023.146	5.331.346
Neraspoređeni dobitak ranijih godina	-	26.121.397
Dobitak tekuće godine	3.407.845	2.385.980
	3.407.845	28.577.377
Ukupno kapital:	261.127.320	282.941.936

18. Dugoročni krediti

Dugoročni krediti	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
Dugoročni krediti u inostranstvu	3.178.224	3.422.703
Dio dugoročnih obaveza koji dospijevaju na naplatu do jedne godine	(244.479)	(244.479)
Ukupno dugoročni krediti:	2.933.745	3.178.224

Dugoročne obaveze na dan 31. decembra 2023. godine u iznosu od 3.178.224 KM odnose se u cjelosti na projekat Socijalni program stambenog zbrinjavanja osoba sa niskim primanjima, zaključen između Razvojne banke Savjeta Evrope i Bosne i Hercegovine na ukupan iznos od 9.779.150 KM (5.000.000 EUR).

Po projektu, polovina sredstava se stavlja na raspolaganje Ministarstvu finansija Republike Srpske, a koji dalje stavlja sredstva na raspolaganje Fondu stanovanja Republike Srpske. Datum odobrenja sredstava je 08. avgust 2016. godine sa rokom dospjeća 20 godina i kamatnom stopom tromjesečni EURIBOR +0,41%. Glavnica dospijeva jednom godišnje u iznosu od 244.479 KM (125.000 EUR) dok se kamata obračunava i plaća kvartalno.

19. Kratkoročne finansijske obaveze

Kratkoročne finansijske obaveze	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
Tekuće dospjeće dugoročnih kredita u inostranstvu	244.479	244.479
Ostale kratkoročne finansijske obaveze:		
- Fond za razvoj i zapošljavanje Republike Srpske	19.015.787	10.316.715
- Fond za restituciju Republike Srpske	1.410.680	3.559.130
- Akcijski fond Republike Srpske	9.801.631	-
Ukupno kratkoročne finansijske obaveze:	30.472.577	14.120.324

20. Obaveze iz poslovanja

Obaveze iz poslovanja	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
Obaveze prema dobavljačima – povezana pravna lica	-	1.131.164
Obaveze prema dobavljačima u Republici Srpskoj	1.587	1.589
Ostale obaveze iz poslovanja	-	150.000
Ukupno obaveze iz poslovanja:	1.587	1.282.752

21. Vanbilansna evidencija

Vanbilansna evidencija iskazana na dan 31. decembra 2023. godine u iznosu od 70.253.712 KM (31. decembra 2022. godine 70.243.929 KM) se odnosi na sredstva uplaćena certifikatima stare devizne štednje po ugovorima o otkupu stana.

22. Transakcije sa povezanim pravnim licima

Na dan 31. decembra 2023. godine, povezana pravna lica Fonda su Banka i svi Fondovi kojima Banka upravlja:

1. Investiciono-razvojna banka Republike Srpske a.d. Banja Luka;
2. Akcijski fond Republike Srpske a.d. Banja Luka;
3. Fond za restituciju Republike Srpske a.d. Banja Luka;
4. Fond za razvoj i zapošljavanje Republike Srpske a.d. Banja Luka;
5. Fond za razvoj istočnog dijela Republike Srpske a.d. Istočno Novo Sarajevo;
6. Fond za upravljanje nekretninama i potraživanjima u vlasništvu Republike Srpske a.d. Banja Luka.

