

Broj: 09-11-4-3026-12/25
Sarajevo, 27. 7. 2026. godine

SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
n/p Elvedin Okerić, predsjedavajući

Reisa Džemaludina Čauševića 1
71 000 Sarajevo

E-mail: skupstina@skupstina.ks.gov.ba

PREDMET: Dostava Izvještaja o finansijskoj reviziji Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe za 2025. godinu

Poštovani,

U skladu s članom 16. stav 1) Zakona o reviziji institucija u Federaciji BiH („Službene novine FBiH“, broj 22/06), Ured za reviziju institucija u Federaciji BiH dostavlja Vam Izvještaj o finansijskoj reviziji Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe za 2025. godinu na e-mail adresu: skupstina@skupstina.ks.gov.ba.

S poštovanjem,

Prilog:

- kao u tekstu

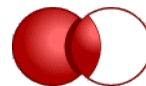
Dostavljeno:

- Naslovu
- Dosje
- a/a



GENERALNI REVIZOR

M



IZVJEŠĆE O FINANCIJSKOJ REVIZIJI

**FONDA KANTONA SARAJEVO ZA IZGRADNJU
STANOVA ZA ČLANOVE PORODICA ŠEHIDA I
POGINULIH BORACA, RATNE VOJNE INVALIDE,
DEMOBILIZIRANE BORCE I PROGNANE OSOBE**

2025.

Broj: 01-02-09-11-4-3026-7/25



Sarajevo, srpanj 2026.





SADRŽAJ

I.	IZVJEŠĆE NEZAVISNOG REVIZORA	1
1.	IZVJEŠĆE O REVIZIJI FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA	1
2.	IZVJEŠĆE O REVIZIJI USKLAĐENOSTI	4
II.	REZIME DANIH PREPORUKA	6
III.	KRITERIJI ZA FINANCIJSKU REVIZIJU	7
IV.	IZVJEŠĆE O REVIZIJI	8
1.	UVOD	8
2.	PREDMET, CILJ I OBUJAM REVIZIJE.....	8
3.	PRAĆENJE PRIMJENE PREPORUKA I ANALIZA PODUZETIH MJERA.....	8
4.	SUSTAV UNUTARNJIH KONTROLA	9
5.	OBAVLJANJE POSLOVA IZ NADLEŽNOSTI	12
6.	PLANIRANJE I IZVJEŠĆIVANJE.....	14
6.1	Izrada i donošenje financijskog plana	14
6.2	Izveščivanje	15
7.	FINANCIJSKA IZVJEŠĆA.....	15
7.1	RAČUN DOBITI I GUBITKA – IZVJEŠĆE O UKUPNOM REZULTATU ZA RAZDOBLJE	16
7.1.1	Prihodi	16
7.1.1.1	Prihodi kamata i slični prihodi po efektivnoj kamatnoj stopi.....	16
7.1.1.2	Prihodi od naknada i provizija	16
7.1.1.3	Ostali prihodi	16
7.1.2	Rashodi	19
7.1.2.1	Umanjenja vrijednosti i rezerviranja	19
7.1.2.2	Troškovi plaća i naknada plaća	19
7.1.2.3	Amortizacija.....	20
7.1.2.4	Ostali troškovi i rashodi.....	20
7.1.3	Financijski rezultat.....	23
7.2	BILANCA STANJA – IZVJEŠĆE O FINANCIJSKOM POLOŽAJU NA KRAJU RAZDOBLJA.....	23
7.2.1	Dugoročna nefinancijska imovina i odgođena porezna imovina	23
7.2.1.1	Nekretnine, postrojenja i oprema	23
7.2.1.2	Financijska imovina po amortiziranom trošku	27
7.2.2	Ostala kratkoročna financijska i nefinancijska imovina	29
7.2.2.1	Novac i novčani ekvivalenti.....	29
7.2.3	Kapital	29
7.2.4	Obveze.....	30
7.2.5	Popis imovine i obveza	31
7.3	IZVJEŠĆE O GOTOVINSKIM TIJEKOVIMA	32
7.4	IZVJEŠĆE O PROMJENAMA NA KAPITALU	32
7.5	BILJEŠKE UZ FINANCIJSKA IZVJEŠĆA.....	33
8.	IZVANBILANČNA EVIDENCIJA	33
9.	JAVNE NABAVE	34
10.	OSTALI NALAZI	35
10.1	Sudski sporovi	35
11.	KOMENTARI NA NACRT IZVJEŠĆA	35
V.	PRIVICI	39
1.	FINANCIJSKA IZVJEŠĆA.....	39
2.	IZJAVA RUKOVODSTVA	39



I. IZVJEŠĆE NEZAVISNOG REVIZORA

Izvješće nezavisnog revizora daje se na temelju provedene financijske revizije, koja obuhvaća reviziju financijskih izvješća i reviziju usklađenosti aktivnosti, financijskih transakcija i informacija s relevantnim zakonima i drugim propisima.

1. IZVJEŠĆE O REVIZIJI FINACIJSKIH IZVJEŠĆA

Negativno mišljenje

Izvršili smo reviziju financijskih izvješća **Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe (u daljnjem tekstu: Fond)**, koja obuhvaćaju: Bilancu stanja – Izvješće o financijskom položaju na 31. 12. 2025. godine, Račun dobiti i gubitka – Izvješće o ukupnom rezultatu za razdoblje od 1. 1. 2025. do 31. 12. 2025. godine, Izvješće o gotovinskim tijekovima – Izvješće o tijekovima gotovine na 31. 12. 2025. godine, Izvješće o promjenama na kapitalu za razdoblje koje završava na 31. 12. 2025. godine, te Bilješke uz financijska izvješća.

Prema našem mišljenju, zbog važnosti pitanja opisanih u odjeljku *Temelj za negativno mišljenje*, financijska izvješća ne prikazuju istinito i fer, u svim materijalnim aspektima, financijski položaj Fonda na 31. 12. 2025. godine, financijsku uspješnost, novčane tokove i promjene na kapitalu za godinu koja se završava na taj dan, sukladno prihvaćenom okviru financijskog izvješćivanja.

Temelj za negativno mišljenje

Kao što je navedeno u Izvješću:

1. Priznavanje prihoda od prodaje stambenih jedinica nije izvršeno sukladno zahtjevima MSFI-ja 15 – Prihodi od ugovora s kupcima, s obzirom na to da u određenim slučajevima prihodi nisu evidentirani u trenutku prijenosa kontrole nad nekretninama na kupce, kako je propisano standardom. Također, iako je Pravilnikom o računovodstvenim politikama propisano priznavanje prihoda tijekom vremena prema stupnju dovršenosti, Fond nije dokumentirao procjenu ispunjenosti uvjeta za takav način priznavanja prihoda, niti primjenjivost zahtjeva standarda u dijelu priznavanja prihoda prema stupnju izvršenja. Zbog navedenog, efekte na financijska izvješća nije moguće kvantificirati (točka 7.1.1.3 Izvješća);
2. Na datum bilance imovina i kapital podcijenjeni su za 135.135 KM jer nije evidentirano zemljište nad kojim je Fond imao kontrolu i za koje je posjedovao urednu vlasničku dokumentaciju, što nije sukladno MRS-u 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema (točka 7.2.1.1 Izvješća);
3. Za potraživanja od kupaca u iznosu od najmanje 411.431 KM koja su dospjela na naplatu nije izvršena procjena očekivanih kreditnih gubitaka sukladno zahtjevima MSFI-ja 9 – Financijski instrumenti, niti je izvršena ispravka vrijednosti tih potraživanja, zbog čega su rashodi podcijenjeni, a potraživanja i financijski rezultat precijenjeni za navedeni iznos (točka 7.2.1.2 Izvješća);
4. Na datum bilance nije izvršena procjena ishoda aktivnih sudskih sporova u iznosu od 822.114 KM pokrenutih u prethodnom razdoblju, niti su izvršena rezerviranja na teret rashoda na temelju te procjene, što nije sukladno zahtjevima MRS-a 37 – Rezerviranja, potencijalne obveze i potencijalna imovina. Efekte na rashode, obveze i financijski rezultat nismo mogli kvantificirati (točka 10. Izvješća).



Reviziju finansijskih izvješća obavili smo sukladno Zakonu o reviziji institucija u Federaciji Bosne i Hercegovine i INTOSAI Okviru profesionalnih objava.¹ Primijenjeni standardi su ISSAI 100 – Temeljni principi revizije javnog sektora, ISSAI 140 – Upravljanje kvalitetom za vrhovne revizijske institucije, ISSAI 200 – Principi finansijske revizije i ISSAI 2000–2899 – standardi finansijske revizije. Naše odgovornosti prema INTOSAI Okviru profesionalnih objava detaljnije su opisane u odjeljku *Odgovornost revizora za reviziju finansijskih izvješća*.

Nezavisni smo od Fonda sukladno ISSAI-ju 130 – Etički kodeks, te sukladno etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju, i ispunili smo ostale etičke odgovornosti shodno tim zahtjevima.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dovoljni i odgovarajući da osiguraju temelj za naše negativno mišljenje.

Isticanje pitanja

Skrećemo pažnju na sljedeće pitanje:

- **Zemljište koje Fond nije evidentirao na datum bilance, a koje je procijenio sudski vještak u 2025. godini u vrijednosti od 135.135 KM, prodano je u veljači 2026. godine nakon provedenog postupka javne licitacije. Navedeni događaj predstavlja naknadni događaj koji, sukladno MRS-u 10 – Događaji nakon datuma bilance, potvrđuje da je zemljište postojalo i bilo mjerljivo na 31. 12. 2025. godine (točka 7.2.1.1 Izvješća).**

Naše mišljenje nije modificirano u vezi s navedenim pitanjem.

Ključna pitanja revizije

Osim pitanja navedenih u odjeljku *Temelj za negativno mišljenje*, utvrdili smo da nema drugih ključnih pitanja revizije.

Ostala pitanja

Financijska izvješća Fonda za godinu završenu 31. 12. 2024. revidirao je „Bizplus Finance“ d.o.o. Sarajevo, koji je izrazio nemodificirano mišljenje o tim finansijskim izvješćima 19. 3. 2025. godine.

Odgovornost rukovodstva i onih koji su zaduženi za upravljanje za finansijska izvješća

Ravnatelj je odgovoran za izradu i fer prezentaciju finansijskih izvješća, sukladno prihvaćenom okviru finansijskog izvješćivanja u Federaciji Bosne i Hercegovine. Ova odgovornost podrazumijeva i kreiranje, primjenu i održavanje unutarnjih kontrola, relevantnih za pripremu i prezentaciju finansijskih izvješća koja ne sadrže materijalno značajne pogrešne iskaze uslijed prevare ili pogreške, odgovarajuća objelodanjivanja relevantnih informacija u napomenama uz finansijska izvješća, kao i odabir i primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika i računovodstvenih procjena koje su razumne u danim okolnostima.

U sastavljanju finansijskih izvješća ravnatelj je odgovoran za procjenjivanje sposobnosti Fonda da nastavi s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove zasnovane na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako rukovodstvo ili namjerava likvidirati Fond ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za upravljanje odgovorni su za nadziranje procesa finansijskog izvješćivanja koji je ustanovio Fond.

¹ Odluka o usvajanju i objavi INTOSAI Okvira profesionalnih objava („Sl. novine FBiH“, broj 17/25). INTOSAI Okvir profesionalnih objava (engl. IFPP) čini tri razine objava: INTOSAI principi (INTOSAI-P), međunarodni standardi vrhovnih revizijskih institucija (ISSAI) i INTOSAI smjernice (GUID).



Odgovornost revizora za reviziju finansijskih izvješća

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li finansijska izvješća kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prevare ili pogreške, kao i izdati izvješće nezavisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija, obavljena sukladno INTOSAI Okviru profesionalnih objava, uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prevare ili pogreške i smatraju se značajnim ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili zbirno, utječu na ekonomske odluke korisnika donesene na temelju tih finansijskih izvješća.

Kao dio revizije, shodno INTOSAI Okviru profesionalnih objava, stvaramo profesionalne procjene i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikazivanja finansijskih izvješća, zbog prevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dovoljni i primjereni da osiguraju temelj za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikazivanja, nastalog uslijed prevare, veći je od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prevara može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno izostavljanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje unutarnjih kontrola;
- stječemo razumijevanje unutarnjih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i u svrhu izražavanja mišljenja o uspješnosti unutarnjih kontrola Fonda;
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena, kao i povezanih objava rukovodstva;
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi rukovodstvo, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Fonda da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću nezavisnog revizora na povezane objave u finansijskim izvješćima, ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo mišljenje. Naši zaključci zasnivaju se na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma izvješća nezavisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Fond prekine s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenom poslovanju;
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj finansijskih izvješća, uključujući i objave, kao i odražavaju li finansijska izvješća transakcije i događaje na kojima su zasnovana na način kojim se postiže fer prezentacija.

Mi komuniciramo s rukovodstvom, između ostalih pitanja, i u vezi s planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i one u vezi sa značajnim nedostacima u unutarnjim kontrolama, koji su otkriveni tijekom revizije.

Između pitanja o kojima se komunicira s rukovodstvom, mi određujemo ona koja su od najveće važnosti u reviziji finansijskih izvješća tekućeg razdoblja, i to su ključna revizijska pitanja. Opisujemo ih u izvješću, osim ako zakon ili regulativa sprečava njihovo objavljivanje, ili kada odlučimo, u izuzetno rijetkim okolnostima, da ih ne treba objaviti jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice izvješćivanja nadmašile dobrobiti javnog interesa od takvog izvješćivanja.



2. IZVJEŠĆE O REVIZIJI USKLAĐENOSTI

Mišljenje

Uz reviziju finansijskih izvješća **Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe za 2025. godinu** izvršili smo i reviziju usklađenosti aktivnosti, finansijskih transakcija i informacija s relevantnim zakonima i drugim propisima.

Prema našem mišljenju, aktivnosti, finansijske transakcije i informacije Fonda za 2025. godinu sukladne su, u svim materijalnim aspektima, zakonima i drugim propisima koji su definirani kao kriteriji za danu reviziju.

Temelj za mišljenje

Reviziju usklađenosti izvršili smo sukladno Zakonu o reviziji institucija u Federaciji Bosne i Hercegovine i INTOSAI Okviru profesionalnih objava. Primijenjeni standardi su ISSAI 100 – Temeljni principi revizije javnog sektora, ISSAI 140 – Upravljanje kvalitetom za vrhovne revizijske institucije, ISSAI 400 – Principi revizije usklađenosti i ISSAI 4000 – Standard za reviziju usklađenosti. Naše odgovornosti prema INTOSAI Okviru profesionalnih objava detaljnije su opisane u odjeljku *Odgovornost revizora za reviziju usklađenosti*.

Nezavisni smo od Fonda sukladno ISSAI-ju 130 – Etički kodeks, te etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju, i ispunili smo ostale etičke odgovornosti shodno tim zahtjevima.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dovoljni i odgovarajući da osiguraju temelj za naše mišljenje.

Isticanje pitanja

Skrećemo pažnju na sljedeće pitanje:

- **Fond je osnovan Odlukom Kantona Sarajevo iz 1998. godine, dok je Rješenjem Federalnog ministarstva financija registriran kao nedepozitna finansijska organizacija i po tom temelju primjenjuje kontni plan za banke i druge finansijske organizacije. Istovremeno, prema Zakonu o proračunima u FBiH, Fond je svrstan u izvanproračunske fondove. Međutim, temeljna djelatnost Fonda odnosi se na stambenu izgradnju i poslovanje koje je pretežno na komercijalnoj osnovi, pri čemu Fond suštinski ne obavlja tipične finansijske poslove.**

Imajući u vidu da Zakon o nedepozitnim finansijskim organizacijama FBiH do danas nije donesen, Fond i dalje posluje prema propisima od kojih neki datiraju iz 1998. godine, zbog čega ostaje nejasno u kojoj mjeri postojeći regulatorni i računovodstveni okvir odgovara stvarnoj prirodi poslovanja Fonda (točka 5. Izvješća).

Naše mišljenje nije modificirano u vezi s navedenim pitanjem.

Odgovornost rukovodstva i onih koji su zaduženi za upravljanje za usklađenost

Pored odgovornosti za pripremu i fer prezentaciju finansijskih izvješća, ravnatelj je odgovoran osigurati da aktivnosti, finansijske transakcije i informacije budu sukladne propisima kojima su regulirane i potvrditi da je tijekom fiskalne godine osigurao namjensko, svrsishodno i zakonito korištenje raspoloživih sredstava za ostvarivanje utvrđenih ciljeva, te ekonomično, efikasno i efektivno funkcioniranje sustava finansijskog upravljanja i kontrole.

Oni koji su zaduženi za upravljanje odgovorni su za nadziranje usklađenosti aktivnosti, finansijskih transakcija i informacija sa zakonima i drugim propisima.



Odgovornost revizora za reviziju usklađenosti

Pored odgovornosti da izrazimo mišljenje o finansijskim izvješćima, naša odgovornost podrazumijeva i izražavanje mišljenja o tome jesu li aktivnosti, finansijske transakcije i informacije, u svim materijalnim aspektima, sukladne zakonima i drugim propisima kojima su regulirane. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija, obavljena prema INTOSAI Okviru profesionalnih objava, uvijek otkriti značajnu neusklađenost kada ona postoji. Odgovornost revizora uključuje obavljanje procedura kako bi pribavili revizijske dokaze o tome koriste li se sredstva za odgovarajuće namjene i je li poslovanje Fonda, prema definiranim kriterijima, usklađeno sa zakonima i drugim propisima. Procedure podrazumijevaju procjenu rizika od značajnih neusklađenosti sa zakonima i propisima koji reguliraju poslovanje subjekta revizije. Također, naša odgovornost podrazumijeva i ocjenu finansijskog upravljanja, funkcije unutarnje revizije i sustava unutarnjih kontrola.

Sarajevo, 27. 7. 2026. godine

ZAMJENICA GENERALNOG REVIZORA

Nina Džidić, s.r.

GENERALNI REVIZOR

Mirza Kudić, s.r.



II. REZIME DANIH PREPORUKA

REDNI BROJ	PREPORUKA	POGLAVLJE/TOČKA
1.	Uskladiti unutarnje akte sa zakonskim i drugim propisima, kako bi se u potpunosti uspostavio funkcionalan sustav unutarnjih kontrola.	4.
2.	Osigurati obavljanje unutarnje revizije shodno Zakonu o unutarnjoj reviziji u javnom sektoru u FBiH i Pravilniku o kriterijima za uspostavljanje jedinica za unutarnju reviziju u javnom sektoru u FBiH.	4.
3.	Uvažavajući djelatnost Fonda potrebno je da Uprava zajedno sa osnivačem preispita postojeću šifru djelatnosti, primjerenost primjene kontnog okvira za banke i druge financijske organizacije i poduzme aktivnosti na usklađivanju računovodstvenog i regulatornog okvira sa suštinom njegovog poslovanja.	5.
4.	Prihode od ugovora s kupcima evidentirati sukladno odredbama MSFI-ja 15 – Prihodi od ugovora s kupcima, te preispitati računovodstvene politike i način priznavanja prihoda s aspekta ispunjenosti uvjeta i primjene zahtjeva Standarda.	7.1.1.3
5.	Unutarnjim aktom definirati naknadu za poslove tehničkog sekretara Upravnog odbora, te jasno utvrditi kriterije za određivanje njene visine.	7.1.2.4
6.	Računovodstvenim politikama propisati i na datum bilance vršiti procjenu očekivanih kreditnih gubitaka sukladno MSFI-ju 9 – Financijski instrumenti, s ciljem fer i istinitog iskazivanja potraživanja, rashoda i financijskog rezultata.	7.2.1.2
7.	Poslovne promjene priznavati i evidentirati u poslovnim knjigama po principu nastanka poslovnog događaja za razdoblje na koje se odnose, sukladno Zakonu o računovodstvu i reviziji u FBiH i zahtjevima MRS-a 1 – Prezentacija financijskih izvješća.	7.2.4
8.	Izvešće o godišnjem popisu imovine i obveza sačiniti i usvojiti u rokovima propisanim Zakonom o računovodstvu i reviziji u FBiH.	7.2.5
9.	Bilješke uz financijska izvješća sastavljati sukladno Zakonu o računovodstvu i reviziji u FBiH, Pravilniku o sadržaju i formi financijskih izvješća za banke i druge financijske organizacije i zahtjevima MRS-a 1 – Prezentacija financijskih izvješća te zahtjevima ostalih Međunarodnih računovodstvenih standarda i Međunarodnih standarda financijskog izvješćivanja.	7.5
10.	Na datum bilance izvršiti procjenu ishoda sudskih sporova koji se vode protiv Fonda, te evidentirati pripadajuća rezerviranja sukladno MRS-u 37 – Rezerviranja, potencijalne obveze i potencijalna imovina, s ciljem fer i istinitog prikazivanja financijskog položaja i rezultata poslovanja Fonda.	10.



III. KRITERIJI ZA FINACIJSKU REVIZIJU

Ured za reviziju institucija u Federaciji Bosne i Hercegovine u okviru finansijske revizije provodi reviziju finansijskih izvješća i reviziju usklađenosti. Revizija finansijskih izvješća i revizija usklađenosti podrazumijevaju proces objektivnog prikupljanja i procjenjivanja dokaza kako bi se utvrdilo jesu li predmeti revizije, tj. finansijska izvješća, kao i aktivnosti, finansijske transakcije i informacije, usklađeni s odgovarajućim kriterijima koji su sadržani u zakonima i drugim propisima. Kriteriji predstavljaju poredbene parametre koji se koriste kako bi se dala ocjena predmeta revizije.

Za obavljanje finansijske revizije korišteni su sljedeći kriteriji:

- Zakon o računovodstvu i reviziji u FBiH;
 - Pravilnik o sadržaju i formi finansijskih izvješća za banke i druge finansijske organizacije;
 - Pravilnik o kontnom okviru i sadržaju konta za banke i druge finansijske organizacije;
 - Međunarodni računovodstveni standardi;
 - Konceptualni okvir za finansijsko izvješćivanje;
 - Međunarodni standardi finansijskog izvješćivanja;
 - Zakon o proračunima u FBiH (članak 27. u vezi donošenja finansijskog plana);
 - Zakon o finansijskom upravljanju i kontroli u javnom sektoru u FBiH;
 - Zakon o unutarnjoj reviziji u javnom sektoru u FBiH;
 - Zakon o finansijskom poslovanju;
 - Zakon o radu (članci 20a, 36, 43. i 75);
 - Zakon o plaćama i naknadama članova organa upravljanja i drugih organa institucija Kantona Sarajevo, kantonalnih javnih poduzeća i javnih ustanova čiji je osnivač Kanton Sarajevo;
 - Zakon o porezu na dobit;
 - Zakon o porezu na dohodak (član 9.);
 - Zakon o doprinosima (članak 10. i 10a);
 - Zakon o javnim nabavama;
 - Zakon o obligacionim odnosima (članak 17);
 - Odluka o osnivanju Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe i izmjene Odluke;
 - Statut Fonda;
- kao i drugi podzakonski akti navedenih zakona.

IV. IZVJEŠĆE O REVIZIJI

1. UVOD

Fond Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe utemeljen je Odlukom Skupštine Kantona Sarajevo² od 16. 7. 1998. godine, uz izmjene i dopune Odluke o osnivanju.³

Fond je 14. 9. 1998. godine Rješenjem Federalnog ministarstva financija upisan u registar nedepozitnih finansijskih organizacija. Rješenje je stupilo na snagu danom donošenja, i važi do donošenja Zakona o nedepozitnim finansijskim organizacijama Federacije BiH.

Odlukom o osnivanju propisana je djelatnost Fonda da: vrši prikupljanje sredstava ostvarenih prodajom stanova sukladno Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo,⁴ prati i vrši nadzor nad provođenjem utvrđene obveze ovog Zakona, ulaže i financira određene programe (usmjerene) stambene izgradnje sukladno programu rada Fonda i Odluci o osnivanju, te ugovara izgradnju i kupnju stanova sa domaćim pravnim i fizičkim licima.

Organizacija i obavljanje poslova Fonda utvrđeni su Sistematizacijom sa opisom poslova, koja je sastavni dio Pravilnika o radu od 9. 12. 2021. godine i njegovim izmjenama i dopunama.⁵ Pravilnikom su uređeni unutarnja organizacija i sistematizacija, opis radnih mjesta, kao i uvjeti za obavljanje poslova u pogledu vrste i stupnja stručne spreme, broja potrebnih izvršilaca i radnog iskustva. Sistematizirana su radna mjesta za 43 izvršioca, a na 31. 12. 2025. godine popunjena su 33 radna mjesta.

Sjedište Fonda je u Sarajevu, u Ulici Hifzi Bjelevca br. 54.

2. PREDMET, CILJ I OBUJAM REVIZIJE

Predmet revizije su finansijska izvješća Fonda za 2025. godinu i usklađenost aktivnosti, finansijskih transakcija i informacija s relevantnim zakonima i drugim propisima.

Cilj je izraziti mišljenje o tome jesu li finansijska izvješća pouzdana i odražavaju li bilance u potpunosti rezultate poslovanja. Revizijom će se procijeniti primjenjuje li rukovodstvo institucije zakone i propise i koristi li sredstva za odgovarajuće namjene, te ocijeniti finansijsko upravljanje, sustav unutarnjih kontrola i funkciju unutarnje revizije.

