



DEPARTMAN ZA POSLEDIPLOMSKE STUDIJE I
MEĐUNARODNU SARADNJU
Beograd

Master studijski program: Poslovna ekonomija

FINANSIJSKO IZVEŠTAVANJE U
JAVNIM PREDUZEĆIMA – studija slučaja
Javnog preduzeća „Gradsko stambeno“

Mentor:

Doc. dr Goranka Knežević

Kandidat:

Ivan Beloica

Beograd, 2011. god.

Sadržaj

UVOD.....	3
I DEO – Javno preduzeće.....	7
1. Pojam privrednog društva.....	8
2. Definisanje javnih finansija i javnog sektora.....	8
3. Pojam javnog preduzeća.....	10
4. Razlike između javnih preduzeća i ostalih privrednih društava.....	14
5. Javno preduzeće „Gradsko stambeno“.....	15
II DEO – Finansijski izveštaji.....	18
1. Istorijski razvoj finansijskih izveštaja.....	19
2. MRS 1 – Presentacija finansijskih izveštaja.....	20
3. Bilans stanja.....	22
4. Bilans uspeha.....	25
5. Izveštaj o tokovima gotovine.....	27
6. Izveštaj o promenama na kapitalu.....	29
7. Statistički aneks.....	29
8. Napomene.....	30
9. Finansijsko izveštavanje u javnom sektoru.....	30
10. Korisnici informacija iz finansijskih izveštaja.....	33
11. Finansijski izveštaji Javnog preduzeća „Gradsko stambeno“.....	35
III DEO – Revizija finansijskih izveštaja.....	44
1. Pojam i značaj revizije.....	45
2. Profesionalna računovodstvena regulativa.....	46
3. Računovodstvena regulativa u Srbiji.....	47
4. Revizija javnog sektora.....	49

STUDIJSKO ISTRAŽIVAČKI RAD – Uporedna analiza realizacije programa poslovanja JP „Gradsko stambeno“ za period I – IX / 2009. i 2010. godine.....	51
1. Hitni i neodložni radovi na stambenim zgradama.....	52
2. Servisiranje uređaja.....	53
3. Program građevinsko-zanatskih radova, sanacije liftovskih postrojenja, elektro radova i radova na hidroforiskim postrojenjima.....	53
4. Prihodi JP „Gradsko stambeno“.....	57
5. Rashodi JP „Gradsko stambeno“.....	60
6. Sredstva za održavanje stambenih zgrada.....	66
7. Alokacija sredstava održavanja.....	70
 ZAKLJUČAK.....	 73
 LITERATURA.....	 76

UVOD

Osnovni zadatak javnog sektora je prikupljanje, raspodela i upotreba finansijskih sredstava države što mora da bude ažurno praćeno, verno obelodanjeno i potvrđeno. Naime, sve što je činjeno javnim finansijskim sredstvima, tj. sredstvima prikupljenim od široke javnosti, mora da bude evidentirano u poslovnim knjigama, obelodanjeno u finansijskim izveštajima i potvrđeno izveštajem revizora, na osnovu čega je sama država, kao i njeni entiteti u mogućnosti da analizira učinjeno i planira buduće poslovanje, a široka javnost u mogućnosti je da dobije informacije o tome kako je javni sektor obavio svoje zadatke, odnosno da li je radio zakonito i efikasno.

Predmet istraživanja u radu je finansijsko izveštavanje u javnom sektoru. Jednostavno posmatrajući, javna preduzeća i njihovi organizacioni delovi imaju dužnost da dokažu svoju odgovornost, a to čine preko finansijskih izveštaja.

Koje su osnovne karakteristike javnih preduzeća i šta je to što ih odvaja od ostalih privrednih društava? Kakav je njihov status u društvenom sistemu? Koji su osnovni finansijski izveštaji i koje su njihove specifičnosti? Na čemu se zasniva i kako je koncipirano finansijsko izveštavanje u javnom sektoru? Ko su glavni korisnici informacija iz finansijskih izveštaja javnog preduzeća i zbog čega? Kako se vrši

revizija poslovanja javnih preduzeća? Traganje za odgovorima na ova pitanja je neposredni povod za izbor pomenutog predmeta istraživanja.

Društveni cilj istraživanja je ukazivanje na značaj javnog prikazivanja, obelodanjivanja finansijskih izveštaja privrednih društava, sa posebnim akcentom na finansijske izveštaje javnih preduzeća.

Naučni cilj istraživanja je deskripcija osnovnih karakteristika javnih preduzeća i seta finansijskih izveštaja koji koriste za izveštavanje o svom poslovanju ka interesnim stejkholderima. Pored navedenog, cilj je da se istraži tema koja u stručnoj literaturi nije zastupljena na adekvatan način i da se ukaže na značaj finansijskog izveštavanja u javnom sektoru u očuvanju transparentnosti vlasti u demokratskim društvima.

Generalna hipoteza: finansijski izveštaji javnog preduzeća (bilans stanja, bilans uspeha, izveštaj o tokovima gotovine, izveštaj o promenama na kapitalu, statistički aneks i napomene) sastavljeni u skladu sa međunarodnom i nacionalnom računovodstvenom regulativom predstavljaju veoma značajan izvor informacija o načinu poslovanja, racionalnosti trošenja sredstava i stepenu njegove uspešnosti za zakonodavstvo, poreske obveznike, investitore i kreditore, ekonomske i finansijske analitičare, privredne komore, konkurenciju i druge.

Posebne hipoteze:

- Javno preduzeće je preduzeće koje obavlja delatnost od opšteg interesa, uz ispunjenje uslova za obavljanje te delatnosti koje propisuje država.
- Privatna dobra poseduju svojstva kao što su rivalna potrošnja i mogućnost isključenja, dok javna dobra karakterišu nerivalna potrošnja i nemogućnost isključenja.
- Javna preduzeća su neefikasna usled asimetrične informisanosti na relaciji osnivač - menadžment, nerazvijenog sistema nagrađivanja menadžmenta i uticaja političkih stavova.
- Finansijski izveštaji su set propisanih obrazaca (bilans stanja, bilans uspeha, izveštaj o tokovima gotovine, izveštaj o promenama na kapitalu, statistički

aneks i napomene) u kojima obveznik daje prikaz svog finansijskog položaja i poslovnih promena u izveštajnoj godini.

- Razumljivost, relevantnost, pouzdanost i uporedivost su glavne kvalitativne karakteristike koje finansijski izveštaji moraju imati da bi bili od koristi onima koji ih interpretiraju.
- Revizijom finansijskih izveštaja javnog preduzeća povećava se njihova korisnost i vrednost, kao i verodostojnost informacija sadržanih u njima.

Uzimajući u obzir specifičnosti finansijskog izveštavanja u javnom sektoru, prilikom istraživanja korišćene su različite metode kako bi se ostvarili osnovni ciljevi rada – opštost, objektivnost, pouzdanost i sistematičnost.

Istraživana su naučno-teorijska saznanja, relevantna literatura i savremena poslovna praksa korišćenjem osnovnih metoda: analiza, sinteza, generalizacija, specijalizacija i komparacija. Za prezentovanje i analizu finansijskih izveštaja korišćene su opštenaučne metode, i to: istorijska metoda, metoda komparacije, analitičko-deduktivna i statistička metoda.

U okviru tehnika prikupljanja podataka, primenjene su sledeće tehnike: analiza naučne dokumentacije, analiza dokumenata, studija slučaja i zakonska regulativa.

Polazeći od postavljenih ciljeva i hipoteza proistekla je odgovarajuća struktura rada.

U prvom delu pošlo se od definisanja osnovnih pojmova - privrednog društva, javnih finansija i javnog sektora. Dalje je određen pojam javnog preduzeća i njegove osnovne karakteristike, da bi se u nastavku napravila razlika između javnih preduzeća i ostalih privrednih društava. Na kraju je navedeno Javno preduzeće „Gradsko stambeno“, kao primer na kojem će se posmatrati tema istraživanja.

U drugom delu polazi se od istorijskog razvoja finansijskih izveštaja i objašnjenja osnovnog standarda vezanog za finansijske izveštaje – MRS 1 (Prezentacija finansijskih izveštaja). Dalje je detaljno navedena struktura i forma svih finansijskih izveštaja koji su propisani regulativom (bilans stanja, bilans uspeha, izveštaj o tokovima gotovine, izveštaj o promenama na kapitalu, statistički aneks i napomene). Navedene su specifičnosti finansijskog izveštavanja u javnom sektoru kao i osnovni

korisnici informacija iz finansijskih izveštaja. Na kraju su priloženi i objašnjeni finansijski izveštaji Javnog preduzeća „Gradsko stambeno“ za 2009. i 2010. godinu.

Treći deo upoznaje nas sa pojmom i značajem revizije finansijskih izveštaja i osnovnom računovodstvenom regulativom koja se tom prilikom koristi. Navedena je i regulativa koja se koristi prilikom sastavljanja finansijskih izveštaja u Srbiji i specifičnost revizije u javnom sektoru.

Uporedna analiza realizacije programa poslovanja JP „Gradsko stambeno“ za period I – IX / 2009. i 2010. godine predstavlja poseban deo rada u kome se vrši komparativna analiza poslovanja JPGS u prvih devet meseci 2009. i 2010. godine. U njemu se polazi od fizičkog obima usluga koje je preduzeće izvelo, preko analize ukupno ostvarenih prihoda i rashoda do ukupno obračunatih sredstava za održavanje stambenih zgrada i alokacije sredstava održavanja.

I DEO

Javno preduzeće

1. Pojam privrednog društva

Privredno društvo je organizaciona celina koja u datom okruženju ostvaruje svoju ekonomsku misiju. Privredivačka (ekonomska) misija privrednog društva proizilazi iz zahteva pažljivog korišćenja ograničenih resursa u cilju što boljeg zadovoljenja stalno rastućih potreba, što je opšti ekonomski cilj, razlog privređivanja uopšte. U skladu s tim, privredno društvo je skup radnih, materijalnih, imaterijalnih i novčanih resursa pribavljenih iz okruženja s namerom angažovanja i trošenja u procesu transformacije vrednosti u privrednom društvu.¹ Iz tog procesa rezultuju i u okruženje odlaze proizvodi i usluge koji služe neposrednom ili posrednom zadovoljenju potreba.

Ciljno vođenje privrednog društva je prva pretpostavka njegovog uspeha. Ono se rukovodi svojim opštim i posebnim ciljevima. Opšti ciljevi privrednog društva proizilaze iz procene pozicije u kojoj se privredno društvo nalazi i stanja u koje ga njegova uprava želi dovesti. Oni su nužno široko formulisani, dalekosežni, usmeravajući, motivacionog karaktera i retko brojčano iskazani. Najvažniji među njima su uvećanje vrednosti vlasničkog kapitala, rast preduzeća, osvajanje određenih tržišta, rast prodaje i sl. Za razliku od opštih, posebni ciljevi privrednog društva formulišu se na osnovu i u okviru opštih ciljeva. Može se reći da su oni proizvod konkretizacije opštih ciljeva.² Oni su kratkoročniji, periodično utvrđeni i brojčano određeni.

2. Definisanje javnih finansija i javnog sektora

Danas postoji više pristupa u definisanju javnog sektora, što dovodi do podele u mišljenjima šta ga zapravo čini. Različiti pristupi proizilaze zbog različitih opredeljenja autora, uticaja različite literature, terminoloških razlika i suštinskih

¹ Stevanović N., Malinić D., Milićević V. (2007), *Upravljačko računovodstvo*, CID Ekonomskog fakulteta, Beograd, str. 1

² Isto, str. 4

shvatanja. Prateći finansijsku literaturu i razvoj finansija, uočava se da paralelno egzistiraju različiti termini, odnosno nazivi za javni sektor i javne finansije, kao i različite definicije. Tvrditi da su u pitanju sinonimi ne bi bilo ispravno, jer svaki termin je različito definisan i interpretiran i implicira različitu koncepciju i različit naučni metod istraživanja.

Definicija javnog sektora proizilazi iz pojma javnih finansija. Naime, termin javne finansije potiče od starofrancuskog *finer*, što znači *platiti*.³ To je termin koji označava državne prihode i troškove, kao i upravljanje njima, pa se u samoj osnovi razlikuje od termina finansije koji podrazumeva stvaranje profita obavljanjem različitih privrednih delatnosti. Javne finansije se definišu kao skup aktivnosti države, autonomne pokrajine i jedinica lokalne samouprave na prikupljanju i trošenju materijalnih sredstava radi izvršavanja određenih opštedruštvenih zadataka i funkcija.⁴ Glavna svrha javnih finansija nije ostvarivanje dobiti, već zadovoljavanje društvenih potreba i interesa, što i jeste razlog da se finansije države zovu javnim finansijama, iz čega proizilazi da javni sektor ustvari čini država i svi njeni entiteti koji za svoj cilj nemaju ostvarivanje profita iz poslovanja.

Međutim, navedena definicija ne može isključiti činjenicu da država osniva preduzeća koja naplaćuju svoje proizvode i usluge. Terminološki posmatrano takva preduzeća nose adekvatan naziv - javna preduzeća.

U središtu političkog života zemlje nalaze se neka od osnovnih ekonomskih pitanja. Kako država utiče na privredu? Šta bi država trebalo da uradi? Zašto se neke privredne aktivnosti obavljaju u javnom, a ostale u privatnom sektoru? Da li bi država trebalo više da čini nego što sada čini, ili manje?

Država obezbeđuje veoma različita dobra, od nacionalne odbrane i obrazovanja, do policijske i vatrogasne službe. Neka od ovih dobara, kao obrazovanje, obezbeđuje i privatni sektor, dok se druga nalaze u isključivoj nadležnosti države. Da bi napravili razliku između privatnih i javnih dobara, ekonomisti postavljaju dva osnovna pitanja. Prvo, da li dato dobro odlikuje rivalna potrošnja (rivalitet). Rivalna potrošnja znači da ako jedna osoba koristi određeno dobro, druga to ne može. Nasuprot tome,

³ Andrić M., Kršmanović B., Čalić N., Kulina D. (2007), *Revizija javnog sektora*, Ekonomski fakultet Univerziteta u Novom Sadu, Subotica, str. 3

⁴ Stakić B., Barać S. (2009), *Javne finansije*, Univerzitet Singidunum, Beograd, str. 5

nerivalna potrošnja odnosi se na slučajeve kada potrošnja od strane jedne osobe niti odvrća od potrošnje drugu osobu, niti je sprečava u tome.⁵ Drugo pitanje koje se postavlja da bi se načinila razlika između privatnih i javnih dobara odnosi se na karakteristiku kao što je isključivost. Da li je moguće isključiti bilo kog pojedinca iz uživanja u nekom javnom dobru? Jasno je da u slučaju kada je nemoguće isključenje, nemoguće je i funkcionisanje sistema cena, pošto potrošači nemaju podsticaj da plaćaju. Nasuprot tome, privatna dobra se u svakom trenutku mogu isključiti, pojedinci mogu da budu isključeni iz uživanja u takvom dobru ako ga ne plate.

Uopšteno govoreći, privatna dobra poseduju svojstva kao što su rivalna potrošnja i mogućnost isključenja, dok javna dobra karakterišu nerivalna potrošnja i nemogućnost isključenja.

Javni sektor je jedan od ključnih sektora kapitalističke privrede. Koncentrisan u baznim oblastima i nerentabilnim segmentima za privatne kapitaliste, sektor javnih preduzeća postao je „štićeni segment“ ekonomske politike, koja štiti kapitalističku privredu od deceleracije privrednih aktivnosti i deformacije tokova reprodukcije. Kao jedino „ostrvo stabilnosti“ u inflatornom i kapitalističkom okruženju, javni sektor treba da zaštiti „realnu supstancu“ kapitalizma od erozije i dalje transformacije produkcionih odnosa.

3. Pojam javnog preduzeća

Javna preduzeća su privredni subjekti (korporacije), u državnom vlasništvu ili pod državnom kontrolom, koji pružaju industrijska ili komercijalna dobra i usluge širokoj javnosti. Ona mogu biti u državnom vlasništvu ili pod državnom kontrolom. Vlasnik preduzeća može biti država ili privatni vlasnik ako ima sve ili većinu (preko 50 %) akcija ili nekog drugog oblika trajnog kapitala.⁶ Kontrola javnih vlasti se određuje kao stvaran uticaj države na tok poslovanja.

⁵ Stiglic J. (2004), *Ekonomija javnog sektora*, CID Ekonomskog fakulteta, Beograd, str. 128

⁶ Isto

Pravno posmatrano pojam javnog preduzeća se različito interpretira. Kontinentalno pravo (npr. Francuska) razgraničava javna preduzeća i industrijske, trgovinske usluge bez subjektiviteta javne službe. Za razliku od kontinentalnog pravnog sistema, u SAD-u su se javne službe razvijale u obliku anglosaksonske pravne tradicije. Javne službe posluju kao privredne delatnosti za koje je značajan manji ili veći stepen javnog interesa.

Javno preduzeće je preduzeće koje obavlja delatnost od opšteg interesa, a koje osniva država, odnosno jedinica lokalne samouprave ili autonomna pokrajina.⁷ Delatnosti od opšteg interesa jesu delatnosti koje su kao takve određene zakonom u oblasti:

- proizvodnje, prenosa i distribucije električne energije;
- proizvodnje i prerade uglja;
- istraživanja, proizvodnje, prerade, transporta i distribucije nafte i prirodnog i tečnog gasa;
- prometa nafte i naftnih derivata;
- železničkog, poštanskog i vazdušnog saobraćaja;
- telekomunikacija;
- izdavanja službenog glasila Republike Srbije;
- informisanja;
- izdavanja udžbenika;
- korišćenja, upravljanja, zaštite i unapređivanja dobara od opšteg interesa;
- komunalne delatnosti.

Delatnost od opšteg interesa obavljaju javna preduzeća, ali može je obavljati i privredno društvo, drugi oblik preduzeća, deo preduzeća i preduzetnik kada im nadležni organ poveri obavljanje te delatnosti.

