

Poznámky Úč POD 3 - 01

POZNÁMKYindividuálnej účtovnej závierky
zostavenej k. 31. 12. 2023v ☒ - eurocentoch ☐ - celých eurách *)Za obdobie od mesiac rok do mesiac Rok Bezprostredne predchádzajúce obdobie od do

Dátum vzniku účtovnej jednotky

Účtovná závierka

*)

☒ - riadna
☐ - mimoriadna
☐ - priebežná

Účtovná závierka

*)

☒ - zostavená
☐ - schválená

IČO

DIČ

Kód SK NACE

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Číslo

PSČ

Názov obce

Číslo telefónu

 /

Číslo faxu

 /

E-mailová adresa

Zostavené dňa: 26.03.2024	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky:	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky :
Schválené dňa:			

*) Vyznačuje sa ☒

1. Základné informácie o účtovnej jednotke

Obchodné meno účtovnej jednotky :	Stavebné bytové družstvo II, Banská Bystrica
Sídlo:	Švermova 59
Názov obce :	Banská Bystrica
PSČ :	974 01
Dátum založenia :	22. júna 1990
Označenia obchodného registra :	Okresný súd Banská Bystrica
Oddiel :	Dr
Vložka číslo :	91/S
Dátum zápisu do obchodného registra:	1. júla 1990
IČO :	00 59 20 21
DIČ :	2021085660

Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

Organizácia prípravy a realizácie bytov a nebytových objektov a zabezpečovanie služieb spojených s bývaním všetko len pre členov družstva ako nepodnikateľská činnosť, správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.

Dátum schválenia účtovnej závierky za rok 2022 členskou schôdzou družstva: 24.5.2023

2. Informácie o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	1	1
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	1	1
počet vedúcich zamestnancov	0	0

3. Informácie o členoch štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov účtovnej jednotky

Štatutárny orgán	Funkcia
A	B
Richard Šebeň	predseda predstavenstva
Ing. Anna Mažáriová	podpredseda predstavenstva
MUDr. Ľubica Hettychová	člen predstavenstva
Ing. Ľubomír Jastráb	člen predstavenstva
Ladislav Bernát	člen predstavenstva
MUDr. Peter Valent	člen predstavenstva

Kontrolná komisia	Funkcia
A	B
Ing. Marek Zvarík	predseda kontrolnej komisie
Ing. Ivan Selecký	člen kontrolnej komisie
PaedDr. Marián Števčina	člen kontrolnej komisie

4. Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach

Účtovná závierka družstva k 31. decembru 2023 v sústave podvojného účtovníctva je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, a to za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

Účtovná závierka je zostavená za nepretržitého trvania činnosti družstva.

Účtovné metódy a všeobecné zásady boli počas účtovného obdobia dodržané.

K 31.12.2023 družstvo na základe zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov urobilo prevod ďalších družstevných bytov do osobného vlastníctva.

Polyfunkčný družstevný dom	Celkom byty	Prevedené byty do OV 2022	Prevedené byty do OV 2023	Zostatok neprevedených bytov	Byty v OV
Banská Bystrica	93	10	7	20	73
Slovenská Ľupča	8	0	0	0	8

Z titulu prevodu bytov do OV sa bytovému družstvu znížila hodnota stavby (dom Švermovej) a tomu zodpovedajúca výška kapitálových fondov.

Družstvo na základe zmlúv o výkone správy aj naďalej spravuje byty v OV na podsúvahových účtoch v účtovnej skupine 75 v mene vlastníka a na ich účet.

Polyfunkčný družstevný dom	Byty v OV	Hodnota stavby
Banská Bystrica	73	1 445 315,22
Slovenská Ľupča	8	183 886,38
Celkom	81	1 629 201,60

Zásoby

Družstvo na sklade materiálu neeviduje materiál.