Revizija je obavljena sukladno unutarnjim planskim dokumentima, s prekidima u razdoblju od listopada 2025. do lipnja 2026. godine.

S obzirom na to da se revizija obavlja ispitivanjem na bazi uzorka i da postoje inherentna ograničenja u računovodstvenom sustavu i sustavu unutarnjih kontrola, pojedine materijalno značajne pogreške mogu ostati neotkrivene.

3. PRAĆENJE PRIMJENE PREPORUKA I ANALIZA PODUZETIH MJERA

Ured za reviziju institucija u FBiH prvi put vrši finansijsku reviziju Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe. Nakon izvršene revizije za 2025. godinu dano je ukupno deset preporuka.

² „Sl. novine Kantona Sarajevo“, br. 13/98

³ „Sl. novine Kantona Sarajevo“, br. 13/99, 10/05, 20/05, 26/05

⁴ „Sl. novine FBiH“ br.-.27/97 i 11/98

⁵ Izmjene i dopune Pravilnika o radu od 6. 2. 2023., 20. 7. 2023., 15. 1. 2024., 4. 3. 2024., i 30. 1. 2025. godine

Postupanje po Pismu menadžmentu

U tijeku obavljene prethodne revizije konstatirali smo da postoje određene slabosti sustava unutarnjih kontrola, koje mogu utjecati na financijska izvješća i pravilnost poslovanja. Putem Pisma menadžmentu koje je dostavljeno nakon obavljene prethodne revizije obavijestili smo o slabostima i dali odgovarajuće preporuke, kako bi se poduzele aktivnosti s ciljem njihovog otklanjanja prije sačinjavanja godišnjih financijskih izvješća za 2025. godinu, i kako se one ne bi ponovile u izvješću o financijskoj reviziji za 2025. godinu.

U Pismu menadžmentu dano je šest preporuka, od kojih su četiri implementirane do dana sačinjavanja izvješća o financijskoj reviziji, a za dvije preporuke nisu poduzete aktivnosti.

Implementacijom većeg broja preporuka danih u pismu menadžmentu Uprava je pokazala spremnost za otklanjanje utvrđenih nepravilnosti i uspostavljanje sustava unutarnjih kontrola.

4. SUSTAV UNUTARNJIH KONTROLA

Cilj sustava unutarnjih kontrola je osigurati razumno uvjerenje da Fond u poslovanju upravlja javnim sredstvima zakonito, transparentno, ekonomično, efikasno i efektivno, odnosno da unutarnje kontrole funkcioniraju sukladno važećoj regulativi.

Financijsko upravljanje i kontrola

Financijsko upravljanje i kontrola je sveobuhvatan sustav unutarnjih kontrola koji uspostavlja i za koji su odgovorni rukovoditelji korisnika javnih sredstava, a kojim se upravljajući rizicima osigurava razumno uvjerenje da će se u ostvarivanju ciljeva sredstva koristiti pravilno, ekonomično, efikasno i efektivno. Sustav unutarnjih kontrola uspostavlja se donošenjem unutarnjih propisa i akata, prema važećoj regulativi.

Zakon o financijskom upravljanju i kontroli u javnom sektoru u FBiH,⁶ Pravilnik o provođenju financijskog upravljanja i kontrole u javnom sektoru u FBiH⁷ i Standardi unutarnje kontrole u javnom sektoru u FBiH⁸ nalažu uspostavljanje, vođenje i procjenu sustava unutarnjih kontrola na temelju COSO modela.⁹

Organizacija Fonda utvrđena je Statutom iz 1998. i njegovim izmjenama iz 2006. godine, koje je usvojila Skupština Kantona Sarajevo. Statut je temeljni opći akt, kojim se uređuje: naziv i sjedište, djelatnost, upravljanje i rukovođenje, financiranje poslova Fonda i druga pitanja u vezi s poslovanjem. Temeljne organizacione jedinice su: Sektor za pravne i opće poslove, Sektor za tehničke poslove, Sektor za ekonomske poslove, Sektor za podršku kupcima i koordinaciju rada poslovnica Fonda i Sektor marketinga.

Pravilnikom o radu utvrđena je unutarnja organizacija i organizacioni dijelovi, što je detaljno razrađeno Sistematizacijom radnih mjesta sa opisom poslova i radnih zadataka, uvjetima za obavljanje poslova i odgovornostima po radnim mjestima i brojem izvršilaca.

Tijekom 2025. godine Fond je zaposlio jednog radnika na određeno vrijeme, na temelju sufinanciranja Službe za zapošljavanje Kantona Sarajevo, a sukladno Programu mjera za podsticaj zapošljavanja i održavanja više stope zaposlenosti i poboljšanja strukture zaposlenih u Kantonu Sarajevo u 2024. godini.¹⁰

⁶ „Sl. novine FBiH“, broj 38/16

⁷ „Sl. novine FBiH“, broj 6/17, 3/19 i 37/24

⁸ „Sl. novine FBiH“, broj 75/16

⁹ COSO je općeprihvaćeni međunarodni model za uspostavljanje, vođenje i procjenu sustava unutarnjih kontrola koji čini pet međusobno povezanih komponenti: kontrolno okruženje, procjena rizika, kontrolne aktivnosti, informacije i komunikacije, praćenje i procjena. On definiira unutarnju kontrolu kao postupke koje poduzima rukovodstvo sa radnicima institucije koja je osmišljena da osigura razumno uvjerenje da se postizanje ciljeva poslovanja odvija putem efikasnih i efektivnih procesa, da je osigurana pouzdanost financijskog izvješćivanja, kao i usklađenost sa važećom regulativom.

¹⁰ Ugovor o zapošljavanju Posao za sve zaključen između Fonda i JU „Služba za zapošljavanje Kantona Sarajevo“ Sarajevo br. 04/1-34-587-PZS-1/24 od 1. 4. 2025. godine



Fond je, sukladno zahtjevima Zakona i Pravilnika o provođenju financijskog upravljanja i kontrole u javnom sektoru u FBiH, imenovao koordinatora za upravljanje rizicima. Temeljem preporuka koje su dane u Pismu menadžmentu o uočenim nedostacima iz prethodne revizije za 2025. godinu,¹¹ Fond je donio mape poslovnih procesa, utvrdio registar rizika i uredio upravljanje rizicima u Fondu, te izvršio njihov unos u aplikaciju PIFC – Modul za financijsko upravljanje i kontrolu sukladno točki 2. Zaključka Vlade FBiH.¹²

Fond je usvojio značajan broj unutarnjih akata i procedura s ciljem uspostavljanja kontrolnih aktivnosti kao jedne od komponenti sustava unutarnjih kontrola. Međutim, pojedini unutarnji akti nisu usklađeni sa važećim zakonskim i podzakonskim propisima. Pravilnik o financijskom poslovanju (studeni 2010. godine) nije usklađen sa Zakonom o financijskom poslovanju u dijelu rokova plaćanja obveza, upravljanja likvidnošću, praćenja i osiguranja adekvatnosti kapitala. Pravilnik o računovodstvu i Uputstvo o popisu sredstava i obveza prema izvorima sredstava u Fondu nisu usklađeni sa člankom 22. Zakona o računovodstvu i reviziji u FBiH,¹³ u dijelu rokova sastavljanja izvješća o izvršenom popisu. Također, u primjeni je Pravilnik o javnim nabavama (listopad 2016. godine) i Pravilnik o postupku direktnog sporazuma (prosinac 2014. godine), koji nisu usklađeni sa Zakonom o javnim nabavama.¹⁴

Izmjenama Pravilnika o provođenju financijskog upravljanja i kontrole u javnom sektoru u FBiH,¹⁵ koji je stupio na snagu 23. 5. 2024. godine i točkom 3. Zaključka Vlade FBiH, propisano je da korisnici javnih sredstava planiranje uspostavljanja i razvoja financijskog upravljanja i kontrole dokumentiraju u planu za razvoj financijskog upravljanja i kontrole, a realizaciju planiranih aktivnosti u izvješću o realizaciji plana za razvoj financijskog upravljanja i kontrole. Fond je, sukladno preporuci danoj u Pismu menadžmentu donio Plan za razvoj financijskog upravljanja i kontrole za 2025.¹⁶ i 2026. godinu,¹⁷ i sačinio Izvješće o realizaciji plana za 2025. godinu, koji je ravnatelj usvojio 16. 1. 2026. godine.

Godišnje izvješće o funkcioniranju sustava financijskog upravljanja i kontrole za 2025.¹⁸ sačinjeno je sukladno Zakonu o financijskom upravljanju i kontroli u javnom sektoru u FBiH i Pravilnikom o provođenju financijskog upravljanja i kontrole u javnom sektoru u FBiH, u kojem su navedene mjere koje se planiraju poduzeti za daljnji razvoj financijskog upravljanja i kontrole po COSO komponentama.

Tijekom 2025. godine u Fondu nije bio uspostavljen sustav unutarnjih kontrola sukladno odredbama Zakona o financijskom upravljanju i kontroli u javnom sektoru u FBiH i podzakonskim aktima, iako su poduzete određene aktivnosti krajem godine na njegovom uspostavljanju, nakon dostavljenog Pisma menadžmentu. Međutim, uspostavljeni sustav unutarnjih kontrola nije adekvatno implementiran u dijelu kontrolnih aktivnosti, s obzirom na to da pojedini unutarnji akti nisu usklađeni sa zakonskim propisima koji su na snazi.

Preporuka:

- ***uskладiti unutarnje akte sa zakonskim i drugim propisima, kako bi se u potpunosti uspostavio funkcionalan sustav unutarnjih kontrola.***

Organi Fonda

Sukladno Odluci o osnivanju i Statutu, organ upravljanja Fondom je Upravni odbor, a rukovođenja je ravnatelj.

Fondom upravlja Upravni odbor koji se sastoji od pet članova. Članove imenuje i razrješava Vlada Kantona Sarajevo, sukladno odredbama Odluke o osnivanju i Statuta, a na temelju javnog natječaja za imenovanje na pozicije predsjednika i članova Upravnog odbora koji raspisuje Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljnjem tekstu: Ministarstvo). Upravni odbor Fonda imenovan je Rješenjem Vlade Kantona Sarajevo na

¹¹ Br.: 09-11-4-3026-1/25 od 10. 11. 2025. godine

¹² Zaključak Vlade FBiH, broj 1115/2025 od 25. 6. 2025. godine

¹³ „Sl. novine FBiH“, br. 15/21

¹⁴ „Sl. novine FBiH“, br. 59/22 i 50/24

¹⁵ „Sl. novine FBiH“, br. 37/24

¹⁶ Br. 01-02-11-95-1/26

¹⁷ Br. 01-02-11-95-2/26

¹⁸ Dostavljen Ministarstvu financija 10. 2. 2026. godine



mandatno razdoblje od četiri godine, u sastavu: Jasmin Bešović – predsjednik i članovi: Bernadin Hadžiabdić, Mirza Emirhafizović, Mak Aganović, te Amela Petrinić iz reda zaposlenika Ministarstva. Upravni odbor donosi srednjoročne planove, odnosno godišnje planove i programe Fonda, planove izgradnje, prati realizaciju planova i programa izgradnje stanova, vrši kontrolu namjenskog i racionalnog korištenja sredstava, usvaja godišnje izvješće o poslovanju na koje je prethodno dano mišljenje revizora, usvaja završni račun Fonda, donosi pojedinačne akte Fonda kojima se regulira materija koja je u njegovoj nadležnosti na prijedlog ravnatelja, te ostale poslove koji su propisani Statutom i drugim općim aktima Fonda. Tijekom 2025. godine Upravni odbor održao je 11 sjednica na kojima su razmatrana pitanja, između ostalog, vezana za: usvajanje planova i programa rada i izvršenja plana, informacija o gradnji i aktivnostima, godišnjem popisu, pisma menadžmentu Ureda za reviziju institucija u FBiH, razmatranje i usvajanje izvješća o radu sa financijskim izvješćem, donošenje pravilnika i dr.

Odlukom o davanju suglasnosti Upravnom odboru¹⁹ za imenovanje ravnatelja Fonda, koju je 30. 5. 2024. godine donijela Vlada Kantona Sarajevo, nakon obavljenog javnog natječaja, imenovan je Elvedin Lagarija na mandatno razdoblje od četiri godine, počevši od 31. 5. 2024. godine.

Unutarnja revizija

Uspostava funkcije unutarnje revizije uređena je Zakonom²⁰ o unutarnjoj reviziji u javnom sektoru u Federaciji Bosne i Hercegovine.²¹ Zakonom je definirano da je rukovoditelj organizacije odgovoran za uspostavljanje i funkcioniranje adekvatne i efikasne funkcije unutarnje revizije, a koja se može organizirati uspostavom jedinice za unutarnju reviziju i uspostavljanjem zajedničke jedinice za unutarnju reviziju. Način i kriteriji za uspostavljanje jedinice unutarnje revizije detaljnije su uređeni Pravilnikom o kriterijima za uspostavljanje jedinice za unutarnju reviziju u javnom sektoru u Federaciji Bosne i Hercegovine,²² kojim je propisano da se procjena obveze uspostavljanja unutarnje revizije vrši na temelju kriterija.²³ Kriteriji se smatraju ispunjenim kada je ispunjen najmanje jedan od propisanih kriterija. Nadalje, člankom 18 stav 5) Pravilnika utvrđeno je da će Centralna Harmonizacijska jedinica Federalnog ministarstva financija (u daljem tekstu CHJ) prilikom davanja mišljenja o uspostavi jedinice unutarnje revizije posebno voditi računa o primjeni koncepta „vrijednost za novac“ i koncepta ekonomičnosti, efikasnosti i efektivnosti.

Revizijom je utvrđeno da u Fondu funkcija unutarnje revizije nije uspostavljena, niti je dokumentirano da je njeno obavljanje osigurano putem zajedničke jedinice unutarnje revizije nadležnog ministarstva financija. Istovremeno, tijekom obavljanja revizije nije nam predložena dokumentacija koja bi potvrdila da je Fond ostvario službenu komunikaciju sa CHJ u vezi procjene načina organiziranja funkcije unutarnje revizije.

Fond zapošljava 33 zaposlenika, dok planirani i ostvareni prihodi za 2025. godinu prelaze iznos od 15.000.000 KM, odnosno iskazani su 16.368.595 KM,²⁴ čime je u 2025. godini ispunjen jedan od kriterija iz članka 3. stav 1) Pravilnika koji se odnosi na obim financijskih transakcija, odnosno visinu prihoda. U prethodnim razdobljima visina ostvarenih prihoda iznosila je 12.983.171 KM (za 2024. godinu) i 8.727.899 KM (za 2023. godinu), zbog čega navedeni kriterij nije bio ispunjen za uspostavljanje vlastite jedinice unutarnje revizije. Napominjemo da su i Financijskim planom Fonda za 2026. godinu planirani ukupni prihodi i rashodi u iznosu od 16.311.000 KM.

¹⁹ Odluka Upravnog odbora od 16. 5. 2024. godine

²⁰ „Sl. novine FBiH“, br. 47/08 i 101/16

²¹ Sukladno navedenom Zakonu, unutarnja revizija predstavlja neovisnu i objektivnu aktivnost uvjeravanja i savjetovanja koja je usmjerena na unapređenje poslovanja i sustava financijskog upravljanja i kontrole kroz procjenu adekvatnosti upravljanja rizicima, sustava unutarnjih kontrola i procesa upravljanja

²² „Sl. novine FBiH“, br. 49/20

²³ Kriteriji za uspostavu jedinice za unutarnju reviziju su: nivo razdjela organizacijske klasifikacije za proračun i proračunske korisnike Federacije, iznos usvojenog proračuna/financijskog plana veći od 10 miliona KM, broj zaposlenih veći od 200, nivo izvršenih transakcija ili ostvarivanje prihoda od djelatnosti, koji ukupno premašuju iznos od 15 miliona KM i visok stupanj rizika u procesima koji utiču na ostvarivanje ciljeva organizacije.

²⁴ Planirani prihodi po Financijskom planu za 2025. godinu iznosili su 16.268.328 KM.



S obzirom na organizacijsku strukturu Fonda, raniji obim poslovanja, kao i trend rasta prihoda, nije uspostavljena posebna organizacijska jedinica unutarnje revizije, nije ostvarena službena komunikacija sa CHJ, niti su radna mjesta unutarnjih revizora sistematizirana aktom Sistematizacija sa opisom poslova.

Shodno navedenom, u Fondu nije uspostavljena jedinica za unutarnju reviziju kao ključni element unutarnjeg nadzora kojim se osigurava sistematičan pristup ocjeni i poboljšanju efikasnosti upravljanja rizicima, kontrolama i procesima upravljanja, što je obveza shodno Zakonu o unutarnjoj reviziji u javnom sektoru u FBiH i Pravilniku o kriterijima za uspostavljanje jedinica za unutarnju reviziju u javnom sektoru u FBiH.

Preporuka:

- **osigurati obavljanje unutarnje revizije shodno Zakonu o unutarnjoj reviziji u javnom sektoru u FBiH i Pravilniku o kriterijima za uspostavljanje jedinica za unutarnju reviziju u javnom sektoru u FBiH.**

Prevenција korupcije

Fond je 10. 11. 2025. godine, sukladno članku 55. Zakona o prevenciji i suzbijanju korupcije u Kantonu Sarajevo,²⁵ sačinio Plan integriteta i dostavio ga 11. 11. 2025. Uredu za borbu protiv korupcije i upravljanje kvalitetom. Članom 61. navedenog Zakona propisano je da se izvješće o provođenju Plana integriteta dostavlja Uredu za borbu protiv korupcije i upravljanje kvalitetom do 31. 3. tekuće, za prethodnu godinu. Prezentirano nam je Izvješće o provođenju plana integriteta za 2025. godinu sačinjenog 9. 4. 2025. godine, koji je dostavljen Uredu za borbu protiv korupcije i upravljanje kvalitetom Kantona Sarajevo 10. 4. 2026. godine.

5. OBAVLJANJE POSLOVA IZ NADLEŽNOSTI

Na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo²⁶ i Zakona o vraćanju dodjeli i prodaji stanova²⁷ utvrđena je obveza usmjeravanja dijela sredstava koji se ostvare od prodaje, vraćanja i dodjele stanova, po odredbama ovih zakona, u Fond Kantona Sarajevo za izgradnju stanova. Zakonima je utvrđeno da će subjekti koji ostvare sredstva od prodaje stanova u postotku od 70% tih sredstava usmjeravati u kantonalni Fond za izgradnju stanova. Također je propisana mogućnost isplate stana u visini od 25 jednakih godišnjih obroka, s tim da Vlada Kantona Sarajevo može utvrditi i kraći rok za otplatu. Na temelju Odluke Kantona Sarajevo²⁸ iz srpnja 1998. godine osnovan je Fond Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe. Rješenjem Federalnog ministarstva financija²⁹ od rujna 1998. godine u registru financijskih organizacija Fond se vodi kao **nedepozitna financijska institucija** i primjenjuje **kontni plan propisan za banke i slične financijske organizacije**, do donošenja Zakona o nedepozitnim financijskim organizacijama Federacije BiH. Prema članku 12. Zakona o proračunima svrstan je u grupu **izvanproračunskih fondova**, ne nalazi se u registru proračunskih korisnika i ne posluje putem Jedinstvenog računa trezora.

Sukladno Odluci o osnivanju Fonda, Skupština Kantona Sarajevo usvaja godišnja izvješća i daje suglasnosti na planove poslovanja. Ministarstvo vrši nadzor nad zakonitošću akata davanjem suglasnosti na opće akte, a stručni nadzor vrši učešćem u sastavu povjerenstva na tenderima, kao i uvidom u poslovanje Fonda.

Fond obavlja poslove iz svoje nadležnosti sukladno osnivačkom aktu, važećim zakonskim i podzakonskim propisima, te aktima osnivača. Temeljna djelatnost Fonda odnosi se na upravljanje i realizaciju programa od javnog interesa, koji se financiraju iz namjenskih i drugih raspoloživih sredstava. U okviru svoje nadležnosti, Fond naročito: prikuplja sredstva sukladno Zakonu o prodaji

²⁵ „Sl. novine Kantona Sarajevo“, br. 35/22, 44/22 i 52/22

²⁶ „Sl. novine FBiH“ br. 27/97, 11/98, 27/99, 7/00, 32/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07, 72/08

²⁷ „Sl. novine FBiH“ br. 28/05, 2/08

²⁸ Broj 01-023-102/98

²⁹ Broj 04-021-5484/98



stanova na kojima postoji stanarsko pravo, prati i vrši nadzor nad provođenjem utvrđene obveze Zakona, sa domaćim i stranim pravnim osobama i fizičkim osobama ugovara i vrši izgradnju i kupoprodaju stanova, zemljišta za gradnju, te druge poslove koji se odnose na nekretnine; prati priliv i realizaciju sredstava na temelju zaključenih predugovora/ugovora sa krajnjim investitorima gradnje, odnosno kupcima; prikuplja tehničku i drugu dokumentaciju neophodnu za gradnju; ugovara gradnju; zaključuje ugovore financijske prirode sa bankama i drugim financijskim institucijama; izdaje poslovne prostore/ stanove čiji je investitor gradnje Fond, a koje mu povjeri Ministarstvo, odnosno Vlada i Skupština Kantona Sarajevo i druge poslove propisane osnivačkim aktima. Pored rješavanja stambenog pitanja boračke populacije, Fond se bavi i rješavanjem stambenog pitanja mladih pod povoljnijim uvjetima, za koje dodatne pogodnosti nudi i Program poticajne stanogradnje kroz suradnju sa Vladom Kantona Sarajevo, čime je omogućeno znatno povoljnije rješavanje stambenog pitanja mladih kroz dodjelu nepovratnih sredstava, kako bi im se olakšalo plaćanje stana.

U Fondu je u studenom 2023. godine izrađen Srednjoročni plan i program izgradnje za razdoblje 2024. - 2028. godina, kojim su između ostalog, pored misije, vizije i ciljeva i odgovornosti prezentirani i plan razvojno programskih aktivnosti, te plan investicijske gradnje za navedeno razdoblje (po godinama i procentima realizacije), rokovi završetka gradnje i primopredaje objekata. Navodimo primjer da je za 2025. godinu planiran završetak izgradnje i primopredaja objekta „Centar Ilijaš“, nastavak izgradnje stambenog objekta „Rosulje 3E“ i nastavak pripremnih aktivnosti za izgradnju stambenog objekta „Rosulje 2E“ na lokalitetu Općine Vogošća, te početak izgradnje objekta „Šip K-24“ na lokalitetu Općine Centar. U narednom razdoblju, tijekom 2027. i 2028. godine, planiran je završetak izgradnje objekta „Rosulje 2E“, „Rosulje 3E“ na lokalitetu Vogošće, objekta „Šip K-24“.

Fond kao investitor gradnje objekata (stambeni, stambeno – poslovni, garaže), nakon kupovine građevinskog zemljišta, osigurava: izradu projektne dokumentacije kroz postupak javne nabave, rješenje o izdavanju urbanističke suglasnosti, rješenje za izvođenje radova na izgradnji stambeno - poslovnog objekta, te ugovara izgradnju objekta nakon obavljenog postupka javne nabave sa odabranim izvođačem radova. U tijeku izgradnje Fond potpisuje predugovore sa budućim kupcima/udružiteljima sredstava za nekretnine, a koji tijekom gradnje vrše avansne uplate za vrijednost učešća i ostatak kupoprodajne vrijednosti nekretnine u ugovorenim ratama. Fond također potpisuje i ugovore sa ministarstvima Kantona Sarajevo (Ministarstvo za boračka pitanja, Ministarstvo za rad, socijalnu politiku, izbjeglice i raseljena lica i Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša) koja za potrebe programa Vlade Kantona za rješavanje stambene problematike posebnih kategorija stanovništva (boračke kategorije i mladi) kupuju ili subvencioniraju kupnju stanova, te u ugovorenom iznosu cijene ili subvencije uplaćuju predviđena sredstva, u ime i za račun krajnjih korisnika. Fond s ciljem definiranja pripadajućih sredstava i pripadajućih stanova za svakog pojedinačnog korisnika zaključuje podugovore sa pojedinačnim krajnjim korisnicima, sa ili bez učešća ministarstava (po određenom programu Vlade kantona ukoliko se donese). Po završetku gradnje objekta, pokreće se postupak tehničkog prijema i dobivanja uporabne dozvole i vrši se njegova uknjižba nadležnog zemljišno - knjižnog ureda i predaja stambene jedinice udružitelju, odnosno kupcu. Nakon otplate ugovorenog iznosa zaključuje se ugovor i vrši se predaja nekretnina kupcima, krajnjim korisnicima, odnosno prijenos prava raspolaganja i vlasništva.