Kao osnivači javnih preduzeća kod nas pojavljuju se Republika Srbija, skupština autonomne pokrajine, dok javna preduzeća za obavljanje komunalnih delatnosti ili delatnosti od značaja za rad organa jedinice lokalne samouprave može da osnuje

⁷ *Zakon o javnim preduzećima i obavljanju delatnosti od opšteg interesa*, Službeni glasnik RS, Beograd, br.123/2007

jedinica lokalne samouprave, aktom koji donosi skupština jedinice lokalne samouprave.

Javna preduzeća, drugi oblici preduzeća i preduzetnik mogu da otpočnu obavljanje delatnosti od opšteg interesa kad nadležni državni organ utvrdi da su ispunjeni uslovi za obavljanje te delatnosti u pogledu:⁸

1. tehničke opremljenosti;
2. kadrovske osposobljenosti;
3. zaštite na radu;
4. zaštite i unapređenja životne sredine;
5. drugih uslova koji su propisani dokumentima kojima se uređuje obavljanje delatnosti od opšteg interesa.

Prava, obaveze i odgovornosti između javnih preduzeća i države, odnosno autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave uređuju se aktom o osnivanju, a pojedina prava i obaveze mogu se urediti i ugovorom u skladu sa zakonskom regulativom kojom se uređuje obavljanje delatnosti od opšteg interesa.

Organi poslovanja javnog preduzeća su:

- upravni odbor, kao organ upravljanja;
- direktor, kao organ poslovođenja;
- nadzorni odbor, kao organ nadzora.

Upravni odbor i direktor čine upravu javnog preduzeća. Osnivačkim aktom ili statutom javnog preduzeća može se utvrditi da se bira i izvršni odbor direktora.

Unapređenje rada i razvoja javnog preduzeća zasniva se na dugoročnom i srednjoročnom planu rada i razvoja. Za svaku kalendarsku godinu javno preduzeće donosi godišnji program poslovanja i dostavlja ga osnivaču radi davanja saglasnosti najkasnije do 1. decembra tekuće godine za narednu godinu. Program se smatra donetim kada na njega saglasnost da osnivač javnog preduzeća. Najvažnije stavke u programu su: planirani izvori prihoda i pozicije rashoda po namenama, planirani način raspodele dobiti, elementi za celovito sagledavanje politike cena proizvoda i

⁸ *Zakon o javnim preduzećima i obavljanju delatnosti od opšteg interesa*, Službeni glasnik RS, Beograd, br.123/2007

usluga, politika zarada i zaposlenosti u preduzeću, kriterijumi za određivanje zarade predsednika upravnog odbora i određivanje naknade za rad predsednika nadzornog odbora i članova upravnog i nadzornog odbora.

U slučaju poremećaja u poslovanju javnog preduzeća osnivač može preduzeti mere kojima će obezbediti uslove za nesmetano funkcionisanje preduzeća, osim ako je osnivačkim aktom i zakonom kojim se uređuje obavljanje delatnosti od opšteg interesa drugačije određeno, a naročito:

- promenu unutrašnje organizacije javnog preduzeća;
- razrešenje organa koje imenuje i imenovanje privremenih organa preduzeća;
- ograničena prava pojedinih delova preduzeća da istupaju u pravnom prometu sa trećim licima i dr.

Preovlađujući ciljevi javnih preduzeća su se vremenom menjali. Istorijski posmatrano, javna preduzeća su najpre imala pretežno neekonomske ciljeve. Od njih se nije zahtevalo da ostvaruju profit. Ekonomska ciljna funkcija javnog preduzeća je bila pokrivanje troškova poslovanja. Smatralo se da je dovoljno da isporučuju javna dobra i obavljaju javne usluge. Kako su kapitalni izdaci postajali sve veći, izdvajanja preduzeća za amortizaciju mala, a mogućnosti oporezivanja skromne, to se vremenom prihvatilo stanovište da i javna preduzeća treba da ostvaruju profit.

Danas, osnovni ciljevi zbog kojih se osniva i posluje javno preduzeće su:

1. obezbeđivanje trajnog obavljanja delatnosti od opšteg interesa i urednog zadovoljavanja potreba korisnika proizvoda i usluga;
2. razvoj i unapređivanje obavljanja delatnosti od opšteg interesa;
3. obezbeđivanje tehničko-tehnološkog i ekonomskog jedinstva sistema i usklađenosti njegovog razvoja;
4. sticanje dobiti.

4. Razlike između javnih preduzeća i ostalih privrednih društava

Javno preduzeće je preduzeće čije se osnivanje i funkcionisanje može dovesti u vezu sa javnim (opštim) interesom i u kome javna vlast (država) u potpunosti ili delimično obavlja ulogu preduzetnika. Privredno društvo je pravno lice koje osnivaju osnivačkim aktom pravna i/ili fizička lica radi obavljanja delatnosti u cilju sticanja dobiti. Pravne forme privrednih društava su ortačko društvo, komanditno društvo, društvo sa ograničenom odgovornošću i akcionarsko društvo (otvoreno i zatvoreno).⁹

Dok se javna preduzeća osnivaju od strane Republike Srbije ili aktom koji donosi jedinica lokalne samouprave za obavljanje delatnosti od opšteg interesa, privredna društva se osnivaju osnivačkim aktom koji ima formu ugovora o osnivanju, ako ga osniva više osnivača, ili odluke o osnivanju ako ga osniva jedan osnivač.

Javno preduzeće za svoje obaveze odgovara celokupnom svojom imovinom. Osnivači društva i druga lica za obaveze preuzete u vezi sa osnivanjem privrednog društva, odgovaraju solidarno celokupnom svojom imovinom, ako ugovorom sa trećim licima koja imaju potraživanja po tom osnovu nije drukčije određeno.

U bitne karakteristike javnih preduzeća, po kojima se ona i razlikuju od ostalih privrednih društava obično se ubraja:

- u državnom (javnom) su vlasništvu;
- cilj preduzeća je obezbeđenje proizvoda i usluga od vitalnog (esencijalnog) značaja za društvenu zajednicu;
- nalaze se u monopolskom ili nekom drugom privilegovanom položaju na tržištu stečenom uz podršku vlasti (države);
- predmet su javnog regulisanja kako bi se obezbedilo njihovo funkcionisanje u javnom interesu.¹⁰

Jedan od osnovnih problema sa kojima se susreću javna preduzeća, u poređenju sa privrednim društvima, je neefikasnost. Prema agencijskoj teoriji, asimetrična informisanost na relaciji osnivač – menadžeri jedan je od razloga neefikasnosti.

⁹ *Zakon o privrednim društvima*, Službeni glasnik RS, Beograd

¹⁰ www.ekof.bg.ac.rs

Nedovoljna informisanost osnivača o doprinosima menadžera javnog preduzeća rezultatima poslovanja dovodi do toga da se menadžeri trude samo da dostignu postavljene standarde i ništa preko toga, jer stimulativni sistem nagrađivanja ne postoji. Pored toga javna preduzeća često menjaju svoje ciljeve zbog političkih stavova, što otežava procenu, kontrolu i korekciju rezultata njihovog funkcionisanja.

Jedan od načina za smanjenje neefikasnosti javnih preduzeća je i poboljšanje kvaliteta korisničkih usluga i odnosa sa kupcima, odnosno klijentima. Filosofija upravljanja odnosima sa klijentom je održavanje onih starih veza u dobrom duhu povezanosti sa klijentom, čak i kada nije u mogućnosti da se sa svakim klijentom rukuje.¹¹ To je sveobuhvatni pristup za stvaranje, održavanje i produbljivanje odnosa sa klijentom koji može doprineti znatnoj efikasnosti poslovanja javnih preduzeća.

Pored navedenih razlika između javnog preduzeća i privrednog društva, postoji još i drugačiji sistem finansijskog izveštavanja ovih subjekata. Finansijski izveštaji države razlikuju se od finansijskih izveštaja ostalih privrednih društava. Država i njene jedinice imaju dužnost da dokažu svoju odgovornost, što čine preko finansijskih izveštaja. Finansijski izveštaji su limitirani prirodom informacija koje obezbeđuju. O specifičnostima finansijskog izveštavanja privrednih subjekata biće više reči u drugom delu.

5. Javno preduzeće „Gradsko stambeno“

Gradsko stambeno preduzeće, čiji je pravni sledbenik JP „Gradsko stambeno“, osnovano je 1966. godine. Ovo preduzeće prestalo je sa radom nakon donošenja Zakona o samoupravnim interesnim zajednicama 1976. godine. Po osnovu tog zakona od bivšeg Gradskog stambenog preduzeća formirano je pet novih preduzeća koja su preuzela po deo prava, obaveza i imovine Gradskog stambenog preduzeća.¹² Jedno od pet novonastalih preduzeća bila je i „Beogradska zajednica stanovanja“ koja je preuzela da upravlja, utvrđuje i ubira stanarinu, organizuje i stara

¹¹ Klasens R. (2007), *Marketing u finansijskim uslugama*, Udruženje banaka Srbije, Beograd, str. 125

¹² *Izveštaj nezavisnog revizora o izvršenoj reviziji finansijskih izveštaja za 2009. godinu*, Stanišić Audit d.o.o., Beograd, 2010.

se o održavanju stambenih zgrada i stanova udruženog stambenog fonda, kao i da organizuje izgradnju i kupovinu stanova za udružioce. Preuzela je, takođe, obaveze realizacije ugovora o izgradnji i kupovini stanova bivšeg „Gradskog stambenog preduzeća“, ugovora o kreditima za izgradnju stanova, kao i ugovora o udruživanju sredstava društvenih pravnih i fizičkih lica o zajedničkoj izgradnji i kupovini stanova.

Skupština grada Beograda, kao osnivač, donela je 29. marta 1990. godine, Rešenje o osnivanju „Javnog preduzeća za stambene usluge“, a preduzeće je počelo sa radom 1. aprila 1990. godine. Na osnovu Rešenja ovo preduzeće je preuzelo sva prava, obaveze i sredstva „Beogradske zajednice stanovanja“. „Javno preduzeće za stambene usluge“ je odlukom Upravnog odbora preduzeća od 07. maja 2005. godine, uz saglasnost osnivača, promenilo poslovno ime i od 21. jula 2005. godine posluje pod poslovnim imenom Javno preduzeće „Gradsko stambeno“.

Osnovna delatnost JP „Gradsko stambeno“ je održavanje zajedničkih delova stambenih zgrada, uređaja i instalacija u njima. To su radovi kojima se sprečava ili otklanja opasnost po život i zdravlje ljudi, odnosno kojima se obezbeđuje sigurnost korisnika i okoline (popravke krovova, fasada, liftova, protivpožarnih instalacija, gromobrana, održavanje higijene u zajedničkim delovima stambene zgrade...) i poslovi hitnih intervencija (vodovod i kanalizacija, elektro radovi...). Preduzeće je deo komunalnog sistema grada Beograda i obavlja svoju delatnost na području deset gradskih opština.

U planiranju i obavljanju svoje delatnosti, preduzeće je u najvećoj meri uslovljeno ekonomskom politikom Vlade Srbije i kretanjem osnovnih ekonomskih agregata. Preduzeće je opterećeno zakonskim ograničenjima i procedurama pri nabavci proizvoda i usluga neophodnih za obavljanje usluga, što ga čini manje operativnim u odnosu na preduzeća koja se bave istim ili sličnim poslovima a ne pripadaju javnom sektoru. Istovremeno, prednost ovog preduzeća je dugogodišnje iskustvo i sposobnost da pruži stambenim zgradama sveobuhvatnu, kompletnu uslugu održavanja. Glavni konkurenti JP „Gradsko stambeno“ su privatna preduzeća i radnje koje obavljaju samo pojedinačne usluge, kao i „Vojno stambeno“ o kome ne postoje jasno raspoloživi podaci. S obzirom da je poslovanje JP „Gradsko stambeno“ regulisano i Zakonom o komunalnim delatnostima, svaka vrsta monopola u ovoj

oblasti nije dozvoljena s obzirom da je jedinica lokalne samouprave obavezna da podstiče konkurenciju u obavljanju komunalnih delatnosti, odnosno da obezbedi konkurenciju u postupku poveravanja komunalnih delatnosti.¹³

Preduzeće ima svojstvo pravnog lica, sa pravima i obavezama koja mu pripadaju po osnovu zakona, akta o osnivanju i statuta. U pravnom prometu sa trećim licima preduzeće istupa u svoje ime i za svoj račun, u okviru registrovane delatnosti, i za svoje obaveze odgovara celokupnom svojom imovinom kojom raspolaže i upravlja.

¹³ *Zakon o komunalnim delatnostima*, Službeni glasnik RS, Beograd

II DEO

Finansijski izveštaji

1. Istorijski razvoj finansijskih izveštaja

Finansijsko izveštavanje o stanju, uspehu i tokovima sredstava privrednog društva i drugih organizacija je upravljačka nadležnost i odgovornost njihovog menadžmenta. Ono je u stručnoj, odnosno profesionalnoj nadležnosti finansijskog računovodstva i glavnog računovođe. Kad su finansijski izveštaji objavljeni oni su predmet slobodne interpretacije od strane svakog korisnika, odnosno njegovog analitičara. Posmatrano iznutra, tj. iz preduzeća ili druge organizacije, prvi interesent za informacije dokučive interpretacijom odnosno čitanjem finansijskih izveštaja jeste menadžment dotičnog preduzeća, i to u brojne upravljačke svrhe.

Računovodstvo kao nijedna druga funkcija raspolaže vrlo moćnom analitičkom aparaturom za jednu delotvornu interpretaciju finansijskih izveštaja. Reč je o instrumentarijumu primerenom upravljačkim aktivnostima planiranja i kontrole pre svega opštih, ali i određenih posebnih ciljeva privrednog društva.

Sastav finansijsko-računovodstvenih izveštaja vremenom se razvijao. Dugo vremena bili su to:

- bilans (bilans stanja) i
- račun dobitka i gubitka (bilans uspeha),

kao osnovne komponente godišnjeg zaključka.¹⁴

S narastanjem informacionih interesa u okruženju, kako domaćem tako i međunarodnom, za stanje i uspeh preduzeća, sve više je isticana potreba za potpunijim razumevanjem vrednosti (procena) sadržanih u pomenutim izveštajima, za detaljnim obaveštenjima o određenim delovima imovine, obaveza, prihoda i rashoda. To se obezbeđivalo u tzv. fusnotama ili napomenama uz finansijske izveštaje, da bi Četvrtom direktivom Saveta EEZ (danas EU), iz 1978. godine bio uveden.¹⁵

¹⁴ Stevanović N., Malinić D., Milićević V. (2007), *Upravljačko računovodstvo*, CID Ekonomskog fakulteta, Beograd, str. 96

¹⁵ *Fourth Council Directive*, EEC, July, 1978.

- aneks, odnosno dodatni računovodstveni izveštaj, kao treća komponenta godišnjeg računa.

To se, vremenom, opet s rastom informacionih interesa u okruženju, pokazalo nedovoljnim pa je sve češće upražnjavano i izveštavanje o tokovima sredstava u preduzeću.

Finansijski izveštaji su skup informacija o finansijskom položaju, uspešnosti, promenama na kapitalu i novčanim tokovima jedne kompanije koji predstavljaju funkcionalnu i vremenski zaokruženu celinu poslovnih procesa koji su se dogodili u jednoj kompaniji i kao takvi, čine podlogu svake racionalne analize.

2. MRS 1- Prezentacija finansijskih izveštaja

Cilj ovog standarda jeste propisivanje osnove za prezentaciju finansijskih izveštaja opšte namene, kako bi se obezbedila njihova uporedivost sa finansijskim izveštajima drugih entiteta.¹⁶ Da bi se postigao taj cilj, ovaj standard postavlja opšte zahteve u vezi sa prezentacijom finansijskih izveštaja, smernice u vezi sa njihovom strukturom i minimalne zahteve u pogledu njihovog sadržaja. Ovaj standard treba primeniti na sve finansijske izveštaje opšte namene, koji se sastavljaju i prezentuju u skladu sa Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MSFI).¹⁷

Finansijski izveštaji opšte namene su izveštaji koji su namenjeni zadovoljavanju potreba korisnika, koji nisu u poziciji da zahtevaju izveštaje prilagođene njihovim specifičnim potrebama u pogledu informacija. Oni na struktuiran način predstavljaju finansijsku poziciju i finansijske rezultate preduzeća. Finansijski izveštaji preduzeća pružaju informacije o:

- imovini;
- obavezama;
- kapitalu;

¹⁶ Međunarodni računovodstveni standard 1 – *Prezentacija finansijskih izveštaja*

¹⁷ International Financial Reporting Standards (IFRS)

- prihodima i rashodima, uključujući dobitke i gubitke;
- ostalim promenama kapitala i
- tokovima gotovine.

Potpuni set finansijskih izveštaja uključuje:

- bilans stanja;
- bilans uspeha;
- izveštaj o tokovima gotovine;
- izveštaj o promenama na kapitalu;
- statistički aneks i
- napomene, koje čine kratak pregled značajnih računovodstvenih politika i druga objašnjenja.¹⁸

Mnoga privredna društva prezentuju i finansijski pregled od strane menadžmenta u kojem se opisuju i objašnjavaju glavna obeležja finansijskog uspeha i finansijskog položaja preduzeća, kao i glavne neizvesnosti sa kojima se ono suočava.

