

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1.1. Obchodné meno a sídlo

Názov spoločnosti	Stavebné bytové družstvo Brezno
Adresa spoločnosti	977 01 Brezno, Malinovského 1110/12
Právna forma	Družstvo

Stavebné bytové družstvo Brezno (ďalej len „Družstvo“) bolo založené 2.2.1960 a do Obchodného registra bolo zapísané 2.2.1960 v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, oddiel Dr, vložka č. 141/S).

1.2. Hlavné činnosti Družstva podľa výpisu z Obchodného registra

Opis hospodárskej činnosti: zabezpečuje správu a údržbu bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností; výstavbu bytov, družstevných domov, rodinných domčekov, výstavbu nebytových priestorov, ktoré prenajíma svojim členom; vykonáva rôzne remeselné činnosti a iné služby, opravy a údržbu, odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení a vyhradených zdvíhacích zariadení v rozsahu oprávnenia

Činnosti: správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností a pridelovanie družstevných bytov sú hlavnými činnosťami, pre ktoré družstvo vzniklo a sú vykonávané na neziskovom princípe pre členov družstva.

1.3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Zhromaždenie delegátov Stavebného bytového družstva Brezno, ako najvyšší orgán družstva, schválilo účtovnú závierku družstva za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie dňa 29. mája 2025.
Družstvo za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie nemalo povinnosť overovania účtovnej závierky audítorom.

1.4. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka družstva bola uložená do registra účtovných závierok 17.03.2025. Oznámenie o dátume schválenia účtovnej závierky Družstva k 31. decembru 2024 bolo uložené do registra účtovných závierok 09.06.2025.

1.5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Družstva ku koncu účtovného obdobia 31. december 2025 je zostavená v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).
Družstvo zostavuje riadnu účtovnú závierku malej účtovnej jednotky za účtovné obdobie od 1. 1. 2025 do 31.12. 2025.

1.6. Priemerný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov
Stav zamestnancov k 31.12.
z toho: počet vedúcich zamestnancov

Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účt.obdobie
23,32	24,39
24	24
3	3

2. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

2.1. Základné imanie družstva

Výška zapísaného základného imania	6 638,78 Eur
Výška základného členského vkladu	16,60 Eur

Družstvo vzniklo na základe vzorových stanov Stavebných bytových družstiev a na základe uznesenia z ustanovujúcej členskej schôdze, konanej dňa 02.02.1960. Riadi sa stanovami, ktoré schvaľuje Zhromaždenie delegátov. Činnosť družstva priamo riadi predstavenstvo, ktoré má 5 členov a kontrolnú činnosť vykonáva kontrolná komisia v zložení 3 členov.

Družstvo je spoločenstvo neuzavretého počtu osôb, založené za účelom uspokojovania bytových potrieb svojich členov a vykonávania správy, prevádzky a údržby bytového fondu. Komplexným zabezpečením výkonu správy je obstarávanie služieb a tovaru pre vlastníkov bytov v bytových domoch, v zmysle Zmlúv o výkone správy pre jednotlivé bytové domy. V súvislosti s plnením svojho účelu vykonáva podnikateľskú činnosť v súlade so všeobecnými právnymi predpismi pre 125 bytových domov.

2.2. Členské vzťahy:

Družstvo eviduje k 31.12.2025 celkom 2 614 členov

v družstevných bytoch (NZ)	12
v bytoch v osobnom vlastníctve	2 595
nebývajúcich členov	7

2.3. Správa bytov:

Družstvo spravuje celkom 5 488 bytov a nebytových priestorov (NP),

z toho k 31.12.2025:

a) družstevné byty	12
b) byty v osobnom vlastníctve	5 313
d) nebytové s spoločnými priestormi	163

Družstvo sa nezačleňuje do konsolidovanej účtovnej závierky inej obchodnej spoločnosti, nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

3. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

3.1. Výhodiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovníctvo, vedené Družstvom, je založené na zásadách a metódach, v ktorých sa premieta nepretržitá činnosť a účtovná závierka Družstva bola zostavená na princípe nepretržitého trvania jeho činnosti podľa slovenských účtovných noriem, v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Účtovníctvo je vedené na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov a v zmysle Komplexného súboru smerníc pre vedenie účtovníctva družstva.