Družstvo na sklade tovaru eviduje nakúpené diaľkové ovládače od rampy a čipové kľúče od jednotlivých vchodov BD v obstarávacej cene 249,60 €. Tieto zásoby sú určené na predaj nájomcom a vlastníkom bytov v BD na Švermovej ul. č. 49 až 59 v Banskej Bystrici.

Družstvo aj naďalej vykonáva len činnosť súvisiacu s opravami a udržiavaním polyfunkčných domov na ulici Švermovej 49 - 59 v Banskej Bystrici, v Slovenskej Ľupči na ul. Lesnícka 22. Vlastnú stavebnú činnosť družstvo nevykonáva.

Peňažné prostriedky, ceniny, pohľadávky a záväzky pri ich vzniku družstvo oceňuje menovitou hodnotou.

5. Informácie k údajom vykázaným na strane aktív súvahy

Dlhodobý majetok, bežné účtovné obdobie

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
A	b	C	d	e	f	g	H	i	J
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účt.obdobia		1 360 733,14				10 525,24	0		1 371 258,38
Prírastky						270,00	270,00		540,00
Úbytky		135 390,63				1 955,05	270,00		137 615,68
Presuny									
Stav na konci účt.obdobia		1 225 342,51				8 840,19	0		1 234 182,70
Oprávky									
Stav na začiatku účt.obdobia						10 525,24			10 525,24
Prírastky						270,00			270,00
Úbytky						1 955,05			1 955,05
Stav na konci účt.obdobia						8 840,19			8 840,19

Dlhodobý majetok, predchádzajúce účtovné obdobie

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	C	d	e	f	g	H	i	J
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účt.obdobia		1 511 784,40				16 872,44	0		1 528 656,84
Prírastky		8 428,32				0	8 428,32		8 428,32
Úbytky		159 479,58				6 347,20	8 428,32		165 826,78
Presuny									
Stav na konci účt.obdobia		1 360 733,14				10 525,24	0		1 371 258,38
Oprávky									
Stav na začiatku účt.obdobia						16 872,44			16 872,44
Prírastky						6 347,20			6 347,20
Úbytky						0			0
Stav na konci účt.obdobia						10 525,24			10 525,24

Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku

Družstvo má bytový dom na Švermovej ul. č. 49 až 59, Banská Bystrica poistený v Allianz a. s. Slovenská poisťovňa na poistnú sumu celkom 13 588 827 € s ročným poistným vo výške 1 975,57 €.

BD v Slovenskej Ľupči, Lesnícka č.22 má poistený v ČSOB poisťovni na poistnú sumu na 1 026 031 € s ročným poistným 715,19 €.

Obidva bytové domy sú poistené proti živelným poistným udalostiam, vandalizmu a ostatným škodám.

Pohľadávky do lehoty a po lehote splatnosti

Krátkodobé pohľadávky má družstvo záporné z dôvodu platenia nájomcami bytov a NP viac ako je predpis nájomného.

Pohľadávky po lehote splatnosti družstvo neeviduje.

Finančný majetok

Družstvo eviduje finančné prostriedky v celkovej hodnote **59 326,22 €**, z toho pokladňa je 72,06 €. Počas roku 2023 bola na pokladni družstva vykonaná 1 x inventarizácia pokladne, pri ktorej nebolo zistené manko ani prebytok. Rozčlenenie finančných prostriedkov v banke:

Prevádzkové účty domov má družstvo otvorené v ČSOB Banke, a.s. zvlášť na každý dom:

Prevádzkový účet domu Švermova, Banská Bystrica	21 530,61 €
Prevádzkový účet domu Slovenská Ľupča	24 780,77 €
Prevádzkový účet správcu	7 047,89 €
Bankový účet ČP – Švermova	0,00 €
Prevádzkový účet - SZRB	32,82 €
Sporiace účty v ČSOB	5 862,07 €
Finančné účty	59 254,16 €

Účty časového rozlíšenia

Náklady budúcich období družstva predstavujú výšku **3 932,12 €**. Jedná sa o náklady za vypracovaný znalecký posudok na prevod bytov do osobného vlastníctva v čiastke 703,60 €. Sú to náklady budúcich období dlhodobé, ktoré sa budú postupne s prevodom bytu do OV zúčtovať.