Finansijski izveštaji treba istinito (fer) da prikažu finansijsku poziciju, finansijski uspeh i tokove gotovine preduzeća. Fer prezentacija zahteva verno prikazivanje efekata transakcija, drugih događaja i uslova u skladu sa definicijama i kriterijima za priznavanje imovine, obaveza, prihoda i rashoda. Finansijski izveštaji se prezentuju bar jednom godišnje. Kada se menja datum bilansa stanja i kada se godišnji finansijski izveštaji prezentuju za period duži ili kraći od jedne godine, preduzeće obelodanjuje, pored perioda za koji se sastavljaju finansijski izveštaji i:

- razlog zbog kog je korišćen duži ili kraći period i
- činjenicu da uporedni iznosi u bilansu uspeha, izveštaju o promenama na kapitalu, izveštaju o tokovima gotovine i odgovarajućim napomenama nisu u potpunosti uporedivi.¹⁹

¹⁸ Zakon o računovodstvu i reviziji, Službeni glasnik RS, Beograd, br. 111/09

¹⁹ MRS 1 – Prezentacija finansijskih izveštaja

3. Bilans stanja

Pojmovno određenje bilansa uobičajeno počinje sa isticanjem njegove sadržine i glavnog formalnog svojstva. Saglasno tome, bilans može biti definisan kao dvostrani vrednosni račun (izveštaj, prikaz) sredstava po nameni i porekla sredstava, sa odlikom formalne jednakosti (ravnoteže). Kao opšti naziv za sredstva po nameni koristi se izraz „Aktiva“, a za sredstva po poreklu „Pasiva“, iz čega proističe osnovna knjigovodstvena jednačina: $Aktiva = Pasiva$.²⁰

Sredstva po nameni su oblici (nematerijalni, materijalni i finansijski, a svaki od njih dublje rasčlanjeni) ulaganja čiji su iznosi i kružni tok uslovljeni poslovnom aktivnošću preduzeća, a ne poreklom sredstava. Dakle, aktiva bilansa sadrži sredstva koja su prisutna u preduzeću i kojima ono kao poslovni subjekt raspolaže, nezavisno od prava svojine. Sredstva po poreklu su izvori finansiranja raspoloživih sredstava preduzeća, nezavisno od oblika u kojima se ta sredstva nalaze. Dakle pasiva bilansa sadrži prava onih koji su preduzeće snabdeli potrebnim sredstvima.

Često se za bilans kaže da predstavlja dvostrani vrednosni prikaz imovine i kapitala, uz delu ovog poslednjeg na sopstveni i tuđi kapital. Razlika imovine i tuđeg kapitala naziva se čistom ili neto imovinom što je jednako sa sopstvenim (vlasničkim) kapitalom. Definicija upućuje na izjednačavanje pojmova imovine i aktive, na jednoj strani, i pojmova kapitala i pasive na drugoj strani. Međutim, imovina i aktiva se ne mogu pojmovno izjednačiti barem iz dva razloga:

- zbog pojave gubitka koji se često iskazuje u aktivni, a ne vrši njegovo prebijanje s pozicijom vlasničkog (sopstvenog) kapitala u pasivi;
- zbog različitog vrednovanja (procene) pozicija imovine u aktivni.²¹

Aktiva preduzeća u bilansu stanja deli se na sledeće elemente:

1. stalna (fiksna, dugoročna) sredstva i
2. obrtna (tekuća, kratkoročna) sredstva.

²⁰ Stevanović N., Malinić D., Milićević V. (2007), *Upravljačko računovodstvo*, CID Ekonomskog fakulteta, Beograd, str. 99

²¹ Isto

Sredstvo će biti razvrstano kao kratkoročno ako se očekuje da će se potrošiti u redovnom toku poslovnog ciklusa preduzeća ili u periodu do 12 meseci, odnosno biće razvrstano kao dugoročno, ako će se potrošiti tek protekom više poslovnih ciklusa, odnosno u periodu dužem od 12 meseci. Kratkoročna sredstva primarno se drže u svrhu prodaje u roku do 12 meseci, dok se dugoročna sredstva drže u cilju prodaje u periodu dužem od 12 meseci.²²

Stalna ili dugoročna sredstva se mogu podeliti na:

- materijalna sredstva (nekretnine, postrojenja, oprema);
- nematerijalna sredstva (naučno i tehničko znanje, dizajn, licence, trgovačke marke i sl.);
- dugoročni finansijski plasmani.

Kratkoročna ili obrtna sredstva se mogu razvrstati na:

- zalihe (materijala, gotovih proizvoda, robe, nedovršene proizvodnje...);
- kupci i druga potraživanja;
- dati avansi;
- ostala kratkoročna potraživanja;
- novac i novčani ekvivalenti.

Izvori sredstava, pasiva, u bilansu stanja sadrži:

1. sopstveni kapital (čista imovina, kapital vlasnika) i
2. pozajmljeni kapital (obaveze ili dugovi, kapital poverilaca).

Sopstveni kapital je po svim karakteristikama specifična računovodstvena kategorija. On nema dospeće, predstavlja garantnu supstancu za poverioce i daje pravo na upravljanje preduzećem. Sopstveni kapital se obračunski utvrđuje kao razlika između vrednosti ukupne aktive i ukupnih obaveza. Pozajmljeni kapital preduzeća čine obaveze preduzeća prema trećim licima. Obaveze se mogu razvrstati kao dugoročne ili kratkoročne. Kratkoročna obaveza je ona koja će se podmiriti u redovnom toku poslovnog ciklusa ili u periodu do 12 meseci od datuma bilansa stanja. Sve ostale obaveze koje ne zadovoljavaju ove kriterijume razvrstavaju se kao dugoročne.

²² Knežević G. (2006), *Ekonomsko-finansijska analiza*, Univerzitet Singidunum, Beograd, str. 11

Bilans stanja kao računovodstveni izveštaj sadrži veći broj različitih informacija koje su potrebne korisnicima za utvrđivanje finansijskog položaja. Međutim, te informacije su klasifikovane u grupe sličnih informacija kako bi se korisnicima olakšalo iznalaženje potrebnih informacija. Budući da su principi likvidnosti i solventnosti dugo godina imali dominantan značaj u istraživanju optimalne finansijske strukture preduzeća, grupisanje pozicija bilansa stanja bilo je i ostalo podređeno zahtevu uspostavljanja paraliteta rokova odnosno vremenske podudarnosti pretvaranja u novac delova aktive i dospeća obaveza za plaćanje, iskazanih u pasivi bilansa. U poslovnoj praksi primenjuju se sledeći kriterijumi za razvrstavanje pozicija u bilansu stanja:

1. kriterijum rastuće likvidnosti u aktivi i opadajuće dospelosti u pasivi;
2. kriterijum opadajuće likvidnosti u aktivi i rastuće dospelosti u pasivi.²³

Raspored pozicija bilansa stanja po kriterijumu rastuće likvidnosti u aktivi i opadajuće dospelosti u pasivi naveden je u sledećoj tabeli.²⁴

Aktiva (rastuća likvidnost)	Pasiva (opadajuća dospelost)
Nekretnine, postrojenja i oprema	Sopstveni kapital
Nematerijalna sredstva	Dugoročne obaveze
Dugoročni finansijski plasmani	Kratkoročne obaveze
Zalihe	Tekuće obaveze (dobavljači)
Potraživanja	
Novac i novčani ekvivalenti	

Ovakvu formu bilansa stanja primenjuju preduzeća zemalja koje pripadaju kontinentalno-računovodstvenoj tradiciji (Nemačka, Francuska...) gde je naglasak stavljen na solventnost i dugoročnu finansijsku strukturu.

Za razliku od ovog modela, po kriterijumu opadajuće likvidnosti u aktivi i rastuće dospelosti u pasivi dominira značaj likvidnosti kao vrhovni cilj poslovanja. Ovu

²³ Knežević G. (2009), *Analiza finansijskih izveštaja*, Univerzitet Singidunum, Beograd, str. 14

²⁴ Princip „rastuća likvidnost“ označava pravilo grupisanja pozicija aktive polazeći od najnelikvidnijih. To je poredak približavanja novčanoj formi. „Opadajuću likvidnost“ treba shvatiti u obrnutom smislu. Princip „rastuća dospelost“ znači pravilo grupisanja pozicija pasive počev od onih koje najkasnije dospevaju. To je poredak približavanja rokova dospeća. Redosled rastuće dospelosti treba shvatiti u smislu približavanja (skraćivanja) rokova dospelosti.

strukturu bilansa respektuju preduzeća zemalja anglosaksonske računovodstvene tradicije (SAD, Velika Britanija, Kanada, Australija).

4. Bilans uspeha

U pojmovnom određenju bilansa uspeha polazi se od bilansne suštine dobitka i gubitka. Dobitak je prirast kapitala ili, tačnije, sopstvenog (vlasničkog) kapitala u preduzeću proistekao iz poslovnih i pratećih aktivnosti preduzeća u toku perioda. Gubitak je smanjenje vlasničkog kapitala nastalo po istom osnovu.²⁵ Bilans uspeha predstavlja izdvojeni i osamostaljeni deo bilansa stanja (tačnije pozicije Kapital), čiji je zadatak da obračuna sve prihode i rashode u posmatranom obračunskom periodu i da iskaže ostvareni periodični rezultat. Periodični rezultat se potom integriše u bilans stanja kao neraspoređeni ili akumulirani dobitak u okviru zbirne pozicije Kapital, ili kao gubitak u aktivni bilansa stanja.

Sadržinu bilansa uspeha čine prihodi i rashodi, i neto rezultat, ostvareni u toku perioda, odnosno između dva bilansna dana (najčešće 01.01. do 31.12. posmatrane godine). On je po definiciji račun kretanja, dakle u osnovi dinamički izveštaj. Prihodi su priliv vrednosti u preduzeće u toku perioda po osnovu prodaje učinaka preduzeća ili robe (poslovni prihodi), kao i po drugim redovnim osnovama (finansijski prihodi) ili neposlovnim i vanrednim osnovama (neposlovni i vanredni prihodi). Rashodi su odlivi vrednosti iz preduzeća u toku perioda po osnovu prodaje učinaka preduzeća ili robe, kao i po drugim redovnim osnovama ili neposlovnim i vanrednim osnovama. Razlika je neto priliv ili odliv vrednosti iz redovnih, tj. poslovnih i finansijskih aktivnosti, kao i iz neposlovnih i vanrednih događaja.

Bilans uspeha, isto kao i bilans stanja, može biti sastavljen i prikazan u dve osnovne forme. To su:

²⁵ Stevanović N., Malinić D., Milićević V. (2007), *Upravljačko računovodstvo*, CID Ekonomskog fakulteta, Beograd, str. 106

1. forma konta (dvostranog pregleda);
2. forma liste (štafelna forma).

Forma konta odgovara više logici zaključivanja knjiga i tradicionalnom zahtevu uspostavljanja direktne veze između knjigovodstva, sa jedne i bilansa stanja i bilansa uspeha, sa druge strane. Štafelna forma se smatra prikladnijom za prikazivanje bilansa uspeha zbog toga što omogućava segmentiranje, odnosno prikazivanje rezultata u više slojeva, čime se povećava njegova iskazna moć.²⁶

Raspored pozicija u bilansu uspeha je određen izabranom metodom obračuna rezultata pri čemu se misli na dve opšteprihvaćene metode:

1. metoda ukupnih troškova;
2. metoda troškova prodatih učinaka.

Suština metode ukupnih troškova je u tome, što se svi troškovi po vrstama smatraju rashodima obračunskog perioda u kome su nastali. Njima se suprostavljaju prihodi nastali prodajom učinaka u obračunskom periodu, uvećani za povećanje zaliha nerealizovanih učinaka ili umanjeni za smanjenje zaliha učinaka.²⁷ Bilans uspeha po metodi ukupnih troškova se može prikazati na sledeći način:

PRIHODI OD PRODAJE PROIZVODA I USLUGA	
	+ Povećanje vrednosti zaliha učinaka
	- Smanjenje vrednosti zaliha učinaka
	+ Ostali poslovni prihodi
	- Amortizacija
	- Troškovi materijala
	- Troškovi usluga
	- Troškovi zarada
	- Ostali poslovni rashodi
	Dobitak (gubitak) iz poslovnih aktivnosti
	+ Finansijski prihodi
	- Finansijski rashodi
	+ Ostali prihodi
	- Ostali rashodi
	Neto dobitak (gubitak)

²⁶ Ranković J. (2007), *Teorija bilansa*, CID Ekonomskog fakulteta, Beograd, str. 436

²⁷ Knežević G. (2009), *Analiza finansijskih izveštaja*, Univerzitet Singidunum, Beograd, str. 19

Bilans uspeha po metodi troškova prodatih učinaka ima tu prednost što jasno izražava strukturu troškova po funkcijama i njihovom stepenastom pokriću prihodima. Tako da prihodima realizovanim u okviru jednog obračunskog perioda suprostavljaju se njima odgovarajući rashodi realizovanih proizvoda, roba i usluga.

PRIHODI OD PRODAJE PROIZVODA I USLUGA	
	- Troškovi prodatih proizvoda i usluga
Bruto dobitak (gubitak)	
	+ Ostali poslovni prihodi
	- Troškovi prodaje
	- Troškovi opšteg upravljanja i administracije
Dobitak (gubitak) iz poslovnih aktivnosti	
	+ Finansijski prihodi
	- Finansijski rashodi
	+ Ostali prihodi (dobici)
	- Ostali rashodi (gubici)
Neto dobitak (gubitak)	

Bilans uspeha, iako izveštaj o tokovima vrednosti, zbog vremenske nepodudarnosti ovih sa tokovima isplata i naplata, ne može da ponese ulogu informacione podloge upravljanja likvidnošću preduzeća. To pogotovo ne može bilans stanja, s obzirom da je on u osnovi statički izveštaj. Zato se sa njima u paketu pojavljuje i bilans novčanih tokova, kao treći finansijsko-računovodstveni izveštaj. Bilans novčanih tokova u osnovi i jeste proizvod dinamičke analize bilansa stanja i bilansa uspeha.

5. Izveštaj o tokovima gotovine

Izveštaj o novčanim tokovima je izvedeni finansijski izveštaj, pošto nastaje rearanžiranjem pozicija bilansa stanja i bilansa uspeha. Izveštaj o tokovima gotovine se, pored bilansa stanja i uspeha, smatra jednim od važnijih izveštaja koji je svoju punu afirmaciju stekao početkom 90-tih godina 20. veka kada je veliki broj uspešnih preduzeća imalo puno problema sa solventnošću, jer su ostvarivali veće odlive od priliva novca.

Izveštaj o novčanim tokovima je prikaz novčanih priliva i odliva u obračunskom periodu po osnovu poslovnih, investicionih i finansijskih aktivnosti. Novčani tokovi koji su prikazani u ovom izveštaju odnose se na određeni vremenski period, pa se ovaj izveštaj tretira kao periodični izveštaj.

Novčani tokovi koji se javljaju u okviru poslovne aktivnosti tangiraju bilans uspeha, odnosno predstavljaju komponente za utvrđivanje neto dobitka. Prilivi koji se ostvaruju po ovom osnovu potiču od prodaje za gotovo, naplate potraživanja od kupaca itd., dok odlivi gotovine javljaju se po osnovu isplate zarada, plaćanja kamata, poreza i sl. Dakle, ovi tokovi gotovine su posledica delatnosti kojom se preduzeće bavi.²⁸

Investiciona aktivnost se odnosi na vrednovanje i selekciju ulaganja čiji je rok duži od jedne godine, odnosno na ulaganja od kojih se efekti očekuju u periodu dužem od jedne godine. U primanja gotovine po osnovu investicionih aktivnosti spadaju: prodaja osnovnih sredstava, prodaja akcija i obveznica drugim preduzećima, dok izdavanja gotovine po ovom osnovu čine: nabavka osnovnih sredstava, kupovine akcija i obveznica drugih preduzeća i sl. Kada su prilivi veći od odliva to znači da preduzeće prodaje svoju dugoročnu imovinu, a kada su veći odlivi, to znači da je u pitanju preduzeće koje raste, jer investiciona ulaganja uvek ukazuju na rast preduzeća.

Kada se govori o finansijskoj aktivnosti, onda se misli na odnose preduzeća sa vlasnicima (akcionarima) i kreditorima (dugoročnim i kratkoročnim). Novčani tokovi koji nastaju u okviru finansijske aktivnosti ne tangiraju bilans uspeha. Prilivi gotovine nastaju po osnovu prodaje akcija, obveznica i uzimanja kredita, dok odlivi gotovine nastaju po osnovu plaćanja dividende i plaćanja glavnice duga.

Zadatak izveštaja o novčanim tokovima je da utvrdi veličinu razlike između neto dobitka u bilansu uspeha i neto novčanih tokova iz poslovne aktivnosti u izveštaju o novčanim tokovima, odnosno da utvrdi da li je osnovna delatnost preduzeća profitabilna i da li ta delatnost može da proizvodi gotovinu.

²⁸ Krasulja D., Ivanišević M. (2007), *Poslovne finansije*, CID Ekonomskog fakulteta, Beograd, str. 101

6. Izveštaj o promenama na kapitalu

Izveštaj o promenama na kapitalu je sastavni deo finansijskih izveštaja sastavljenih u skladu sa MRS 1 koji je namenjen vlasnicima kapitala. Ovaj izveštaj se sastavlja kao poseban i u njemu se kao minimum pozicija iskazuju:

- neto dobitak ili gubitak obračunskog perioda;
- stavke prihoda i rashoda koje ne ulaze u bilans uspeha već se priznaju u korist ili na teret kapitala;
- zbirni efekat promena u računovodstvenoj politici;
- informacije o kapitalnim transakcijama (dodatni ulozi vlasnika, povlačenje uloga);
- bilans neraspoređene dobiti (tj. akumuliranog dobitka ili gubitka) na početku perioda i na datum bilansa stanja, kao i promene u toku perioda.²⁹

Podaci o promenama sopstvenog kapitala (neto imovine) preduzeća na početku i na kraju obračunskog perioda treba da pokažu da li je došlo do povećanja ili smanjenja neto imovine u posmatranom periodu.

7. Statistički aneks

Aneks, odnosno dodatni računovodstveni izveštaj za razliku od ostalih finansijskih izveštaja nije celovit (zaokružen) izveštaj, već fragmentaran, tj. od posebnih odlomaka sastavljen izveštaj. On se ne koristi samostalno, već uz bilans stanja, bilans uspeha, izveštaj o novčanim tokovima i izveštaj o promenama na kapitalu. Njegova namena i jeste u tome da posluži jasnijem, dubljem i širem osvetljavanju finansijskog položaja, zarađivačke moći i promena finansijskog položaja preduzeća.

Statistički aneks je proizvod naraslog javnog interesa za poslovanje preduzeća i on sadrži brojne bitne informacije za potpuniju ocenu finansijskog položaja, zarađivačke

²⁹ MRS 1 – *Prezentacija finansijskih izveštaja*

moći i tokova sredstava preduzeća, kao i za pouzdanije predviđanje budućih stanja i ostvarenja preduzeća, što je od posebnog značaja za investitore, kreditore, poslovne partnere, vladu i sindikat.