Ravnatelj Fonda donio je Pravilnik o uvjetima i načinu formiranja cijena proizvoda (stambenih jedinica) i usluga,³⁰ koji je usvojio Upravni odbor. Pravilnikom su utvrđeni uvjeti i način formiranja cijena i usluga. Cijene se formiraju slobodno, prema uvjetima tržišta. Način udruživanja sredstava i utvrđivanja uvjeta za izgradnju i kupoprodaju stanova, kao i uvjeti za usmjeravanje i raspoređivanje sredstava namijenjenih za izgradnju stanova regulirani su Pravilnikom o načinu udruživanja sredstava/ kupoprodaja nekretnina kod Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova.³¹ Njime su propisana lica sa kojima Fond može udružiti sredstva radi rješavanja stambenog pitanja³² uz ispunjenje propisanih uvjeta, iznosi i uvjeti učešća, te rok otplate za lica koja se udružuju sa Fondom po pojedinačnim

³⁰ Broj: 01-02-14-2641/10 od 31. 12. 2010. godine

³¹ Broj: 06-55-P-1-13 od 28. 4. 2025. godine

³² Fizička lica pripadnici jedne od kategorija Fonda, fizička lica koja nisu pripadnici niti jedne kategorije – slobodna prodaja, pravna lica, a u omjeru koji odredi menadžment Fonda

kategorijama. Sve kategorije koje podnose zahtjeve za rješavanje stambenog pitanja nakon objave javnog oglasa razmatra Povjerenstvo, po utvrđenim kriterijima i načinom bodovanja aplikacija.³³ Pravilnikom je također propisano da ravnatelj Fonda donosi Odluku o uvjetima i načinu udruživanja sredstava/kupoprodaje za svaku lokaciju pojedinačno, a sukladno ovom Pravilniku, Pravilniku o uvjetima i načinu formiranja cijena i usluga i drugim aktima Fonda, a na prijedlog Sektora za marketing i Sektora za ekonomske poslove.

Prema podacima iz Fonda³⁴ do 2023. godine izgrađene su 3.763 stambene jedinice, neto površine 10.206 m², ukupne vrijednosti 230.437.146 KM. Tijekom 2024. i 2025. planirana je i vršena gradnja dva stambeno – poslovna objekta „A1-A“ i „A1-B“ naselje Rosulje, Općina Vogošća sa ukupno 184 jedinice površine 10.400 m² i objekat „Centar Ilijaš“ sa 220 jedinica ukupne površine cca. 6.900 m². Izgradnja navedenih objekata na 31. 12. 2025. godine u Općini Vogošća je okončana, dok je izgradnja objekta u Ilijašu u vremenu obavljanja revizije bila pri kraju.

Na temelju navedenog, Fond je osnovan Odlukom Kantona Sarajevo iz 1998. godine, a Rješenjem Federalnog ministarstva financija odobren i upisan u registar fondova kao nedepozitna financijska organizacija, koja primjenjuje kontni plan za banke i druge financijske organizacije. Također, sukladno Zakonu o proračunima svrstan je u grupu izvanproračunskih fondova i kao takav vrši planiranje poslovanja, primjenjujući članak 27. Zakona. Osnovna djelatnost Fonda je stambena izgradnja na temelju koje ostvaruje dobit, te prilikom nabave radova, roba i usluga dužan je primjenjivati Zakon o javnim nabavama BiH.

S obzirom na to da je Rješenjem Federalnog ministarstva financija iz 1998. godine propisano da će ono važiti do donošenja zakona o nedepozitnim financijskim organizacijama FBiH, koji do danas nije donesen, Fond i dalje primjenjuje navedeni kontni okvir. Uzimajući u obzir da Fond po prirodi svog poslovanja nije klasična financijska organizacija, jer suštinski ne obavlja financijske poslove poput prikupljanja depozita, plasiranja kredita ili ostvarivanja prihoda od kamata, već posluje pretežno na komercijalnoj osnovi, ostaje nejasno u kojoj mjeri je postojeći kontni i regulatorni okvir primjeren stvarnoj prirodi poslovanja Fonda.

Preporuka:

- *uvažavajući djelatnost Fonda potrebno je da Uprava zajedno sa osnivačem preispita postojeću šifru djelatnosti, primjerenost primjene kontnog okvira za banke i druge financijske organizacije i poduzme aktivnosti na usklađivanju računovodstvenog i regulatornog okvira sa suštinom njegovog poslovanja.*

6. PLANIRANJE I IZVJEŠĆIVANJE

6.1 Izrada i donošenje financijskog plana

Sukladno članku 27. Zakona o proračunima FBiH, članku 5a. Odluke o osnivanju Fonda i članku 20 stav 2) Statuta ravnatelj je dužan da planira poslovanje i razvoj izradom i nadgledanjem realizacije godišnjeg plana poslovanja, vodeći računa o optimalnom korištenju sredstava i drugih resursa Fonda, a koji će predstavljati temelj za poslovne aktivnosti Fonda u planskom razdoblju. Plan poslovanja, između ostalog, mora sadržavati: uvodni dio, financijski plan, plan nabave osnovnih sredstava, plan razvojno – programskih aktivnosti, te normativni dio. Sukladno članku 9. Statuta i člancima 5. i 6. Odluke o uspostavljanju Fonda, Upravni odbor usvaja godišnje planove. Na godišnji plan suglasnost daje Skupština Kantona Sarajevo, na prijedlog Vlade Kantona Sarajevo.

³³ Dokumentacija i dokazi neophodni za udruživanje sredstava, odnosno kupoprodaju nekretnine kod Fonda za slobodnu prodaju, za strane državljane država s kojima BiH ima ugovoreni reciprocitet, te pravna lica sa sjedištem u BiH definirana su Pravilnikom o uvjetima i načinu udruživanja sredstava/kupoprodaje nekretnina i pojedinačnim odlukama o uvjetima i načinu udruživanja sredstava po lokacijama (navodimo primjer: pravni status fizičkih lica, dokaz o pripadnosti jednoj od kategorija, razna uvjerenja, dokazi i izjave, i dr.)

³⁴ Srednjoročni plan i program izgradnje (i kupovine) stanova za razdoblje 2024.- 2028. godina i Financijski planovi

Odlukom o osnivanju Fonda i Statutom propisano je da Upravni odbor donosi srednjoročni plan i program izgradnje. Fond je 20. 11. 2023. godine izradio Srednjoročni plan i program izgradnje za razdoblje 2024. - 2028. godina, koji je Upravni odbor usvojio 30. 11. 2023. godine. On se sastoji, između ostalog, od osnova rada Fonda, organizacijske strukture, plana razvojno programskih aktivnosti, financijskog plana, plana marketinga i planiranih kadrova.

Programom rada Vlade Kantona Sarajevo, utvrđen je rok u listopadu 2024. za izradu financijskog plana Fonda za 2025. godinu. Nakon usvajanja dokumenta od Upravnog odbora, resorno ministarstvo dostavlja financijski plan na razmatranje Vladi Kantona Sarajevo. Vlada razmatra financijski plan, i nakon davanja saglasnosti dostavlja Skupštini Kantona Sarajevo na usvajanje. Ravnatelj Fonda je 4. 10. 2024. godine sačinio Financijski plan za 2025. godinu i donio Odluku o izvršenju financijskog plana prihoda i rashoda, koje je Upravni odbor usvojio 29. 10. 2024. godine. Vlada Kantona Sarajevo je dala suglasnost na Financijski plan za 2025. godine 23. 1. 2025. godine, a Skupština Kantona Sarajevo tek 23. 5. 2025. godine. Sastavni dio Financijskog plana je Plan nabave osnovnih sredstava i investicijske gradnje.

Financijski plan za 2025. godinu urađen je na temelju: plana za 2024. godinu i odluke o izvršenju financijskog plana za 2024. godinu, raspoloživosti sredstava, plana realizacije investicija, te zakonskim i podzakonskim propisima.

Planirani i ostvareni pokazatelji dani su u tabeli:

KM

Red. br.	Pozicija	Ostvareno u 2024. god.	Plan za 2025. god.	Ostvareno u 2025. god.	Indeks (5/3)x100	Indeks (5/4)x100
1	2	3	4	5	6	7
I	Prihodi	12.983.171	16.268.328	16.368.596	126	101
II	Rashodi	12.916.616	16.268.328	16.285.884	126	100
III	Dobit / (gubitak) prije poreza (I-II)	66.555	0	82.712	124	0

Ukupno ostvareni prihodi za 2025. godinu veći su u odnosu na prethodnu godinu za 3.385.425 KM, što je najvećim dijelom rezultat povećanja prihoda od prodaje stanova.

Ostvareni rashodi su u odnosu na prethodnu godinu veći za 3.369.268 KM. Povećanje ukupnih rashoda u odnosu na prethodnu godinu u najvećem dijelu je posljedica većih troškova od prodaje stanova.

Fond je u 2025. godini ostvario dobit od 82.712 KM, što je u odnosu na dobit 2024. godine veća za 16.157 KM.

6.2 Izvješćivanje

Sukladno Odluci o osnivanju Fonda i Statutu, Uprava sačinjava i podnosi izvješće o poslovanju Upravnom odboru po godišnjem obračunu sa bilancom stanja i bilancom uspjeha. Upravni odbor usvaja izvješće, a Skupština Kantona Sarajevo daje suglasnost na prijedlog Vlade Kantona Sarajevo. Do okončanja revizije Fond je sačinio Izvješće o poslovanju za 2025. godinu, koji treba razmatrati i usvojiti Upravni odbor, kao i Skupština.

7. FINACIJSKA IZVJEŠĆA

Godišnja financijska izvješća za 2025. Fond je sačinio i dostavio nadležnim organima i institucijama sukladno važećim propisima i u utvrđenom roku. Ravnatelj je pripremio financijska izvješća i odobrio ih 25. 2. 2026., koja su dostavljena nadležnim organima 26. 2. 2026. godine.



7.1 RAČUN DOBITI I GUBITKA – IZVJEŠĆE O UKUPNOM REZULTATU ZA RAZDOBLJE

7.1.1 Prihodi

Ukupni prihodi u obračunskom razdoblju iskazani su u iznosu od 16.368.596 KM, a sastoje se od finansijskih prihoda, prihoda od naknada i provizija, ostalih prihoda i dobitaka od dugoročne nefinansijske imovine.

Struktura ostvarenih prihoda, iskazana u finansijskim izvješćima, navedena je u tabeli. KM

	1. 1.-31. 12. 2025.	1. 1.-31. 12. 2024.
PRIHODI	16.368.596	12.983.172
Prihodi od kamata i slični prihodi po efektivnoj kamatnoj stopi	298.916	233.029
Prihodi od naknada i provizija	41.870	12.317
Dobici od dugoročne nefinansijske imovine	3.210	0
Ostali prihodi	16.024.600	12.737.826

Fond ostvaruje prihode na sljedeće načine: od prodaje gotovih proizvoda (stanova, poslovnih prostora i garaža), prodaje stanova nad kojima postoji stanarsko pravo i od vraćanja, dodjele i prodaje stanova, zakupa poslovnih prostora i garaža, pružanja usluga (naknade i dr.), kamata na tekuća i oročena sredstva i dr.

7.1.1.1 Prihodi kamata i slični prihodi po efektivnoj kamatnoj stopi

Fond ostvaruje prihode od kamata, koje se odnose na redovne kamate na oročena sredstva kod Privredne banke d.d. Sarajevo. Kamate se obračunavaju i plaćaju mjesečno, što je šire pojašnjeno u točki 7.2.1.2 Izvješća.

7.1.1.2 Prihodi od naknada i provizija

Prihodi od naknada i provizija najvećim dijelom se odnose na prihode od građana na temelju odustajanja od predugovora, te izdanih potvrda.

7.1.1.3 Ostali prihodi

Na ovoj poziciji iskazani su: **prihodi od prodaje stanova, poslovnih prostora i garaža** u iznosu od 15.870.482 KM, prihodi od prodaje stanova - raskid ugovora od 61.424 KM, prihodi od prodaje stanova po zakonima od 23.466 KM, te sufinanciranje zapošljavanja pripravnika od 51.000 KM.

Pravilnikom o uvjetima i načinu udruživanja sredstava/kupoprodaje nekretnina utvrđeno je da prava na udruživanje sredstava odnosno kupoprodaju nekretnine imaju fizička lica sukladno pravnom statusu kod Fonda (pripadnici jedne od kategorija Fonda, mladi do 40 godina i samohrani roditelji pod određenim uvjetima), pravna lica sa sjedištem u BiH po cijenama i uvjetima utvrđenim za pravna lica ili slobodnu prodaju i strani državljani država s kojima BiH ima ugovoren reciprocitet po cijenama utvrđenim za slobodnu prodaju. Pravo na povoljnije uvjete za udruživanje sredstava za financiranje izgradnje stanova, sukladno osobnim pravnim statusom udružitelja sredstava, odnosno kupovine stambene jedinice, može se ostvariti isključivo kod udruživanja sredstava.³⁵

Kupoprodajne cijene po vrsti nekretnine i kupoprodajne cijene po pravnom statusu udružitelja sredstava/kupca, te načini plaćanja i uvjeti za zaključenje predugovora utvrđuje se odlukom donesenom sukladno Pravilniku o uvjetima i načinu formiranja cijena proizvoda (stambenih jedinica) i usluga, pri čemu se vodi računa o finansijskim mogućnostima Fonda i kategorijama kupca, odnosno načinu plaćanja, rokovima, visini učešća i dr. Način povrata sredstava u slučaju odustajanja od kupnje

³⁵ Udruživanje sredstava i odobreni popust kod kupovine ostalih vrsta nekretnina kod Fonda (poslovni prostori, garaže, garažna parking mjesta i drugo izuzev stambenih jedinica) nisu određena, niti uvjetovana kategorijom udružioca sredstava/kupca kod Fonda.

regulira se pojedinačnim predugovorima zaključenim između lica i Fonda.³⁶ Ravnatelj Fonda formira cijene prema uvjetima na tržištu. Prodajna cijena obuhvaća sve troškove izgradnje i druge troškove koji su nastali u procesu dovođenja proizvoda na zalihe. Temeljem visine poznatih troškova, ugovorenih uvjeta definiranih ugovorom o građenju zaključenih sa izabranim izvođačem radova, procjene budućih troškova i analize tržišnih cijena i uvjeta, a sukladno aktima Fonda definiraju se prodajne cijene i uvjeti plaćanja zasebno donesenim odlukama za svaku lokaciju. Ravnatelj može prilikom prodaje proizvoda utvrditi popust pod određenim uvjetima.³⁷

Sukladno članku 53. Pravilnika o računovodstvenim politikama Fonda,³⁸ propisano je da se priznavanje prihoda od prodaje stanova, poslovnih prostora i garaža vrši temeljem primjene MSFI 15 – Prihodi od ugovora s kupcima prema stupnju dovršenosti posla na datum balance stanja, a stupanj izvršenja posla se utvrđuje u srazmjeru nastalih troškova koji su direktno povezani za prodaju stanova ili poslovnih prostora ili garaža.

Potrebno je istaći da je MSFI-jem 15 – Prihodi od ugovora s kupcima definirano je da se prihodi mogu priznati u određenom trenutku ili tijekom vremena. Ukoliko se prihodi priznaju tijekom vremena, opći princip je da se priznaju do onog obima do kojeg je ispunjena obveza izvršenja. Sukladno točki 35. standarda subjekt priznaje prihod tijekom vremena ako je ispunjen jedan od sljedećih uvjeta: kad kupac istovremeno i prima i upotrebljava koristi koje proizlaze iz izvršenja subjekta dok subjekt obavlja izvršenje, izvršenje subjekta proizvodi ili poboljšava imovinu (na primjer, radovi u tijeku) koju kupac kontrolira tijekom proizvodnje ili poboljšanja imovine, te izvršenje subjekta ne proizvodi imovinu koja za subjekt ima alternativnu namjenu i subjekt ima ostvarivo pravo na isplatu za izvršenje obavljeno do određenog datuma. Ako su zadovoljeni uvjeti priznavanja prihoda tijekom vremena MSFI 15 – Prihodi od ugovora s kupcima dopušta takozvane ulazne (input)³⁹ i izlazne (output)⁴⁰ metode u mjerenju napretka, odnosno izračuna iznosa prihoda koji trebaju biti priznati. Također, prema odredbama paragrafa B16. Standarda, kao praktično rješenje navodi se da, ukoliko subjekt ima pravo na naknadu od kupca u iznosu koji direktno odgovara vrijednosti izvršenja ispunjenog do određenog datuma za kupca, subjekt može priznati prihod u iznosu koji ima pravo fakturirati. Prema paragrafu 31, subjekt treba priznati prihod kada (ili u mjeri u kojoj) ispuni obvezu izvršenja tako što kupcu prenese obećanu robu ili uslugu (tj. imovinu). Imovina je prenesena kada (ili u mjeri u kojoj) kupac stekne kontrolu nad tom imovinom.

U Fondu je razvijen softver za evidenciju podataka o investicijama i naplatu tzv. „Fond“, kojim se daje na uvid cijela investicija od početka pa do prodaje stanova i završetka investicije. Nakon obavljanja prethodne revizije i dostavljanja Pisma menadžmentu, uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da su sačinjeni konačni obračuni za stambene jedinice po objektima: „A1 – A“ i „A1 – B“, na lokaciji Rosulje – Vogošća i objekt „Centar Ilijaš“ (za koji je stigla okončana situacija).

Odlukom o cijeni i uvjetima od 16. 10. 2024. godine za navedene objekte utvrđena je cijena kvadrata kako slijedi: na lokaciji Rosulje – Vogošća od 2.770 KM/m² za objekte „A1 – A“ i „A1 – B“ i za objekt „Centar Ilijaš“ u visini od 2.740 KM, sa uračunatim PDV-om za lica koja pripadaju boračkim kategorijama i kategoriji mladih, koji prvi put rješavaju stambeno pitanje. Za lica koja ne pripadaju boračkim i kategoriji mladih (slobodna prodaja), cijena kvadrata u Vogošći iznosi 2.870 KM/m², a u Ilijašu 2.800 KM/m². Odlukom su utvrđene i cijene parkinga i poslovnih prostora, te način plaćanja kupoprodajne cijene stana.

³⁶ Ugovoreni način plaćanja može se izmijeniti na zahtjev udružioca sredstava, sukladno odredbama Pravilnika o načinu i mogućnostima produženja rokova obročne otplate, a osiguranje potraživanja vrši se sukladno Pravilniku o postupku, sredstvima i kriterijima utvrđivanja financijske sposobnosti udružioca sredstava/kupaca kod Fonda

³⁷ Za prvu prodaju nekretnina raspisuje se javni oglas u sredstvima informiranja, dok za svaku narednu prodaju može raspisati javni oglas, ako se smatra neophodnim. Sukladno Pravilniku Fond može udružiti sredstva sa kantonalnim, odnosno federalnim institucijama koje se bave rješavanjem stambene problematike, bez raspisivanja javnog oglasa. Nakon raspisivanja imenuje se povjerenstvo koje rješava pristigle zahtjeve

³⁸ Br.: 01-02-14-1751-1/21 od 20. 10. 2021. godine

³⁹ Ulazne metode zasnivaju se na mjerenju, na primjer, iskorištenih resursa, utrošenih sati rada, nastalih troškova, proteklog vremena ili utrošenih sati rada mašina

⁴⁰ Izlazna metoda rezultira prihodima koji se priznaju na temelju direktnog mjerenja vrijednosti dobara ili usluga prenesenih do određenog datuma.



Fond sa zainteresiranim kupcima za kupnju stambene jedinice zaključuje predugovore o udruživanju sredstava za financiranje izgradnje stana. Predugovorom se definira ukupna vrijednost stana, visina učešća, kao i broj i visina mjesečnih rata za otplatu ostatka kupoprodajne cijene stana. Nakon završetka izgradnje objekta i dobivanja upotrebne dozvole vrši se primopredaja stambene jedinice udružitelju sredstava i primopredaja ključeva. Posjed, koristi, tereti, uključujući obveze po osnovi osiguranja nekretnine i opasnosti prelaze na udružitelja sredstava danom ulaska u posjed stana. Nakon otplate ukupne kupoprodajne cijene stambene jedinice zaključuje se ugovor sa kupcem, čime prelazi vlasništvo na udružitelja sredstava i ispostavlja se faktura za taj stan. Kupac se na temelju ovog ugovora u zemljišnoj knjizi općinskog suda uknjižava kao vlasnik 1/1.

Uvidom u odabrani uzorak i pripadajuću dokumentaciju utvrđeno je da Fond prihode od prodaje stanova priznaje u financijskim izvješćima nakon izvršenog konačnog obračuna i ispostavljenih faktura, a na temelju zaključenih ugovora, otplate i izvršene primopredaje stambenih jedinica. Navodimo pregled priznatih prihoda po projektima:

- **Projekt „A1-A“** - Investicija započeta 3. 8. 2011. godine,⁴¹ sa okončanom situacijom evidentiranom 30. 12. 2024. godine. Konačni obračun troškova završen je u 2025. godini. Ukupno je izgrađeno 89 stambenih jedinica, od čega su do kraja 2024. godine priznati prihodi za 72 stambene jedinice, a u prosincu 2025. godine fakturirano je i evidentirano dodatnih 17 stambenih jedinica;
- **Projekt „A1-B“** - Investicija započeta 3. 8. 2011. godine.⁴² Tijekom 2024. godine priznati su prihodi za deset stambenih jedinica, a u prosincu 2025. godine izvršeno je fakturiranje za 79 stambenih jedinica;
- **Projekt „Centar Ilijaš“** - Investicija započeta 24. 12. 2018. godine, ugovor sa izvođačem radova zaključen je 2023. godine (I privremena situacija pristigla je 30. 6. 2023. godine, a okončana situacija 10. 12. 2025. godine).⁴³ Od ukupno planirane 103 stambene jedinice, u prosincu 2025. godine izvršeno je fakturiranje za 33 stambene jedinice u vrijednosti od 2.803.271 KM bez PDV-a, dok je na kontu investicija u tijeku preostalo 9.765.457 KM.

Kod projekata „A1-A“ i „A1-B“ tijekom 2025. godine izvršeno je fakturiranje preostalih stambenih jedinica nakon okončanja investicije i prijenosa kontrole nad stanovima na kupce. Međutim, kod projekta „Centar Ilijaš“, iako je okončana situacija evidentirana 10. 12. 2025. godine, i izvršena primopredaja i prijenos kontrole nad izgrađenim stambenim jedinicama, u 2025. godini fakturirane su i evidentirane samo 33 stambene jedinice, dok je ostatak ulaganja iskazan na kontu materijalna sredstva u pripremi. Navedeno ukazuje da priznavanje prihoda nije vršeno dosljedno trenutku prijenosa kontrole nad stambenim jedinicama, kako je definirano zaključenim ugovorima i zahtjevima MSFI 15 – Prihodi od ugovora s kupcima, prema kojima se prihod priznaje kada kupac stekne kontrolu nad imovinom odnosno dobije uporabnu dozvolu i ključeve stana, neovisno od trenutka fakturiranja ili konačne naplate. Zbog navedenog, postoji rizik da dio prihoda i povezanih efekata poslovanja nije evidentiran u razdoblju na koje se odnosi, pri čemu efekte nije bilo moguće kvantificirati.

Također, Pravilnikom o računovodstvenim politikama Fonda propisano je priznavanje prihoda od prodaje stanova sukladno MSFI – ju 15 – Prihodi od ugovora s kupcima, prema stupnju dovršenosti posla, odnosno tijekom vremena, što Fond u praksi ne primjenjuje.

Imajući u vidu specifičnosti zaključenih predugovora, definirani način plaćanja, prijenos posjeda nad stambenim jedinicama prije prijenosa vlasništva, kao i ostale ugovorne odnose sa kupcima, nije nam prezentirana dokumentacija, niti procjena ispunjenosti uvjeta iz paragrafa 35. MSFI 15 – Prihodi od ugovora s kupcima, u dijelu procjene da li se obveza izvršenja ispunjava tijekom vremena. Također, nije dokumentirana ni procjena primjenjivosti odredbi iz paragrafa B16

⁴¹ Urbanistička suglasnost 12. 11.2020. godine

⁴² Urbanistička suglasnost 12. 11. 2020. godine

⁴³ Rješenjem Općinskog načelnika Općine Ilijaš od 19. 12. 2025. godine Br.: 05/1-19-2998/25 dobiveno je odobrenje za uporabu stambeno - poslovne zgrade u Ilijašu., Rješenjem Službe za imovinsko – pravne poslove, geodetske poslove i katastar Općine Ilijaš od 12. 1. 2026. godine Br.: 06/02-26-1390/25 izvršen je upis u katastar, dok je Rješenjem Općinskog suda u Sarajevu/Zemljoknjižni ured od 19. 1. 2026. godine Br.: 065-0-DN-26-000 884 izvršen upis stambeno – poslovne zgrade u A listu na kč. br. 396/34



Standarda u dijelu priznavanja prihoda prema stupnju izvršenja, odnosno po segmentima izgradnje.

Fond nije osigurao dosljednu primjenu MSFI-ja 15 – Prihodi od ugovora s kupcima, u dijelu priznavanja prihoda od prodaje stambenih jedinica, s obzirom na to da se prihodi u određenim slučajevima ne priznaju u trenutku prijenosa kontrole nad nekretninama na kupce. Također, iako je Pravilnikom o računovodstvenim politikama propisano priznavanje prihoda tijekom vremena prema stupnju dovršenosti, nije dokumentirana primjenjivost zahtjeva MSFI-ja 15 u dijelu priznavanja prihoda prema stupnju izvršenja, odnosno po segmentima izgradnje.