“Fond stanovanja Republike Srpske” a.d. Banja Luka
Napomene uz finansijske izvještaje za godinu koja se završava na dan 31. decembar 2023. godine

Sljedeća salda potraživanja i obaveza su proizašla iz transakcija obavljenih sa povezanim licima:

Bilans stanja	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
AKTIVA		
Potraživanja od povezanih pravnih lica		
Investiciono - razvojna banka Republike Srpske a.d. Banja Luka	344.431	-
PASIVA		
Obaveze prema dobavljačima - povezana pravna lica:		
Akcijski fond RS a.d. Banja Luka	(9.801.632)	-
Fond za razvoj i zapošljavanje RS a.d. Banja Luka	(19.015.786)	(10.316.715)
Fond za restituciju RS a.d. Banja Luka	(1.410.680)	(3.559.130)
Investiciono - razvojna banka Republike Srpske a.d. Banja Luka	-	(1.131.164)
Obaveze, neto:	(29.883.667)	(15.007.009)

Bilans uspjeha	2023. u KM	2022. u KM
RASHODI		
Troškovi upravljanja Fondom:		
Investiciono-razvojna banka Republike Srpske a.d. Banja Luka	(725.405)	(1.781.164)
Troškovi kamate	(28.099)	-
Fond za razvoj i zapošljavanje RS a.d. Banja Luka	-	(316.715)
Akcijski fond RS a.d. Banja Luka	-	-
Fond za restituciju RS a.d. Banja Luka	-	(59.130)
Rashodi, neto	(753.504)	(2.157.009)
Neto dobit / (gubitak):	(753.504)	(2.157.009)

23. Upravljanje finansijskim rizicima

Ciljevi upravljanja finansijskim rizicima

U svom redovnom poslovanju, Fond je, u različitom obimu izložen određenim finansijskim rizicima, i to: tržišnom riziku (koji obuhvata rizik od promjene kursa stranih valuta, rizik od promjene kamatnih stopa i rizik od promjene cijena), riziku likvidnosti i kreditnom riziku. Upravljanje rizicima u Fondu je usmjereno na minimiziranje potencijalnih negativnih uticaja na finansijsko stanje i poslovanje Fonda u situaciji nepredvidivosti finansijskih tržišta. Upravljanje rizicima definisano je računovodstvenim politikama Fonda i Banke. Fond ne stupa u transakcije sa izvedenim finansijskim instrumentima, kao što su svopovi kamatnih stopa ili forvardi.

Tržišni rizik

Rizik od promjene kursa stranih valuta

Fond nije značajno izložen riziku od promjene kursa stranih valuta prilikom poslovanja u zemlji i inostranstvu, jer najveći dio svojih poslovnih transakcija obavlja u lokalnoj valuti. U skladu sa navedenim, Uprava nije vršila analizu osjetljivosti na promjene kursa stranih valuta. Fond na dan izvještavanja nije imao finansijsku imovinu i obaveze u stranim valutama.

Rizik od promjene kamatnih stopa

Fond je izložen raznim rizicima koji, kroz efekte promjena visine tržišnih kamatnih stopa, djeluju na njegov finansijski položaj i tokove gotovine. Obzirom da Fond ima određenu kamatonosnu imovinu, prihodi Fonda su u određenoj mjeri zavisni od promjene tržišnih kamatnih stopa.

Rizik od promjene cijena kapitala

Fond nije izložen značajnijem riziku od promjena cijena vlasničkih hartija od vrijednosti obzirom da Fond nema značajna ulaganja klasifikovanih u izvještaju o finansijskom položaju kao sredstva raspoloživa za prodaju, ili kao finansijska sredstva po fer vrijednosti čiji se efekti promjena u fer vrijednosti iskazuju u bilansu uspjeha.

Rizik likvidnosti

Upravljanje likvidnošću je centralizovano na nivou Fonda. Za upravljanje rizikom likvidnosti odgovorno je rukovodstvo Banke koje je uspostavilo određene procedure u vezi sa dugoročnim i kratkoročnim upravljanjem rizikom likvidnosti. Fond svojom imovinom i obavezama upravlja na način koji mu obezbjeđuje da u svakom trenutku ispunjava sve svoje obaveze. Fond raspolaže dovoljnim iznosom visoko likvidnih sredstava (gotovina i gotovinski ekvivalenti, depoziti kod poslovnih banaka) koji omogućava da svoje obaveze izmiruje u roku dospijeca. Fond ne koristi finansijske derivate.