8. Napomene

Napomene su prilozi koji idu uz postojeći set finansijskih izveštaja – bilans stanja, bilans uspeha, izveštaj o novčanim tokovima i izveštaj o promenama na kapitalu. Napomene, po svojoj suštini nisu finansijski izveštaji, već njihov neophodan, prateći element. One sadrže detaljnije kvantitativne i kvalitativne informacije vezane za osnove na kojima su finansijski izveštaji sastavljeni.

Cilj sastavljanja napomena je da pruže korisnicima informacije potrebne za tumačenje i ispravnu interpretaciju finansijskih izveštaja, ali i da omoguće istinito i pošteno prikazivanje finansijskih izveštaja.

U napomenama se prikazuju skraćeni opisi ili detaljnije analize pozicija bilansa stanja, bilansa uspeha, izveštaja o novčanim tokovima i izveštaja o promenama na kapitalu. Ove informacije se prikazuju takvim redosledom koji će omogućiti korisnicima njihovu jednostavnu upotrebu. Iako ne postoji generalna lista informacija koje treba prikazati u napomenama, smatra se da je izbor informacija ograničen njihovom važnošću.

9. Finansijsko izveštavanje u javnom sektoru

S obzirom da se država razlikuje od preduzeća, jasno je i da se finansijski izveštaji države razlikuju od finansijskih izveštaja preduzeća. Jednostavno posmatrajući, država i njene jedinice imaju dužnost da dokažu svoju odgovornost, a to čine preko finansijskih izveštaja.

Komplet finansijskih izveštaja javnog sektora čine:³⁰

- izveštaj o finansijskom stanju (bilans stanja);
- izveštaj o finansijskoj uspešnosti (bilans uspeha);
- izveštaj o tokovima gotovine;
- izveštaj o promenama na kapitalu;
- statistički aneks i
- računovodstvene politike i napomene uz finansijske izveštaje.

Obaveznost i redovnost izveštavanja su karakteristike finansijskog izveštavanja. Naime, vođenje poslovnih knjiga javnog sektora, kao i obaveza sastavljanja i prezentovanja finansijskih izveštaja je zakonski sankcionisana.³¹

Imajući u vidu različite potrebe korisnika finansijskih izveštaja javnog sektora, lako je zaključiti da je veoma teško zadovoljiti raznolike potrebe korisnika. Navedeni izveštaji mogu da pruže veći deo informacija koje korisnici traže, ali moraju da imaju sledeće kvalitativne odlike, što je opšte pravilo finansijskog izveštavanja javnog sektora. To su:

1. razumljivost;
2. relevantnost;
3. pouzdanost;
4. uporedivost.³²

Razumljivost podrazumeva informaciju za koju se opravdano očekuje da će korisniku predstavljati pravo značenje. Informacije o složenim pitanjima ne treba da budu isključene iz finansijskih izveštaja samo zbog pretpostavke da bi mogle da budu teške za razumevanje izvesnim korisnicima.

Relevantnost je karakteristika one informacije koja pomaže korisniku prilikom procenjivanja prošlih, sadašnjih i budućih događaja ili prilikom potvrđivanja odnosno korigovanja ranijih procena.

³⁰ Andrić M., Krsmanović B., Čalić N., Kulina D. (2007), *Revizija javnog sektora*, Ekonomski fakultet Univerziteta u Novom Sadu, Subotica, str. 18

³¹ *Zakon o računovodstvu i reviziji*, Službeni glasnik RS, Beograd, br. 111/09

³² Isto kao pod 30

Pouzdanost podrazumeva one informacije koje nemaju materijalnih grešaka, koje su nepristrasne i one na koje korisnici mogu da se oslone.

Uporedivost je karakteristika informacije koja omogućuje korisniku da prepozna sličnosti i razlike između informacija u različitim finansijskim izveštajima. Značajna posledica odlike uporedivosti je da korisnici treba da budu obavešteni o politikama koje su primenjivane prilikom sastavljanja finansijskih izveštaja, o izmenama tih politika i učincima tih izmena.

Pri sastavljanju finansijskih izveštaja javnog sektora moraju se primenjivati principi bilansiranja, koji proističu iz opšteprihvaćenih računovodstvenih standarda. Ne postoji oficijelan popis ovih principa, ali je sigurno da predstavljaju „konvencije, pravila i postupke neophodne da označe prihvatljivu računovodstvenu praksu u određenom vremenu“.³³

Opšteprihvaćeni računovodstveni principi podeljeni su u tri grupe:

1. prožimajući principi;
2. širi operativni principi;
3. detaljni principi.

Prožimajući principi se odnose na finansijsko računovodstvo u celini i predstavljaju osnovu za druge principe. Širi operativni principi tangiraju proces izveštavanja, dok se detaljni principi odnose na praktičnu primenu prožimajućih i širih operativnih principa. Prema tome, pri sastavljanju finansijskih izveštaja, a na bazi opšteprihvaćenih računovodstvenih principa, entiteti javnog sektora treba da se pridržavaju sledećih principa:

- princip fer prezentacije i usaglašenosti sa MRS za javni sektor³⁴ – Ovaj princip nalaže da finansijski izveštaji moraju verno da predstave finansijsko stanje, finansijsku uspešnost i novčane tokove svakog entiteta javnog sektora;
- princip stalnosti poslovanja – Ili going concern princip, polazi od pretpostavke neograničenosti poslovanja preduzeća;

³³ Andrić M., Krsmanović B., Čalić N., Kulina D. (2007), *Revizija javnog sektora*, Ekonomski fakultet Univerziteta u Novom Sadu, Subotica, str. 21

³⁴ *Međunarodni računovodstveni standardi za javni sektor*, Savez računovođa i revizora Srbije, Beograd, 2004.

- princip doslednosti i prezentacije – To je princip koji obavezuje na izbor istih računovodstvenih metoda koje će se koristiti na konzistentan način u različitim obračunskim periodima;
- princip značaja i agregiranja – Nalaže da materijalno značajne stavke sa posebnim karakteristikama budu zasebno prezentovane u izveštajima;
- princip prebijanja – Princip koji sugerise da se imovina i obaveze, prihodi i rashodi ne prebijaju, izuzev u slučajevima ako određeni MRS to nalaže;
- princip uporedivosti – Nalaže da se obelodane sve uporedne brojčane informacije prethodnog perioda;
- princip identifikacije – On jasno razdvaja finansijski izveštaj od drugih objavljenih informacija.

Finansijski izveštaji javnog sektora prate sve transakcije koje je javni sektor preduzeo i prikazuju njegovu finansijsku strukturu i finansijski položaj. To znači da im je cilj da pruže informacije o finansijskom položaju, uspešnosti i novčanim tokovima javnog sektora, što je zahtev širokog kruga korisnika, jer su im takve informacije potrebne pri donošenju ekonomskih odluka. Posebno bitan cilj finansijskih izveštaja javnog sektora je pružanje informacija korisnih za odlučivanje i za ukazivanje na odgovornost entiteta javnog sektora za ona sredstva koja su mu poverena.

10. Korisnici informacija iz finansijskih izveštaja

Prezentovane informacije u finansijskom izveštaju moraju biti prilagođene potrebama korisnika. Korisnici informacija koje potiču iz državnih finansijskih izveštaja su mnogobrojni, a najvažniji među njima su:

- Zakonodavna i druga državna tela, kao osnovni korisnici finansijskih izveštaja javnih preduzeća. Oni ovlašćuju vladu i njene jedinice da upravljaju javnim finansijskim sredstvima i aktivnostima, iz čega proističe njihova potreba za korišćenjem finansijskih izveštaja javnih preduzeća. Na osnovu takvih informacija zakonodavna i druga državna tela procenjuju da li vlada i njene jedinice dobro upravljaju sredstvima.

- Javnost uključuje poreske obveznike, specifične interesne grupe i primaocce državnih beneficija. Svi oni su zainteresovani za informacije o tome koliko dobro je država upravljala finansijskim sredstvima i kakav je globalni ekonomski uticaj državne aktivnosti.
- Investitori i kreditori obezbeđuju finansijska sredstva javnim preduzećima, pa su ona u obavezi da ih informišu o načinu upotrebe tih sredstava. Zainteresovani su prevashodno za sigurnost svog plasmana, odnosno sposobnost preduzeća da redovno izmiruje dospele kamate i otplatu zajma. Čest je slučaj da investitori i kreditori zahtevaju specifične informacije koje im nisu dostupne kroz finansijske izveštaje.
- Vlade drugih zemalja i međunarodne agencije su slični korisnici informacija kao investitori i kreditori, jer one takođe obezbeđuju sredstva javnim preduzećima, pa shodno tome očekuju dodatne informacije o njihovim planovima i prioritetima.
- Ekonomski i finansijski analitičari trebaju informacije zbog obezbeđivanja finansijskih analiza i procene finansijskog i ekonomskog stanja države.
- Interni menadžeri i kreatori ekonomske politike države su takođe korisnici informacija koje potiču iz finansijskih izveštaja javnih preduzeća. Oni imaju potrebu za informacijama o potrošenim sredstvima na specifične aktivnosti. Njihova potreba za ovakvim informacijama potiče iz potrebe dokazivanja odgovornosti, tj. efektivnosti. Pored toga, ocena uspeha menadžmenta i iz toga proizilazeći status pa i materijalni interes menadžmenta zasnovani su, pored ostalog na ostvarenom rentabilitetu, solventnosti i likvidnosti preduzeća.³⁵

Pored navedenih, korisnici informacija iz finansijskih izveštaja su još: sindikat, statistički zavodi, privredne komore i poslovna udruženja, konkurencija i privredna publicistika.

³⁵ Andrić M., Kršmanović B., Čalija N., Kulina D. (2007), *Revizija javnog sektora*, Ekonomski fakultet Univerziteta u Novom Sadu, Subotica, str. 17

11. Finansijski izveštaji Javnog preduzeća „Gradsko stambeno“

Finansijski izveštaji sastavljeni su u skladu sa „Zakonom o računovodstvu i reviziji“ i propisima donetim po osnovu tog Zakona, kojim je propisano da privredna društva za sastavljanje i prezentaciju finansijskih izveštaja od 1. januara 2004. godine, primenjuju Međunarodne standarde finansijskog izveštavanja.

Sastavljanje finansijskih izveštaja u skladu sa računovodstvenim propisima Republike Srbije zahteva upotrebu procena i pretpostavki koji utiču na prikazane iznose imovine i obaveza, obelodanjivanje potencijalnih obaveza i sredstava na datum bilansa stanja, kao i prikazane iznose prihoda i rashoda za period za koji se izveštava.

Javno preduzeće „Gradsko stambeno“ usvojilo je Pravilnik o računovodstvu i računovodstvenim politikama u skladu sa MSFI i Zakonom o računovodstvu i reviziji 2007. godine. Usvojene računovodstvene politike odnose se na priznavanje, merenje i procenjivanje sredstava, obaveza, prihoda i rashoda kao i ukidanje određenih priznanja.

Prema podacima iz finansijskih izveštaja JP „Gradsko stambeno“ je svrstano u srednje pravno lice.³⁶

S obzirom na to da su klijenti-građani jedni od korisnika informacija iz finansijskih izveštaja i da su jedan od glavnih izvora prihoda za JP „Gradsko stambeno“, ono nastoji da razvije poseban odnos prema njima. Glavni cilj je što bolje pozicioniranje preduzeća na tržištu i razvijanje plana aktivnosti. Osnovni ciljevi kojim se vodi JP „Gradsko stambeno“ u odnosima prema klijentima su:

- efikasno servisno preduzeće – Osnovni strateški cilj za razvoj preduzeća kao moderne servisne kompanije, sposobne za samostalan nastup na tržištu, okrenut prema klijentima;

³⁶ *Zakon o računovodstvu i reviziji*, Službeni glasnik RS, Beograd, br. 111/09 – U srednja pravna lica razvrstavaju se ona pravna lica koja na dan sastavljanja finansijskih izveštaja ispunjavaju najmanje dva od sledećih kriterijuma: a) da je prosečan broj zaposlenih u godini za koju se podnosi godišnji izveštaj od 50 do 250; b) da je godišnji prihod od 2.500.000 eura do 10.000.000 eura u dinarskoj protivvrednosti; c) da je prosečna vrednost poslovne imovine (na početku i na kraju poslovne godine) od 1.000.000 eura do 5.000.000 eura u dinarskoj protivvrednosti.

- poboljšanje nivoa usluga građanima – Nivo usluga koje se pružaju građanima mora biti podignut na viši nivo i to prvenstveno u kvalitetu pruženih usluga, kao i u skraćivanju vremena izvršenja;
- povećanje broja usluga – Uvođenje novih usluga srodnih postojećim;
- primat na tržištu u oblasti usluga koje su predmet poslovanja – Omogućen je nepostojanjem ozbiljne konkurencije u osnovnoj delatnosti što pruža realne mogućnosti da se održi apsolutni primat.³⁷

Usvojeni finansijski izveštaji Javnog preduzeća „Gradsko stambeno“ za 2010. i 2009. godinu, sa objašnjenjima najznačajnijih pozicija dati su u nastavku.

Bilans stanja sa stanjem na dan 31.12.2010. godine ³⁸			
Naziv pozicije	AOP	iznosi u 000 dinara	
		Tekuća godina	Prethodna godina
A. STALNA IMOVINA (002+003+004+005+009)	1	1.793.756	1.609.886
III. NEMATERIJALNA ULAGANJA	4	21.578	17.5
IV. NEKRETNINE, POSTROJENJA, OPREMA I BIOLOŠKA SREDSTVA (006+007+008)	5	1.600.661	1.428.696
1. Nekretnine, postrojenja i oprema	6	1.068.960	887.091
2. Investicione nekretnine	7	531.701	525.228
3. Biološka sredstva	8	0	16.377
V. DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI (010+011)	9	171.517	163.69
2. Ostali dugoročni fin. plasmani	11	171.517	163.69
B. OBRTNA IMOVINA (013+014+015)	12	489.958	435.11
I. ZALIHE	13	60.036	32.269
III. KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA, PLASMANI I GOTOVINA (016+017+018+019+020)	15	429.922	402.841
1. Potraživanja	16	198.726	122.378
3. Kratkoročni finansijski plasmani	18	170	170
4. Gotovinski ekvivalenti i gotovina	19	54.354	101.496
5. Porez na dodatu vrednost i aktivna vremenska razgraničenja	20	6.842	8.967
G. POSLOVNA IMOVINA (001+012 +021)	22	2.283.714	2.044.996
Đ. UKUPNA AKTIVA (022+023)	24	2.283.714	2.044.996
E. VANBILANSNA AKTIVA	25	85.349	90.794
A.KAPITAL (102+103+104+105+106-107+108-109-110)	101	1.969.398	1.750.113
I. OSNOVNI KAPITAL	102	1.778.328	1.615.595
III. REZERVE	104	1.427	1.427

³⁷ Program poslovanja JP „Gradsko stambeno“ za 2009. godinu

³⁸ www.apr.gov.rs

VII. NERASPOREĐENI DOBITAK	108	189.643	133.091
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE (112+113+116)	111	278.123	254.163
III. KRATKOROČNE OBAVEZE (117+118+119+120+121 +122)	116	278.123	254.163
1. Kratkoročne finansijske obaveze	117	25	0
3. Obaveze iz poslovanja	119	259.959	239.816
4. Ostale kratkoročne obaveze	120	10	161
5. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda i PVR	121	16.041	13.105
6. Obaveze po osnovu poreza na dobitak	122	2.088	1.081
V. ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE	123	36.193	40.72
G. UKUPNA PASIVA (101+111 +123)	124	2.283.714	2.044.996
D. VANBILANSNA PASIVA	125	85.349	90.794

Nematerijalna ulaganja koja su na dan 31.12.2010. godine iskazana u iznosu od 21.578 hiljada dinara odnose se na kupovinu softvera i licence "Oracle E-Business Suite" – paket poslovnih aplikacija po ugovorima koje je preduzeće zaključilo sa firmom "Fadata", softversku licencu i podršku za korišćenje računarskih programa za 150 korisnika i drugih licenci i softvera.³⁹

Građevinski objekti sastoje se iz poslovne zgrade u Danijellovoj br. 33 (Beograd), poslovnog prostora u Danijellovoj br. 32, poslovnih prostorija deset radnih jedinica i službenih prostorija i stanova. Građevinski objekti (nekretnine, postrojenja) iskazani su po fer vrednosti umanjenom za ukupan iznos ispravke vrednosti po osnovu amortizacije. Povećanje vrednosti građevinskih objekata u iznosu od 20.516.000,00 dinara odnosi se na izvedene građevinsko – zanatske radove na poslovnim objektu u Danijellovoj br. 33 u iznosu od 10.323 hiljade dinara, adaptaciju poslovnog prostora u Rakovici, Borska br. 40, u iznosu od 7.621.000,00 dinara i ostalo 2.572.000,00 din. Povećanje vrednosti investicionih nekretnina u iznosu od 6.867.000,00 dinara odnosi se na uknjiženje jednog redovnog stana po popisu i Odluci Upravnog odbora u iznosu od 4.639 hiljada dinara i adaptaciju garaža u Opštini Voždovac u iznosu od 2.228 hiljada dinara. Smanjenje vrednosti investicionih nekretnina u iznosu od 3.913.000,00 dinara iskazano je po osnovu isknjiženja dva redovna stana u vrednosti od 1.685.000,00 dinara, jednog službenog stana u vrednosti od 358 hiljada dinara i prodaje-otkupa tri stana u toku 2010. godine u iznosu od 1.870 hiljada din.

³⁹ Izveštaj nezavisnog revizora o izvršenoj reviziji finansijskih izveštaja za 2010. godinu, Stanišić Audit d.o.o., Beograd, 2011.

Dugoročni krediti u zemlji u iznosu od 36.877.000,00 dinara odnose se na kredite za otkup društvenih stanova, a na osnovu ugovora o otkupu stana u društvenoj svojini. Ostali dugoročni plasmani u iznosu od 134.640 hiljada dinara odnose se na date stambene kredite radnicima Društva za rešavanje stambenih pitanja.