Ďalej sa jedná o náklady na poistné vo výške 3 228,52 €, uhradené v roku 2023, týkajúce sa roku 2024. Tieto náklady budúcich období sú zaradené medzi krátkodobé.

Príjmy budúcich období družstvo neeviduje.

6. Informácie o údajoch vykázaných na strane pasív súvahy

Časť G písm. a/ o údajoch o vlastnom imaní

- základné imanie	2 854,68 €
- nedeliteľný fond	1 427,34 €
- ostatné kapitálové fondy	917 011,55 €
(fondy sú tvorené členskými podielmi členov a štátnymi príspevkami)	
- neuhradená strata minulých rokov	73 197,22 €
- účtovný hospodársky výsledok (zisk) pred zdanením za rok 2023	177,41 €

Časť G písm. b/ o tvorbe a čerpaní rezerv

Družstvo rezervy nevytvára.

Časť G písm. c/ o výške záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti

Najväčšiu čiastku dlhodobých záväzkov tvoria nesplatený dlhodobý úver od SZRB vo výške 19 333,67 € a 2 dlhodobé úvery od ČSOB v celkovej sume 371 604,- €.

1. úver od ČSOB, a.s. – je úver na zateplenie bytového domu Švermova č.49 až 59, Banská Bystrica, ktorého prvá splátka bola 26.01.2015 a posledná je 25.06.2038. Stav úveru na zateplenie k 31.12.2023 je 339 118,- €.

2. úver od ČSOB, a.s.- je úver na rekonštrukciu a modernizáciu výťahov, ktorý účtovná jednotka začala čerpať 2.12.2019, v priebehu roka 2020 ho dočerpala na sumu 50 000,- €, zároveň aj začala splácať. Prvá splátka

úveru bola splatná k 27.7.2020 a posledná splátka je splatná k 25.6.2030. Stav úveru na výťahy k 31.12.2023 je 32 486,- €.

Dlhodobé záväzky z predstavujú výšku 29 255,60 €. Súčasťou sumy je účet 475 – dlhodobé prijaté preddavky FPÚaO.

Krátkodobé záväzky družstva predstavujú výšku **13 060,31 €** z toho:

- dodávateľské faktúry sú v objeme 3 672,26 €. Najväčšími dodávateľmi služieb sú Stredoslovenská vodárenská a prevádzková spoločnosť a Stredoslovenská energetika,
- prijaté preddavky voči vlastníkom a nájomcom za poskytované služby sú vo výške 1 136,98 €,
- záväzky voči zamestnancom vo výške 960,84 €, záväzky zo sociálneho a zdravotného poistenia 306,39 €, daňové záväzky 370,54 €.

Najväčšiu položku ostatných záväzkov (6 430,- €) tvorí blokácia prostriedkov z FPÚaO vo výške 5780 €, ako zabezpečenie úveru v Československej obchodnej banke, a. s. Banská Bystrica a záväzok voči nájomcom kaucia vo výške 400,- a 250,- €.

7. Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach - splátky

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma splatenej istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma splatenej istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	C	d	E	F
Dlhodobé bankové úvery					
Dom Švermova - SZRB	EUR	1,00	31.12.2032	12 032,77	12 022,70
Dom Švermova – ČSOB	EUR	1,25	25.06.2038	23 400,00	23 400,00
Výťahy Švermova – ČSOB	EUR	1,25	25.06.2030	5 004,00	5 004,00