Preporuka:

- **prihode od ugovora s kupcima evidentirati sukladno odredbama MSFI-ja 15 – Prihodi od ugovora s kupcima, te preispitati računovodstvene politike i način priznavanja prihoda s aspekta ispunjenosti uvjeta i primjene zahtjeva Standarda.**

Prihodi ostvareni na temelju Zakona od prodaje stanova na kojima postoji stanarsko pravo i prihodi po Zakonu od vraćanja, dodjele i prodaje stanova su do 31. 12. 2024. godine evidentirani kao kapital. Međutim, od 1. 1. 2015. godine, na temelju Odluke Fonda⁴⁴ i Mišljenja konzultantske firme „FEB“ d.d. Sarajevo⁴⁵ priznaju se kao prihod, što je šire objašnjeno u točki 7.2.3 izvješća.

7.1.2 Rashodi

Rashodi su iskazani u iznosu od 16.285.884 KM i njihova struktura je:

	31.12.2025.	31.12.2024.
RASHODI	16.285.884	12.916.617
Rashodi od kamata	16	13.281
Umanjenja vrijednosti i rezerviranja	42.373	0
Troškovi zaposlenih	1.661.779	1.509.835
Troškovi amortizacije	62.350	68.641
Ostali troškovi i rashodi	14.519.365	11.324.860

7.1.2.1 Umanjenja vrijednosti i rezerviranja

U okviru pozicije Umanjenje vrijednosti i rezerviranja evidentiran je otpis potraživanja u iznosu od 42.373 KM. Revizijom je utvrđeno da je otpis izvršen izravnim knjiženjem rashoda i isknjiženja u izvanbilančnu evidenciju, bez prethodnog priznavanja ispravke vrijednosti potraživanja. Ovakav način evidentiranja nije sukladan zahtjevima MSFI 9 – Financijski instrumenti, koji propisuje priznavanje ispravke vrijednosti potraživanja primjenom modela očekivanih kreditnih gubitaka, čime se osigurava realno iskazivanje potraživanja i financijskog rezultata. Navedeno je detaljnije obrazloženo u točki 7.2.1.2 Izvješća.

7.1.2.2 Troškovi plaća i naknada plaća

Bruto plaće zaposlenih odnose se na obračunate neto plaće i naknade plaća (1.569.284 KM) i poreze i doprinose u vezi s plaćama (92.496 KM).

Troškovi plaća i naknada plaća regulirani su Zakonom o radu, Općim kolektivnim ugovorom za teritorij Federacije BiH,⁴⁶ Pravilnikom o radu⁴⁷ i pojedinačnim ugovorima o radu. Pravilnikom o radu utvrđeno je da se plaća za obavljeni rad i vrijeme provedeno na radu sastoji od osnovne plaće, dijela plaće za radni učinak i uvećane plaće sukladno složenosti posla. Osnovna plaća predstavlja najniži iznos

⁴⁴ Br.: 01-02-14-1282/15 od 20. 5. 2015. godine

⁴⁵ Br.: 306/15 od 30. 4. 2015. godine

⁴⁶ Službene novine Federacije BiH, broj 48/16

⁴⁷ Pravilnik br.: 01-01-34-2085/21 (prečišćeni tekst) i izmjene i dopune, br.: 01-03-34-2085-2/21; 01-03-34-2085-3/21; 01-03-34-2085-4/21; 01-03-34-2085-5/21 i 01-03-34-2085-6/21



koji se utvrđuje kao proizvod koeficijenta složenosti radnog mjesta, vrijednosti boda⁴⁸ za puno radno vrijeme uz normalne uvjete rada i obračunskog razdoblja. Na tako utvrđeni iznos obračunavaju se doprinosi iz plaće i porez na dohodak sukladno važećim propisima. Radna mjesta u Fondu razvrstana su u pet platnih razreda, odnosno stupnjeva složenosti, s pripadajućim koeficijentima u rasponu od 1,00 do 4,30. Pored osnovne plaće, Pravilnikom su utvrđena prava na povećanu plaću za prekovremeni rad, noćni rad, rad na dan tjednog odmora, rad na dane blagdana. Zaposlenik ima pravo na povećanje plaće za svaku navršenu godinu radnog staža u rasponu od 0,4% do 0,6%, pri čemu ukupno povećanje po ovoj osnovi ne može biti veće od 20%.

Plaća ravnatelja Fonda je utvrđena odredbama Zakona o radu, Zakona o plaćama i naknadama članova organa upravljanja i drugih organa institucija Kantona Sarajevo, kantonalnih javnih poduzeća i javnih ustanova čiji je osnivač Kanton Sarajevo,⁴⁹ Uredbe o određivanju visine plaća i naknada članova organa upravljanja i drugih organa institucija Kantona Sarajevo, kantonalnih javnih poduzeća i javnih ustanova čiji je osnivač Kanton Sarajevo,⁵⁰ Pravilnika Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova o utvrđivanju visine plaće ravnatelja i visine naknade članova Upravnog odbora.⁵¹ Mjesečna plaća ravnatelja utvrđena je u visini od tri prosječne neto plaće u FBiH, prema podacima koje objavljuje Federalni zavod za statistiku na dan obračuna plaće, uvećane za pripadajuće poreze i doprinose.

Najviša isplaćena neto plaća u 2025. godini iznosila je 5.542 KM, najniža 1.319 KM, dok je prosječna neto plaća iznosila 2.066 KM.

Fond je uspostavio sustav elektronske evidencije prisustva na radu putem kojeg se evidentira svaki dolazak na posao i odlazak s posla. Uvidom u evidencije o radnom vremenu zaposlenika utvrđeno je da se one vode sukladno važećem Pravilniku o sadržaju i načinu vođenja evidencije o radnicima i drugim licima angažiranim na radu.⁵²

Revizijom su obuhvaćene plaće za siječanj, lipanj, srpanj i prosinac 2025. godine te je konstatirano da se obračun plaća vrši sukladno zakonskim propisima i naprijed navedenim aktima Fonda.

7.1.2.3 Amortizacija

Amortizacija se obračunava linearnom metodom otpisa tijekom procijenjenog korisnog vijeka trajanja imovine, sukladno usvojenim računovodstvenim politikama Fonda, što je šire pojašnjeno u točki 7.2.1.1 Izvješća.

7.1.2.4 Ostali troškovi i rashodi

Ostali poslovni rashodi i troškovi najvećim dijelom se odnose na: troškove prodaje stanova (13.825.248 KM), naknade troškova zaposlenima i drugim osobama (448.194 KM), reklama, propaganda i reprezentacija (87.193 KM), troškove ostalih usluga (70.136 KM), neproizvodne usluge⁵³ (31.216 KM), troškove energije i goriva (18.307 KM), troškove održavanja nematerijalne i materijalne dugotrajne imovine⁵⁴ (16.201 KM), te troškove materijala⁵⁵ (10.103 KM).

Troškovi energije i goriva odnose se na utrošenu električnu energiju (14.021 KM) i gorivo i mazivo (4.286 KM). Gorivo za transportna sredstva nabavljano je za tri službena (putnička) vozila, koja se koriste sukladno Pravilniku o načinu i uvjetima korištenja i čuvanja službenih automobila i korištenja mobilnih telefona i laptopa u Fondu iz 2015. godine. Pravilnikom su uređeni uvjeti i način korištenja

⁴⁸ U uzorkom odabranog obračuna plaće osnovica je iznosila 535 KM

⁴⁹ "Službene novine KS", broj 10/16

⁵⁰ "Službene novine KS", br. 41/16, 46/16 - ispravka, 5/17, 50/17, 53/18 i 42/20

⁵¹ Pravilnik broj: 01-06-24-2-1

⁵² „Sl. novine FBiH“. br. 92/16

⁵³ Neproizvodne usluge najvećim dijelom odnose se na troškove poštanskih i telekomunikacijskih usluga (11.626 KM), troškove revizije izvješća (8.000 KM), komunalne usluge (6.368 KM) i druge troškove, evidentiranih na temelju zaprimljenih faktura dobavljača i za određene usluge provedenih izravnih sporazuma

⁵⁴ Troškovi vezani za redovno održavanje vozila, liftova, opreme, računara, softvera i dr.

⁵⁵ Troškovi materijala odnose se na potrošni materijal potreban za obavljanje redovnih aktivnosti Fonda evidentirani na temelju zaprimljenih faktura dobavljača, od koji su najznačajniji: troškovi uredskog materijala (5.454 KM), materijal za održavanje čistoće (2.779 KM) i ostali troškovi materijala (1.869 KM)

službenih vozila, kao i ovlasti i odgovornosti zaposlenika koji koriste službena vozila u obavljanju poslova iz nadležnosti Fonda. Uvidom u dostavljenu dokumentaciju⁵⁶ utvrđeno je da se vodi evidencija o pređenim kilometrima, te potrošnji goriva i servisiranju vozila. Nabava goriva u 2025. godini vršila se od dobavljača „Petrol BH Oil Company“ d.o.o. na temelju direktnog sporazuma zaključenog u 2025. godini.

Naknade troškova zaposlenima i drugim licima odnose se na: isplate pomoći po Odluci Vlade (166.850 KM), jednokratne pomoći, otpremnine i ostale naknade radnicima (119.690 KM), topli obrok (109.512 KM), regres za godišnji odmor (27.843 KM), naknade za prijevoz radnika na posao i s posla (22.575 KM), te troškove službenih putovanja (1.724 KM).

Naknada za topli obrok obračunava se i isplaćuje u visini od 1% prosječne neto plaće u FBiH prema posljednjim objavljenim podacima Federalnog zavoda za statistiku, na temelju Odluke ravnatelja, sukladno odredbama Pravilnika o radu.

Naknada za prijevoz na posao i sa posla isplaćuje se zaposlenicima čije je mjesto rada udaljeno više od jednog kilometra od mjesta stanovanja, u visini stvarnih troškova cijene mjesečne karte u javnom prijevozu na odobrenoj relaciji.

Prema Pravilniku o radu radniku pripada pravo na *regres za godišnji odmor* najmanje u visini 50% prosječne neto plaće isplaćene u FBiH, prema posljednjim objavljenim statističkim podacima. Odlukom ravnatelja od 28. 5. 2025. godine isplaćen je regres za 2025. godinu u visini 772,67 KM za 35 radnika koji su ostvarili pravo na regres.

Jednokratne pomoći, otpremnine i ostale naknade radnicima odnose se najvećim dijelom na: naknada za pozitivno poslovanje i rezultate rada (74.119 KM),⁵⁷ nagrade zaposlenima povodom blagdana (28.400 KM – dva blagdana po 400 KM), jednokratne novčane pomoći za radnike na ime teške bolesti (10.620 KM), sudjelovanje u povjerenstvima (4.050 KM) i slično. Člankom 35. stav 3 Pravilnika o radu Fonda propisano je da ravnatelj može donijeti odluku o isplati naknade radniku Fonda za vjerske praznike, u slučajevima pozitivnog poslovanja Fonda i u drugim slučajevima. Na temelju navedene odredbe, u prosincu 2025. godine, Odlukom ravnatelja radnicima je isplaćena naknada za pozitivno poslovanje i rezultate rada u visini njihove plaće za mjesec prosinac.

Uvidom u dokumentaciju, a na temelju uzorka, utvrđeno je da su na navedene naknade obračunati pripadajući porezi i doprinosi i da su isplaćene sukladno Pravilniku o radu i odlukama ravnatelja.

Isplate pomoći po Odluci Vlade odnose se na isplate radnicima sukladno Uredbi o isplati pomoći od strane poslodavaca⁵⁸ radi inflatornog rasta cijena. Uredbom je uređeno pravo na isplatu pomoći, dinamika i način realizacije. Člancima 3., 4. i 5. Uredbe poslodavcu je dana mogućnost isplate pomoći za lica koja imaju zasnovan radni odnos s poslodavcem sukladno Zakonu o radu, u visini od 450 KM mjesečno za razdoblje do kolovoza 2025. godine i u visini od 400 KM mjesečno od kolovoza do prosinca 2025. godine, uzimajući u obzir financijske mogućnosti Fonda. Pomoć se mogla isplatiti u razdoblju od dana stupanja na snagu Uredbe, odnosno od 4. 2. 2025. godine do 31. 12. 2025. godine. Ova vrsta pomoći ne smatra se plaćom ili naknadom plaće prema odredbama Zakona o radu. Na temelju Uredbe ravnatelj je tijekom 2025. godine donio odluke o isplati novčanih sredstava na ime prava na pomoć od strane poslodavca⁵⁹, i to za mjesece svibanj, lipanj i srpanj u neto iznosu od 450 KM po radniku te za mjesece kolovoz, rujan, listopad, studeni i prosinac u neto iznosu od 400 KM po radniku.

Troškove reklame, propagande i reprezentacije najvećim dijelom čine usluge: digitalnog marketinga, oglašavanje i organizaciju manifestacije svečane dodjele ključeva stambenih jedinica u stambeno-poslovnom objektu Ilijaš (70.975 KM), reprezentacija (11.229 KM) i troškovi promotivnog materijala (4.989 KM). Troškovi digitalnog marketinga, oglašavanje i organizacija manifestacije svečane

⁵⁶ Putni nalozi, fakture i izvješća o utrošku goriva

⁵⁷ Br.: 01-03-11-02 od 5. 1. 2026. godine

⁵⁸ „Sl. novine FBiH“ br. 8/25, 14/25 i 58/25

⁵⁹ Odluka o isplati naknade – pomoći radnicima Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova broj: 01-03-02-804 od 16. 5. 2025. godine, Odluka o isplati pomoći radnicima Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova broj: 01-03-02-1169 od 7. 8. 2025. godine i Odluka o izmjeni Odluke o isplati pomoći radnicima Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova broj: 01-03-02-1169-1 od 6. 10. 2025. godine



dodjele ključeva nastali su na temelju faktura ispostavljenih nakon provedenih postupaka javnih nabava i izvršenih usluga.

Troškovi ostalih usluga odnose se najvećim dijelom na naknade članovima Upravnog odbora (32.423 KM) i odvjetničke usluge (10.663 KM), te druge troškove vezane uz izradu ugovora.

Obračun i isplata mjesečne *naknade predsjedniku i članovima Upravnog odbora* uređuje se Uredbom o određivanju visine plaća i naknada članova organa upravljanja i drugih organa institucija Kantona Sarajevo, kantonalnih javnih poduzeća i javnih ustanova čiji je osnivač Kanton Sarajevo i Pravilnikom Fonda o utvrđivanju visine plaće ravnatelja i visine naknade članova Upravnog odbora. Naknada predsjedniku Upravnog odbora iznosi 15% od utvrđene plaće ravnatelja Fonda, dok se članovima naknada umanjuje za 25% u odnosu na predsjednika. Mjesečna naknada isplaćuje se pod uvjetom da je u tom mjesecu održana najmanje jedna sjednica Upravnog odbora. Tijekom 2025. godine isplaćene su naknade za održanih 11 sjednica.

Također, revizijom je utvrđeno da je zaposlenik Fonda angažiran na obavljanju poslova tehničkog sekretara i zapisničara Upravnog odbora. Po toj osnovi zaposleniku se isplaćuje naknada po održanoj sjednici Upravnog odbora u visini naknade utvrđene za članove Upravnog odbora. Tehnički sekretar Upravnog odbora nije član ovog organa, niti učestvuje u odlučivanju. U postupku revizije nije prezentiran pravni temelj kojim je utvrđeno pravo tehničkog sekretara na naknadu, niti kriteriji za određivanje visine naknade, posebno u dijelu koji se odnosi na izjednačavanje naknade sa naknadom članova Upravnog odbora. Imajući u vidu da imenovani ima status zaposlenika Fonda i ostvaruje prava na temelju radnog odnosa, te da poslovi tehničkog sekretara i zapisničara predstavljaju stručnu i administrativnu podršku radu ovog organa, isplata naknade za obavljanje navedenih poslova nije definirana unutarnjim aktima Fonda.

Preporuka:

- ***unutarnjim aktom definirati naknadu za poslove tehničkog sekretara Upravnog odbora, te jasno utvrditi kriterije za određivanje njene visine.***

Troškovi od prodaje stanova iskazani su u iznosu od 13.825.248 KM i predstavljaju rashode koji nastaju kao rezultat realizacije investicijskih projekata izgradnje stanova, garaža i poslovnih prostora. Ovi troškovi su izravno povezani s investicijama u izgradnji stambenih objekata i priznaju se u trenutku prodaje stanova, odnosno prijenosa kontrole nad stambenim jedinicama na kupce.

Troškovi prodanih stanova predstavljaju vrijednost izgrađenih stambenih jedinica koja je utvrđena na temelju obračuna ukupnih troškova izgradnje objekta. Fond kroz poseban program (softver) vodi analitičku evidenciju troškova po pojedinačnim investicijama (projektima), pri čemu se svi direktni i pripadajući neizravni troškovi izgradnje evidentiraju i raspoređuju na konkretne stambene jedinice. Na taj način omogućeno je pouzdano utvrđivanje troška po investiciji, što je sukladno zahtjevima MRS 2 – Zalihe za vrednovanje po trošku. Troškovi se kapitaliziraju tijekom izgradnje, a priznaju kao rashod u trenutku prodaje. Tijekom procesa realizacije investicijskih projekata, svi troškovi koji nastaju u vezi s izgradnjom stambenih objekata evidentiraju se kao investicije u tijeku. U okviru tih troškova obuhvaćeni su izdaci za izvođenje građevinskih radova, instalacijske radove, projektiranje, stručni nadzor, kao i drugi troškovi neposredno povezani s realizacijom projekta izgradnje stambenih objekata. Nakon završetka izgradnje objekta i pribavljanja uporabne dozvole, investicija se prenosi iz kategorije investicija u tijeku u kategoriju stanovi, garaže i poslovni prostori na zalihi.⁶⁰ U tom trenutku vrši se obračun ukupne vrijednosti izgrađenih stambenih jedinica, pri čemu se ukupni troškovi izgradnje raspoređuju na pojedinačne stanove sukladno njihovoj površini, pripadajućim dijelovima zajedničkih prostorija i drugim relevantnim parametrima, koji utječu na formiranje vrijednosti pojedinačne stambene jedinice. Prodajom stanova priznaju se prihodi od prodaje, dok se istovremeno priznaju i troškovi prodanih stanova. Ovi troškovi predstavljaju dio ukupne vrijednosti investicije koji se odnosi na prodane stambene jedinice, čime se vrši zatvaranje dijela investicije koji se odnosi na prodane

⁶⁰ Prijenos sa grupe 03 – Stalna sredstva u pripremi na 069 – Ostale zalihe

stanove, dok se preostali dio investicije odnosi na stanove koji još nisu prodani i oni se evidentiraju kao zaliha.

7.1.3 Financijski rezultat

U financijskim izvješćima za 2025. godinu iskazana je dobit prije poreza u iznosu od 82.712 KM, odnosno neto dobit u iznosu od 69.081 KM, dok je u prethodnoj godini iskazana neto dobit u iznosu od 66.555 KM.

Ne možemo potvrditi iskazani financijski rezultat, s obzirom na to da:

- nije osigurana primjena MSFI-ja 15 – Prihodi od ugovora s kupcima, u dijelu priznavanja prihoda od prodaje stambenih jedinica, s obzirom na to da se prihodi u određenim slučajevima ne priznaju u trenutku prijenosa kontrole nad nekretninama na kupce. Efekte na financijska izvješća nije moguće kvantificirati (točka 7.1.1.3 Izvješća);
- za potraživanja od kupaca u iznosu od najmanje 411.431 KM nije izvršena procjena očekivanih kreditnih gubitaka sukladno zahtjevima MSFI-ja 9 – Financijski instrumenti, niti je izvršena ispravka vrijednosti tih potraživanja, zbog čega su rashodi podcijenjeni, a potraživanja i financijski rezultat precijenjeni za navedeni iznos (točka 7.2.1.2 Izvješća);
- za sudske sporove koji se vode protiv Fonda u ukupnom iznosu od 822.114 KM nije izvršena procjena na datum bilance, niti su priznata rezerviranja na teret rashoda na temelju te procjene, što nije sukladno zahtjevima MRS-a 37 – Rezerviranja, potencijalne obveze i potencijalna imovina. Efekte na rashod, obveze i financijski rezultat ne možemo kvantificirati (točka 10 Izvješća).

Ravnatelj je za potrebe predaje izvješća ovlaštenoj instituciji (Financijsko – informatičkoj agenciji) donio Odluku o prijedlogu raspodjele dobiti, na način da se dobit rasporedi kao neraspoređena dobit, koja je podnesena 25. 2. 2026. godine.

Do okončanja revizije Upravni odbor, niti Skupština Kantona Sarajevo nisu razmatrali odluku o rasporedu dobiti za 2025. godinu.

7.2 BILANCA STANJA – IZVJEŠĆE O FINANCIJSKOM POLOŽAJU NA KRAJU RAZDOBLJA

7.2.1 Dugoročna nefinancijska imovina i odgođena porezna imovina

Ukupna imovina na datum bilance iskazana je u iznosu od 32.316.269 KM i u odnosu na prethodnu godinu manja je za 6.592.134 KM. Strukturu dugoročne imovine čine nekretnine, postrojenja i oprema, nematerijalna imovina, ulaganja u investicijske nekretnine, imovina namijenjena prodaji, te sitan inventar i materijal.

7.2.1.1 Nekretnine, postrojenja i oprema

Struktura i promjene na nekretninama, postrojenjima i opremi daju se u tabeli:

KM

	Zgrade	Nemat. sredstva	Oprema	Alati, pogon, kancelar.	Transport na sredstva	Mat.sre. u pripremi	Ostala mat.sred.	Ukupno
Nabavna vrijednost								
na 1. 1. 2025.	916.636	25.763	142.478	80.652	90.662	20.070.680	3.215	21.330.085
Povećanja u 2025	61.424		12.199			11.732.193		11.805.816
Prijenos sa pripreme						(18.979.237)		(18.979.237)
Otuđenje/ rashodovanje			(3.740)	(1.065)	(17.900)			(22.706)
Ostalo	(11.224)							(11.224)
na 31. 12. 2025.	966.835	25.763	150.936	79.587	72.762	12.823.636	3.215	14.122.733



Akumulirana amortizacija								
na 1. 1. 2025.	461.942	22.814	114.558	67.073	90.662	0	475	757.524
Amortizacija	45.523	1.456	12.744	2.627				62.350
Amortizacija ranijih razdoblja								0
Otuđenje/rashodovanje			(3.740)	(1.065)	(17.900)			(22.706)
Ostalo	(5.612)							(5.612)
na 31. 12. 2025.	501.853	24.270	123.562	68.634	72.762	0	475	791.556
Neto knjigovodstvena vrijednost								
na 1. 1. 2025.	454.693	2.949	27.920	13.579	0	20.070.680	2.740	20.572.561
na 31. 12. 2025.	464.982	1.493	27.374	10.953	0	12.823.636	2.740	13.331.177

Nekretnine, postrojenja i oprema iskazani su u iznosu od 13.331.177 KM (nabavna vrijednost 21.330.085 KM i ispravka vrijednosti 791.556 KM) od kojih su najznačajniji, iskazano po nabavnoj vrijednosti: materijalna sredstva u pripremi (20.070.680 KM), zgrade Fonda (916.636 KM), oprema (142.478 KM), putnički automobili (90.662 KM), alati i uredski namještaj (80.652 KM) i nematerijalna sredstva (25.763 KM). Od ukupnih povećanja nekretnine, postrojenja i opreme tijekom 2025. godine najznačajnije se odnose na materijalna sredstva u pripremi (11.732.193 KM), dok se smanjenja odnose na prijenos sredstava sa pripreme (18.979.237 KM), rashodovanje sredstava po godišnjem popisu, te obračunatu amortizaciju.

Oprema je iskazana u iznosu od 27.374 KM (nabavna vrijednost 142.478 KM i ispravka vrijednosti 123.562 KM) i najvećim dijelom se odnosi na računarsku i ostalu opremu (82.065 KM).

Alati, pogonski i uredski namještaj su iskazani u iznosu od 10.953 KM (nabavna vrijednost 80.652 KM i ispravka vrijednosti 68.634 KM) i najvećim dijelom se odnose na uredski namještaj (71.102 KM).

Transportna sredstva su u cijelosti amortizirana na datum bilance. Fond raspolaže sa tri vozila (nabavne vrijednosti 90.662 KM) i odnose se na putnička vozila Škoda Rapid, Škoda Octavia i Passat WV.

Nematerijalna imovina iskazana je u iznosu od 1.493 KM (nabavna vrijednost 25.763 KM i ispravka vrijednosti 24.270 KM), a odnosi se na računarski program (softver). Za nematerijalnu imovinu Fond, sukladno Pravilniku o računovodstvenim politikama, primjenjuje linearnu metodu amortizacije kroz procijenjeni vijek trajanja.

Materijalna imovina u pripremi iskazana je u iznosu od 12.823.636 KM i najvećim dijelom se odnosi na izgradnju stambenih zgrada, stanova, poslovnih prostora i garaža u iznosu od 12.797.056 KM. Uvidom u strukturu investicija u tijeku utvrđeno je da se veći dio ulaganja u iznosu od 9.765.475 KM odnosi na objekt u Ilijašu, objekt na Šipu u iznosu od 980.190 KM, objekt „3E“ od 993.223 KM i objekt „2E“ od 436.611 KM, oba na lokalitetu Rosulje. U cilju realizacije ovih ulaganja Fond je u prethodnim razdobljima proveo postupke javnih nabava i zaključio ugovore za izgradnju.