Potraživanja od JKP "Infostan" u iznosu od 1.084.120 hiljada dinara odnose se na nenaplaćena potraživanja od građana i potraživanja od zakupnine za stanove i garaže, koje fakturiše i naplaćuje JKP "Infostan". Kratkoročni finansijski plasmani u iznosu od 170.000.000,00 dinara odnose se na oročena dinarska sredstva kod poslovnih banaka.

Obaveze prema dobavljačima iskazane su na osnovu faktura o održavanju zgrada. Ostale obaveze iz poslovanja u iznosu od 89.398 hiljada dinara predstavljaju razliku između fakturisanog iznosa za održavanje stanova i poslovnih prostorija u 2010. godini i utrošenih sredstava za održavanje po fakturama dobavljača i troškova za rad JP "Gradsko stambeno".

Bilans uspeha u periodu od 01.01.2010 do 31.12.2010. godine ⁴⁰			
Naziv pozicije	AOP	iznosi u 000 dinara	
		Tekuća godina	Prethodna godina
I. POSLOVNI PRIHODI (202+203+204-205+206)	201	418.208	379.329
1. Prihodi od prodaje	202	386.414	340.634
5. Ostali poslovni prihodi	206	31.794	38.695
II. POSLOVNI RASHODI (208 do 212)	207	392.347	357.407
2. Troškovi materijala	209	17.406	16.404
3. Troš. zarad., naknada zar. i ost. lični rash.	210	253.837	228.597
4. Troškovi amortizacije i rezervisanja	211	35.701	33.479
5. Ostali poslovni rashodi	212	85.403	78.927
III. POSLOVNI DOBITAK (201-207)	213	25.861	21.922
V. FINANSIJSKI PRIHODI	215	40.721	23.336
VI. FINANSIJSKI RASHODI	216	546	580
VII. OSTALI PRIHODI	217	22.969	22.91
VIII. OSTALI RASHODI	218	7.721	15.495
IX. DOBITAK IZ REDO. POSLOVANJA PRE OPOREZ. (213-214+215-216+217-218)	219	81.284	52.093
B. DOBITAK PRE OPOREZIVANJA (219-220+221-222)	223	81.284	52.093
1. Poreski rashod perioda	225	4.058	3.413
3. Odloženi poreski prihodi perioda	227	4.527	1.722
Đ. NETO DOBITAK (223-224-225-226+227-228)	229	81.753	50.402

⁴⁰ www.apr.gov.rs

JP "Gradsko stambeno" ostvaruje poslovne prihode od prodaje usluga (prihod za rad JPGS, prihod od dežurne službe hitnih intervencija, od usluga održavanja zgrada, od usluga čišćenja stambenih zgrada i prihod od agencijskih usluga) i ostale poslovne prihode (prihod od zakupnine za stanove, zakupnine za garaže i prihod od subvencija za socijalni program). U poslovne rashode JP "Gradsko stambeno" ulaze troškovi materijala, troškovi zarada i naknada (troškovi bruto zarada, doprinosi na teret poslodavca, naknada po ugovoru o delu, povremeni i privremeni poslovi, otpremnine, prevoz, jubilarne nagrade, upravni i nadzorni odbor, ostala primanja) i troškovi amortizacije i rezervisanja.

Finansijske prihode čine prihodi od kamata, prihodi po osnovu efekata valutne klauzule koji se odnose na revalorizaciju kredita za prodane društvene stanove (otkup) i prihodi od ostalih povezanih pravnih lica, dok finansijske rashode čine rashodi kamata i ostali finansijski rashodi.

JP "Gradsko stambeno" u 2010. godini ostvaruje neto dobitak od 81.753.000,00 dinara koji se odlukom osnivača deli u srazmeri 50% između osnivača i JPGS.

Izveštaj o tokovima gotovine u periodu od 01.01.2010 do 31.12.2010. godine ⁴¹			
Naziv pozicije	AOP	iznosi u 000 dinara	
		Tekuća godina	Prethodna godina
I. Prilivi gotovine iz poslovnih aktivnosti (1 do 3)	301	1.854.428	1.734.960
1. Prodaja i primljeni avansi	302	1.809.430	1.702.100
2. Primljene kamate iz poslovnih aktivnosti	303	29.937	11.748
3. Ostali prilivi iz redovnog poslovanja	304	15.061	21.112
II. Odlivi gotovine iz poslovnih aktivnosti (1 do 5)	305	1.839.231	1.722.532
1. Isplate dobavljačima i dati avansi	306	1.494.549	1.407.866
2. Zarade, naknade zarada i ostali lični rashodi	307	253.837	228.597
3. Plaćene kamate	308	63	0
4. Porez na dobitak	309	3.052	316
5. Plaćanja po osnovu ostalih javnih prihoda	310	87.73	85.753
III. Neto priliv gotovine iz poslovnih aktivnosti (I - II)	311	15.197	12.428
I. Prilivi gotovine iz aktivnosti investiranja (1 do 5)	313	12.316	11.835
2. Prodaja nematerijalnih ulaganja, nekretnina, postrojenja, opreme i bioloških sredstava	315	12.316	11.835

⁴¹ www.apr.gov.rs

II. Odlivi gotovine iz aktivnosti investiranja (1 do 3)	319	49.454	21.659
2. Kupovina nematerijalnih ulaganja, nekretnina, postrojenja, opreme i bioloških sredstava	321	49.454	21.659
IV. Neto odliv gotovine iz aktivnosti investiranja (II - I)	324	37.138	9.824
II. Odlivi gotovine iz aktivnosti finansiranja (1 do 4)	329	25.201	0
4. Isplaćene dividende	333	25.201	0
IV. Neto odliv gotovine iz aktivnosti finansiranja (II - I)	335	25.201	0
G. SVEGA PRILIVI GOTOVINE (301+313+325)	336	1.866.744	1.746.795
D. SVEGA ODLIVI GOTOVINE (305+319+329)	337	1.913.886	1.744.191
Đ. NETO PRILIVI GOTOVINE (336-337)	338	0	2.604
E. NETO ODLIV GOTOVINE (337-336)	339	47.142	0
Ž. GOTOVINA NA POČETKU OBRAČUNSKOG PERIODA	340	101.496	98.892
J. GOTOVINA NA KRAJU OBRAČUNSKOG PERIODA (338 - 339 + 340 +341 - 342)	343	54.354	101.496

Izveštaj o promenama na kapitalu u periodu od 01.01.2010 do 31.12.2010. godine		
Naziv pozicije	AOP	iznosi u 000 dinara
		Tekuća godina
Stanje na dan 01.01. prethodne godine _____ - Osnovni kapital (grupa 30 bez 309)	401	1.580.985
Korigovano početno stanje na dan 01.01. prethodne godine _____ (red.br. 1+2-3) - Osnovni kapital (grupa 30 bez 309)	404	1.580.985
Ukupna povećanja u prethodnoj godini - Osnovni kapital (grupa 30 bez 309)	405	35.55
Ukupna smanjenja u prethodnoj godini - Osnovni kapital (grupa 30 bez 309)	406	940
Stanje na dan 31.12. prethodne godine _____ (red.br. 4+5-6) - Osnovni kapital (grupa 30 bez 309)	407	1.615.595
Korigovano početno stanje na dan 01.01. tekuće godine _____ (r.br. 7+8-9) - Osnovni kapital (grupa 30 bez 309)	410	1.615.595
Ukupna povećanja u tekućoj godini - Osnovni kapital (grupa 30 bez 309)	411	162.733
Stanje na dan 31.12. tekuće godine _____ (red.br. 10+11-12) - Osnovni kapital (grupa 30 bez 309)	413	1.778.328
Stanje na dan 01.01. prethodne godine _____ - Rezerve (računi 321 i 322)	453	1.427

Korigovano početno stanje na dan 01.01. prethodne godine _____ (r.br. 1+2-3) - Rezerve (računi 321 i 322)	456	1.427
Stanje na dan 31.12. prethodne godine _____ (red.br. 4+5-6) - Rezerve (računi 321 i 322)	459	1.427
Korigovano početno stanje na dan 01.01. tekuće godine _____ (red.br. 7+8-9) - Rezerve (računi 321 i 322)	462	1.427
Stanje na dan 31.12. tekuće godine _____ (red.br. 10+11-12) - Rezerve (računi 321 i 322)	465	1.427
Stanje na dan 01.01. prethodne godine _____ - Rezerve (računi 321 i 322)	505	82.689
Korigovano početno stanje na dan 01.01. prethodne godine _____ (red.br. 1+2-3) - Rezerve (računi 321 i 322)	508	82.689
Ukupna povećanja u prethodnoj godini - Rezerve (računi 321 i 322)	509	50.402
Stanje na dan 31.12. prethodne godine _____ (red.br. 4+5-6) - Rezerve (računi 321 i 322)	511	133.091
Korigovano početno stanje na dan 01.01. tekuće godine _____ (red.br. 7+8-9) - Rezerve (računi 321 i 322)	514	133.091
Ukupna povećanja u tekućoj godini - Rezerve (računi 321 i 322)	515	81.753
Ukupna smanjenja u tekućoj godini - Rezerve (računi 321 i 322)	516	25.201
Stanje na dan 31.12. tekuće godine _____ (r.br. 10+11-12) - Rezerve (računi 321 i 322)	517	189.643
Stanje na dan 01.01. prethodne godine _____ - Rezerve (računi 321 i 322)	544	1.665.101
Korigovano početno stanje na dan 01.01. prethodne godine _____ (r.br. 1+2-3) - Rezerve (računi 321 i 322)	547	1.665.101
Ukupna povećanja u prethodnoj godini - Rezerve (računi 321 i 322)	548	85.952
Ukupna smanjenja u prethodnoj godini - Rezerve (računi 321 i 322)	549	940
Stanje na dan 31.12. prethodne godine _____ (red.br. 4+5-6) - Rezerve (računi 321 i 322)	550	1.750.113
Korigovano početno stanje na dan 01.01. tekuće godine _____ (red.br. 7+8-9) - Rezerve (računi 321 i 322)	553	1.750.113
Ukupna povećanja u tekućoj godini - Rezerve (računi 321 i 322)	554	244.486
Ukupna smanjenja u tekućoj godini - Rezerve (računi 321 i 322)	555	25.201
Stanje na dan 31.12. tekuće godine _____ (red.br. 10+11-12) - Rezerve (računi 321 i 322)	556	1.969.398

Statistički aneks za 2010. godinu			
Opis	AOP		
		Tekuća godina	Prethodna godina
I. OPŠTI PODACI O PRAVNOM LICU ODNOSNO PREDUZETNIKU			
1. Broj meseci poslovanja (oznaka od 1 do 12)	601	12	12
2. Oznaka za veličinu (oznaka od 1 do 3)	602	2	2
3. Oznakaza vlasništvo (oznaka od 1 do 5)	603	5	5
5. Prosečan broj zaposlenih na osnovu stanja krajem svakog meseca (ceo broj)	605	176	174

Opis	AOP	iznosi u 000 dinara		
		Bruto	Ispravka vrednosti	Neto (kol. 4-5)
II. BRUTO PROMENE NEMATERIJALNIH ULAGANJA I NEKRETNINA, POSTROJENJA, OPREME I BIOLOŠKIH SREDSTAVA				
1.1. Stanje na početku godine	606	17.977	477	17.500
1.2. Povećanja (nabavke) u toku godine	607	6.587	0	6.587
1.3. Smanjenja u toku godine	608	2.509	0	2.509
1.5. Stanje na kraju godine (606+607-608+609)	610	22.055	477	21.578
2.1. Stanje na početku godine	611	1.489.979	61.283	1.428.696
2.2. Povećanje (nabavke) u toku godine	612	207.666	0	207.666
2.3. Smanjenje u toku godine	613	35.701	0	35.701
2.5. Stanje na kraju godine (611+612-613+614)	615	1.661.944	61.283	1.600.661

Opis	AOP	iznosi u 000 dinara	
		Tekuća godina	Prethodna godina
1. Zalihe materijala	616	27.599	25.29
6. Dati avansi	621	32.437	6.979
7. SVEGA (616+617+618+619+620+621=013+014)	622	60.036	32.269
4. Državni kapital	629	1.778.328	1.615.595
SVEGA (623+625+627+629+630+631+632=102)	633	1.778.328	1.615.595
1. Potraživanja po osnovu prodaje (stanje na kraju godine 639 <= 016)	639	189.35	113.727
2. Obaveze iz poslovanja (stanje na kraju godine 640 <= 119)	640	259.959	239.816
4. Porez na dodatu vrednost - prethodni porez (godišnji iznos po poreskim prijavama)	642	193.869	159.592
5. Obaveze iz poslovanja (potražni promet bez početnog stanja)	643	5.607.458	4.953.964

6. Obaveze za neto zarade i naknade zarada (potražni promet bez početnog stanja)	644	118.118	102.069
7. Obaveze za porez na zarade i naknade zarada na teret zaposlenog (potražni promet bez početnog stanja)	645	18.316	15.756
8. Obaveze za doprinose na zarade i naknade zarada na teret zaposlenog (potražni promet bez početnog stanja)	646	29.668	25.689
9. Obaveze za dividende, učešće u dobitku i lična primanja poslodavaca (potražni promet bez početnog stanja)	647	25.201	0
10. Obaveze prema fizičkim licima za naknade po ugovorima (potražni promet bez početnog stanja)	648	20.973	15.978
11. Obaveze za PDV (godišnji iznos po poreskim prijavama)	649	280.909	242.255
12. Kontrolni zbir (od 639 do 649)	650	6.743.821	5.868.846
1. Troškovi goriva i energije	651	11.36	9.655
2. Troškovi zarada i naknada zarada (bruto)	652	166.102	143.514
3. Troškovi poreza i doprinosa na zarade i naknada zarada na teret poslodavca	653	29.668	25.689
4. Troškovi naknada fizičkim licima (bruto) po osnovu ugovora	654	31.143	23.098
5. Troškovi naknada članovima upravnog i nadzornog odbora (bruto)	655	4.455	5.166
6. Ostali lični rashodi i naknade	656	22.469	31.13
7. Troškovi proizvodnih usluga	657	25.554	25.665
8. Troškovi zakupnina	658	250	181
11. Troškovi amortizacije	661	35.701	33.479
12. Troškovi premija osiguranja	662	2.309	2.186
13. Troškovi platnog prometa	663	1.702	1.488
14. Troškovi članarina	664	958	2.214
15. Troškovi poreza	665	5.126	5.356
18. Rashodi kamata i deo finansijskih rashoda	668	63	71
21. Kontrolni zbir (od 651 do 670)	671	336.86	308.892
6. Prihodi od kamata	677	30.219	13.312
9. Kontrolni zbir (od 672 do 679)	680	30.219	13.312

III DEO

Revizija finansijskih izveštaja

1. Pojam i značaj revizije

Za sastavljanje finansijskih izveštaja odgovoran je menadžment preduzeća dok za njihovu verodostojnost odgovornost pripada revizoru. Procesom revizije, revizor poboljšava korisnost i vrednost finansijskih izveštaja, ali on takođe povećava i verodostojnost ostalih informacija koje menadžment objavljuje uz finansijske izveštaje. U savremenim uslovima revizija ima veliki značaj. To najbolje potvrđuje brz razvoj, posebno, tokom prošlog veka. Razvoj se manifestuje kroz:

- rast broja firmi za reviziju;
- rast broja zaposlenih;
- širenje delokruga rada revizora.⁴²

Nije jasno kako bi se regulisali odnosi između vlasnika i menadžmenta, države i preduzeća, poverilaca i preduzeća, investitora i ulagača i preduzeća itd. da nije revizije koja daje dodatna uveravanja za finansijske izveštaje i time sprečava nepoželjne tendencije i nesporazume.

Revizija može da se definiše kao sistematičan pregled poslovnih knjiga i računovodstvenih izveštaja od strane revizora i eksperimenta sa ciljem da se izrazi kompetentno, stručno i nezavisno mišljenje o ispravnosti, istinitosti i tačnosti istih.⁴³ Revizijsko mišljenje povećava kredibilitet računovodstvenih iskaza. Revizijsko uveravanje nije apsolutno već izražava visok nivo pouzdanosti. Razlog tome leži u prirodi ekonomskih i poslovnih događaja, monetarne nepreciznosti, tačnosti računskih procedura itd.

Cilj revizije računovodstvenih izveštaja je da omogući revizoru izražavanje mišljenja o tome da li su isti u svim značajnim pitanjima sastavljeni u skladu sa uobičajenim standardima računovodstvenog izveštavanja. Centralna svrha revizije je da se obezbedi neovisna potvrda vlasnicima preduzeća da su oni koji su upravljali tim preduzećem ostvarili efekte koji odgovaraju stanju u računovodstvenim izveštajima.

⁴² Stanišić M. (2004), *Revizija*, Stanišić Audit d.o.o., Beograd, str. 5

⁴³ Isto

2. Profesionalna računovodstvena regulativa

Osnovni cilj računovodstva koji se definiše kao istinito i fer prikazivanje finansijskog položaja i uspešnosti određenog poslovnog subjekta ne može se odvijati bez pravila za pripremanje, priznavanje i vrednovanje u finansijskim izveštajima. Standardi iz oblasti računovodstva podrazumevaju „dogovorena pravila o pripremanju, priznavanju, odmeravanju i prikazivanju stavki računovodstvenih izveštaja ekonomskog entiteta“.⁴⁴ Računovodstveni standardi se mogu podeliti na nacionalne i međunarodne. Nacionalni standardi su standardi jedne zemlje i oni su pod uticajem socijalnih, kulturnih, pravnih, ekonomskih i finansijskih sistema koji preovlađuju u konkretnoj nacionalnoj ekonomiji. Međutim sa internacionalizacijom trgovine i proizvodnje, javili su se trendovi za ujednačavanjem standarda o finansijskom računovodstvu na globalnom nivou. Približavanje računovodstvenih standarda danas se praktično odvija kroz približavanje, odnosno usvajanje dve vrste standarda koji su prihvatljivi u međunarodnim okvirima:

- Međunarodni računovodstveni standardi (MRS ⁴⁵) / Međunarodni standardi finansijskog izveštavanja (MSFI⁴⁶) i
- Američki opšteprihvaćeni računovodstveni standardi (US GAAP⁴⁷).