“Fond stanovanja Republike Srpske” a.d. Banja Luka
Napomene uz finansijske izvještaje za godinu koja se završava na dan 31. decembar 2023. godine

Ročnost dospjeća finansijske imovine i obaveza Banke na dan 31.12.2023. i 31.12.2022. godine je sljedeća:

Finansijska imovina

2022. godina	Manje od 1 mjeseca	Od 1 mjeseca do 1 godine	Preko jedne godine	Ukupno
Nekamatonosna	370.520	955.823	1.479.720	2.846.063
Fiksna kamatna stopa	-	3.412	6.471	9.883
Varijabilna kamatna stopa	2.616.242	24.933.605	269.138.446	296.688.293
				299.544.239
2023. godina	Manje od 1 mjeseca	Od 1 mjeseca do 1 godine	Preko jedne godine	Ukupno
Nekamatonosna	353.686	2.388.979	803.049	3.545.714
Fiksna kamatna stopa	-	2.998	3.473	6.471
Varijabilna kamatna stopa	1.206.829	24.792.306	262.894.291	288.893.425
				292.445.611
Finansijske obaveze				
2022. godina	Manje od 1 mjeseca	Od 1 mjeseca do 1 godine	Preko jedne godine	Ukupno
Nekamatonosna	1.658.597	-	-	1.658.597
Fiksna kamatna stopa	-	13.500.000	-	13.500.000
Varijabilna kamatna stopa	-	244.479	3.178.224	3.422.703
				18.581.300
2023. godina	Manje od 1 mjeseca	Od 1 mjeseca do 1 godine	Preko jedne godine	Ukupno
Nekamatonosna	29.685	-	-	29.685
Fiksna kamatna stopa	-	15.200.000	15.000.000	30.200.000
Varijabilna kamatna stopa	-	244.479	2.933.745	3.178.224
				33.407.909

Kreditni rizik

Kreditni rizik nastaje kod gotovine i gotovinskih ekvivalenata, kao i kod potraživanja od pravnih lica i preuzetih obaveza, i odnosi se na rizik da druga strana neće ispuniti svoje ugovorne obaveze prema Fondu, što će rezultovati finansijskim gubitkom Fonda.

Upravljanje obavezama prema dobavljačima

Obaveze prema dobavljačima na dan 31. decembra 2023. godine iskazane su u iznosu od 1.587 KM. Dobavljači ne zaračunavaju zateznu kamatu na dospelje obaveze, pri čemu Fond dospelje obaveze prema dobavljačima, saglasno politici upravljanja finansijskim rizicima, izmiruje u ugovorenom roku.

Upravljanje rizikom kapitala

Ne postoji formalni okvir za upravljanje rizikom kapitala Fonda. Nadzorni odbor Banke razmatra kapitalni rizik, na osnovama ublažavanja rizika i uvjerenja da će Fond biti u mogućnosti da održi princip stalnosti poslovanja, istovremeno maksimizirajući povećanje profita vlasnika, preko optimizacije duga i kapitala. Struktura kapitala Fonda sastoji se od gotovine i gotovinskih ekvivalenata i kapitala koji se pripisuju vlasniku, a koji uključuje akcijski kapital, rezerve, kao i neraspoređenu dobit.

Pokazatelji zaduženosti Fonda sa stanjem na kraju perioda bili su sljedeći:

Upravljanje rizikom kapitala	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
Ukupna zaduženost	33.407.909	17.298.548
Gotovina i gotovinski ekvivalenti	1.206.829	2.616.242
Neto zaduženost	(32.201.080)	(14.682.306)
Kapital	261.127.320	282.941.936
Pokazatelj zaduženosti:	0,1233	0,0519

24. Poreski propisi

Poreski sistem Bosne i Hercegovine je u procesu kontinuirane revizije i izmjena. Međutim, još uvijek postoje različita tumačenja poreskih propisa. U različitim okolnostima, poreski organi mogu imati različite pristupe određenim pitanjima i mogu utvrditi dodatne poreske obaveze zajedno sa naknadnim zateznim kamatama i penalima.