Vezano za izgradnju, a prema dostavljenom pregledu „Ukupno ugovoreni investicija - neizvršenih obveza“ na 31. 12. 2025. godine utvrđeno je da je potpisano deset ugovora sa dobavljačima, ukupne ugovorene vrijednosti 24.578.789 KM sa PDV-om, od čega se na vrijednost izvedenih radova odnosi 23.527.643 KM, dok je preostali iznos neizvedenih radova 1.051.147 KM. Ugovori se odnose na objekte u Vogošći, Ilijašu i na lokaciji Šip (K-78), uključujući vanjsko uređenje objekata i nadzor. Od ukupne ugovorene vrijednosti na centar u Ilijašu se odnosi 13.606.888 KM sa PDV-om,⁶¹ a do 31. 12. 2025. po ovom projektu je plaćeno 13.160.483 KM. Za objekte u Vogošći – Rosulje za realizaciju ugovora preostalo je samo vanjsko uređenje objekta „Rosulje II“, te je od ukupno ugovorene vrijednosti 1.979.828 KM ostalo za realizaciju 195.755 KM. Za izvođenje radova na objektu „A1-B“ od ukupno ugovorenog iznosa od 7.310.127 KM, preostalo za realizaciju 24.368 KM.

Ostala imovina iskazana u iznosu od 1.783.260 KM, odnosi se na stanove, garaže i poslovne prostore na zalihi (1.776.388 KM) i sitan inventar (16.871 KM).

⁶¹ Vezano za izgradnju objekta u Ilijašu, potpisana su tri ugovora sa dobavljačem „ITC“ d.o.o. Zenica i to: osnovni ugovor 29. 3.2023. godine u iznosu od 13.073.493 KM sa PDV-om, dodatni ugovor od 15. 11. 2024. godine u iznosu od 285.000 KM, te ugovor od 7. 11. 2025. godine u iznosu od 248.395 KM. Za nadzor nad gradnjom centra u Ilijašu potpisan je ugovor sa „Radis“ d.o.o. 5. 6. 2023. godine na iznos od 68.905 KM.

Zalihe se vrednuju po nižem od troška ili neto prodajne vrijednosti. Zalihe su vrednovane po trošku nabave, uključuju sve troškove koji su potrebni za dovođenje zaliha u stanje spremno za uporabu. Za mjerenje troškova zaliha primjenjuje se metoda prosječne cijene.

Stambeni objekti evidentirani na zalihi prikazani su u tabeli:

Broj jedinica	Vrsta jedinica	m ²	Ukupni troškovi u KM
2	Stanovi	114,71	86.921
9	Poslovni prostori	904,50	758.716
63	Garaže	786,60	902.273
1	Skladište	34,77	18.478
75		1.840,58	1.766.388

Amortizacija stalnih sredstava uređena je Pravilnikom o računovodstvenim politikama, kojim je propisano da se materijalna i nematerijalna stalna sredstva otpisuju na temelju procijenjenog vijeka uporabe, odnosno pritjecanja ekonomskih koristi na temelju korištenja i uporabe stalnih sredstava, a primjenjujući linearnu metodu otpisa po stopama koje Zakon o porezu na dobit⁶² priznaje u trošak razdoblja.

Osnovne grupe materijalne imovine i stope amortizacije date su u tabeli:

Grupa imovine	Stopa amortizacije (%)
Građevinski objekti	5
Oprema, vozila i postrojenja	15
Računarska oprema	33,3
Nematerijalna imovina	20

Umanjenje vrijednosti imovine

Uprava Fonda je shodno paragrafu 9. i ostalim zahtjevima iz MRS-a 36 – Umanjenje vrijednosti imovine, dužna na datum bilance vršiti ocjenu postoje li bilo kakvi pokazatelji da je vrijednost neke imovine umanjena, te ako postoje takvi pokazatelji vršiti procjenu nadoknadle vrijednosti za takvu imovinu.

U prethodnim razdobljima Fond nije vršio ocjenu postoje li bilo kakvi pokazatelji da je vrijednost nekog sredstva umanjena, niti je vršena procjena nadoknadle vrijednosti za takva sredstva, za što smo dali preporuku u Pismu menadžmentu od 10. 11. 2025. godine. Fond je postupajući po preporuci, imenovao povjerenstvo za popis nekretnina, postrojenja i opreme, nematerijalnih sredstava, osnovnih sredstava u pripremi, osnovnih sredstava namijenjenih prodaji, ulaganje u nekretnine, sitnog inventara, materijala, stanova, vrijednosnica i ostalo, koje je izvršilo ocjenu pokazatelja umanjenja vrijednosti imovine, uzimajući u obzir relevantne unutarnje i eksterne indikatore (promjene tržišnih uvjeta, fizičko stanje imovine, stupanj iskorištenosti, tehnička zastarjelost i dr.). Na temelju izvršene analize povjerenstvo je sačinilo Zapisnik od 19. 2. 2026. godine u kojem je konstatiralo da ne postoje pokazatelji koji bi upućivali na umanjenje vrijednosti sredstava, odnosno da je imovina Fonda na datum bilance realno i objektivno iskazana u financijskim izvješćima, te da nema potrebe za priznavanjem gubitaka po osnovu umanjenja vrijednosti. Rezultati provedene ocjene za 2025. godinu uvršteni su u Izvješće središnjeg popisnog povjerenstva za 2025. godinu koji je usvojio Upravni odbor 25. 2. 2026. godine.

Vlasništvo nad nekretninama

Fond raspolaže zemljištem na kojem je planirana gradnja stambeno poslovnog prostora i zemljišnoknjižnim izvadcima u koje su uknjižene predmetne nekretnine. Ta imovina, koja se u zemljišno knjižnom uredu vodi kao vlasništvo Fonda, nije faktički vlasništvo Fonda nego kupaca/udružitelja sredstava, koji na osnovu podugovora, udružuju sredstva sa Fondom radi gradnje i stjecanja vlasništva

⁶² „Sl. novine FBiH“, br. 15/16 i 15/20

nad predmetnim nekretninama. Fond kao investitor kupuje zemljište na kojem se, nakon dobivanja dozvole za građenje, započinje gradnja stambeno poslovnih objekata. Istovremeno Fond raspisuje oglas za udruživanje sredstava sa potencijalnim kupcima i gradnju nekretnine. Sredstva za gradnju nekretnina, većim dijelom, se osiguravaju od udružitelja sredstava, uplatom ugovorenog učešća i obročne otplate ostatka kupoprodajne cijene beskamatno. Po završetku izgradnje i dobivanja odobrenja za uporabu objekta, stanovi se predaju udružiteljima sredstava, koji su od tog trenutka do prijenosa vlasništva, vanknjižni vlasnici nekretnina. Otplate kupoprodajne cijene stana od kupaca/udružitelja sredstava stječu se uvjeti za zaključenje ugovora o kupoprodaji na nekretninama. Nakon zaključenja ugovora, a po dobivanju etažnog uloška vrši se prijenos vlasništva na kupce/udružitelje sredstava. Ovako izgrađene zgrade i stanovi ne knjiže se u financijskim knjigama kao imovina Fonda, već se vlasništvo prenosi krajnjim investitorima gradnje. Udružiteljima sredstava se u cijenu stana ukalkuliraju svi troškovi, koji terete gradnju od zemljišta pa nadalje. Udružitelji sredstava postaju vlasnici stanova, zemljišta ispod zgrade i zajedničkih dijelova zgrade.

Pored navedenog, a uvidom u dostavljenu dokumentaciju, utvrđeno je da Fond raspolaže dokazima o vlasništvu nad nekretninama iskazanim u financijskim izvješćima (a odnose se na poslovnu zgradu i dvije garaže, te zemljište namijenjeno prodaji koje nije građevinsko) **i zemljištem na lokalitetu Stup⁶³ koje nije iskazano u poslovnim knjigama Fonda.** Naime, nakon izgradnje objekta na Stupu vršena je parcelizacija (na parceli 186/1) što je dovelo do izmjena u katastarskom operatu općine Stup, i parcele koja se vodi na Fondu (broj 186/22). Izvršena je procjena tržišne cijene tog zemljišta, po nalazu vještaka građevinske struke iz svibnja 2022. godine, čime je njegova procijenjena vrijednost iznosila 87.465 KM (357m² x 245 KM/m²). Tadašnji ravnatelj je 13. 1. 2022. godine donio Odluku⁶⁴ o prodaji zemljišta za 87.465 KM, a na koju Upravni odbor (odlučujući o prodaji imovine sukladno Pravilniku o postupku prodaje pokretnih i nepokretnih stvari putem licitacije iz 2020 godine – u daljnjem tekstu Pravilnik), nije dao suglasnost. Prema novom Pravilniku⁶⁵ od 12. 5. 2025. godine izmijenjena je odredba da Upravno vijeće daje suglasnost za prodaju pokretne i nepokretne imovine, dok je definirano da odluku o predmetu licitacije donosi ravnatelj, na prijedlog Sektora za ekonomske poslove. Također je definirano da je u slučaju zaključenja ugovora o kupoprodaji, zamjeni, zakupu, i dr. potrebno pribaviti mišljenje Pravobranilaštva, sukladno čl. 15. Zakona o pravobranilaštvu.⁶⁶ Nadležnost Pravobranilaštva je vršenje poslova pravne zaštite imovine i imovinskih interesa Kantona i njegovih organa, kantonalnih organa uprave, kantonalnih upravnih organizacija i stručnih službi i drugih institucija čiji je osnivač Kanton Sarajevo.

Fond je u studenom 2025. godine ponovno angažirao sudskog vještaka građevinske struke, koji je procijenio tržišnu vrijednost parcele na 135.135 KM.⁶⁷ Sukladno Pravilniku, Sektor za ekonomske poslove je 5. 11. 2025. godine podnio prijedlog za prodaju zemljišta putem licitacije. Donesena je Odluka o prodaji pokretnih i nepokretnih stvari od 7. 11. 2025. godine i isti dan je imenovano povjerenstvo za provedbu postupka licitacije. Javna licitacija objavljena je u dnevnim novinama⁶⁸ i na stranici Fonda, a rok za dostavljanje ponuda bio je 18. 11. 2025. godine. Licitacija se održala 21. 11. 2025. na kojoj je konstatirano da su pristigle dvije početne ponude: „SMC Nekretnine“ d.o.o. Sarajevo (136.000 KM) i „Koncept Bau“ d.o.o. Sarajevo (135.500 KM). Najveća postignuta cijena licitacijom bila je od „Koncept Bau“ d.o.o. Sarajevo u iznosu od 136.200 KM, te je donesena Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuđača 26. 11. 2025. godine. Fond je prilikom zaključivanja ugovora s izabranim kupcem dogovorio obvezu kupca, a koja će se upisati i u zemljišnoknjižni izvadak predmetne nekretnine, da ukoliko na zemljištu izgradi nekretninu (poslovni objekt, garaže, parking i sl.) obavezan je omogućiti upis prava vlasništva nad 20% izgrađenog objekta u korist Fonda. Na predloženi nacrt ugovora o kupoprodaji Pravobranilaštvo je dalo pozitivno mišljenje od 2. 2. 2026. godine, a Ugovor je

⁶³ Broj parcele 186/22 ukupne površine 357 m², ZK br.: 065-0-NAR-22-046 769, oznaka nekretnine Ekonomsko dvorište

⁶⁴ Br. 01-03-14-942

⁶⁵ Br. 01-03-02-776/25)

⁶⁶ Sl. Novine Kantona Sarajevo“ br.: 33/08, 7/12, 44/16, 45/21

⁶⁷ Analizom vještaka utvrđeno je da prodajna cijena zemljišta na navedenoj lokaciji, a po podacima iz Registra cijena nekretnina, varira od 175 KM/m² do 375 KM/m²

⁶⁸ Oslobođenje od 11. 11. 2025. i Dnevni avaz od 10. 11. 2025. godine

zaključen 4. 2. 2026. godine. Dostavljen nam je dokaz o uplati po kupoprodajnom ugovoru od 11. 2. 2026. godine od kupca „Koncept Bau“ d.o.o. Sarajevo u ukupnom iznosu od 136.200 KM.

Sukladno paragrafu 7 MRS-a 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema, trošak pojedine stavke nekretnine, postrojenja i opreme priznaje se kao imovina u poslovnim knjigama kada je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi pritjecati subjektu i kada se njena vrijednost može pouzdano izmjeriti. Sukladno MRS-u 1 – Presentacija financijskih izvješća, financijska izvješća trebaju realno prikazivati financijski položaj, financijske rezultate i novčane tijekove koji će korisnicima financijskih izvješća pružiti relevantne informacije, a Konceptualnim okvirom za financijsko izvješćivanje, je definirano priznavanje elemenata financijskih izvješća. Sukladno paragrafu 8, MRS-a 10 – Događaji nakon datuma bilance, propisano je da događaji nakon datuma bilance koji pružaju dodatne dokaze o uvjetima koji su postojali na datum bilance zahtijevaju prilagođavanje financijskih izvješća.

Revizijom je utvrđeno da Fond na 31. 12. 2025. godine nije imao evidentirano zemljište za koje posjeduje uredne zemljišnoknjižne izvratke, čime je potvrđeno vlasništvo i kontrola nad njim. Iako su od 2022. godine bili ispunjeni uvjeti za priznavanje imovine sukladno MRS-u 16, Fond predmetno zemljište nije iskazao u poslovnim knjigama niti u financijskim izvješćima za 2025. godinu, a nije bilo obuhvaćeno ni godišnjim popisom imovine, iako se imalo saznanja o navedenom.

Uvidom u dokumentaciju i naknadne događaje iz 2026. godine utvrđeno je da je Fond u 2025. godini izvršio procjenu vrijednosti zemljišta od strane ovlaštenog vještaka u iznosu od 135.135 KM, proveo postupak prodaje putem javne licitacije, te u 2026. zaprimio novčana sredstva na temelju prodaje (što je potvrđeno izvodima sa računa). Navedena prodaja predstavlja naknadni događaj koji, u smislu MRS-a 10, daje dodatne dokaze o postojanju i vrijednosti imovine na datum bilance, odnosno potvrđuje da je zemljište postojalo i bilo mjerljivo na 31. 12. 2025. godine. Uprkos navedenom, Fond nije izvršio priznavanje predmetne imovine, što nije sukladno zahtjevima računovodstvenih standarda i zakonskih propisa.

Zbog neevidentiranja zemljišta u poslovnim knjigama, procijenjene vrijednosti 135.135 KM, ukupna imovina i kapital Fonda su na 31. 12. 2025. godine materijalno podcijenjeni, a financijska izvješća ne pružaju istinit i fer prikaz financijskog položaja na datum bilance. Navedeno nije sukladno MRS-u 16, i ostalim relevantnim standardima budući da financijska izvješća trebaju realno prikazivati financijski položaj, financijske rezultate i novčane tijekove koji će korisnicima financijskih izvješća pružiti relevantne informacije.

7.2.1.2 Financijska imovina po amortiziranom trošku

Financijska imovina po amortiziranom trošku iskazana je u iznosu od 13.424.218 KM, a odnosi se na depozite kod drugih banaka i na kredite i potraživanja od klijenata.

Depoziti kod drugih banaka

Fond je tijekom 2024. i 2025. godine izvršio oročavanje novčanih sredstava putem ugovora o oročenim depozitima kod poslovnih banaka. U 2024. godini oročeno je novčanih sredstava u iznosu od 4.520.000 KM kod Privredne banke d.d. na razdoblje od 36 mjeseci, uz ugovorenu godišnju kamatnu stopu od 2,40%. Tijekom 2025. godine zaključeni su ugovori o oročenim depozitima u ukupnom iznosu od 3.000.000 KM. Od navedenog iznosa, 1.000.000 KM je oročeno na razdoblje od 12 mjeseci uz godišnju kamatnu stopu od 1,85%, a 2.000.000 KM na razdoblje od 36 mjeseci uz godišnju kamatnu stopu od 2,5%.

Odobreni dugoročni krediti stanovništvu za stambenu izgradnju i druga potraživanja

Pravilnikom o računovodstvenim politikama propisano je da se potraživanja od prodaje stanova, poslovnih prostora, garaža i druga potraživanja iz poslovnih odnosa priznaju u nominalnoj vrijednosti (obračunska osnova), te da se najmanje na dan svake bilance stanja vrši procjena naplativosti potraživanja, pri čemu se u obzir uzimaju sljedeći faktori: likvidnost i solventnost partnera, povijest otplaćivanja obveza, ekonomski trendovi u danom području i sniženje kreditnog rejtinga dužnika. Otpis potraživanja se vrši na teret rashoda.

Prema zahtjevima MSFI-ja 9 – Financijski instrumenti, subjekt je dužan mjeriti rezervacije za umanjeње vrijednosti potraživanja od kupaca sukladno procjeni očekivanih kreditnih gubitaka za takva potraživanja, te njihovim grupiranjem prema zajedničkim karakteristikama kreditnog rizika. Umanjenje vrijednosti potraživanja od kupaca se provodi korištenjem pojednostavljenog pristupa koji sugerira korištenje matrice očekivanih kreditnih gubitaka (matrica za utvrđivanje umanjeња vrijednosti), pomoću ročne strukture potraživanja od kupaca i utvrđene korespondentne stope očekivanih kreditnih gubitaka.

U Fondu je doneseno Organizaciono uputstvo za naplatu potraživanja, na temelju predugovora i ugovora o udruživanju sredstava za kupovinu stanova, poslovnih prostora i garaža. Praćenje prispjelih potraživanja i ugovora krajnjih korisnika i formiranje opomena vrši se u okviru Financijske službe. Opomene se šalju za dužnike koji duguju tri ili više rata. Po isteku roka utvrđenog opomenom za kupce koji nisu izvršili obveze, sastavlja se izvješće o realizaciji naplate obveza, koja se proslijeđuje Pravnoj službi za realizaciju naplate putem pravnog zastupnika.

Fond je na 31. 12. 2025. godine iskazao potraživanja po osnovu dugoročnih kredita i drugih potraživanja u iznosu od 5.904.218 KM. Uvidom u strukturu potraživanja utvrđeno je da se od ukupno iskazanih potraživanja na potraživanja po osnovu dugoročnih kredita za kupovinu stanova odnosi 5.492.786 KM. Od toga se na dospjela potraživanja na naplatu odnosi 142.585 KM, na utužena potraživanja 199.170 KM, pravosnažna izvršenja 44.772 KM, dugoročni krediti za mlade po programu Vlade 20.963 KM, te založno pravo od 3.941 KM. Također, evidencija ovih potraživanja programski je organizirana i vodi se kroz aplikaciju „Fond“, u kojoj je analitički razrađena po kupcima i obvezama po kreditima. Kroz navedenu aplikaciju postoji mogućnost uvida u ročnu strukturu potraživanja, te je konstatirano da se od ukupno iskazanih potraživanja na starija od godine dana odnosi 209.471 KM.

Od ukupnih potraživanja, 411.431 KM je iskazano kao dospjelo na naplatu sa različitim statusom rješavanja,⁶⁹ što ukazuje na određeni stupanj neizvjesnosti naplate iskazanih potraživanja. Nakon provedenog godišnjeg popisa potraživanja i obveza, i usvojenog Izvješća o popisu od Upravnog odbora, Fond je izvršio, na prijedlog imenovanog povjerenstva, djelomičan otpis u iznosu od samo 42.373 KM,⁷⁰ izravno na teret rashoda Fonda, bez prethodnog priznavanja ispravke vrijednosti, čime nije izvršena adekvatna procjena ukupnog kreditnog rizika. Međutim, za preostali iznos rizičnih potraživanja nije izvršena procjena očekivanih kreditnih gubitaka, niti priznata ispravka vrijednosti sukladno MSFI-ju 9.

Prema zahtjevima MSFI-ja 9 – Financijski instrumenti, subjekt je dužan na svaki datum izvješćivanja mjeriti rezervacije za umanjeње vrijednosti potraživanja od kupaca sukladno procjeni očekivanih kreditnih gubitaka za takva potraživanja, te njihovim grupiranjem prema zajedničkim karakteristikama kreditnog rizika. **Fond ne vrši procjenu očekivanih kreditnih gubitaka niti evidentiranje ispravke vrijednosti sumnjivih i spornih potraživanja, što nije sukladno odredbama MSFI-ja 9 – Financijski instrumenti, kao ni odredbama Zakona o računovodstvu i reviziji FBiH koje nalažu istinit i fer prikaz financijskog položaja i primjenu načela opreznosti.**

S obzirom na navedeno, nije izvršena procjena i evidentiranje očekivanih kreditnih gubitaka sukladno zahtjevima MSFI-ja 9 – Financijski instrumenti, što za posljedicu ima da su rashodi podcijenjeni, a potraživanja i financijski rezultat precijenjeni za 411.431 KM. Također, računovodstvenim politikama nije propisano da se vrši procjena i mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka sukladno MSFI-ju 9 – Financijski instrumenti i zahtjevima ovog standarda.

Preporuka:

- ***Računovodstvenim politikama propisati i na datum bilance vršiti procjenu očekivanih kreditnih gubitaka sukladno MSFI-ju 9 – Financijski instrumenti, s ciljem fer i istinitog iskazivanja potraživanja, rashoda i financijskog rezultata.***

⁶⁹ Po osnovu dospjeća duga na naplatu, opomena, tužbi, izvršenja i dr.

⁷⁰ Iznos se odnosi na 50% knjigovodstvene vrijednosti dospjelih potraživanja koja se odnose na založna prava (7.882 KM), otpis radi smrtnog slučaja (11.786 KM), te potraživanja kod kojih nije moguće trenutno provesti izvršenje (65.078 KM)

7.2.2 Ostala kratkoročna financijska i nefinancijska imovina

Ostala kratkoročna financijska i nefinancijska imovina odnosi se na novac i novčane ekvivalente u iznosu od 3.473.442 KM, potraživanja iz tekućeg poslovanja od 259.183 KM (najvećim dijelom se odnose na potraživanja po osnovu ulaznog PDV-a od 223.250 KM, od Zavoda za zapošljavanje i po osnovu najмова prostora), te kratkoročna razgraničenja (unaprijed plaćena premija osiguranja zaposlenih i ostali troškovi) u iznosu od 24.249 KM.

7.2.2.1 Novac i novčani ekvivalenti

Struktura novca i novčanih ekvivalenata na datum bilance je sljedeća:

KM

	31. 12. 2025.	31. 12. 2024.
NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI	3.473.442	1.421.367
Transakcijski računi – domaća valuta	3.473.222	1.421.261
Transakcijski računi – strana valuta	187	17
Blagajna	34	0

Novac i novčani ekvivalenti na datum bilance iskazani su u iznosu od 3.473.442 KM, a odnose se na novčana sredstva evidentirana na računima kod poslovnih banaka i u blagajni.

Fond ima otvorene transakcijske račune kod Privredne banke (glavni račun), UniCredit Bank d.d. Mostar, Addiko Bank BiH, Intesa Sanpaolo Banka d.d. BiH, Raiffeisen Bank d.d. BiH, Sparkasse Bank d.d. BiH i ASA Banke. Salda na računima kod banaka potvrđena su izvodima na 31. 12. 2025. godine.

Fond je donio Pravilnik o blagajničkom poslovanju⁷¹ kojim su utvrđeni uvjeti i način plaćanja gotovim novcem za blagajnu Fonda. Visina blagajničkog maksimuma u Fondu iznosi 1.000 KM i koristi se za gotovinska plaćanja, shodno namjenama propisanim člankom 3. Uredbe o uvjetima i načinu plaćanja gotovim novcem. Blagajna se vodi i zaključuje svakodnevno.

Financijsko poslovanje Fonda uređeno je Pravilnikom o financijskom poslovanju iz 2010. godine⁷². Navedenim pravilnikom definiraju se postupci planiranja, raspolaganja i kontrole raspolaganja financijskim sredstvima, podmirenje obveza, održavanje solventnosti, financijsko izvješćivanje, kao i odgovornost ovlaštenih zaposlenika za financijsko poslovanje. Neposrednu odgovornost za financijsko poslovanje snose i radnici koji obavljaju poslove novčanog prometa i poslove blagajne. Međutim, Pravilnik sadrži imena osoba koje obavljaju određene poslove, iako unutarnji akti trebaju definirati radna mjesta i funkcije, a ne konkretna imenovanja zaposlenika i nije usklađen sa Zakonom o financijskom poslovanju u dijelu rokova plaćanja obveza, upravljanja likvidnošću, praćenja i osiguranja adekvatnosti kapitala. Za navedeno je dana preporuka u točki 4. Izvješća.

7.2.3 Kapital

Na datum bilance iskazan je kapital sa sljedećom strukturom:

KM

	31. 12. 2025.	31. 12. 2024.
KAPITAL	21.708.305	21.639.224
Temeljni kapital	10.000	10.000
Ostali kapital – razlika prihoda nad rashodima	21.639.224	21.580.851
Dobit izvješćivane godine	69.081	58.373

Temeljni kapital u financijskim izvješćima iskazan je u iznosu od 10.000 KM i u 100% je vlasništvu osnivača, Kantona Sarajevo. Utvrđen je Zaključkom Vlade Kantona Sarajevo⁷³ od 3. 6. 1999. godine. Na temelju navedenog Zaključka, izvršena je uplata u iznosu od 10.000 KM iz sredstava Ministarstva stambenih poslova u korist Fonda.