MRS su doneti od strane Komiteta za MRS (IASC-International Accounting Standards Committee) kojeg je 1973. godine osnovalo 16 profesionalnih računovodstvenih organizacija. Ovaj Komitet je kasnije pristupio Međunarodnoj federaciji računovođa (IFAC-International Federation of Accountants) koja je osnovana 1977. godine.

Za trideset godina svog postojanja Komitet za MRS (IASC) je doneo 41 standard. Osnovni cilj je bio da koordinira aktivnosti na usaglašavanju i smanjivanju razlika u sistemima računovodstvenog izveštavanja u međunarodnom okruženju. Pored toga, Komitet je bio usmeren i na stvaranje kohezije, tj. da sve profesionalne organizacije i njihovi predstavnici rade na istom cilju – visok kvalitet i međunarodna uporedivost

⁴⁴ Knežević G. (2009), *Analiza finansijskih izveštaja*, Univerzitet Singidunum, Beograd, str.45

⁴⁵ International Accounting Standards (IAS)

⁴⁶ International Financial Reporting Standards (IFRS)

⁴⁷ Generally Accepted Accounting Principles

računovodstvenih izveštaja. Komitet za MRS je tokom 2000. godine prerastao u Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (IASB-International Accounting Standards Board) koji je kao rezultat svog rada doneo šest MSFI.

Američki opšteprihvaćeni računovodstveni standardi su nacionalni standardi koji su postali i globalno prihvatljivi zbog činjenice da je SAD najjača ekonomska sila u svetu, koja ima najrazvijenije finansijsko tržište. U zemljama kojima je SAD najveći spoljnotrgovinski partner dozvoljeno je pored nacionalnih, paralelno postojanje i američkih standarda.⁴⁸

3. Računovodstvena regulativa u Srbiji

Naša zemlja sledila je svetski proces usaglašavanja sa MRS/MSFI sa ciljem da uspostavi takav privredno sistemski ambijent koji bi korespondirao uslovima u razvijenim tržišnim privredama. Kada govorimo o profesionalnoj regulativi u našoj zemlji najčešće mislimo na MRS i MSFI mada je profesionalna regulativa širok pojam, jer pored MRS i MSFI obuhvata još nekoliko elemenata:

- Međunarodni računovodstveni standardi i Međunarodni standardi finansijskog izveštavanja;
- Međunarodni standardi revizije (MSR);
- Kodeks etike za profesionalne računovođe (Code of Etics for Professional Accountants);
- Nacionalni standard vezan za sticanje profesionalnih zvanja računovođe i revizora (JRS 31 - Profesionalno osposobljavanje računovođa);
- Nacionalni standard za računovodstveni softver (JRS 33 – Računovodstveni softver).

Pored navedenih okvira regulative, u Srbiji je donet i Zakon o računovodstvu i reviziji kojim se uređuje način vođenja poslovnih knjiga, priznavanja i procenjivanja imovine i obaveza, obelodanjivanje i obrada godišnjih izveštaja, uslovi i način vršenja revizije

⁴⁸ Knežević G. (2009), *Analiza finansijskih izveštaja*, Univerzitet Singidunum, Beograd, str.46

finansijskih izveštaja i interna revizija. Po ovom zakonu pravno lice i preduzetnik sastavljaju i prikazuju finansijske izveštaje za tekuću poslovnu godinu sa stanjem na dan 31. decembra tekuće godine (redovni godišnji finansijski izveštaji). Godišnje finansijske izveštaje usvaja skupština ili drugi nadležni organ pravnog lica a potpisuje zakonski zastupnik kao i lice određeno opštim aktom za njihovo sastavljanje.

Zakonom je predviđeno da su pravna lica dužna da redovne godišnje finansijske izveštaje za izveštajnu godinu dostave Agenciji za privredne registre, najkasnije do kraja februara naredne godine, osim ako posebnim propisom nije drukčije određeno. Primljene finansijske izveštaje Agencija obrađuje i objavljuje podatke iz tih izveštaja, na osnovu koji se sagledavaju rezultati poslovanja i finansijski položaj pravnih lica. U skladu sa ovim zakonom obavlja se i revizija redovnih godišnjih finansijskih izveštaja. Reviziju finansijskih izveštaja obavljaju ovlašćeni revizori koji imaju licencu za rad na poslovima revizije. Nakon izvršene revizije oni nedvosmisleno izražavaju mišljenje o tome da li finansijski izveštaji istinito i objektivno, po svim materijalno značajnim pitanjima prikazuju finansijsko stanje, poslovni rezultat i tokove gotovine i da li su sastavljeni u skladu sa MRS, odnosno MSFI. Baza skeniranih izveštaja ovlašćenog revizora vodi se u Registru finansijskih izveštaja, počev od 2000. godine.⁴⁹

Mišljenje ovlašćenog revizora mora biti izraženo u skladu sa Međunarodnim standardima revizije (MSR) i može biti pozitivno, mišljenje sa rezervom, negativno ili se revizor uzdržava od mišljenja. Revizija se obavlja po osnovu ugovora, koji je obveznik za reviziju dužan da zaključi sa preduzećem za reviziju, najkasnije, do kraja kalendarske, odnosno poslovne godine.

Pored svih pomenutih regulativa, za reviziju javnih sredstava u Republici Srbiji nadležna je i Državna revizorska institucija. Ona je samostalan i nezavisan državni organ. Subjekti revizije Državne revizorske institucije su:

- Direktni i indirektni korisnici budžetskih sredstava Republike, teritorijalnih autonomija i lokalnih vlasti;
- Organizacije obaveznog socijalnog osiguranja;
- Budžetski fondovi osnovani posebnim zakonom ili podzakonskim aktom;

⁴⁹ www.apr.gov.rs

- Javna preduzeća, privredna društva i druga pravna lica koje je osnovao direktni ili indirektni korisnik javnih sredstava;
- Subjekti koji se bave prihvatanjem, čuvanjem, izdavanjem i korišćenjem javnih rezervi;
- Političke stranke, u skladu sa zakonom kojim se uređuje finansiranje političkih stranaka;
- Narodna banka Srbije, u delu koji se odnosi na korišćenje javnih sredstava i na poslovanje sa državnim budžetom...⁵⁰

Institucija obavlja svoju revizorsku nadležnost u skladu sa opšteprihvaćenim načelima i pravilima revizije i u skladu sa odabranim međunarodno prihvaćenim standardima revizije. Subjekt revizije dužan je da revizorima stavi na raspolaganje sve tražene podatke i dokumenta, uključujući i poverljive podatke i dokumenta koji su neophodni za planiranje i izvršenje revizije. Nakon obavljenih postupaka revizije Institucija sastavlja nacrt izveštaja o izvršenoj reviziji u kojem daje mišljenje o poslovanju revidiranog. Za obavljanje poslova iz svoje nadležnosti Institucija je odgovorna Narodnoj skupštini Republike Srbije kojoj podnosi i primedbe o teškom kršenju dobrog poslovanja kod revidiranih subjekata.

4. Revizija javnog sektora

Na početku XXI veka, najšira javnost je glavna ciljna grupa čije potrebe revizori moraju da zadovolje. Državna revizija proverava i analizira protekle finansijske događaje, kao i postojanje nezakonitih procedura kojim se omogućava trošenje javnih finansijskih sredstava.

Revizija je proces čiji je cilj da obezbedi da planiranje i utvrđivanje budžeta i korišćenje javnih dobara bude izvršeno u skladu sa zakonima zemlje, da su sredstva usmerena ka ostvarivanju ciljeva koje definišu parlament, vlada i jedinice lokalne samouprave. Revizija može na nekoliko načina pomoći upravljanju državnim

⁵⁰ Stakić B., Barać S. (2009), *Javne finansije*, Univerzitet Singidunum, Beograd, str. 174

finansijama kao i predstavljanju objektivnog opisa načina utroška javnih sredstava. Revizijom se mogu:

- otkriti nepravilnosti koje obuhvataju zloupotrebe javnih sredstava;
- ustanoviti pouzdanost izveštaja o sprovođenju budžeta i ostalim finansijskim podacima;
- obezbediti pouzdani podaci o programskim rezultatima;
- prepoznati slučajevi i modeli rasipanja i neefikasnosti.

Potrebe za informacijama su mnogobrojne i raznolike, ali se, u osnovi, javljaju zbog njihove direktne pomoći prilikom donošenja ekonomskih, socijalnih i političkih odluka, kao i zbog procenjivanja da li država i njene jedinice stečena sredstva koriste na utvrđeni način. Korisnici su zainteresovani da se planovi ostvare onako kako su predviđeni, odnosno na način da država i njene jedinice budu uspešne.

STUDIJSKO ISTRAŽIVAČKI RAD

**Uporedna analiza realizacije
programa poslovanja
JP „Gradsko stambeno“ za
period I – IX / 2009. i 2010. godine**

Javno preduzeće “Gradsko stambeno” je deo komunalnog sistema grada Beograda i bavi se održavanjem zajedničkih delova stambenih zgrada, uređaja i instalacija na području deset gradskih opština.

1. Hitni i neodložni radovi na stambenim zgradama

Poslovi hitnih intervencija obuhvataju radove na instalacijama vodovoda i kanalizacije, građevinskim elementima zgrade, elektro instalacijama, kao i servisiranje liftovskih i hidroforških postrojenja i elektro uređaja, tehnički pregled liftovskih postrojenja, tekuće održavanje zgrade i dežurne službe hitnih intervencija.

Dežurna služba hitnih intervencija izvršava poslove svakodnevno, 24 sata, bez odlaganja (pucanje vodovodne cevi, zagušenje fekalne i kišne kanalizacije, otklanjanje kvara na liftovima manjeg obima, odglavlјivanje osoba iz lifta, otklanjanje kvarova na zajedničkoj elektro instalaciji, crpljenje vode iz liftovskog okna, podrumskih prostorija i tehničkih etaža). U periodu januar – septembar 2010. ova služba je izvršila 5.672 intervencije, od čega 89,20% samostalno, a 10,80% preko podizvođača radova, što je za 3,45% više u odnosu na isti period u 2009. godini.

U službi rade majstori svih profila pod rukovodstvom inženjera i tehničara – dispečera. Služba je opremljena savremenim alatima, rezervnim delovima i vozilima, tako da po primljenom pozivu u najudaljenije delove grada stiže za najkraće moguće vreme.

Po osnovu hitnih intervencija izdati su nalozi i izvedeni radovi na građevinskim elementima zgrada, instalacijama vodovoda i kanalizacije, elektro instalacijama i uređajima, liftovskim postrojenjima i uređajima za snabdevanje vodom – hidroforima i hidrocilima, i to:

1. Građevinsko-zanatski radovi	5.732
2. Vodovod i kanalizacija	11.311
3. Liftovska postrojenja	10.686
4. Elektro instalacije	4.296
5. Hidrofori i hidrocili	720
Ukupno intervencija	32.745

To je za 7,12% više u odnosu na period januar – septembar 2009. godine, kada je izvedeno 30.565 intervencija.

2. Servisiranje uređaja

U sistemu održavanja JP “Gradsko stambeno” uključena su 6.121 liftovska postrojenja. U periodu januar – septembar 2010. godine izvršeno je 56.994 redovnih mesečnih servisa. U postupku redovnih godišnjih pregleda i planiranom dinamikom izvršen je tehnički pregled na 3.680 liftova.

U periodu januar – septembar 2010. godine izvršeno je servisiranje vitalnih uređaja u zgradama i to: 72 servisa agregata, 3.132 servisa APA uređaja. Da bi uređaji za obezbeđenje svetla na stepeništu, unutar zgrade, funkcionisali bilo je neophodno izvršiti ugradnju 1.004 automata za svetlo.

U posmatranom periodu izvršeno je 12.176 servisa na hidroforskim postrojenjima, što je za 286 servisa više u odnosu na isti period 2009. godine. Servisi se obavljaju dva puta mesečno.

Održavanje higijene obavlja 19 izvođača radova na 9.678 stambenih zgrada koje su ovaj posao poverile JP “Gradsko stambeno”. Pored čišćenja i pranja (jednom nedeljno) zajedničkih horizontalnih površina delova zgrada, četiri puta godišnje vrši se i pranje staklenih površina na ulaznim i vetrobranskim vratima, pranje zidova lift kabina, pranje gelendera i ograda stepeništa i skidanje paučine. Terenska kontrola čišćenja obavlja se na svih deset gradskih opština u Beogradu, svakodnevno.

3. Program građevinsko-zanatskih radova, sanacije liftovskih postrojenja, elektro radova i radova na hidroforskim postrojenjima

Programom poslovanja za 2010. godinu evidentirano je 1.817 objekata na kojima je potrebno izvoditi građevinsko-zanatske radove. JP “Gradsko stambeno” je u periodu

januar – septembar 2010. godine realizovalo građevinsko-zanatske radove na 444 objekta, što je 32,32% manje u odnosu na isti period 2009. godine.

Programom poslovanja za 2010. godinu evidentirano je 748 liftovskih postrojenja na kojima je potrebno izvršiti sanaciju. U toku prvih devet meseci 2010. JPGS je realizovalo radove na 106 liftovskih postrojenja, koji predstavljaju 14,17% od ukupnog broja liftovskih postrojenja kod kojih je potrebno izvršiti sanaciju.

Za 2010. godinu, programom poslovanja, evidentirani su radovi koje je potrebno realizovati na 607 elektro uređaja. Od januara do septembra 2010. godine realizovani su radovi na 93 uređaja, što je za 126,83% više u odnosu na prvih devet meseci 2009. godine, ali opet svega 15,32% od planiranog broja servisa za celu 2010. godinu. Izvršeni su hitni radovi nakon požara na dva objekta.

Programom poslovanja za 2010. godinu evidentirani su radovi koje je potrebno realizovati na 234 hidroforska uređaja. U periodu januar – septembar 2010. realizovani su radovi na 22 uređaja.

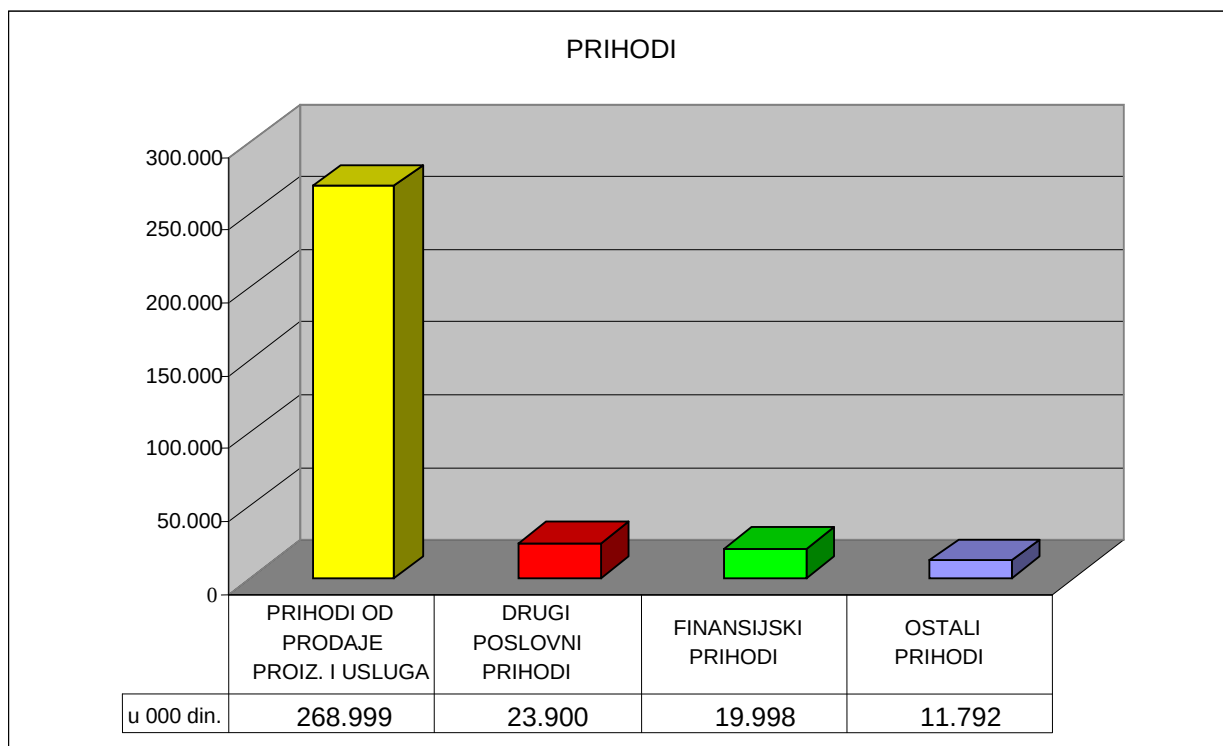
KOMPARATIVNI PREGLED FIZIČKOG OBIMA USLUGA JP "GRADSKO STAMBENO" ZA PERIOD I – IX / 2009. I 2010. godine

R. Br.	Naziv usluge	Jedinica mere	Ostvareno I-XII/2009.	Ostvareno I-IX/2009.	Plan za 2010.	Ostvareno I-IX/2010.	Indeks 6/4	Indeks 6/5
	1	2	3	4	5	6	7	8
I	HITNI I NEODLOŽNI RADOVI							
1.	Na vodovodu i kanalizaciji	broj intervencija	14.656	10.752	14.000	11.311	105,20	80,79
2.	Na elektro instalacijama	broj intervencija	6.083	4.350	6.000	4.296	98,76	71,60
3.	Na hidrocilima i hidrostanicama	broj intervencija	1.083	867	1.600	720	83,04	45,00
4.	Na liftovima	broj intervencija	14.563	10.837	15.000	10.686	98,61	71,24
5.	Građevinsko-zanatski radovi	broj intervencija	5.785	3.759	5.000	5.732	152,49	114,64
6.	Dežurna služba hitnih intervencija	broj intervencija	7.623	5.483	7.900	5.672	103,45	71,80
	UKUPNO		49.793	36.048	49.500	38.417	106,57	77,61
II	PROGRAM SERVISIRANJA UREĐAJA							
1.	Gromobran sa ranim startovanjem	broj servisa			540			
2.	Radioaktivni gromobran – servis	broj servisa						
3.	Agregati – servis	broj servisa	86	72	363	72	100,00	19,83
4.	APA uređaji – servis sa materijalom	broj servisa	4.727	3.533	6.156	3.132	88,65	50,88

5.	Hidro postrojenja	broj servisa	15.506	11.890	17.580	12.176	102,41	69,26
6.	Liftovi	broj servisa	75.228	56.398	75.000	56.994	101,06	75,99
7.	Tehnički pregled liftova	broj servisa	5.788	3.975	6.050	3.680	92,58	60,83
	UKUPNO		101.335	75.868	105.689	76.054	100,25	71,96
III	VEĆE INTERVENCIJE NA OBJEKTIMA							
1.	Građevinsko-zanatski radovi	broj objekata	1.118	656	1.817	444	67,68	24,44
2.	Liftovi	broj objekata	191	159	748	106	66,67	14,17
3.	Elektro radovi	broj objekata	72	41	607	93	226,83	15,32
4.	Hidropostrojenja	broj objekata	2	2	234	22		9,40
	UKUPNO		1.383	858	3.406	665	77,51	19,52
IV	ČIŠĆENJE I PRANJE	M ²	87.065.497	61.537.626	94.142.960	67.894.122	110,33	72,12

4. Prihodi JP „Gradsko stambeno“

Ukupni prihodi Javnog preduzeća „Gradsko stambeno“ ostvareni su u iznosu od 324.689.000,00 dinara, što je 73,72% plana za 2010. godinu.



