

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2025

zostavené podľa Opatrenia č.MF/23378/2014-74 (FS č.12/2014), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie
pre malé účtovné jednotky

Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE1) Základné informácie o účtovnej jednotke:

Obchodné meno:	BYTOVÉ DRUŽSTVO, SNINA
Sídlo:	069 01 Snina, Budovateľská 2204
Právna forma:	Družstvo
Dátum vzniku:	Zápis do OR OS Prešov od.Dr.232/P, dňa 15. 5. 1991
Hlavný predmet podnikania:	Správ bytov a NP vo vlast. FO, ktoré nadobudli vlast. podľa osobitného predpisu
Subjekt verejného záujmu:	BD Snina nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2025

Účtovná jednotka (UJ) Bytové družstvo, Snina nespĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – malá účtovná jednotka, ale dobrovoľne sa zatriedila ako malá účtovná jednotka a preto zostavuje účtovnú závierku podľa metodiky pre túto veľkostnú skupinu (Opatrenie č.MF/23378/2014-74).

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Netto aktíva celkom	9244988	9059873
Čistý obrat celkom	455914	430546
Počet zamestnancov	12	12

2) **Dátum schválenia účtovnej závierky** za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky: účtovná závierka za rok 2024 bola schválená na Zhromaždení delegátov 14. 5. 2025.

3) **Právny dôvod** na zostavenie účtovnej závierky: Účtovná závierka za Bytové družstvo, Snina k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025. BD Snina zostavuje riadnu účtovnú závierku za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

4) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou:

Bytové družstvo, Snina je od roku 1994 jediným spoločníkom a zriaďovateľom Spoločnosti s ručením obmedzeným Údržbyt Snina zo ZI 6 639 €. Materská účtovnou jednotkou spĺňa podmienky, ktoré sú uvedené v § 22 ods. 10 a 12 zákona o účtovníctve a je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 zákona o účtovníctve. Medzi účtovnými jednotkami nie sú uplatňované žiadne zvýhodnené služby ani dodávky tovaru. Spoločnosť Údržbyt poskytuje služby spojené s opravou a údržbou bytových domov a bytov na základe objednávky od správcu, ktorým je Bytové družstvo Snina. Fakturácia za služby nie je zvýhodnená a prebieha na základe cenníka, alebo aktuálnej hodinovej sadzby, ktorá je pre všetkých odberateľov rovnaká.

5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	12	12

Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Informácie o orgánoch účtovnej jednotky – štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, pričom sa uvádzajú najmä informácie – o podmienkach a výške jednotlivých druhov záruk alebo iných zabezpečení, o pôžičkách a ich podmienkach (výška úrokov, celková suma pôžičky, suma splatenej pôžičky, suma odpustenej pôžičky), o použití majetku účtovnej jednotky na súkromné účely; v členení na jednotlivé orgány (informácie sa neuvádzajú vtedy, ak by umožnili identifikáciu finančnej situácie konkrétnej fyzickej osoby):

Orgány účtovnej jednotky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Štatutárny orgán: Predstavenstvo Bytového družstva	9 členov	9 členov
- druh príjmu (výhody): na základe Zmluvy o výkone funkcie	Na základe rozpočtu	Na základe rozpočtu
Dozorný orgán: Kontrolná komisia Bytového družstva	5 členov	5 členov
- druh príjmu (výhody): na základe Zmluvy o výkone funkcie	Na základe rozpočtu	Na základe rozpočtu
Iný orgán účtovnej jednotky		
- druh príjmu (výhody):		

Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Informácia, či je účtovná závierka zostavená za splnenia predpokladu, že účtovná jednotka bude **nepretržite pokračovať** vo svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po uzávierkovom dni v zmysle § 7 ods. 4 zákona o účtovníctve. Ak by tento predpoklad nebol splnený, uvedie sa aj dopad do účtovnej závierky (napr. zrušenie dlhodobých rezerv):

Účtovná jednotka zostavila riadnu účtovnú závierku za predpokladu nepretržitého trvania a pokračovania činnosti BD.

2) Informácia o aplikácii účtovných zásad a účtovných metód, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia. Informácia **o zmenách účtovných zásad a zmenách účtovných metód**, a to s uvedením dôvodu ich uplatnenia a ich vplyvu na hodnotu majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku hospodárenia. Ak v dôsledku zmeny účtovných zásad a účtovných metód nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie v neporovnateľných hodnotách:

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady neboli účtovnou jednotkou počas účtovného obdobia roku 2025 menené.

Pri vedení účtovníctva sa účtovná jednotka v priebehu účtovného obdobia riadila ustanoveniami:

- **Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve** v znení neskorších predpisov:

- opatrenie MF SR č. 23054/202-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovnej osnove pre podnikateľov účtujúcich v sústave PU v znení neskorších predpisov opatrenie č. MF/23635/2014-74) s účinnosťou od 1. 1. 2018 v znení novely č. MF/14776/2017-74, a s účinnosťou od 1. 10. 2018 v znení novely č. MF/015328/2018-74
- opatrenia MF SR č. MF/23378/2014-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie **pre malé účtovné** jednotky v znení neskorších predpisov:
 - s účinnosťou od 1. 1. 2018 v znení novely č. MF/14774/2017-74,

- Zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov

- Zákonom č. 222/2004 Z.z. o DPH v znení neskorších predpisov

- Zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

- Zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Dopravné prostriedky	022.2	4	25
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutel. vecí	022.1	4	25
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	029	jednorazový	pri zaradení do použív.