⁷¹ Pravilnik 01-02-14-2320/17 od 31. 12. 2017.

⁷² Pravilnik 01-02-14-2290/10 od 12. 10. 2010.

⁷³ Broj: 02-05-496/99

Ostali kapital – razlika prihoda nad rashodima predstavlja akumulirani rezultat poslovanja iz prethodnih godina. Uvidom u predočenu dokumentaciju utvrđeno je da je Fond do 31. 12. 2014. godine primjenjivao računovodstvenu politiku prema kojoj su sredstva usmjeravana u Fond evidentirana direktno u korist kapitala, a ne kao prihod. Odlukom o osnivanju Fonda propisano je usmjeravanje 70% sredstava ostvarenih po osnovu otkupa stanova nad kojima postoji stanarsko pravo i prihoda od vraćanja, dodjele i prodaje stanova u Fond, ali nije definiran njihov računovodstveni tretman. Također, iz ranijih akata nadležnih institucija,⁷⁴ s obzirom na prirodu poslovanja, bilo je omogućeno evidentiranje razlike prihoda i rashoda u okviru kapitala, kao i vođenje određenih priliva kao kapital. Ranije primjenjivani računovodstveni tretman zasnivao se na dostupnim tumačenjima i regulatornom okviru u vrijeme njegove primjene.

Radi preispitivanja navedenog računovodstvenog tretmana, a prema preporuci Federalnog ministarstva financija,⁷⁵ Fond je 2015. godine angažirao eksternog revizora.⁷⁶ U dostavljenom Mišljenju eksternog revizora konstatirano je da se sredstva ostvarena po osnovu osnovne djelatnosti trebaju priznavati kao prihod, a ne direktno na kapital, sukladno Okviru za pripremu i prezentaciju financijskih izvješća, tadašnjeg MRS-a 18 - Prihodi i SIC 10 – Državna pomoć bez određene povezanosti sa poslovnim aktivnostima. Mišljenjem je također utvrđeno da, sukladno MRS-u 8 – Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške, retroaktivna primjena promjene računovodstvene politike nije potrebna zbog efekata na kategoriju kapitala. Shodno navedenom, Fond je od 1. 1. 2015. godine izvršio promjenu računovodstvene politike,⁷⁷ te sredstva počeo priznavati kroz bilancu uspjeha kao prihodi razdoblja u kojem su ostvareni.

Kapital iskazan na 31. 12. 2025. godine predstavlja rezultat ranije akumuliranih efekata primjene prethodne računovodstvene politike i rezultata poslovanja, priznatih sukladno izmijenjenoj računovodstvenoj politici od 1. 1. 2015. godine. Promjena računovodstvene politike primijenjena je prospektivno, sukladno MRS-u 8 – Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške kako bi primijenjeni računovodstveni tretman osigurao istinit i fer prikaz financijskog položaja Fonda.

7.2.4 Obveze

U financijskim izvješćima na datum bilance iskazane su obveze kako slijedi:		u KM
	31. 12. 2025.	31. 12. 2024.
OBVEZE	10.607.963	17.269.178
Financijske obveze po amortiziranom trošku	8.029.345	16.372.452
Obveze za porez na dobit	5.449	4.341
Rezerviranja	39.203	39.203
Ostale obveze	2.533.966	853.182

Financijske obveze po amortiziranom trošku

Na poziciji Financijske obveze po amortiziranom trošku najvećim dijelom se evidentiraju obveze po osnovu zajedničkih ulaganja, odnosno novčana sredstva primljena od udružioaca sredstava/kupaca po osnovu učešća u stambenim projektima, uključujući avansne uplate i uplate po osnovu ugovorenih rata za kupovinu stanova, a sukladno Pravilniku o uvjetima i načinu udruživanja sredstava/kupoprodaje nekretnina kod Fonda za izgradnju stanova, što je šire objašnjeno u točki 7.1.1 Izvješća.

Sukladno zaključenim predugovorima/ugovorima o prodaji stanova, kupcima je omogućeno da plaćanje ugovorene kupoprodajne cijene izvrše na jedan od sljedećih načina: iz vlastitih sredstava, iz sredstava kredita kod poslovne banke ili udruživanjem sredstava, pri čemu se izmirenje kupoprodajne cijene može ugovoriti kroz uplatu učešća, uz izmirenje preostalog iznosa u ratama. Shodno tome, sve izvršene uplate udružitelja sredstava po osnovu učešća, kao i sve uplaćene rate, evidentiraju se kao obveza Fonda do

⁷⁴ Federalno ministarstvo financija i Zavod za računovodstvo i reviziju FBiH

⁷⁵ Federalno ministarstvo financija je u odgovoru na Upit Fonda o knjiženju prihoda navelo da se mišljenje o navedenom zatraži isključivo od ovlaštenog revizora

⁷⁶ FEB Društvo za izdavačku, instruktivnu – obrazovnu, uslužnu i trgovinsku djelatnost d.d. Sarajevo

⁷⁷ Odluka: 01-02-14-1282/15 od 20. 5. 2015.



trenutka ispunjenja ugovornih obveza, odnosno prijenosa prava vlasništva nad stambenim jedinicama ili konačnog obračuna po zaključenim ugovorima. Na 31. 12. 2025. godine, ukupno evidentirane uplate po ovom osnovu iznosile su 8.028.889 KM.

Ostale obveze

Ostale obveze u najvećoj mjeri se odnose na: obveze prema dobavljačima (2.296.288 KM) i obveze prema radnicima (117.112 KM).

Obveze prema dobavljačima odnose se na tekuće obveze prema dobavljačima u zemlji. Najznačajniji promet je ostvaren s dobavljačem „ITC“ d.o.o. Zenica (2.142.133 KM) po osnovu nabave građevinskih radova na izgradnji stambeno-poslovnog objekta na lokalitetu Ilijaš. Obveze su evidentirane na temelju ispostavljenih i od strane nadzornog organa (odabranog postupkom javne nabave) ovjerenih privremenih situacija, koje predstavljaju obračun izvedenih radova u tijeku realizacije ugovora. Ugovori s ovim dobavljačima potpisani su nakon provedenih postupaka, sukladno Zakonu o javnim nabavama. Plaćanja po ovoj osnovi vrše se prema ispostavljenim privremenim situacijama, u ugovorenim rokovima i uvjetima.

Člankom 20. stav 3. Zakona o računovodstvu i reviziji u FBiH propisano je da se u poslovne knjige unose podaci po principu nastanka poslovnih događaja i na osnovu vjerodostojnih isprava, dok paragraf 27. MRS-a 1 – Prezentacija financijskih izvješća nalaže da je subjekt dužan svoja financijska izvješća sastavljati po računovodstvenoj osnovi nastanka događaja. Na temelju uvida u dokumentaciju utvrđeno je da dio faktura dobavljača „ITC“ d.o.o. Zenica u ukupnom iznosu od 286.591 KM⁷⁸ predstavlja rashode koji se odnose na 2024. godinu, a evidentirani su u poslovnim knjigama za 2025. godinu na poziciji materijalna sredstva u pripremi. Također je utvrđeno da su fakture u iznosu od 469.792 KM,⁷⁹ koje se odnose na obveze 2025. godine, knjižene u 2026. godini. **Navedeno nije sukladno Zakonu o računovodstvu i reviziji u FBiH i zahtjevima MRS-a 1 – Prezentacija financijskih izvješća.**

Preporuka:

- ***poslovne promjene priznavati i evidentirati u poslovnim knjigama po principu nastanka poslovnog događaja za razdoblje na koje se odnose, sukladno Zakonu o računovodstvu i reviziji u FBiH i zahtjevima MRS-a 1 – Prezentacija financijskih izvješća.***

7.2.5 Popis imovine i obveza

Zakonom o računovodstvu i reviziji u FBiH definirano je da se unutarnjim općim aktom i odlukom o popisu uređuje postupak provođenja godišnjeg popisa imovine i obveza, s ciljem utvrđivanja stvarnog stanja i usklađivanja knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem u poslovnim knjigama. Člankom 22. Zakona predviđeno je da se izvješće o obavljenom popisu dostavlja na razmatranje tijelu nadležnom za razmatranje rezultata popisa za odlučivanje o popisu, u roku utvrđenom unutarnjim općim aktom, odnosno odlukom o popisu, a najkasnije 45 dana od dana isteka poslovne godine.

Godišnji popis imovine i obveza je proveden na temelju Odluke ravnatelja o obrazovanju povjerenstava za provedbu popisa imovine i obveza Fonda⁸⁰, Pravilnika o računovodstvu, Upute o popisu sredstava i obveza prema izvodima sredstava u Fondu Kantona Sarajevo⁸¹ i Rješenja o osnivanju povjerenstava.⁸²

⁷⁸ Iznos se odnosi na XVIII privremenu situaciju (datum fakture 31. 12. 2024. godine)

⁷⁹ Ukupan iznos od 469.792 KM odnosi se na I privremenu situaciju u iznosu od 242.214 KM (faktura od 30. 11. 2025. godine), XXIX privremenu situaciju u iznosu od 167.842 KM (faktura od 30. 11. 2025. godine), te okončane situacije u ukupnom iznosu od 59.742 KM, sa datumima 30. 11. i 31. 12. 2025. godine. Prema obrazloženju subjekta, kašnjenje u evidentiranju navedenih faktura nastaje usljed uspostavljenih procedura, prema kojoj izvođač radova fakture prvo dostavlja nadzoru, zatim se one proslijeđuju tehničkom sektoru na verifikaciju, a potom računovodstvu na knjiženje.

⁸⁰ Odluka: 01-02-02-1698/25 od 10. 11. 2025

⁸¹ Uputa: 01-02-1697/25 od 10. 11. 2025.

⁸² Formiranje povjerenstva: 01-02-02-1698-1/25 od 10. 11. 2025.



Uputom o popisu sredstava i obveza prema izvorima sredstava u Fondu Kantona Sarajevo propisan je postupak provođenja popisa imovine i obveza, uključujući pripreme za popis, određivanje popisnih povjerenstava, način rada povjerenstava, obrada popisnih listi, rokovi za izvršenje popisa i razmatranje izvješća o popisu. Uputom je utvrđeno da se izvješće o popisu, zajedno s pripadajućim odlukama i zaključcima organa upravljanja, dostavlja rukovodstvu knjigovodstva za popis do 19. 2. naredne godine. Utvrđeni rok nije sukladan rokovima definiranim Zakonom o računovodstvu i reviziji.

Odlukom o obrazovanju povjerenstava za provedbu popisa imovine i obveza Fonda imenovani su središnje popisno povjerenstvo i pojedinačna povjerenstva, dok je Rješenjem o osnivanju povjerenstava utvrđen djelokrug rada svih povjerenstava. Navedenim aktima definirani su i rokovi za obavljanje popisa, na način da se izvješće o popisu dostavlja ravnatelju sektora za ekonomske poslove do 9. 2., nakon čega direkcija Fonda isto dostavlja tijelu upravljanja na razmatranje i usvajanje, te se izvješće zajedno s odlukom ili zaključkom tijela upravljanja dostavlja rukovoditelju računovodstva do 17. 2. naredne godine.

Rokovi definirani navedenim aktima nisu međusobno usklađeni s odredbama Upute, niti su sukladni rokovima propisanim Zakonom o računovodstvu i reviziji, čime je konstatirana neusklađenost u dijelu definiranja rokova za provođenje i okončanje popisa.

Uvidom u pojedinačna izvješća popisnih povjerenstava, te objedinjeno izvješće o popisu utvrđeno je da je godišnji popis imovine i obveza izvršen, odnosno da je povjerenstvo utvrđivalo stvarno stanje imovine i obveza radi usklađivanja knjigovodstvenih evidencija sa stvarnim stanjem, kako nalažu odredbe Zakona o računovodstvu i reviziji u Federaciji BiH i Pravilnik o računovodstvu.

Međutim, revizijom je utvrđeno da povjerenstvo Fonda, prilikom godišnjeg popisa imovine i obveza na 31. 12. 2025. godine, nije obuhvatilo zemljište za koje posjeduje urednu vlasničku dokumentaciju. S obzirom da je Fond imao saznanja o postojanju navedene imovine i kontrolu nad njom, predmetno zemljište je trebalo biti uključeno u popis, bez obzira na to što nije bilo evidentirano u poslovnim knjigama, a o čemu je šire pojašnjeno u točki 7.2.1.1 Izvješća.

Navedeno ukazuje na to da popis imovine nije izvršen u potpunosti, odnosno da popisno povjerenstvo nije obuhvatilo svu imovinu za koju postoje saznanja i raspolaze vlasništvom, što nije sukladno važećim propisima koji uređuju popis imovine i obveza. Također je utvrđeno da je središnje popisno povjerenstvo sačinilo Izvješće 23. 2. 2026. godine, koje je usvojio Upravni odbor 25. 2. 2026. godine,⁸³ što nije sukladno rokovima propisanim Zakonom o računovodstvu i reviziji.

Preporuka:

- ***izvješće o godišnjem popisu imovine i obveza sačiniti i usvojiti u rokovima propisanim Zakonom o računovodstvu i reviziji u FBiH.***

7.3 IZVJEŠĆE O GOTOVINSKIM TIJEKOVIMA

Fond je sukladno članku 37. stav 1) Zakona o računovodstvu i reviziji u FBiH sačinio Izvješće o gotovinskim tijekovima s obzirom na to da je na 31. 12. 2025. godine razvrstano u velika pravna lica, a prema kriterijima za razvrstavanje pravnih lica definiranih člankom 5. Zakona. U Izvješću o gotovinskim tijekovima iskazano je neto povećanje gotovine i gotovinskih ekvivalenata od 2.052.075 KM, što za rezultat ima pozitivan novčani tijek sa iskazanom gotovinom i gotovinskim ekvivalentima na kraju razdoblja u iznosu od 3.473.442 KM.

7.4 IZVJEŠĆE O PROMJENAMA NA KAPITALU

Fond je sukladno članku 37. stav 1) Zakona o računovodstvu i reviziji u FBiH sačinio Izvješće o promjenama na kapitalu s obzirom na to da je, prema kriterijima za razvrstavanje pravnih lica definiranih člankom 5. Zakona, na 31. 12. 2025. godine razvrstano u velika pravna lica. U Izvješću o promjenama na kapitalu za 2025. godinu iskazane vrijednosti na pojedinim pozicijama usklađene su sa iskazanim vrijednostima u Bilanci stanja i Bilanci uspjeha.

⁸³ Zaključak: 06-55-Z-2-22 od 25. 2. 2026.



7.5 BILJEŠKE UZ FINACIJSKA IZVJEŠĆA

Međunarodnim računovodstvenim standardom 1 – Presentacija finansijskih izvješća propisano je da Bilješke sadrže dopunske informacije u odnosu na one prezentirane u izvješću o finansijskom položaju, izvješću o dobiti i gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvješću o promjenama u kapitalu i izvješću o gotovinskim tijekovima, koje su relevantne za njihovo razumijevanje. Bilješke sadrže tekstualni opis ili raščlanjivanje stavki prezentiranih u tim izvješćima i informacije o stavkama koje ne ispunjavaju uvjete za priznavanje u tim izvješćima, a koje zahtijevaju MSFI-jevi.

Člankom 37. Zakona o računovodstvu i reviziji i člankom 12. Pravilnika o sadržaju i formi finansijskih izvješća za banke i druge finansijske organizacije propisan je obvezan sadržaj Bilješki uz finansijska izvješća i dodatne informacije za razne stavke dugotrajne imovine, dok je člankom 23. Zakona propisano da su pravna lica dužna u bilješkama obrazložiti pojedinačna stanja sumnjivih i spornih potraživanja, te planirati aktivnosti i način njihovog rješavanja.

Uvidom u Bilješke uz finansijska izvješća za 2025. godinu utvrđeno je da one sadrže isključivo statističke podatke pojedinih bilančnih pozicija, bez potrebnih dodatnih informacija i pojašnjenja relevantnih za razumijevanje finansijskih izvješća. Time nisu ispunjeni zahtjevi MRS-a 1 – Presentacija finansijskih izvješća, kao ni zahtjevi ostalih Međunarodnih računovodstvenih standarda, Međunarodnih standarda finansijskog izvješćivanja, Zakona o računovodstvu i reviziji u FBiH i Pravilnika o sadržaju i formi finansijskih izvješća za banke i druge finansijske organizacije, u dijelu sastavljanja potpunih bilješki uz finansijska izvješća.

Preporuka:

- ***Bilješke uz finansijska izvješća sastavljati sukladno Zakonu o računovodstvu i reviziji u FBiH, Pravilniku o sadržaju i formi finansijskih izvješća za banke i druge finansijske organizacije i zahtjevima MRS-a 1 – Presentacija finansijskih izvješća te zahtjevima ostalih Međunarodnih računovodstvenih standarda i Međunarodnih standarda finansijskog izvješćivanja.***

8. IZVANBILANČNA EVIDENCIJA

Na izvanbilančnoj evidenciji na datum bilance iskazan je iznos od 3.501.848 KM, koji se odnosi na evidenciju ugovorenih i uplaćenih rata (obroka) po osnovu udruživanja sredstava (2.585.760 KM) i ostalu izvanbilančnu evidenciju (916.089 KM).

Ukupna vrijednost zaključenih predugovora o udruživanju sredstava za izgradnju stanova iznosi 11.979.560 KM. Po navedenim predugovorima do kraja izvješćivanog razdoblja izvršene su uplate rata, odnosno udruživanje sredstava u ukupnom iznosu od 9.393.000 KM (8.039.889 sa uključenim PDV-om), kako je navedeno u sljedećoj tabeli:

Razlika između ugovorenih i realiziranih sredstava u iznosu od 2.585.760 KM predstavlja preostale ugovorene obveze po osnovi udruživanja sredstava koje nisu realizirane do kraja izvješćivanog razdoblja. Izvanbilančna evidencija se vodi isključivo radi praćenja izvršenja ugovora i nema utjecaja na financijska izvješća u smislu priznavanja imovine, obveza, prihoda ili rashoda.

Ostala izvanbilančna evidencija iskazana je u iznosu od 916.089 KM i odnosi se najvećim dijelom na evidenciju sudskog spora sa dobavljačem Konzorcijem „Inggra“ d.o.o. u iznosu od 750.340 KM, i ranije otpisana (isknjiženja) potraživanja zbog nenaplativosti od fizičkih lica po zaključku Upravnog odbora (u ukupnom iznosu od 42.373 KM što je objašnjeno u točki 7.1.2.1. Izvješća).

9. JAVNE NABAVE

Člankom 13. Zakona o javnim nabavama definirano je da svaki ugovorni organ donosi unutarnji akt kojim propisuje i uređuje organizaciju i efikasno vršenje nabavne funkcije. U Fondu je u primjeni Pravilnik o javnim nabavama iz listopada 2016. godine i Pravilnik o postupku direktnog sporazuma donesen u prosincu 2014. godine, koji nisu usklađeni sa Zakonom o javnim nabavama⁸⁴ koji je na snazi, za što je dana preporuka u točki 4. Izvješća.

Uvidom u Pravilnik o radu i sistematizaciju Fonda utvrđeno je da je, sukladno članku 13a. Zakona o javnim nabavama, sistematizirano radno mjesto službenika za javne nabave.

Plan javnih nabava čini sastavni dio Financijskog plana za 2025. godinu, usvojen od Upravnog odbora, ukupne procijenjene vrijednosti 39.860.519 KM, a koji je objavljen na Portalu javnih nabava u siječnju 2025. godine. Tijekom godine doneseno je 12 izmjena i dopuna Plana, tako da je ukupna planirana vrijednost sa izmjenama i dopunama 38.877.324 KM. Međutim, prema prezentiranim podacima o provedenim postupcima javnih nabava, realizacija Plana na 31. 12. 2025. godine ostvarena je 594.000 KM, odnosno manja je za 39.388.754 KM od planirane. Jedan od razloga slabe realizacije Plana jeste i taj što je otvoreni postupak za usluge projektiranja (koji je planiran u iznosu od 588.532 KM) poništen radi postupanja po rješenju Ureda za razmatranje žalbi, a zbog kojeg se nije mogao provesti ni otvoreni postupak za građevinske radove na objektima „2E“, „3E“, „K24“ i „Bijeli dvor“ (planiran u ukupnom iznosu od 38.541.900 KM).

Vrsta postupka	Planirane nabave		Provedene nabave			Revidirani uzorak	
	Broj postupaka	Iznos u KM	Broj postupaka	Iznos u KM	% u odnosu na plan	Broj postupaka	Iznos u KM
Izravni sporazum	92	393.100	86	104.780	27	9	32.169
Otvoreni postupak	2	39.130.432	0	0	0	0	0
Pregovarački postupak bez objave obavijesti	1	230.625	2*	442.928	192	1	230.625
Konkurentni postupak	8	228.597	2	46.292	20	2	46.292
Ukupno	103	39.982.754	90	594.000	239	12	309.086

*odnosi se na nabavu dodatnih radova po ugovoru od 29.03.2025 za izgradnju objekta na Ilijašu

Revizijom je izvršeno ispitivanje usklađenosti 12 provedenih postupaka ukupne vrijednosti 309.086 KM ili 52% od provedenih nabava, sa fokusom na ispunjenost općih uvjeta za početak postupka javne nabave; provođenje procedure; prijem i otvaranje ponuda i izbor ponuđača; realizaciju zaključenog ugovora i postupak pravne zaštite.

⁸⁴ „Sl. novine FBiH“, br. 59/22 i 50/24



Na temelju izvršene revizije konstatirano je da je Fond kod provedenih javnih nabava postupao sukladno Zakonu o javnim nabavama.

10. OSTALI NALAZI

10.1 Sudski sporovi

Prema podacima nadležne službe, protiv Fonda se vodi 14 sudskih sporova, od čega se na podnesene tužbe odnosi 822.114 KM, a najznačajnija tužba je po ugovoru o građenju „A1-B Rosulje“ u iznosu od 750.339 KM i dvije protutužbe za naknadu štete u iznosu od 71.358 KM, dok su za četiri tužbe po osnovu naknade štete donesene sudske presude u ukupnom iznosu od 33.074 KM.

Sukladno zahtjevima MRS-a 37 – Rezerviranja, potencijalne obveze i potencijalna imovina, Fond je dužan na datum bilance izvršiti procjenu sporova, te priznati rezerviranja na teret rashoda, s ciljem istinitog prikazivanja financijskog položaja i rezultata poslovanja. Paragraf 14. navedenog standarda propisuje da se rezerviranje priznaje kada Fond ima sadašnju obvezu (zakonsku ili izvedenu) kao rezultat nekog prošlog događaja, kada je vjerojatno da će za izmirenje obveze biti neophodan odljev resursa i kada se može napraviti pouzdana procjena iznosa obveze.

Nije prezentirana dokumentacija da je izvršena procjena ishoda aktivnih sporova u iznosu od 822.114 KM koji se vode protiv Fonda, te je utvrđeno da se u tekućoj, kao i u prethodnim godinama, nije vršila procjena ishoda po sudskim sporovima koji su pokrenuti protiv Fonda, niti su vršena rezerviranja za sudske sporove na teret rashoda na temelju te procjene. Navedeno nije sukladno zahtjevima MRS-a 37 – Rezerviranja, potencijalne obveze i potencijalna imovina.

Preporuka:

- *na datum bilance izvršiti procjenu ishoda sudskih sporova koji se vode protiv Fonda, te evidentirati pripadajuća rezerviranja sukladno MRS-u 37 – Rezerviranja, potencijalne obveze i potencijalna imovina, s ciljem fer i istinitog prikazivanja financijskog položaja i rezultata poslovanja Fonda.*

11. KOMENTARI NA NACRT IZVJEŠĆA

Na dostavljeni Nacrt izvješća o izvršenoj financijskoj reviziji za 2025. godinu Fond je 18. 6. 2026. godine dostavio komentar, uz dodatnu dokumentaciju.

Obrazloženja su dana na kvalifikacije koje čine temelj za negativno mišljenje na financijska izvješća, te nalaze i preporuke. Komentari se odnose na: priznavanje prihoda od prodaje stambenih jedinica; procjenu ishoda i rezerviranje po aktivnim sudskim sporovima; procjenu očekivanih kreditnih gubitaka za potraživanja od kupaca; neevidentiranje zemljišta u poslovnim knjigama Fonda; usklađivanje unutarnjih akata sa zakonskim i drugim propisima; definiranje naknade za poslove tehničkog sekretara Upravnog odbora unutarnjim aktom; osiguranje obavljanja unutarnje revizije sukladno Zakonu o unutarnjoj reviziji u javnom sektoru u FBiH i Pravilniku o kriterijima za uspostavljanje jedinica za unutarnju reviziju u javnom sektoru u FBiH; preispitivanje postojeće šifre djelatnosti i primjerenosti primjene kontnog okvira za banke i druge financijske organizacije zajedno s osnivačem; priznavanje i evidentiranje poslovnih promjena u poslovnim knjigama prema načelu nastanka poslovnog događaja u razdoblju na koje se odnose; sastavljanje Bilješki uz financijska izvješća sukladno Zakonu o računovodstvu i reviziji u FBiH, Pravilniku o sadržaju i formi financijskih izvješća za banke i druge financijske organizacije i zahtjevima MRS-a 1 – Prezentacija financijskih izvješća.