Dlhodobé úvery - SZRB	Stav na začiatku účtovného obdobia	Zvýšenie hodnoty	Zníženie hodnoty	Vyradenie pôžičky z účtovníctva v účtovnom období	Stav na konci účtovného obdobia
a	B	c	d	e	F
Do splatnosti viac ako päť rokov	31 366,44		12 032,77		19 333,67
Do splatnosti od troch rokov do piatich rokov vrátane					
Do splatnosti od jedného roka do troch rokov vrátane					
Do splatnosti do jedného roka vrátane					
Dlhodobé úver spolu	31 366,44		12 032,77		19 333,67

Dlhodobý nesplatený bankový úver v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, a.s. je k 01.01.2023 vo výške **31 366,44 €**, celá suma prislúcha na bytový dom Švermova, Banská Bystrica.

Úver sa spláca na základe splátkového kalendára dvakrát ročne k 30.6. a k 31.12. Pravidelné splátky úveru spolu boli v celkovej výške 2 650,46 €.

Mimoriadne splátky úveru v roku 2023 boli v počte 3. Spolu bolo na mimoriadnych splátkach splatených 9 382,31 EUR.

K 31.12.2023 je celkom prevedených bytov do osobného vlastníctva **73**. Zostatok neprevedených je **20** bytov. Splátky istiny z úverov vrátane úrokov z úverov sú zahrnuté v predpise nájomného za užívanie bytov.

Úver z ČSOB - dlhodobý vo výške **547 000 €** na zateplenie bytového domu (fasády) dom Švermova vyčerpal. Prvá splátka istiny bola splatná 26.01.2015 a posledná 25.06.2038.

Dňa 21.6.2016 družstvo refinancovalo poskytnuté dva úvery od ČSOB novým úverom s výhodnejšou úrokovou sadzbou (úver ČSOB I.). Mesačná splátka istiny je vo výške 1 950 €.

V roku 2019 začala čerpať úver na rekonštrukciu výťahov (úver ČSOB II.), v roku 2020 bol dočerpaný na výšku 50 000,- €. Mesačná splátka istiny je vo výške 417,- €.

Dlhodobé úvery - ČSOB	Stav na začiatku účtovného obdobia	Zvýšenie hodnoty	Zníženie hodnoty	Vyradenie pôžičky z účtovníctva v účtovnom období	Stav na konci účtovného obdobia
A	b	c	d	e	F
Do splatnosti viac ako päť rokov	400 008,00		28 404,00		371 604,00
Do splatnosti od troch rokov do piatich rokov vrátane					
Do splatnosti od jedného roka do troch rokov vrátane					
Do splatnosti do jedného roka vrátane					
Dlhodobé úver spolu	400 008,00		28 404,00		371 604,00

Záväzky po lehote splatnosti družstvo neeviduje.

8. Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata po zdanení	1 831,14
Vysporiadanie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Úhrada neuhradenej straty minulých rokov	1 831,14
Iné	
Spolu	1 831,14

9. Informácie o výnosoch

Celkové výnosy v roku 2023 predstavujú výšku **22 781,41 €**.

Z toho predmetom dane sú výnosy v celkovom objeme 16 885,93€, tieto položky zahŕňajú:

- tržby z predaja tovaru (kľúče, čipy od brán) vo výške 318 €,
- pri inventúre tovaru zistený tovar vo výške 49 €,
- výnosy za správu bytov a nebytových priestorov v osobnom vlastníctve 9 982,80 €,

- tržby za prenájom nebytových priestorov 5 260,80 €,
- výnosy za prevod bytov do osobného vlastníctva a z predaja ostatných služieb 1 236,47 €.

Výnosy, ktoré nepodliehajú zdaneniu sú výnosy správy za byty vo vlastníctve bytového družstva vo výške 5 895,48 €.

10. Informácie o nákladoch

Prevádzkové náklady, finančné a mimoriadne náklady sú vo výške celkom **22 604 €**.