Poreski propisi RS obuhvataju propise vezano za cijene transfera između povezanih pravnih lica. Važeći propisi definišu princip jednakih uslova odnosno da se transakcije sa povezanim pravnim licima obavljaju po istim uslovima kao i sa trećim licima, kao i metode utvrđivanja transfernih cijena. Stoga se može očekivati da će poreski organi inicirati detaljnu kontrolu transfernih cijena.

Da bi osigurali da oporeziva dobit i/ili carinska vrijednost uvezene robe ne sadrži materijalno značajne greške zbog efekata transfernih cijena između povezanih pravnih lica vjeruje da je tumačenje važećih zakona ispravno.

25. Sudski sporovi

U sudskim postupcima u kojima je Fond tužitelj, tužbeni zahtjev glasi na potraživanje otkupne cijene stana po osnovu zaključenog Ugovora o otkupu.

Uvidom u pregled sudskih sporova koji se vode utvrđeno je da se na dan 31. decembra 2023. godine protiv Fonda ne vode sudski sporovi.

Priloženi finansijski izvještaji ne sadrže rezervisanja po osnovu sudskih sporova.

26. Događaji nakon datuma izvještavanja

Nakon predaje finansijskih izvještaja uočena je greška na dugoročnim, odnosno kratkoročnim obavezama prema povezanim licima, te na prilivima od dugoročnih odnosno kratkoročnih kredita.

Naime, Fond za razvoj i zapošljavanje Republike Srpske dao je dugoročnu pozajmicu Fondu stanovanja Republike Srpske a.d. Banja Luka u iznosu od 19.000.000 KM. Navedena pozajmica je data sa rokom dospjeća od dvije godine, uključujući grejs period od dva mjeseca, sa kamatnom stopom od 0,5%.

Akcijski fond Republike Srpske dao je dugoročnu pozajmicu Fondu stanovanja Republike Srpske a.d. Banja Luka u iznosu od 8.500.000 KM. Navedena pozajmica je data sa rokom dospjeća od dvije godine, uključujući grejs period od dva mjeseca, sa kamatnom stopom od 0,5%.

Na dugoročnim obavezama prema povezanim licima (AOP 138) treba da se nalazi iznos od 15.000.000 KM, dok poziciju kratkoročne finansijske obaveze prema povezanim licima (AOP 154) treba umanjiti za iznos od 15.000.000 KM.

Takođe, na poziciji Prilivi od kratkoročnih kredita (AOP 548) treba da stoji iznos od 1.300.000 KM, dok na poziciji Prilivi od dugoročnih kredita (AOP 547) treba da stoji iznos od 27.500.000 KM.

Uticaj rata u Ukrajini na poslovanje Banke narednom periodu nije moguće pouzdano procijeniti.

Osim gore navedenog do dana objavljivanja ovih finansijskih izvještaja nisu nastali događaji nakon datuma bilansa stanja koji bi zahtijevali korekciju ili dodatna objelodanjivanja u priloženim finansijskim izvještajima, kako se to zahtjeva prema odredbama MRS 10 "Događaji nakon dana bilansa".

27. Fer vrijednost finansijskih instrumenata

Uprava Banke smatra da knjigovodstvena vrijednost finansijskih sredstava i finansijskih obaveza priznatih u priloženim finansijskim izvještajima aproksimira njihovu fer vrijednosti.

28. Devizni kursevi

Srednji kursevi za devize, utvrđeni na međubankarskom tržištu deviza, primijenjeni za preračun deviznih pozicija bilansa stanja u Konvertibilne marke, za pojedine glavne valute su bili sljedeći:

	31.12.2023. u KM	31.12.2022. u KM
EUR	1,95583	1,95583