Komentari nisu prihvaćeni s obzirom na to da nisu prezentirane nove činjenice niti dokumentacija koja bi utjecala na izmjenu danog mišljenja, utvrđenih nalaza, kvalifikacija ili preporuka. Na temelju revizijskih dokaza prikupljenih tijekom obavljanja revizije, kao i

dokumentacije dostavljene u postupku očitovanja na Nacrt izvješća, koja se odnosi na kvalifikacije na kojima se temelji dano revizijsko mišljenje, utvrđena pogrešna prikazivanja su materijalna i prožimajuća, zbog čega ne postoje razlozi za izmjenu revizijskog mišljenja.

Na dane komentare dajemo sljedeća pojašnjenja:

- u komentaru koji se odnosi na priznavanje prihoda od prodaje stambenih jedinica Fond je osporio nalaz navodeći da na 31. 12. 2025. godine nisu bili ispunjeni uvjeti za priznavanje prihoda od preostalih stambenih jedinica u objektu „Centar Ilijaš“, jer kupci nisu stekli kontrolu nad stanovima. Kao razloge su naveli nefunkcionalnost centralnog sustava grijanja, da nije bila predana kotlovnica komunalnom poduzeću, te činjenicu da okončana situacija izvođača nije bila dostupna na datum bilance, dok su primopredaja i konačni obračun izvršeni u veljači i ožujku 2026. godine. Također navode da prihodi nisu „izgubljeni“, već su evidentirani u narednom periodu, zbog čega ne smatraju da postoji temelj za zaključak da su financijska izvješća materijalno pogrešno prikazana.

Međutim, provedenom revizijom nije osporavano jesu li za preostale stambene jedinice objekta „Centar Ilijaš“ na 31. 12. 2025. godine bili ispunjeni uvjeti za priznavanje prihoda, već činjenica da Fond nije dosljedno primjenjivao kriterije za priznavanje prihoda u trenutku prijenosa kontrole na kupca, sukladno paragrafu 31. MSFI-ja 15 i odredbama zaključenih predugovora. U dostavljenom očitovanju nije obrazloženo zbog čega je za isti objekt u prosincu 2025. godine priznat prihod za 33 stambene jedinice, iako su okolnosti u pogledu zajedničke infrastrukture bile jednake za cijeli objekt, niti zbog čega isti kriteriji nisu primijenjeni na preostale stambene jedinice;

- vezano za procjenu ishoda aktivnih sudskih sporova i rezerviranja na teret rashoda, Fond je prihvatio napomenu Ureda o izostanku formalne procjene ishoda sudskih sporova, ali smatra da nalaz ne predstavlja temelj za dano mišljenje. U komentaru se navodi i da je angažiran odvjetnik radi pribavljanja procjene ishoda aktivnog sudskog spora koji se vodi protiv Fonda po tužbi „IngGRA“ d.o.o. Sarajevo u vrijednosti od 750.339 KM. U Izvješću odvjetnika navedeno je, između ostalog, da je Fond zaprimio tužbu tek 29. 10. 2025. godine i činjenicu da tužitelj nije ispunio obvezne prethodne faze rješavanja spora propisane člankom 26. Općih ugovornih uvjeta (pokušati spor riješiti pregovorima, a u slučaju nepostizanja dogovora arbitražom), nakon čega je moguće pokrenuti sudski postupak pred nadležnim sudom. Također, u navedenom Izvješću dano je obrazloženje da nije bilo moguće dati preciznu i pouzdanu procjenu ishoda predmetnog spora, zbog čega nisu bili ispunjeni uvjeti za priznavanje rezerviranja sukladno MRS-u 37 – Rezerviranja, potencijalne obveze i potencijalna imovina. Fond je u očitovanju naveo da nije izvršio objavu potencijalne obveze u bilješkama uz financijska izvješća.

Međutim, tijekom obavljanja revizije nije prezentirana dokumentirana procjena ishoda svih sudskih sporova koji se vode protiv Fonda na datum bilance (uključujući podnesene tužbe u iznosu od 822.114 KM i donesene sudske presude od 33.074 KM) niti procjena na temelju koje je zaključeno da nisu ispunjeni uvjeti za priznavanje rezerviranja sukladno MRS-u 37 – Rezerviranja, potencijalne obveze i potencijalna imovina. Uz očitovanje na Nacrt izvješća dostavljeno je Izvješće odvjetnika koje se odnosi isključivo na spor sa društvom „IngGRA“ d.o.o. Sarajevo, pri čemu nije bilo moguće utvrditi datum njegovog sastavljanja niti da je bilo raspoloživo i zaprimljeno u Fond prije sastavljanja financijskih izvješća za 2025. godinu. Također, ukoliko je Fond na datum bilance smatrao da za predmetni spor nisu ispunjeni uvjeti za priznavanje rezerviranja zbog male vjerojatnoće odljeva resursa jer je, između ostalog, prije podnošenja tužbe trebalo izvršiti pregovore i arbitražu, bio je dužan sukladno paragrafu 86. MRS-a 37 objaviti odgovarajuće informacije o potencijalnoj obvezi u Bilješkama uz financijska izvješća, što nije učinjeno;

- komentarom koji se odnosi na procjenu očekivanih kreditnih gubitaka za potraživanja od kupaca Fond osporava tvrdnju da su financijska izvješća materijalno pogrešno prikazana za

iznos od 411.431 KM, jer, između ostalog, nisu uzete u obzir specifičnosti poslovnog modela, prvenstveno činjenica da su potraživanja osigurana nekretninama i založnim pravima te da povijesni podaci ukazuju na vrlo nisku razinu realiziranih kreditnih gubitaka. Uz očitovanje je dostavljena matrica očekivanih kreditnih gubitaka sačinjena u 2026. godini za 2025. i evidencija za određeni broj dospjelih potraživanja sa statusom naplate. Istodobno, Fond prihvaća obvezu primjene MSFI-ja 9 – Financijski instrumenti, u dijelu procjene očekivanih kreditnih gubitaka.

Međutim, od ukupno iskazanih potraživanja po temelju dugoročnih kredita i drugih potraživanja u iznosu od 5.904.218 KM, 411.431 KM je iskazano kao dospjelo na naplatu s različitim statusom rješavanja, što ukazuje na određeni stupanj neizvjesnosti naplate iskazanih potraživanja. S obzirom na navedeno, Fond nije na 31. 12. 2025. godine imao uspostavljenu ni dokumentiranu metodologiju za procjenu očekivanih kreditnih gubitaka, niti su računovodstvenim politikama bili uređeni način procjene i mjerenja očekivanih kreditnih gubitaka sukladno MSFI-ju 9. Metodologija, ECL matrica i analiza potraživanja izrađeni su tek tijekom 2026. godine, te ne predstavljaju dokaz da je procjena bila provedena prilikom sastavljanja financijskih izvješća za 2025. godinu. Predmet nalaza nije visina naknadno procijenjene ispravke vrijednosti, već činjenica da Fond na datum bilance nije proveo procjenu očekivanih kreditnih gubitaka sukladno zahtjevima MSFI-ja 9, zbog čega nije moguće potvrditi da su potraživanja, rashodi i financijski rezultat iskazani sukladno zahtjevima Standarda;

- u komentaru koji se odnosi na naknadu za poslove tehničkog sekretara Upravnog odbora Fond navodi da smatra preporuku nepotrebnom, jer je direktor donio Odluku o imenovanju sekretara Upravnog odbora i utvrđivanju naknade za njegov rad. Ističu da sekretar obavlja složene stručne, organizacijske i administrativne poslove vezane za pripremu i rad sjednica Upravnog odbora, što dokumentiraju mjesečnim izvještajima o radu, te smatraju da je visina naknade opravdana s obzirom na obim i složenost poslova, zbog čega nije potrebno donošenje posebnog akta o kriterijima za njeno određivanje.

Međutim, revizijom je utvrđeno da pravo tehničkog sekretara Upravnog odbora na naknadu, kao ni kriteriji za određivanje njezine visine, nisu bili uređeni odgovarajućim unutarnjim aktima. Uz očitovanje je ponovno dostavljena Odluka direktora od 19. 9. 2025. godine o imenovanju sekretara Upravnog odbora i utvrđivanju prava na naknadu u visini naknade člana Upravnog odbora, kao i izvještaji o radu za razdoblje rujan – prosinac 2025. godine. Navedena odluka ne predstavlja odgovarajući pravni temelj za utvrđivanje prava i visine naknade tehničkom sekretaru, s obzirom na to da Uredba o određivanju visine plaća i naknada članova organa upravljanja i drugih organa institucija Kantona Sarajevo te Pravilnik o utvrđivanju visine plaće direktora i visine naknade članova Upravnog odbora uređuju isključivo naknade predsjednika i članova Upravnog odbora. Dostavljeni izvještaji o radu potvrđuju obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova, ali ne predstavljaju pravni temelj za određivanje naknade tehničkog sekretara;

- vezano za priznavanje i evidentiranje poslovnih promjena u poslovnim knjigama po principu nastanka poslovnog događaja za razdoblje na koje se odnose, Fond navodi da djelomično prihvaća preporuku, ali je osporava u dijelu koji se odnosi na fakture društva ITC d.o.o. Zenica u iznosu od 469.792 KM, navodeći da predmetne situacije nisu bile dostavljene niti potpisane od nadzornog organa tijekom 2025. godine jer nisu bile usklađene sa stvarno izvedenim stanjem radova, zbog čega nisu ispunjavale uvjete vjerodostojne knjigovodstvene isprave i nisu se mogle evidentirati u poslovnim knjigama.

Međutim, tijekom revizije prezentirana je dokumentacija iz koje proizlazi da je Fond prije sastavljanja financijskih izvješća za 2025. godinu raspolagao informacijama o privremenim situacijama koje se odnose na radove izvedene tijekom 2025. godine. Istodobno je utvrđeno da su u 2025. godini evidentirane obveze koje se odnose na radove izvedene tijekom 2024.



godine, što potvrđuje da načelo nastanka poslovnog događaja i vremenskog razgraničenja nije bilo dosljedno primijenjeno pri priznavanju investicija u tijeku i povezanih obveza. Fond je prije sastavljanja finansijskih izvješća imao saznanja da su ugovoreni radovi stvarno izvedeni tijekom 2025. godine te da po tom temelju postoji obveza prema izvođačima. Okolnost da pojedine privremene situacije do datuma sastavljanja finansijskih izvješća nisu bile ovjerene od nadzornog organa predstavlja pitanje dinamike provedbe postupka ovjere i eventualnog usuglašavanja izvedenih količina, ali sama po sebi ne mijenja činjenicu da su poslovni događaji nastali u izvješćivanom razdoblju i da je Fond o njima imao odgovarajuća saznanja prije sastavljanja finansijskih izvješća. Slijedom navedenog, revizijski tim ostaje pri utvrđenom nalazu i danoj preporuci.

Dostavljene su i informacije o poduzetim ostalim aktivnostima na temelju danih preporuka koje se odnose na: uspostavu ECL metodologije, neevidentiranje zemljišta u poslovnim knjigama Fonda, donošenje novih i usklađivanje postojećih unutarnjih akata sa zakonskim i drugim propisima, uspostavljanje unutarnje revizije, preispitivanje postojeće šifre djelatnosti i usklađivanje unutarnjih akata te sačinjavanje Bilješki uz finansijska izvješća sukladno propisima, koje nisu utjecale na dane nalaze u Izvješću.

S tim u vezi, Fond je naveo da će u budućem razdoblju uspostaviti ECL metodologiju za procjenu očekivanih kreditnih gubitaka sukladno MSFI-u 9 – Finansijski instrumenti, formirati konto ispravke vrijednosti uz istovremeni teret rashoda, te da će primjenjivati ispravan redoslijed knjiženja počevši od 2026. godine. U Fondu je tijekom 2026. formirano povjerenstvo radi utvrđivanja knjigovodstvene vrijednosti zemljišta, izvršena analiza raspoložive dokumentacije te utvrđena nabavna vrijednost parcela, nakon čega je pokrenut postupak njihovog evidentiranja u poslovnim knjigama. Zemljište je prodano putem javne licitacije, a prihod od prodaje evidentiran u 2026. godini. Fond je u 2026. godini izradio novo Uputstvo o javnim nabavama, a istovremeno je pokrenuo postupak izmjene i dopune ostalih unutarnjih akata koji su revizijom utvrđeni kao neusklađeni s važećim propisima. Također, navodi da će uspostaviti proceduru računovodstvenog zatvaranja razdoblja s ciljem blagovremenog evidentiranja svih poslovnih događaja za koje Fond ima saznanje i valjanu knjigovodstvenu ispravu, a koju će primjenjivati od poslovne 2026. godine. Navode da su pokrenute aktivnosti za osiguranje obavljanja unutarnje revizije sukladno Zakonu o unutarnjoj reviziji u javnom sektoru u FBiH i Pravilniku o kriterijima za uspostavljanje jedinica za unutarnju reviziju u javnom sektoru u FBiH. U vezi s primjerenošću primjene kontnog okvira za banke i druge finansijske organizacije zajedno sa osnivačem, Fond je naveo da je njegov aktualni regulatorni status posljedica pravnog vakuuma koji postoji od 1998. godine te da će u narednom razdoblju pokrenuti inicijativu prema osnivaču i Federalnom ministarstvu financija radi preispitivanja šifre djelatnosti i primjerenosti važećeg kontnog okvira, o čemu će obavijestiti Ured za reviziju institucija u FBiH. Također navodi da će Bilješke uz finansijska izvješća za 2026. godinu u potpunosti uskladiti sa zahtjevima MRS-a 1.

Reviziju Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe obavio je revizijski tim u sastavu: Mirza Šrndić – voditelj tima u prethodnoj reviziji, Nina Šunjić – voditeljica tima u konačnoj reviziji, i Elma Despotović – članica tima.

Voditeljica tima

Nina Šunjić, s.r.

Rukovoditeljica Sektora
za razvoj, metodologiju i upravljanje
kvalitetom

Mia Buljubašić, s.r.

Rukovoditeljica Sektora
za finansijsku reviziju poduzeća u većinskom
državnom vlasništvu

Belma Mušinović, s.r.



V. PRIVICI

1. FINANCIJSKA IZVJEŠĆA

2. IZJAVA RUKOVODSTVA



FOND KANTONA SARAJEVO ZA IZGRADNJU STANOVA

Naziv banke ili druge finansijske organizacije

Ilidža, HIFZI BJELEVCA 54

Sjedište i adresa pravnog lica

4200683530003

Identifikacioni broj za direktne poreze

200683530003

Identifikacioni broj za indirektne poreze

Ostale finansijske uslužne djelatnosti, osim osiguranja i penzijskih fondova, d. n.

Djelatnost

Privredna banka Sarajevo d.d. Sarajevo

Naziv banke

1010000070160041

Broj računa

64.99

Šifra djelatnosti po KD BiH 2010

078

Šifra opštine

**IZVJEŠTAJ O FINANSIJSKOM POLOŽAJU NA KRAJU PERIODA
(BILANS STANJA)
na dan 31.12.2025. godine**

- u KM -

Redni broj	Pozicija	Bilješka	Oznaka za AOP	Iznos tekuće godine	Iznos prethodne godine (početno stanje)
1	2	3	4	5	6
	IMOVINA				
1.	Gotovina i gotovinski ekvivalenti		001	3.473.442	1.421.367
2.	Finansijska imovina po fer vrijednosti kroz bilans uspjeha (003 do 005)		002		
2.1.	Finansijska imovina koja se drže radi trgovanja		003		
2.2.	Finansijska imovina za koju je izabrano da se ne mjeri po fer vrijednosti kroz ostali ukupni rezultat		004		
2.3.	Finansijska imovina koja se nije kvalifikovala za mjerenje po amortizovanom trošku, niti po fer vrijednosti kroz ostali ukupni rezultat		005		
3.	Finansijska imovina po fer vrijednosti kroz ostali ukupni rezultat (007+008)		006		
3.1.	Ulaganja u instrumente kapitala		007		
3.2.	Dati krediti, vrijednosni papiri i ostali dužnički instrumenti		008		
4.	Finansijska imovina po amortizovanom trošku (010 do 013)		009	13.424.218	16.420.820
4.1.	Obavezna rezerva kod Centralne banke		010		
4.2.	Depoziti kod drugih banaka		011	7.520.000	12.530.000
4.3.	Kredit i potraživanja od klijenata		012	5.904.218	3.890.820
4.4.	Ostala finansijska imovina po amortizovanom trošku		013		
5.	Potraživanja po finansijskim najmovima		014		
6.	Derivatni finansijski instrumenti		015		
7.	Unaprijed plaćeni porez na dobit		016		
8.	Odgođena porezna imovina		017		

1016712367

Kontrolni broj: 1016712367

str. 1 od 3



Redni broj	Pozicija	Bilješka	Oznaka za AOP	Iznos tekuće godine	Iznos prethodne godine (početno stanje)
1	2	3	4	5	6
9.	Nekretnine, postrojenja i oprema		018	13.238.022	20.537.420
10.	Imovina s pravom korištenja		019		
11.	Ulaganja u investicijske nekretnine		020	91.662	32.193
12.	Nematerijalna imovina		021	1.493	2.949
13.	Goodwill		022		
14.	Ulaganja u zavisna društva		023		
15.	Ulaganja u pridružena društva		024		
16.	Ulaganja u zajedničke poduhvate		025		
17.	Dugoročna imovina namijenjena prodaji i imovina poslovanja koje se obustavlja		026	34.860	34.860
18.	Ostala imovina i potraživanja		027	2.052.572	458.794
A	UKUPNO IMOVINA (001+002+006+009+014+015+016+017+018+019+020+021+022+023+024+025+026+027)		028	32.316.269	38.908.403
B.	VANBILANSNA EVIDENCIJA		029	3.501.848	6.298.799
C.	UKUPNA IMOVINA I VANBILANSNA EVIDENCIJA (028+029)		030	35.818.117	45.207.202
	OBAVEZE				
1.	Finansijske obaveze po fer vrijednosti kroz bilans uspjeha		101		
2.	Finansijske obaveze po amortizovanom trošku (103 do 108)		102	8.029.345	16.372.452
2.1.	Depoziti od banaka i drugih finansijskih institucija		103		
2.2.	Depoziti od klijenata		104		
2.3.	Uzeti krediti		105	456	5.148
2.4.	Obaveze po osnovu najmov		106		5.794
2.5.	Izdati dužnički instrumenti		107		
2.6.	Ostale finansijske obaveze po amortizovanom trošku		108	8.028.889	16.361.510
3.	Derivatni finansijski instrumenti		109		
4.	Obaveze za porez na dobit		110	5.449	4.341
5.	Odgodene porezne obaveze		111		
6.	Rezervisanja (113 do 115)		112	39.203	39.203
6.1.	Kreditni rizik preuzetih obaveza i datih garancija		113		
6.2.	Sudski sporovi		114		
6.3.	Ostala rezervisanja		115	39.203	39.203
7.	Ostale obaveze		116	2.533.966	853.182



Redni broj	Pozicija	Bilješka	Oznaka za AOP	Iznos tekuće godine	Iznos prethodne godine (početno stanje)
1	2	3	4	5	6
A.	UKUPNO OBAVEZE (101+102+109+110+111+112+116)		117	10.607.963	17.269.178
	KAPITAL				
1.	Dionički kapital (119+120-121)		118	21.639.225	21.580.852
1.1.	Obične dionice (Vlasnički udjeli / Ostali kapital)		119	21.639.225	21.580.852
1.2.	Povlaštene dionice		120		
1.3.	Otkupljene vlastite dionice		121		
2.	Dionička premija		122		
3.	Rezerve (124 do 126)		123		
3.1.	Statutarne rezerve		124		
3.2.	Rezerve formirane iz dobiti		125		
3.3.	Ostale rezerve		126		
4.	Revalorizacione rezerve (128 do 130)		127		
4.1.	Revalorizacione rezerve za nekretnine, postrojenja i opreme		128		
4.2.	Revalorizacione rezerve za finansijsku imovinu mjerenu po fer vrijednosti kroz ostali ukupni		129		
4.3.	Ostale revalorizacione rezerve		130		
5.	Dobit (132+133)		131	69.081	58.373
5.1.	Dobit tekuće godine		132	69.081	58.373
5.2.	Akumulirana, neraspoređena dobit iz prethodnih godina		133		
6.	Gubitak (135+136)		134		
6.1.	Gubitak tekuće godine		135		
6.2.	Akumulirani, nepokriveni gubici iz prethodnih godina		136		
7.	Kapital koji pripada vlasnicima matičnog društva (118+122+123+127+131-134)		137	21.708.306	21.639.225
8.	Kapital koji pripada vlasnicima manjinskih interesa		138		
B.	UKUPNO KAPITAL (137+138)		139	21.708.306	21.639.225
C.	UKUPNO OBAVEZE I KAPITAL (117+139)		140	32.316.269	38.908.403
D.	VANBILANSNA EVIDENCIJA		141	3.501.848	6.298.799
E.	UKUPNO OBAVEZE, KAPITAL I VANBILANSNA EVIDENCIJA (140+141)		142	35.818.117	45.207.202

Ilidža, 25.02.2026.
Mjesto i datum

PINTOL (AVDIJA) EMINA
Certificirani računovođa

ELVEDIN LAGARIJA
Direktor

M.P.

Kontrolni broj: 1016712367

str. 3 od 3



FOND KANTONA SARAJEVO ZA IZGRADNJU STANOVA

Naziv banke ili druge finansijske organizacije

Ilidža, HIFZI BJELEVCICA 54

Sjedište i adresa pravnog lica

4200683530003

Identifikacioni broj za direktne poreze

200683530003

Identifikacioni broj za indirektne poreze

Ostale finansijske uslužne djelatnosti, osim osiguranja i penzijskih fondova, d. n.