Komentár k odpisovému plánu:

- ÚJ používa rovnomerné odpisovanie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku. Podrobný účtovný odpisový plán po položkách sa vedie v podsystéme Majetok s podporou softvéru IFOSOFT (taktiež daňové odpisy podľa zákona o dani z príjmov). Odpisy sa realizujú z obstarávacej hodnoty. Majetok začína ÚJ odpisovať v mesiaci, kedy bol zaradený do používania. Pri zaradení majetku do odpisových skupín postupuje ÚJ v súlade so Zákonom o dani z príjmu. ÚJ si vybrala spôsob odpisovania majetku, pri ktorom sú účtovné a daňové odpisy zhodné.
- Pozemky, ktoré ma ÚJ zaradené v majetku sa neodpisujú. Sú to pozemky, ktorých hodnota predstavuje zostatok účtovnej hodnoty k prislúchajúcim bytom, ktoré nie sú prevedené do osobného vlastníctva.

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0	0

[Vysvetlivky: Zostatková doba splatnosti záväzku alebo jeho časti – je rozdiel medzi dohodnutou dobou splatnosti záväzkov a závierkovým dňom (§ 12 PU).]

1b) Celková suma zabezpečených záväzkov – opis a spôsob zabezpečenia záväzkov:

Zabezpečené záväzky	Bežné účtovné obdobie	
	Spôsob zabezpečenia	Hodnota záväzkov
Záväzky zabezpečené záložným právom	záložné právo	0
Záväzky zabezpečené iným spôsobom		0
Celková suma zabezpečených záväzkov:	x	

BD Snina je vlastníkom družstevných bytov, ktoré nie sú prevedené do osobného vlastníctva členom družstva. Účtovná hodnota družstevných bytov - aktív - pozostáva zo štátneho príspevku, členského podielu a dlhodobého investičného úveru na družstevnú bytovú výstavbu.

Z uvedeného dôvodu je na listoch vlastníctva bytových domov zapísané záložné právo na neprevedené byty v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. paragraf. 15 a úverovej zmluvy, na základe ktorej je na bytoch v katastri zapísané vecné bremeno v prospech Slovenskej záručnej rozvojovej banky Bratislava.

K 31.12.2025 má BD Snina vo vlastníctve 208 bytov z celkových 1636 družstevných bytov. Do osobného vlastníctva členov družstva bolo prevedených 1428 bytov.

Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1a) Podmienený majetok – opis a hodnota pravdepodobného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jeden alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky; týmto majetkom sú –

napr. práva zo servisných zmlúv, poisťných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv: UJ nemá takýto majetok

1b) **Podmienené záväzky** – opis a hodnota podmienených záväzkov vyplývajúcich napr. zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia podľa jednotlivých druhov ručenia. UJ nemá podmienené záväzky.

2) **Ostatné finančné povinnosti**, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch - napríklad zákonná povinnosť alebo zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu, uskutočniť investície a veľké opravy: UJ nemá takého fin. povinnosti.

3) **Podsúvahové účty** – uvádzajú sa informácie o významných položkách sledovaných na podsúvahových účtoch (§ 85 PU): UJ neúčtuje na podsúvahových účtoch

Názov podsúvahovej položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok	0	0
Majetok prijatý do úschovy	0	0
Pohľadávky z opcí	0	0
Záväzky z opcí	0	0
Odpísané pohľadávky	0	0
Iné		

Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO ZÁVIERKOVOM DNI (Následné udalosti)

Uvádzajú sa informácie o charaktere a finančnom vplyve významných udalostí, ktoré nastali v čase po závierkovom dni - do dňa zostavenia účtovnej závierky (t.j. do dňa podpísania výkazov podľa § 17/5 ZoU) a ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát, napríklad: v UJ nenastali žiadne udalosti po závierkovom dni

a) **Pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku** ako dôsledku udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky s uvedením dôvodu týchto zmien: v UJ nenastali žiadne udalosti.

b) **Dôvody pre zmenu výšky rezerv a opravných položiek**, ktoré nastali v dôsledku udalostí po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky: v UJ nenastali žiadne udalosti.

c) Zmena spoločníkov účtovnej jednotky: nebola

d) Prijaté rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti: neboli prijaté rozhodnutia

e) Zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku: neboli

f) Začatie alebo ukončenie činnosti časti účtovnej jednotky, napríklad odštepného závodu, organizačnej zložky, prevádzkarne: nemala UJ

g) Vydané dlhopisy a iné cenné papiere: UJ nemá

h) Zlúčenie, splynutie, rozdelenie a zmena právnej formy účtovnej jednotky: nebolo

i) Mimoriadne udalosti, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napr. živelná pohroma: neboli

j) Získanie alebo odobratie licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky: UJ je zapísaná v zozname správcov bytových domov, na základe tejto evidencie je oprávnená vykonávať správu bytových domov.

[Vysvetlivky: Následná udalosť – udalosť, ktorá sa stala následne po závierkovom dni do dňa podpísania výkazov – uvádza sa v poznámkach. Upravujúci závierkový účtovný prípad – stal sa do závierkového dňa, len bol zistený do dňa podpísania výkazov – riadne sa účtuje do hlavnej knihy a riadne sa vykazuje vo výkazoch (§ 17/8 ZoU; § 2a; § 18/9; § 19/6; § 48/3; § 50/6 PU).]

Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

- 1) Informácie o výlučnom práve poskytovať služby vo verejnom záujme: nie
- 2) Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby (§ 23d/6 ZoU): UJ nemá
- 3) Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci (§ 23d/6 ZoU): UJ nemá finančné vzťahy s orgánmi verejnej moci.