Náklady prislúchajúce k zdaniteľným výnosom (15 048,28 €) sa skladajú z viacerých súm:

- náklady na správu 13 241,23 €,
- náklady na predaný tovar 309,20 €,
- správne poplatky pri prevode bytov do osobného vlastníctva 597,85 €,
- daň z nehnuteľností týkajúca sa prenajímaných nebytových priestorov 900 €.

Podiel nákladov na správu je prepočítavaný ako percentuálny podiel celkových nákladov správy vynaložených na dosiahnutie zdaniteľných výnosov. Celkové náklady správy boli v roku 2023 vo výške 17 864,21 €, v tom:

- spotreba materiálu a energií 433,32 €,
- spotrebované služby 5 127,14 €,
- osobné náklady 11 407,36 €,
- ostatné 896,39 €.

Výška percentuálneho podielu prislúchajúcich nákladov vychádza z podielu výnosov podliehajúcich dani k celkovým výnosom, čo za rok 2023 predstavuje číslo vo výške 74,12 %.

Výdavky na služby, ktoré sú vyúčtované vlastníkom a nájomníkom sú účtované cez analytické účty 324 a nevchádzajú do nákladových položiek. Ide o tieto služby a položky:

- spotreba elektrickej energie a vody,
- daň z nehnuteľností – byty a nebytové priestory vo vlastníctve SBD,
- upratovanie,
- poistenie bytového domu.

Ostatné náklady na hospodársku činnosť, ktoré sú pripočítateľnou položkou k základu dane – sú to náklady pri splácaní istiny z dlhodobého úveru, ktoré si banka 2x do roka odčerpá. Nájomcovia v mesačnom predpise nájomného majú položku anuita (istina+úrok), ktorou splácajú istinu z úveru SZRB v celkovej výške 2 650,46 €. Nákladové úroky z dlhodobého úveru vo výške 278,72 € podobne ako pri splácaní istiny sú zahrnuté v predpise nájomného pod položkou anuita. Jedná sa o byty, ktoré sú spravované družstvom.

Zdaniteľné výnosy	
služby, poplatky, prevody	1 236,47 €
prenájom NP SBD	5 260,80 €
správa byty a NP v OV	9 982,80 €
predaj tovaru	367,00 €
iné	38,86 €
Spolu zdaniteľné výnosy	16 885,93 €
Náklady prislúchajúce k zdaniteľným výnosom	
N na správu - byty, NP OV	13 241,23 €
N na predaný tovar	309,20 €
správne a notárske poplatky	597,85 €
daň z nehnuteľnosti za NP SBD	900,00 €
Spolu prislúchajúce náklady	15 048,28 €

11. Informácie o podsúvahových položkách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Majetok vlastníkov bytov – prijaté do správy	1 629 201,60	1 493 810,97

V roku 2023 bolo do osobného vlastníctva prevedených 7 bytov v PDD Švermova, Banská Bystrica .

12. Informácie o skutočnostiach, ktoré ovplyvnili hospodársky výsledok a základ dane

Pred daňovým priznaním sa previedla úprava hospodárskeho výsledku pre výpočet daňovej povinnosti :

Prevádzkové, finančné a mimoriadne náklady celkom	22 604,00 €
Prevádzkové, finančné a mimoriadne výnosy celkom	22 781,41 €
Hospodársky výsledok za účtovné obdobie (pred zdanením)	177,41 €
Pripočítateľné položky – náklady vynaložené na príjmy oslobodené od dane	+ 8 167,22 €
Odpočítateľné položky – tržby oslobodené od dane za byty SBD	- 5 895,48 €
Odpočítateľné položky – úroky zdanené zrážkovou daňou	- 2,34 €
Hospodársky výsledok po úpravách	2 446,81 €
Základ dane	2 446,81 €
Odpočet strát minulých období	1 223,40 €
Základ dane po odpočte strát	1 223,41 €
Sadzba dane	15 %
Daňová povinnosť	183,51 €
Hospodársky výsledok za účtovné obdobie po zdanení	-6,10 €