Djelatnost

Privredna banka Sarajevo d.d. Sarajevo

Naziv banke

1010000070160041

Broj računa

64.99

Šifra djelatnosti po KD BiH 2010

078

Šifra opštine

**IZVJEŠTAJ O UKUPNOM REZULTATU ZA PERIOD
(BILANS USPJEHA)**

za period od 01.01.2025. do 31.12.2025. godine

- u KM -

Redni broj	Pozicija	Bilješka	Oznaka za AOP	Od 01.01. do 31.12. tekuće godine	Od 01.01. do 31.12. prethodne godine
1	2	3	4	5	6
	BILANS USPJEHA				
1.	Prihodi od kamata i slični prihodi po efektivnoj kamatnoj stopi (202 do 204)		201	298.916	233.029
1.1.	Prihodi od kamata i slični prihodi po efektivnoj kamatnoj stopi od finansijske imovine po amortizovanom trošku		202	298.916	233.029
1.2.	Prihodi od kamata i slični prihodi po efektivnoj kamatnoj stopi od finansijske imovine po fer vrijednosti kroz ostali ukupni rezultat		203		
1.3.	Prihodi od kamata i slični prihodi po efektivnoj kamatnoj stopi od finansijske imovine po fer vrijednosti kroz bilans uspjeha		204		
2.	Rashodi kamata i slični rashodi po efektivnoj kamatnoj stopi (206+207)		205	16	13.281
2.1.	Rashodi od kamata i slični rashodi po efektivnoj kamatnoj stopi po finansijskim obavezama po amortizovanom trošku		206		
2.2.	Rashodi od kamata i slični rashodi po efektivnoj kamatnoj stopi po finansijskim obavezama po fer vrijednosti kroz bilans uspjeha		207	16	13.281
3.	Neto prihodi/(rashodi) od kamata i slični prihodi po efektivnoj kamatnoj stopi (201-205) (+/-)		208	298.900	219.748
4.	Prihodi od naknada i provizija		209	41.869	12.317
5.	Rashodi od naknada i provizija		210		
6.	Neto prihodi/rashodi od naknada i provizija (209-210) (+/-)		211	41.869	12.317
7.	Umanjenja vrijednosti i rezervisanja (213 do 217) (+/-)		212	-42.373	

117887231

Kontrolni broj: 117887231

str. 1 od 4



Redni broj	Pozicija	Bilješka	Oznaka za AOP	Od 01.01. do 31.12. tekuće godine	Od 01.01. do 31.12. prethodne godine
1	2	3	4	5	6
7.1.	Neto kreditni gubici / (neto otpuštanja ranije priznatih kreditnih gubitaka) od finansijske imovine po amortizovanom trošku		213		
7.2.	Neto kreditni gubici / (neto otpuštanja ranije priznatih kreditnih gubitaka) od finansijske imovine po fer vrijednosti kroz ostali ukupni rezultat		214	-42.373	
7.3.	Rezervisanja / (neto otpuštanja ranije priznatih rezervisanja) za kreditni rizik preuzetih obaveza i datih garancija		215		
7.4.	Rezervisanja / (neto otpuštanja ranije priznatih rezervisanja) za sudske sporove		216		
7.5.	Ostala rezervisanja / (neto otpuštanja ranije priznatih rezervisanja)		217		
8.	Ostali dobici i (gubici) od finansijske imovine (219 do 226) (+/-)		218		
8.1.	Neto dobici/(gubici) od prestanka priznavanja finansijske imovine po amortizovanom trošku		219		
8.2.	Neto dobici/(gubici) od modifikacija finansijske imovine po amortizovanom trošku koje nisu rezultirale prestankom priznavanja		220		
8.3.	Neto dobici/(gubici) od otuđenja finansijske imovine po amortizovanom trošku		221		
8.4.	Neto efekti promjene vrijednosti finansijske imovine po fer vrijednosti kroz bilans uspjeha		222		
8.5.	Neto dobici/(gubici) od otuđenja finansijske imovine po fer vrijednosti kroz bilans uspjeha		223		
8.6.	Neto dobici/(gubici) od otuđenja finansijske imovine po fer vrijednosti kroz ostali ukupni rezultat		224		
8.7.	Neto dobici/(gubici) od reklasifikacija finansijske imovine između poslovnih modela		225		
8.8.	Ostali dobici/(gubici) od finansijske imovine		226		
9.	Neto dobici/(gubici) od derivatnih finansijskih instrumenata		227		
10.	Neto pozitivne/(negativne) kursne razlike		228		
11.	Dobici i (gubici) od dugoročne nefinansijske imovine (230 do 240) (+/-)		229	3.210	
11.1.	Neto dobici/(gubici) od otuđenja nekretnina, postrojenja i opreme		230		
11.2.	(Neto gubici od umanjenja vrijednosti)/neto dobici od otpuštanja ranije priznatih gubitaka od umanjenja vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme		231		
11.3.	(Neto gubici)/neto dobici od otpuštanja ranije priznatih gubitaka od promjene revalorizovane vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme za koje nema postojećih revalorizacionih rezervi		232		
11.4.	Neto dobici/(gubici) od otuđenja ulaganja u investicijske nekretnine		233	3.210	
11.5.	Neto efekti promjene vrijednosti ulaganja u investicijske nekretnine koje se vode po fer vrijednosti		234		
11.6.	(Neto gubici od umanjenja vrijednosti)/neto dobici od otpuštanja ranije priznatih gubitaka od umanjenja vrijednosti investicijskih nekretnina		235		
11.7.	Neto dobici/(gubici) od otuđenja nematerijalne imovine		236		



Redni broj	Pozicija	Bilješka	Oznaka za AOP	Od 01.01. do 31.12. tekuće godine	Od 01.01. do 31.12. prethodne godine
1	2	3	4	5	6
11.8.	(Neto gubici od umanjenja vrijednosti)/neto dobiti od otpuštanja ranije priznatih gubitaka od umanjenja vrijednosti nematerijalne imovine		237		
11.9.	Neto dobiti/(gubici) od prestanka priznavanja imovine s pravom korištenja		238		
11.10.	Neto dobiti/(gubici) od dugoročne imovine namijenjene prodaji		239		
11.11.	Ostali (neto gubici od umanjenja vrijednosti)/neto dobiti od otpuštanja ranije priznatih gubitaka od umanjenja vrijednosti dugoročne nefinansijske imovine		240		
12.	Prihodi od dividendi		241		
13.	Ostali prihodi		242	16.024.600	12.737.826
14.	Troškovi zaposlenih		243	1.661.779	1.509.835
15.	Troškovi amortizacije		244	62.350	68.641
16.	Ostali troškovi i rashodi		245	14.519.365	11.324.860
17.	Udio u rezultatu pridruženog društva i zajedničkog poduhvata primjenom metode udjela		246		
18.	Umanjenje vrijednosti goodwill-a		247		
19.	Dobit iz redovnog poslovanja prije oporezivanja (208+211+212+218+227+228+229+241+242-243-244-245+246-247)		248	82.712	66.555
20.	Gubitak iz redovnog poslovanja prije oporezivanja (208+211+212+218+227+228+229+241+242-243-244-245+246-247)		249	0	0
21.	Tekući porez na dobit		250	13.631	8.182
22.	Odgođeni porez na dobit (252-253+254-255)		251		
22.1.	Efekat smanjenja odgođene porezne imovine		252		
22.2.	Efekat povećanja odgođene porezne imovine		253		
22.3.	Efekat povećanja odgođenih poreznih obaveza		254		
22.4.	Efekat smanjenja odgođenih poreznih obaveza		255		
23.	Porez na dobit (250+251)		256	13.631	8.182
24.	Dobit iz redovnog poslovanja (248-256)		257	69.081	58.373
25.	Gubitak iz redovnog poslovanja (249+256)		258	0	0
26.	Dobit ili gubitak od obustavljenog poslovanja		259		
27.	Dobit (257+259)		260	69.081	58.373
28.	Gubitak (258+259)		261	0	0
	IZVJEŠTAJ O OSTALOM UKUPNOM REZULTATU				
29.	Stavke koje mogu biti reklasifikovane u bilans uspjeha (263+264+265+266+267)		262		



Redni broj	Pozicija	Bilješka	Oznaka za AOP	Od 01.01. do 31.12. tekuće godine	Od 01.01. do 31.12. prethodne godine
1	2	3	4	5	6
29.1.	Povećanje/(smanjenje) fer vrijednosti dužničkih instrumenata po fer vrijednosti kroz ostali ukupni rezultat		263		
29.2.	Efekti proistekli iz transakcija zaštite ("hedging")		264		
29.3.	Udio u ostalom ukupnom rezultatu pridruženog društva i zajedničkog poduhvata primjenom metode udjela		265		
29.4.	Ostale stavke koje mogu biti reklasifikovane u bilans uspjeha		266		
29.5.	Porez na dobit koji se odnosi na ove stavke		267		
30.	Stavke koje neće biti reklasifikovane u bilans uspjeha (269+270+271+272+273+274+275)		268		
30.1.	Revalorizacija zemljišta i građevina		269		
30.2.	Povećanje/(smanjenje) fer vrijednosti instrumenata kapitala po fer vrijednosti kroz ostali ukupni rezultat		270		
30.3.	Aktuarski dobici/(gubici) od planova definiranih primanja		271		
30.4.	Dobici ili gubici po osnovu preračunavanja finansijskih izvještaja inostranog poslovanja		272		
30.5.	Udio u ostalom ukupnom rezultatu pridruženog društva i zajedničkog poduhvata primjenom metode udjela		273		
30.6.	Ostale stavke koje neće biti reklasifikovane u bilans uspjeha		274		
30.7.	Porez na dobit koji se odnosi na ove stavke		275		
31.	Ostali ukupni rezultat (262+268)		276		
32.	UKUPNI REZULTAT (260 - 261 + 276)		277	69.081	58.373
33.	Zarada po dionici				
33.1.	Osnovna zarada po dionici		278		
33.2.	Razrijeđena zarada po dionici		279		
34.	Dobit/(gubitak) koja pripada:				
34.1.	Vlasnicima matičnog društva		280		
34.2.	Vlasnicima manjinskih interesa		281		
35.	Ukupni rezultat koji pripada:				
35.1.	Vlasnicima matičnog društva		282		
35.2.	Vlasnicima manjinskih interesa		283		

Ilidža, 25.02.2026.

Mjesto i datum

PINTOL (AVDIJA) EMINA

Certificirani računovođa

ELVEDIN LAGARIJA

Direktor

M.P.

Kontrolni broj: 117887231

str. 4 od 4



FOND KANTONA SARAJEVO ZA IZGRADNJU STANOVA

Naziv pravnog lica

Ilidža, HIFZI BJELEVCA 54

Sjedište i adresa pravnog lica

4200683530003

Identifikacioni broj za direktne poreze

200683530003

Identifikacioni broj za indirektno poreze

Ostale finansijske uslužne djelatnosti, osim osiguranja i penzijskih fondova, d. n.

Djelatnost

Privredna banka Sarajevo d.d. Sarajevo

Naziv banke

1010000070160041

Broj računa

64.99

Šifra djelatnosti po KDBIH 2010

078

Šifra opštine

IZVJEŠTAJ O TOKOVIMA GOTOVINE
(IZVJEŠTAJ O GOTOVINSKIM TOKOVIMA)
za period od 01.01.2025. do 31.12.2025. godine

- u KM -

Redni broj	Pozicija	Bilješka	Oznaka (+)/(-)	Oznaka za AOP	Od 01.01. do 31.12. tekuće godine	Od 01.01. do 31.12. prethodne godine
1	2	3	4	5	6	7
1.	GOTOVINSKI TOKOVI IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI					
1.1.	Prilivi od kamata i sličnih prihoda po efektivnoj kamatnoj stopi		(+)	301	298.916	233.029
1.2.	Odlivi od kamata i sličnih prihoda po efektivnoj kamatnoj stopi		(-)	302		-13.281
1.3.	Prilivi od od naknada i provizija		(+)	303		864
1.4.	Odlivi od od naknada i provizija		(-)	304		-3.948
1.5.	Neto prilivi od trgovanja finansijskom imovinom po fer vrijednost kroz bilans uspjeha		(+)	305		
1.6.	Neto prilivi od trgovanja derivatnim finansijskim instrumentima		(+)	306		
1.7.	Prilivi od naplate prethodno otpisanih potraživanja za date kredite i kamate		(+)	307		
1.8.	Odlivi po osnovu plaćanja zaposlenima		(-)	308	-1.930.833	-1.682.154
1.9.	Odlivi po osnovu plaćanja operativnih rashoda i troškova		(-)	309	-8.328.893	-14.658.818
1.10.	Ostali prilivi iz poslovnih aktivnosti		(+)	310	111.272	1.361.293
1.11.	Ostali odlivi iz poslovnih aktivnosti		(-)	311		
1.12.	Plaćeni porez na dobit		(-)	312	-8.182	-3.840
1.13.	Gotovinski tokovi iz poslovnih aktivnosti prije promjena na poslovnoj imovini i poslovnim obavezama (301 do 312)		(+) (-)	313	-9.857.720	-14.766.855
1.14.	Neto (povećanje) / smanjenje obavezne rezerve kod Centralne banke		(+) (-)	314		
1.15.	Neto (povećanje) / smanjenje plasmana kod drugih banaka		(+) (-)	315		
1.16.	Neto (povećanje) / smanjenje kredita i potraživanja od klijenata		(+) (-)	316		

1465491248

Kontrolni broj: 1465491248

str. 1 od 3



Redni broj	Pozicija	Bilješka	Oznaka (+)/(-)	Oznaka za AOP	Od 01.01. do 31.12. tekuće godine	Od 01.01. do 31.12. prethodne godine
1	2	3	4	5	6	7
1.17.	Neto (povećanje) / smanjenje potraživanja po finansijskim najmovima		(+) (-)	317		
1.18.	Neto (povećanje) / smanjenje ostale imovine i potraživanja		(+) (-)	318	1.588.584	2.180.653
1.19.	Neto povećanje / (smanjenje) depozita od banaka i drugih finansijskih institucija		(+) (-)	319	5.010.000	5.020.000
1.20.	Neto povećanje / (smanjenje) depozita od klijenata		(+) (-)	320		
1.21.	Neto povećanje / (smanjenje) ostalih finansijskih obaveza po amortizovanom trošku		(+) (-)	321		
1.22.	Neto povećanje / (smanjenje) rezervisanja za obaveze		(+) (-)	322		
1.23.	Neto povećanje / (smanjenje) ostalih obaveza		(+) (-)	323	5.311.211	8.213.697
A	Neto gotovinski tok iz poslovnih aktivnosti (313 do 323)		(+) (-)	324	2.052.075	647.495
2.	GOTOVINSKI TOKOVI IZ ULAGAČKIH AKTIVNOSTI					
2.1.	Sticanje instrumenata kapitala po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit		(-)	325		
2.2.	Prilivi od otuđenja instrumenata kapitala po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit		(+)	326		
2.3.	Sticanje dužničkih instrumenata po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit		(-)	327		
2.4.	Prilivi od otuđenja dužničkih instrumenata po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit		(+)	328		
2.5.	Sticanje ostale finansijske imovine po amortizovanom trošku		(-)	329		
2.6.	Prilivi od otuđenja ostale finansijske imovine po amortizovanom trošku		(+)	330		
2.7.	Sticanje nekretnina, postrojenja i opreme		(-)	331		
2.8.	Prilivi od otuđenja nekretnina, postrojenja i opreme		(+)	332		
2.9.	Sticanje investicijskih nekretnina		(-)	333		
2.10.	Prilivi od otuđenja investicijskih nekretnina		(+)	334		
2.11.	Sticanje nematerijalne imovine		(-)	335		
2.12.	Prilivi od otuđenja nematerijalne imovine		(+)	336		
2.13.	Sticanje udjela u zavisnim subjektima		(-)	337		
2.14.	Prilivi od otuđenja udjela u zavisnim subjektima		(+)	338		
2.15.	Sticanje udjela u pridruženim subjektima		(-)	339		
2.16.	Prilivi od otuđenja udjela u pridruženim subjektima		(+)	340		
2.17.	Sticanje udjela u zajedničkim poduhvatima		(-)	341		
2.18.	Prilivi od otuđenja udjela u zajedničkim poduhvatima		(+)	342		
2.19.	Primljene dividende		(+)	343		
2.20.	Ostali prilivi iz ulagačkih aktivnosti		(+)	344		
2.21.	Ostali odlivi iz ulagačkih aktivnosti		(-)	345		
B	Neto gotovinski tok iz ulagačkih aktivnosti (325 do 345)		(+) (-)	346		
3.	GOTOVINSKI TOKOVI OD AKTIVNOSTI FINANSIRANJA					
3.1.	Prilivi od izdavanja običnih dionica / uplate vlasničkih udjela		(+)	347		
3.2.	Prilivi od izdavanja prefencijalnih dionica		(+)	348		
3.3.	Otkup vlastitih dionica		(-)	349		
3.4.	Prilivi od prodaje otkupljenih vlastitih dionica		(+)	350		



Redni broj	Pozicija	Bilješka	Oznaka (+) / (-)	Oznaka za AOP	Od 01.01. do 31.12. tekuće godine	Od 01.01. do 31.12. prethodne godine
1	2	3	4	5	6	7
3.5.	Isplaćene dividende		(-)	351		
3.6.	Prilivi od kredita od banaka		(+)	352		
3.7.	Otplate glavnice kredita od banaka		(-)	353		
3.8.	Prilivi od kredita od drugih finansijskih institucija		(+)	354		
3.9.	Otplate glavnice kredita od drugih finansijskih institucija		(-)	355		
3.10.	Prilivi od subordiniranih kredita		(+)	356		
3.11.	Otplate glavnice subordiniranih kredita		(-)	357		
3.12.	Otplate glavnice po najmovima		(-)	358		
3.13.	Prilivi po osnovu izdatih dužničkih instrumenata		(+)	359		
3.14.	Odlivi po osnovu otplate izdatih dužničkih instrumenata		(-)	360		
3.15.	Ostali prilivi iz finansijskih aktivnosti		(+)	361		
3.16.	Ostali odlivi iz finansijskih aktivnosti		(-)	362		
C	Neto gotovinski tok od finansijskih aktivnosti (347 do 362)		(+) (-)	363		
4.	NETO POVEĆANJE / (SMANJENJE) GOTOVINE I GOTOVINSKIH EKVIVALENATA (A+B+C)		(+) (-)	364	2.052.075	647.495
5.	GOTOVINA I GOTOVINSKI EKVIVALENTI NA POČETKU PERIODA		(+) (-)	365	1.421.367	773.872
6.	EFEKTI PROMJENE DEVIZNIH KURSEVA GOTOVINE I GOTOVINSKIH EKVIVALENATA		(+) (-)	366		
7.	GOTOVINA I GOTOVINSKI EKVIVALENTI NA KRAJU PERIODA (4+5+6)		(+) (-)	367	3.473.442	1.421.367

Ilidža, 25.02.2026.

Mjesto i datum

PINTOL (AVDIJA) EMINA

Certificirani računovođa

ELVEDIN LAGARIJA

Direktor

M.P.





FOND KANTONA SARAJEVO ZA IZGRADNJU STANOVA

Naziv pravnog lica

Ilidža, HIFZI BJELEVCA 54

Sjedište i adresa pravnog lica

Ostale finansijske uslužne djelatnosti, osim osiguranja i penzijskih fondova, d. n.

Djelatnost

Privredna banka Sarajevo d.d. Sarajevo

Naziv banke

1010000070160041

Broj računa

4200683530003

Identifikacioni broj za direktne poreze

200683530003

Identifikacioni broj za indirektne poreze

64.99

Šifra djelatnosti po KD BiH 2010

078

Šifra opštine

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA NA KAPITALU

za period od 01.01.2025. do 31.12.2025. godine

Ilidža

Mjesto

PINTOL (AVDIJA) EMINA

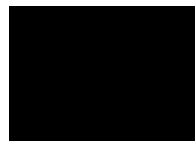
Certificirani računovođa

ELVEDIN LAGARIJA

Direktor

25.02.2026.

Datum



18911923

Kontrolni broj: 18911923

str. 1 od 2

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA NA KAPITALU

za period koji završava na dan 31.12.2025. godine

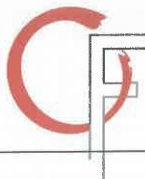
VRSTA PROMJENE NA KAPITALU	Oznaka za AOP	KAPITAL KOJI PRIPADA VLASNICIMA MATIČNOG DRUŠTV						Akumulirana neraspoređena dobit/(nepo- kriveni gubitak)	UKUPNO (3+4+5+6+7+8+ 9)	KAPITAL KOJI PRIPADA VLASNICIMA MANJINSKIH INTERESA	UKUPNI KAPITAL (10+11)
		Dionički kapital	Dionička premija	Rezerve	Revaloriza- cijske rezerve za nekretnine, postrojenja i opremu	Revaloriza- cijske rezerve za finansijsku imovinu mjerenu po fer vrijednosti kroz ostali ukupni rezultat	Ostale revaloriza-cijske rezerve				
		-									
		Vlasnički udjeli									
		-									
		Ostali vlasnički kapital									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. Stanje na dan 31.12.2023. godine	901	18.130.583						3.450.269	21.580.852		
2. Efekti retroaktivne primjene promjena računovodstvenih politika	902										
3. Efekti retroaktivnog prepravljanja iznosa priznatih u skladu sa MRS 8	903										
4. Ponovno iskazano stanje na dan 31.12.2023., odnosno 01.01.2024. (901+902+903)	904	18.130.583						3.450.269	21.580.852		
5. Dobit/(gubitak) za period	905							58.373	58.373		
6. Ostali ukupni rezultat za period	906										
7. Ukupni rezultat (905+906)	907							58.373	58.373		
8. Emisija dioničkog kapitala i drugi oblici povećanja vlasničkog kapitala	908										
9. Sticanje vlastitih dionica i drugi oblici smanjenja vlasničkog kapitala	909										
10. Objavljene dividende	910										
11. Drugi oblici rasporeda dobiti i pokriće gubitka	911										
12. Ostale promjene	912										
13. Stanje na dan 31.12.2024. godine (904+907+908-909-910+911+912)	913	18.130.583						3.508.642	21.639.225		
14. Efekti retroaktivne primjene promjena računovodstvenih politika	914										
15. Efekti retroaktivnog prepravljanja iznosa priznatih u skladu sa MRS 8	915										
16. Ponovo iskazano stanje na početku perioda 01.01.2025. godine (913+914+915)	916	18.130.583						3.508.642	21.639.225		
17. Dobit/(gubitak) za godinu	917							69.081	69.081		
18. Ostali ukupni rezultat za godinu	918										
19. Ukupni rezultat (917+918)	919							69.081	69.081		
20. Emisija dioničkog kapitala i drugi oblici povećanja vlasničkog kapitala	920										
21. Sticanje vlastitih dionica i drugi oblici smanjenja vlasničkog kapitala	921										
22. Objavljene dividende	922										
23. Drugi oblici rasporeda dobiti i pokriće gubitka	923										
24. Ostale promjene	924										
25. Stanje na kraju perioda na dan 31.12.2025. godine (916+919+920-921-922+923+924)	925	18.130.583						3.577.723	21.708.306		

Kontrolni broj: 18911923

str. 2 od 2



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
FOND KANTONA SARAJEVO ZA
IZGRADNJU STANOVA



FOND KANTONA SARAJEVO
ZA IZGRADNJU STANOVA

Broj: 01-01-11-860/26
Datum: 18.06.2026. godine

URED ZA REVIZIJU INSTITUCIJA U FBiH

IZJAVA UPRAVE

Ova izjava (u skladu sa zahtjevima ISSAI 2580) se daje u vezi sa vašom finansijskom revizijom **Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe** za 2025. godinu, za svrhe izražavanja mišljenja o tome da li finansijski izvještaji daju istinit i objektivan prikaz, po svim materijalno značajnim aspektima, u skladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji u Federaciji BiH, Međunarodnim računovodstvenim standardima, Konceptualnim okvirom za finansijsko izvještavanje i Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja.

Izjava se daje takođe sa svrhom potvrđivanja da su aktivnosti, finansijske transakcije i informacije prikazane u finansijskim izvještajima **Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe** u svim materijalno značajnim aspektima usklađene sa nadležnom zakonskom i drugom pravnom regulativom.

Potvrđujemo sljedeće (po našem najboljem znanju i uvjerenju, nakon ispitivanja koje smo smatrali neophodnim kako bi smo se odgovarajuće informisali):

Finansijski izvještaji

Ispunili smo svoju odgovornost za pripremu finansijskih izvještaja u skladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji u Federaciji BiH, Međunarodnim računovodstvenim standardima, Konceptualnim okvirom za finansijsko izvještavanje i Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja.

- Značajne pretpostavke koje smo koristili u izradi računovodstvenih procjena, uključujući i one mjerene po fer vrijednosti su razumne i osnovane.
- Odnosi i transakcije između povezanih strana su adekvatno računovodstveno obuhvaćene i objavljene u skladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji u Federaciji BiH, Međunarodnim računovodstvenim standardima, Konceptualnim okvirom za finansijsko izvještavanje i Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja.
- Svi događaji nakon datuma finansijskih izvještaja i za koje Međunarodni standardi finansijskog izvještavanja zahtijevaju prepravljanje ili objavljivanje bili su prepravljeni ili objavljeni.
- Pravilno smo procijenili, evidentirali i objavili sve gubitke po osnovu nenaplativih potraživanja, preuzetih obaveza i obezvrjeđivanja imovine.
- Preduzeli smo neophodne aktivnosti da spriječimo prevare i zloupotrebe javnih sredstava, za slučajeve koji su nam bili poznati.
- Nije bilo neusklađenosti sa zahtjevima nadležne zakonske i druge pravne regulative, koje bi, u slučaju nepoštovanja, mogle imati materijalno značajne efekte na finansijske izvještaje.
- Nabavke roba, usluga i radova smo proveli u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama BiH, rukovodeći se principima racionalnog trošenja javnih sredstava i obezbjeđivanja najboljeg kvaliteta nabavljenih roba, usluga i radova.
- Postupili smo u skladu sa svim aspektima odredbi ugovora (koje smo zaključili tokom godine ili u ranijem periodu), a koje bi, u slučaju nepridržavanja, mogle imati materijalno značajne efekte na finansijske izvještaje.
- Sve transakcije evidentirane u računovodstvenim evidencijama i prezentovane su u finansijskim izvještajima.
- Omogućili smo vam:



Fond Kantona Sarajevo za izgradnju stanova, Adresa: Hivzi Bjelevca 54-71000 Sarajevo, Žiro računi: 338-900-220-56712-73 i 338-320-225-01995-16 - Uni Credit Zagrebačka banka Sarajevo, 182-000-004-60184-36 Bor banka dd Sarajevo, 161-000-005-95900-07 Raiffeisen bank dd Sarajevo, 199-496-005-03063-03 Sparkasse bank d.d.
www.fondstan.ba Tel: ++(387 33) 77 61 80, 77 61 82, 77 61 83, 77 61 84, Fax: ++(387 33) 77 61 96
ID broj 4200683530003 PDV broj 200683530003 e-mail: 1) fondstan@bih.net.ba





FOND KANTONA SARAJEVO ZA IZGRADNJU STANOVA

- Pristup svim poslovnim knjigama, evidencijama i dokumentaciji za koje smatramo da su relevantne za pripremu finansijskih izvještaja.
- Pristup svim informacijama o sudskim sporovima u toku pokrenutih protiv **Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe** i pokrenutih od strane **Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe**, procjene ishoda tih sporova, kao i procjenu rezervisanja za iste.
- Pristup dokumentaciji vezanoj za sudska poravnanja i isplate po tim osnovama.
- Dodatne informacije koje ste zahtijevali od nas za potrebe revizije.
- Neograničen pristup osobama u **Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe** za koje ste vi utvrdili da je neophodno da daju revizorske dokaze.

Pružene informacije

- Dali smo vam sve značajne informacije vezane za finansijske izvještaje koje zahtijevaju odredbe važećih zakonskih i drugih relevantnih propisa kojima je isto utvrđeno.
- Otkrili smo vam sve poznate slučajeve neusklađenosti sa zakonskom i drugom pravnom regulativom ili sumnjama da one postoje.
- Otkrili smo vam indentitet subjektovih povezanih stranaka i sve odnose i transakcije koje su nam poznate.
- Dali smo vam sve informacije u vezi sa prijevarom i sumnjom da ona postoji za koje imamo saznanja i koja može uticati na instituciju, a uključuje:
 - Rukovodstvo
 - Zaposlene koji imaju značajnu ulogu u internoj kontroli
 - Ostale, u situacijama gdje prijevara može imati materijalno značajan efekat na finansijske izvještaje.