Učešće pojedinih prihoda u ukupnim prihodima:

Opis	Ostvareno I-IX/2009.	Rebalans programa 2010.	Ostvareno I-IX/2010.
	%	%	%
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga	83,47	87,06	82,85
Drugi poslovni prihodi	7,39	7,27	7,36
Finansijski prihodi	2,65	1,82	6,16
Ostali prihodi	3,24	3,86	3,63
UKUPNO	100,00	100,00	100,00

Struktura prihoda:

1. Prihod od prodaje usluga na domaćem tržištu (konto 612) po osnovu obavljanja tehničko-stručnih poslova nadzora, nadzora nad poslovima održavanja higijene zajedničkih delova stambenih zgrada, nadzora nad poslovima većih intervencija na zgradama, poslova dežurne službe hitnih intervencija, administrativnih, finansijskih i pravnih poslova ostvaren je u iznosu od 268.999.000,00 dinara, tj. 70,15% od plana za 2010. godinu, za 10,11% je veći nego u istom periodu prošle godine i čini 82,85% ukupnih prihoda ostvarenih u prvih devet meseci 2010. godine.

2. Prihod od zakupnine (konto 650) ostvaren je u iznosu od 23.899.884,00 din., tj. 74,69% od plana, 10,42% više nego u istom periodu prošle godine i čini 7,36% ukupnih prihoda.

Sastoji se od:

- prihoda od zakupnine za stanove kojima raspolaže JP "Gradsko stambeno" u iznosu od 11.362.879,00 dinara;
- prihoda od zakupnine za garaže kojima raspolaže JPGS u iznosu od 12.537.005,00 dinara. Prosečan broj garaža kojima raspolaže JP "Gradsko stambeno" iznosi 715, a prosečna zakupnina iznosi 1.948,25 dinara.

3. Finansijski prihodi (konto 66) iznose 19.998.465,00 dinara, tj. 249,98% od plana, za 157,81% više nego u istom periodu prošle godine i čine 6,16% ukupnih prihoda perioda.

Sastoje se od:

- prihoda od naplate po sudskim sporovima 2.150.714,00 dinara;
- prihoda od kamata 17.847.751,00 dinar.

4. Ostali prihodi (konto 67) iznose 11.791.890,65 dinara, tj. 69,36% od plana, uvećani su za 24,32% u odnosu na isti period 2009. godine i čine 3,63% ukupnih prihoda.

Sastoje se od:

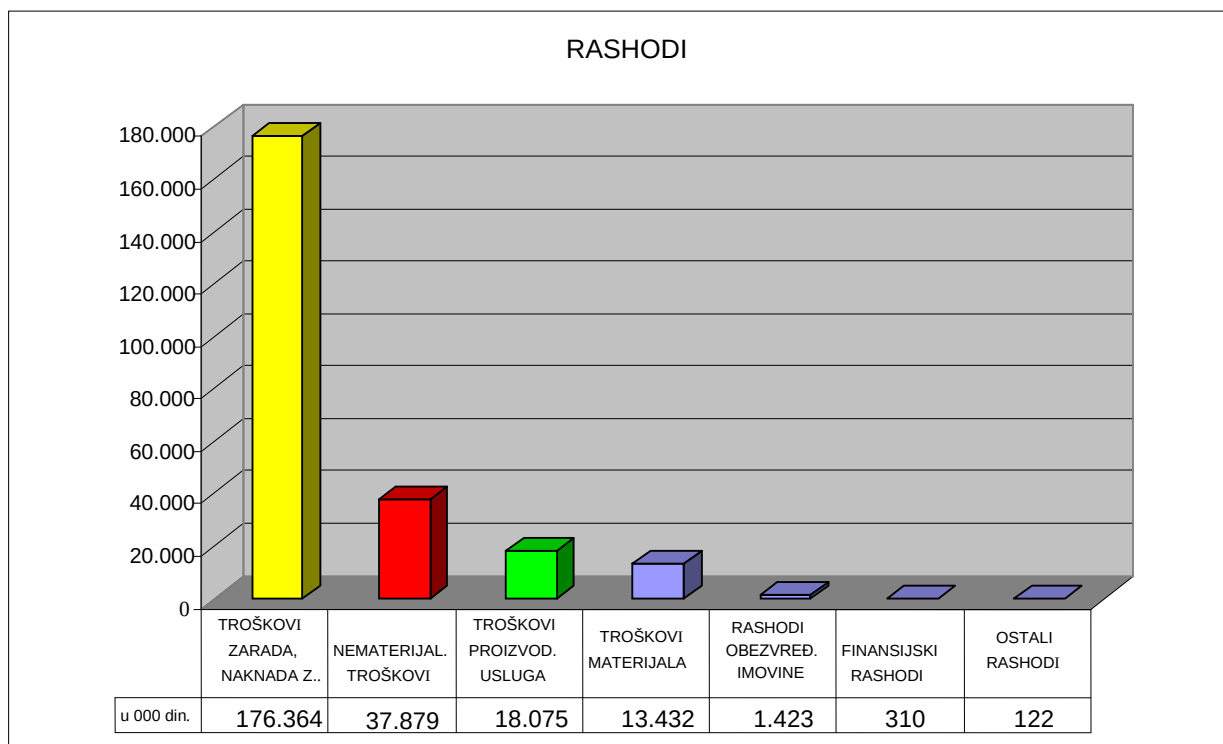
- dobitaka po osnovu prodaje nekretnina i post. opreme u iznosu od 1.571.626,02 dinara;
- naplaćenih otpisanih potraživanja u iznosu od 416.058,65 dinara po osnovu zakupnine za stanove i garaže i naplaćenih otpisanih potraživanja od ostalih kupaca;
- refundacije zajedničkih troškova u iznosu od 592.355,06 dinara;
- prihoda po osnovu zaštite od rizika u iznosu od 457.607,60 dinara;
- prihoda od prodaje stanova na rate u iznosu od 3.456.705,98 dinara;
- prihoda od prodaje stanova u celosti u iznosu od 5.047.457,69 dinara;
- ostali nepomenuti prihodi iznose 250.079,65 dinara.

Komparativnom analizom poslovanja prvih devet meseci 2009. i 2010. godine, došlo je do ukupnog povećanja prihoda od 10,94% (32.021.000,00 dinara). Na osnovu toga može se zaključiti da je preduzeće uspelo da ostvari dobre rezultate poslovanja i da su se projekcije predviđene programom poslovanja za 2010. godinu ostvarile u značajnoj meri. Naravno uvek treba iznalaziti načine za još boljim rezultatima i povećanjem prihoda, a neki od načina da se to u ovom slučaju ostvari su sledeći:

- predviđena modifikacija poslovanja uvođenjem elektronskog poslovanja;
- skraćivanje procedura u internom poslovanju koje bi dovele do brže naplate sredstava koja se potražuju;
- korekcijom cena usluga, s obzirom da nije vršena od maja 2010. godine.

5. Rashodi JP "Gradsko stambeno"

Ukupni rashodi JP "Gradsko stambeno" za period I – IX/2010. godine iznose 274.605.000,00 dinara, što je 66,09% od plana za 2010. godinu.



Specifikacija ukupnih rashoda:

Opis	Ostvareno I-IX/2009.	Rebalans programa 2010.	Ostvareno I-IX/2010.	Indeks 4/2	Indeks 4/3
1	2	3	4	5	6
Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi	173.006	269.191	176.364	101,94	65,52
Nematerijalni troškovi	37.211	59.948	37.879	101,80	63,19
Troškovi proizvodnih usluga	15.529	30.331	18.075	116,40	59,59
Troškovi materijala	12.659	15.840	13.432	106,11	84,80
Rashodi obezvređenja imovine	2.629	3.500	1.423	54,13	40,66

Finansijski rashodi	540	680	310	57,41	45,59
Ostali rashodi	279	0	122	43,73	0,00
Troškovi amort. i rezervisanja	25.500	36.000	27.000	105,88	75,00
UKUPNO	267.353	415.490	274.605	102,71	66,09

Učešće pojedinih rashoda u ukupnim rashodima:

Opis	Ostvareno I-IX/2009.	Rebalans programa 2010.	Ostvareno I-IX/2010.
	%	%	%
Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi	64,71	64,79	64,22
Nematerijalni troškovi	13,92	14,43	13,79
Troškovi proizvodnih usluga	5,81	7,30	6,58
Troškovi materijala	4,73	3,81	4,89
Rashodi obezvređenja imovine	0,98	0,84	0,52
Finansijski rashodi	0,20	0,16	0,11
Ostali rashodi	0,10	0,00	0,04
Troškovi amort. i rezervisanja	9,54	8,66	9,83
UKUPNO	100,00	100,00	100,00

Struktura rashoda:

1. Za troškove materijala (konto 51) utrošeno je 13.432.000,00 dinara, tj. 84,80% od plana, za 6,11% više nego u istom periodu prošle godine.
2. Za zarade, naknade zarada i ostale lične rashode (konto 52) je utrošeno 176.364.000,00 dinara, odnosno 65,52% od planiranog iznosa. Isplata zarada za period I – IX/2010. godine izvršena je u skladu sa usvojenim Programom poslovanja preduzeća za 2010. godinu.
3. Za troškove proizvodnih usluga (konto 53) utrošeno je 18.075.000,00 dinara, tj. 59,59% od plana.

Specifikacija pojedinih troškova:

532	TROŠKOVI USLUGA ODRŽAVANJA	u din.
R.Br.	OPIS	Ostvareno I-IX/2010.god.
	1	2
1	Usluge održavanja klima uređaja	261.560
2	Ostali radovi na tekućem održavanju	1.871.794
3	Održavanje biro opreme	848.483
4	Usluge održavanja vozila	590.267
5	Održavanje telefonske centrale	636.124
6	Održavanje hardvera	89.416
7	Održavanje sistemskog softvera	444.915
8	Troškovi usluga održavanja	13.300
9	Održavanje internet sajta	1.524.640
10	Nadzor i admin. - ORACLE	1.884.000
	UKUPNO	8.164.499

539	TROŠKOVI OSTALIH USLUGA	u din.
R.Br.	OPIS	Ostvareno I-IX/2010.god.
	1	2
1	Troškovi ostalih usluga – knjigovodstvo	982.171
2	Troškovi komunalnih usluga bez PDV-a	1.120
3	Troškovi komunalnih usluga – smeće	728.867
4	Utrošak vode	321.080
5	Komunalne usluge – garaže	45.167
6	Troškovi usl. obezbeđenja objekata	2.187.737
7	Troškovi komun.usl. – zajednički troškovi	471.207
8	Troškovi naknade TV-a	35.061
	UKUPNO	4.772.410

4. Troškovi procenjene amortizacije (konto 54) iznose 27.000.000,00 dinara, tj. 75% od plana za 2010. godinu.

5. Za nematerijalne troškove (konto 55) utrošeno je 37.879.000,00 din., tj. 63,19% od plana.

Specifikacija pojedinih troškova:

550	TROŠKOVI NEPROIZVODNIH USLUGA	u din.
R.Br.	OPIS	Ostvareno I-IX/2010.god.
	1	2
1	Troškovi intelektualnih usluga	224.502
2	Troškovi advokatskih usluga – zastupanja	862.285
3	Troškovi zdravstvenih usluga bez PDV-a	210.000
4	Sava Centar	738.547
5	SAT kadrovski poslovi	10.107.968
6	Troškovi stručne literature	705.036
7	Obuka i stručno usavršavanje	287.142
8	Savetovanja i seminari	104.350
9	Troškovi revizije	297.973
10	Troškovi čišćenja poslovnih prostorija	2.982.811
11	Ostale neproizvodne usluge	764.599
12	Troškovi izrade projekata	276.750
13	Troškovi HTZ opreme	1.655.373
	UKUPNO	19.217.336

559	OSTALI NEMATERIJALNI TROŠKOVI	u din.
R.Br.	OPIS	Ostvareno I-IX/2010.god.
	1	2
1	Troškovi oglasa	143.894
2	Takse – administrativne, sudske i dr.	2.325.596
3	Troškovi uknjižbe objekata	287.120
4	Ostali nematerijalni troškovi	156.446
5	Pretplata na dnevne časopise	103.362
6	Kampanja "Lift nije igračka"	311.608
7	Krizna komunikacija	548.137
8	Dizajn i produkcija štampanog materijala	114.950
9	Marketinške – konsultantske usluge	1.806.855
10	Promotivne aktivnosti	392.810
11	Org.promo.aktivnost – unapređenje odnosa sa javnošću	250.000
12	Org.promo.aktivnosti – štampanje promo materijala	290.000
13	Istraživanje stavova korisnika - anketa	426.330
	UKUPNO	7.157.108

6. Za finansijske rashode (konto 56) utrošeno je 310.000,00 dinara, tj. 45,59% od plana.

7. Za ostale rashode (konto 57) utrošeno 122.000,00 din., tj. 56,27% manje nego u istom periodu 2009. godine.

8. Rashodi nastali obezvređenjem potraživanja (konto 58) iznose 1.423.000,00 din., tj. 40,66% od plana, za 45,87% su manji nego u istom periodu prošle godine, a odnose se na nenaplaćena otpisana potraživanja.

INVESTICIONA ULAGANJA ZA I-IX/2010.GOD. SA UPOREDNIM PODACIMA ZA I-IX/2009.GOD.

R.Br.	OPIS	Ostvareno I-IX/2009.	Rebalans plana 2010.	Ostvareno I-IX/2010.	Indeks 4/2	Indeks 4/3
	1	2	3	4	5	6
	I OPREMA					
1.	Implementacija ERP i DMS Oracle rešenja		23.000.000	5.624.705		24,46
2.	Računarska oprema i softveri	496.800	24.910.000	1.382.268	278,23	5,55
3.	Automobili	2.956.325	2.900.000	0		
4.	TV i radio prijemnici					
5.	Fiksna i mobilna telefonija i tel. centrala	2.029.967	1.200.000			
6.	Oprema za održavanje radnih prostorija		90.000			
7.	Klima uređaji	36.550		189.555	518,62	
8.	Oprema za ugostit., turizam i kom. usluge					
9.	Kancelarijski nameštaj		1.700.000	1.405.759		82,69
10.	Aparati za umnožavanje					
11.	Alat i oprema za hitne intervencije		210.000			
12.	Ostala oprema	48.098	270.000	173.388	360,49	64,22
	II ADAPTACIJA POSL. OBJEKATA	0	35.000.000	11.101.562		31,72
	UKUPNO	5.567.740	89.280.000	19.877.237	357,01	22,26

Ulaganja u investicije ostvarena su u iznosu od 19.877.237,00 dinara što čini 22,26% plana, odnosno za 14.309.497,00 dinara više nego u prvih devet meseci 2009. god.

Bruto dobit na dan 30.09.2010. godine iznosi 50.084.000,00 dinara, što je za 22.353.000,00 dinara, odnosno za 80,61% više nego u periodu prvih devet meseci 2009. godine.

Iako ukupno ostvareni rashodi za prvih devet meseci 2010. godine iznose 66,09% od plana, oni su se povećali za 3,65% u odnosu na isti period 2009. godine. To se pripisuje povećanju troškova materijala i troškova proizvodnih usluga, posebno troškovima uvođenja, nadzora i administracije ORACLE sistema poslovanja.

6. Sredstva za održavanje stambenih zgrada

U periodu I – IX/2010. godine ukupno obračunato zaduženje (bez PDV-a) iznosi 1.527.229.000,00 dinara, što je 6,7% više od ukupno obračunatog zaduženje za isti period 2009. godine.

1. U ukupnim sredstvima najznačajniji deo odnosi se na naknadu za održavanje stambenih zgrada koje plaćaju vlasnici stanova. U periodu 01.01-05.05.2010. godine naknada iznosi:

NAZIV NAKNADE	Iznos u periodu 20.6.2009 - 04.05.2010.g. bez PDV-a
1. Za radove ne fasadama	0,5715 din/m ²
2. Za radove na održavanju liftova	2,3266 din/m ²
3. Za radove na hitnim intervencijama	1,4348 din/m ²
4. Za radove na popravkama krovova	1,4348 din/m ²
5. Za radove na održavanju zajedničkih delova zgrade	0,8608 din/m ²

Od 05.05.2010. godine iznos naknade je korigovan i iznosi:

NAZIV NAKNADE	Iznos u periodu 05.05.2010 - 30.09.2010.g. bez PDV-a
1. Održavanje zgrade sa liftom	7,0262 din/m ²
2. Održavanje zgrade bez lifta	4,56 din/m ²

Ukupno zaduženje vlasnika stanova u zgradama na održavanju u periodu I – IX/2010. god. iznosilo je 754.243.000,00 dinara, što je za 19% manje nego u prvih devet meseci 2009. godine.

2. Zaduženje za zakupninu za neotkupljene stanove iznosi 142.331.000,00 din. Broj neotkupljenih stanova u decembru 2009. godine iznosio je 6.029, ukupne površine 226.976.m², a u septembru 2010. god. 5.832 stana ukupne površine 218.696 m², što predstavlja smanjenje od 197 stanova, tj. 3,27%.

3. Zaduženje za naknadu za održavanje higijene u zajedničkim delovima zgrade iznosi 255.905.000,00 dinara. Naknada za održavanje higijene u periodu od 20.06.2009 – 04.05.2010. god. iznosila je 127,22 dinara (bez PDV-a) po stanu mesečno, a od 05.05.2010. iznosi 134,85 din. (bez PDV-a) po stanu mesečno.

4. Zakupnina za garaže koje JP “Gradsko stambeno“ održava, a vlasništvo su drugih pravnih lica iznosi 5.400.000,00 dinara. Prosečan broj garaža u periodu I – IX/2010. je 285, a prosečna zakupnina iznosi 2.105,26 dinara.

5. Zaduženje za naknadu za održavanje zgrada od vlasnika poslovnog prostora pravnih lica iznosi 37.597.000,00 dinara, a od fizičkih lica vlasnika poslovnog prostora 21.263.000,00 dinara, a po osnovu visine naknade za održavanje stanova uz primenu Odluke o utvrđivanju kriterijuma i načina plaćanja troškova za održavanje stambenih zgrada, u kojima se nalaze poslovne prostorije i stanovi u kojima se obavlja poslovna delatnost.

SREDSTVA ZA ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA ZA PERIOD I-IX/2010., SA UPOREDNIM PODACIMA ZA PERIOD I-IX/2009. GODINE U 000 din.						
Red.Br.	Opis	Ostvareno I-IX/2009.	Rebalan plana 2010.	Ostvareno I-IX/2010.	Indeks	Indeks
					4/2 x 100	4/3 x 100
	1	2	3	4	5	6
	Sredstva održavanja	1,430,829	1,996,067	1,527,229	106.74	76.51
1	Zaduženje za zakupninu za stanove	144,533	218,000	142,331	98.48	65.29
2	Zaduženje vlasnika za održavanje - infostan	689,683	1,010,000	754,243	109.36	74.68
3	Zaduženje za naknade za čišćenje	222,858	333,000	255,905	114.83	76.85
4	Zaduženje za zakupnine za garaže - infostan	5,054	6,500	5,400	106.85	83.08
5	Održavanje poslovnog prostora - pravna lica	35,204	51,500	37,597	106.80	73.00
6	Održavanje poslovnog prostora - fizička lica	19,263	28,500	21,263	110.38	74.61
7	Posebni ugovori sa skupšinama stanara	25,296	36,000	73,437	290.31	203.99
8	Učešće u programskim radovima	1,167	0		0.00	0.00
9	Refundacija subvencije	68,573	90,000	77,400	112.87	86.00
10	Naplaćena otpisana zaduženja iz ranijih godina	61,734	120,000	54,286	87.94	45.24
11	Naplata po akciji	97,386	0		0.00	0.00
12	Ostala zaduženja	864	8,500	11,309	1,308.91	133.05
13	Neurošena sredstva iz prethodne godine	59,214	94,067	94,058	158.84	99.99
	Alokacija sredstava održavanja	1,279,868	1,996,067	1,301,513	101.69	65.20
14	Održavanje stambenih zgrada od vlasnika	449,936	758,567	515,553	114.58	67.96
14.1.	Hitne intervencije i popravke	322,007	558,567	388,395	120.62	69.53
14.2.	Servis uređaja	118,728	185,000	117,590	99.04	63.56
14.3.	Tehnički pregled liftova	9,201	15,000	9,568	103.99	63.79
15	Čišćenje i pranje zajedničkih delova zgrade	141,479	241,000	160,724	113.60	66.69
16	Programski radovi	101,091	210,000	72,417	71.64	34.48
17	Inves.održavanje po ugovorima sa skupš. stanara	37,436	36,000	79,583	212.58	221.06
18	Naknada za rad JPGS	129,967	194,000	138,000	106.18	71.13
19	Naknada JKP Infostan za naplatu	47,622	65,000	49,604	104.16	76.31
20	Otpisana nenaplaćena zaduženja	239,723	319,500	146,355	61.05	45.81
21	Ostale namene	132,614	172,000	139,277	105.02	80.98
	Neurošena sredstva	150,961	0	225,716	149.52	0.00

6. Zaduženje vlasnika stanova po osnovu posebnih ugovora za investiciono održavanje iznosi 73.437.000,00 dinara. Ovi radovi se ne finansiraju iz naknade za održavanje.

UČEŠĆE POJEDINIH SREDSTAVA ZA ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA U UKUPNIM SREDSTVIMA ZA PERIOD I - IX/2010.GOD.				
R.Br.	OPIS	Ostvareno I-IX/2009.	Plan 2010.	Ostvareno I-IX/2010.
	1	2	3	4
	Sredstva održavanja	100,00%	100,00%	100,00%
1	Zaduženje za zakupnine za stanove	10,10%	10,92%	9,32%
2	Zaduženje vlasnika za održavanje - infostan	48,20%	50,60%	49,39%
3	Zaduženje za naknade za čišćenje	15,58%	16,68%	16,76%
4	Zaduženje za zakupnine za garaže – infostan	0,35%	0,33%	0,35%
5	Održavanje poslovnog prostora – pravna lica	2,46%	2,58%	2,46%
6	Održavanje poslovnog prostora – fizička lica	1,35%	1,43%	1,39%
7	Posebni ugovori sa skupštinama stanara	1,77%	1,80%	4,81%
8	Učešće u programskim radovima	0,08%	0,00%	0,00%
9	Refundacija subvencije	4,79%	4,51%	5,07%
10	Naplaćena otpisana zaduženja iz ranijih god.	4,31%	6,01%	3,55%
11	Naplata po akciji	6,81%	0,00%	0,74%
12	Ostala zaduženja	0,06%	0,43%	0,57%
13	Neutrošena sredstva iz prethodne godine	4,14%	4,71%	6,16%
	Alokacija sredstava održavanja	89,45%	100,00%	85,22%
14	Održavanje stambenih zgrada od vlasnika	35,15%	38,00%	39,61%
14.1.	Hitne intervencije	25,16%	27,98%	29,84%
14.2.	Servis uređaja	9,28%	9,27%	9,03%
14.3.	Tehnički pregled liftova	0,72%	0,75%	0,74%
15	Čišćenje i pranje zajedničkih delova zgrade	11,05%	12,07%	12,35%

16	Programski radovi	7,90%	10,52%	5,56%
17	Investiciono održ.po ugovorima sa skupš.stanara	2,92%	1,80%	6,11%
18	Naknada za rad JPGS	10,15%	9,72%	10,60%
19	Naknada JKP Infostan za naplatu	3,72%	3,26%	3,81%
20	Otpisana nenaplaćena zaduženja	18,73%	16,01%	11,24%
21	Ostale namene	10,36%	8,62%	10,70%
	Neurošena sredstva	10,55%	0,00%	14,78%

7. Alokacija sredstava održavanja

U periodu I – IX/2010. godine, na održavanje stambenih zgrada utrošeno je 1.302.513.000,00 dinara, što je za 1,69% više u odnosu na isti period 2009. god.

1. Za redovno održavanje stambenih zgrada ukupno je utrošeno 515.551.000,00 dinara, od čega za hitne intervencije je utrošeno 388.393.000,00 dinara.

Pregled utrošenih sredstava za hitne intervencije po vrstama radova je sledeći:

	Hitne intervencije	u 000 din.
1	Liftovi	111.580
2	Građevinsko-zanatski radovi	156.173
3	Vodovod i kanalizacija	75.287
4	Elektro instalacije	18.092
5	Dežurna služba hitnih intervencija	19.710
6	Hidročili i hidrostanice	7.551
	Ukupno	388.393

Za servisiranje uređaja utrošeno je 117.590.000,00 dinara, i to:

	Servis uređaja	u 000 din.
1	Liftova	108.648
2	Hidročila	6.222
3	DEA aparata	115
4	APA aparata	2.578
5	Pumpi za podzemne vode	27
	Ukupno	117.590

Za tehnički pregled liftova utrošeno je 9.528.000,00 dinara.

2. Za održavanje higijene zajedničkih delova stambenih zgrada utrošeno je 160.724.000,00 dinara (čišćenje-156.850.000,00, materijal za čišćenje-3.874.000,00 dinara), što je 13,60% više u odnosu na period I – IX/2009. godine

3. Za veće intervencije na zgradama utrošeno je 72.417.000,00 dinara, i to za:

	PROGRAMSKI RADOVI – VEĆE INTERVENCIJE	u 000 din.
1	Program krovova	28.054
2	Program liftova	12.032
3	Program elektro radova	6.299
4	Program fasada	5.952
5	Program hidrofora	3.835
6	Program vodovoda	2.326
7	Program trotoara	3.069
8	Program kanalizacije	1.806
9	Program građ.-zanatskih radova	3.908
10	Program rampe	2.465

11	Program opremanja ulaza	405
12	Program garaža	166
13	Program romskog naselja	282
14	Program lifta SO Stari Grad	986
15	Program interfona	733
16	Program DEA	51
17	Program APA	48
	Ukupno	72.417

4. Otpisana nenaplaćena zaduženja iznose 146.355.000,00 dinara. Ovim iznosom nisu obuhvaćena nenaplaćena dugovanja preko JKP "Infostan" za period IV – VI/2010. godine.

5. Utrošena sredstva za ostale namene iznose 139.277.000,00 dinara, i odnose se na:

	OSTALE NAMENE	u 000 din.
1	Popusti – subvencije	34.603
2	Socijalne subvencije	77.401
3	Povraćaj sredstava	119
4	Garantni rok – povraćaj sredstava	10.202
5	PDV	15.939
6	Materijal	1.013
	Ukupno	139.277

ZAKLJUČAK

Aktivnosti države, jedinica lokalne samouprave i organizacija kojima su poverene određene društvene funkcije, koje za svrhu imaju pribavljanje i trošenje materijalnih sredstava radi ostvarivanja opštekorisnih ciljeva, naziva se finansijskom aktivnošću ili javnim finansijama.

Savremene privrede su, uglavnom, mešovite privrede. One su u osnovi bazirane na privatnom sektoru, uz veće ili manje učešće javnog sektora. Država može da poveća ekonomsko blagostanje vršeći svoje osnovne funkcije: zaštitnu i produktivnu. Cilj zaštitne funkcije je zaštita života građana, njihovih sloboda i njihove svojine. Produktivna funkcija države obuhvata proizvodnju javnih dobara. Zbog ograničenih resursa u svakom društvu tražnja javnih dobara uglavnom prati ponudu kojoj se prilagođava. Kod javnih dobara ne postoji direktan uticaj tražnje na ponudu.

Ponudu javnih dobara obezbeđuje javni sektor. Pod javnim preduzećima podrazumevaju se privredni subjekti (korporacije) u državnom vlasništvu ili pod državnom kontrolom koji pružaju industrijska ili komercijalna dobra i usluge širokoj javnosti.

Prihvaćeni argumenti koji idu u prilog osnivanju javnih preduzeća u državnom vlasništvu jesu:

- postojanje privrednih grana koje imaju karakteristike prirodnog monopola;
- javnom sektoru se pripisuju i širi socijalni ciljevi;
- ponekad odbrambeni razlozi mogu biti opravdanje osnivanja javnih preduzeća, kada se radi o proizvodnji i distribuciji strateški važnih proizvoda.

Finansijski izveštaji prikazuju finansijsku strukturu, finansijski položaj i transakcije koje preduzima entitet s ciljem da zadovolje informacione potrebe svih korisnika, odnosno s ciljem da povećaju kvalitet donetih ekonomskih odluka.

Komplet finansijskih izveštaja javnog sektora čine:

- Izveštaj o finansijskom stanju (bilans stanja - izveštaj o aktivima i pasivama);
- Izveštaj o finansijskoj uspešnosti (bilans uspeha - izveštaj o prihodima i rashodima, izveštaj o dobitku i gubitku);
- Izveštaj o tokovima gotovine (identifikuje izvore gotovinskih priliva i stavke na koje je utrošena gotovina tokom izveštajnog perioda);
- Izveštaj o promenama u neto imovini tj. kapitalu;
- Statistički aneks;
- Napomene.

Finansijski izveštaji javnog sektora pružaju informacije o:

- sredstvima;
- obavezama;
- neto imovini (kapitalu);
- prihodima;
- troškovima;
- novčanim tokovima.

Posebno interesantno je što finansijski izveštaji javnog sektora mogu da posluže za predviđanja, odnosno prognoze, jer pružaju informacije o nivou sredstava potrebnih za nastavak poslovanja i sa tim povezane rizike i neizvesnosti. Pored toga mogu dati korisnicima informacije koje pokazuju da li su sredstva stečena i korišćena u skladu sa zakonski usvojenim budžetom, uključujući finansijska ograničenja koja su ustanovili odgovarajući zakonski organi.

U sprovođenju kontrole nad javnih preduzećem brojni su hijerarhijski nivoi: javnost, političari, javni službenici i menadžeri u javnim preduzećima. Institucije i organi nadležni za regulisanje javnih preduzeća u većini zemalja su: parlament i njegovi organi, nadležna ministarstva, specijalizovane vladine organizacije i agencije i sl.

Javna preduzeća pripremaju finansijske izveštaje, a da bi postojalo razumno uverenje za njihovu valjanost neophodno je mišljenje nezavisne revizije. Revizija finansijskih izveštaja javnih preduzeća se, kao i kod ostalih privrednih društava, obavlja u skladu sa standardima revizije po svim materijalno značajnim pitanjima. Značaj revizorskog izveštaja se ogleda upravo u potvrđivanju poštovanja zakonskih propisa i regulatornih zahteva, adekvatnosti strukture unutrašnje kontrole preduzeća kao i ekonomičnosti, efikasnosti i efektivnosti svih programa, projekata i aktivnosti javnog preduzeća.

LITERATURA

1. Andrić M., Krsmanović B., Čalić N., Kulina D., *Revizija javnog sektora*, Ekonomski fakultet Univerziteta u Novom Sadu, Subotica, 2007.
2. Klasens R., *Marketing u finansijskim uslugama*, Udruženje banaka Srbije, Beograd, 2007.
3. Knežević G., *Analiza finansijskih izveštaja*, Univerzitet Singidunum, Beograd, 2009.
4. Knežević G., *Ekonomsko-finansijska analiza*, Univerzitet Singidunum, Beograd, 2006.
5. Kotler P., Keller K.L., *Marketing menadžment*, Data Status, Beograd, 2006.
6. Kotler P., Lee N., *Marketing u javnom sektoru*, Zagrebačka škola ekonomije i menadžmenta, Zagreb, 2007.
7. Krasulja D., Ivanišević M., *Poslovne finansije*, CID Ekonomskog fakulteta, Beograd, 2007.
8. Petrović Z., *Međunarodni standardi revizije*, Univerzitet Singidunum, Beograd, 2010.
9. Ranković J., *Teorija bilansa*, CID Ekonomskog fakulteta, Beograd, 2007.
10. Ranković J., *Upravljanje finansijama preduzeća-finansijska politika, organizacija, planiranje, kontrola i analiza*, CID Ekonomskog fakulteta, Beograd, 1999.
11. Stakić B., Barać S., *Javne finansije*, Univerzitet Singidunum, Beograd, 2009.
12. Stanišić M., *Metodologija revizije*, Univerzitet Singidunum, Beograd, 2009.
13. Stanišić M., *Revizija*, Stanišić Audit d.o.o., Beograd, 2004.
14. Stevanović N., Malinić D., Milićević V., *Upravljačko računovodstvo*, CID Ekonomskog fakulteta, Beograd, 2007.
15. Stiglic J., *Ekonomija javnog sektora*, CID Ekonomskog fakulteta, Beograd, 2004.

NEAUTORIZOVANI IZVORI I INTERNET ADRESE:

1. *Zakon o javnim preduzećima i obavljanju delatnosti od opšteg interesa*, Službeni glasnik RS, Beograd, br. 123/2007
2. *Zakon o komunalnim delatnostima*, Službeni glasnik RS, Beograd
3. *Zakon o privrednim društvima*, Službeni glasnik RS, Beograd
4. *Zakon o računovodstvu i reviziji*, Službeni glasnik RS, Beograd, br. 111/09
5. Metodologija za utvrđivanje podataka i pokazatelja o bonitetu pravnih lica i preduzetnika i davanje mišljenja o bonitetu privrednih društava – www.apr.gov.rs
6. Pravila računске i logičke kontrole finansijskih izveštaja za privredna društva i zadruge, druga pravna lica, preduzetnike i ogranke stranih pravnih lica – www.apr.gov.rs
7. Međunarodni računovodstveni standard 1 – *Prezentacija finansijskih izveštaja*
8. *Izveštaj o finansijskom poslovanju JP „Gradsko stambeno“ za 2009. godinu*, Beograd, 2010.
9. *Izveštaj o finansijskom poslovanju JP „Gradsko stambeno“ za 2010. godinu*, Beograd, 2011.
10. *Izveštaj nezavisnog revizora o izvršenoj reviziji finansijskih izveštaja JP „Gradsko stambeno“ za 2009. godinu*, Stanišić Audit d.o.o., Beograd, 2010.
11. *Izveštaj nezavisnog revizora o izvršenoj reviziji finansijskih izveštaja JP „Gradsko stambeno“ za 2010. godinu*, Stanišić Audit d.o.o., Beograd, 2011.
12. *Program poslovanja JP „Gradsko stambeno“ za 2009. godinu*, Beograd, 2009.
13. *Program poslovanja JP „Gradsko stambeno“ za 2010. godinu*, Beograd, 2010.
14. *Statut Javnog preduzeća „Gradsko stambeno“*, Beograd, 2008.
15. www.apr.gov.rs
16. www.ekof.bg.ac.rs
17. www.stambeno.com