Družstvo v roku 2025 nezmenilo účtovné zásady a metódy v porovnaní s minulým rokom.

Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú k účtovnému obdobiu bez ohľadu na dátum ich úhrad. Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých eurách, pokiaľ nie je určené inak. Zásada bilančnej kontinuity sa bezprostredne predchádzajúcim účtovným obdobím je zachovaná.

3.2. Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely, podielové cenné papiere a podiely držané do splatnosti ako dlhodobý alebo krátkodobý finančný majetok družstvo neeviduje.

3.3. Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok nie je vytváraný vlastnou činnosťou.

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s obstaraním (softvér, stavby, samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí).

Spôsob oceňovania a odpisovania majetku je daný internou smernicou v platnom znení.

Dlhodobý nehmotný majetok v obstarávacej cene nad 2 400 Eur sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý sa zostavuje na základe predpokladanej doby jeho používania, zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po zaradení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevyšuje 1 400 Eur, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo, pri zaradení do používania do nákladov.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh odpisovaného majetku	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	5	rovnomerná	20
Ostatný DNM	neodpisovaný		

Dlhodobý hmotný majetok v obstarávacej cene nad 1 700 Eur sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý sa zostavuje na základe predpokladanej doby jeho používania, zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po zaradení majetku do používania, okrem osobného motorového vozidla. Dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevyšuje 600 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa do nákladov jednorazovo pri zaradení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh odpisovaného majetku	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpis. sadzba v %
Stavby -bytové domy	neodpisovaný		
Stavby -budova SBD	50	rovnomerná	2
Samostatný hnutelný majetok			
Stroje, príst. a zariad.	4, 5, 12	rovnomerná	25, 20, 8
Dopravné prostriedky	4	rovnomerná	25
Pozemok	neodpisovaný		

Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevyšuje 1 700 EUR

Druhý DHM	3	v 1. roku, v 2. roku, v 3. roku	zrýchlená	30, 30, 40 %

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, nebola znížená o opravnú položku.

3.4. Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s obstaraním (preprava, poistné, balné, poštovné ...) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny, poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám, sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Družstvo účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou FIFO (prvý do skladu, prvý zo skladu).

Zásoby, ak sú vytvorené vlastnou činnosťou, sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady).

K zásobám nebola vytvorená opravná položka.

4. INFORMÁCIE K SÚVAHE A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

4.1. Finančné účty

Finančné účty zahŕňajú peniaze v hotovosti a ceniny, peňažné prostriedky v bankách na bankových účtoch. Družstvo vedie bankové účty vlastníkov bytov oddelene od vlastných bankových účtov a samostatne na analytických účtoch, podľa jednotlivých bytových domov v správe družstva tak, ako to ukladá Zákon 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

4.2. Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou, postúpené pohľadávky sa oceňujú obstarávacou cenou, (t. j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním). Postúpené pohľadávky družstvo neeviduje. Opravná položka sa vytvára k nevymožiteľným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok, v závislosti od počtu dní, ktoré uplynuli od splatnosti pohľadávky a podľa zásady verného zobrazenia závierky. Odpis pohľadávok v aktuálnom účtovnom období na nevymožiteľné pohľadávky nie je uplatnený.

4.3. Závazky

Závazky sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou. Závazky sa oceňujú obstarávacou cenou pri ich prevzatí. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

4.4. Zamestnanecké požitky

Medzi základné krátkodobé zamestnanecké požitky, dohodnuté v kolektívnej zmluve, patria: základná mzda, prémie, diferenčný príplatok, náhrada mzdy, odmeny, jednorazová dovolenková mzda, jednorazová vianočná mzda, platená dovolenka za kalendárny rok spolu s mimoriadnou dovolenkou a to 5 dní pre každého zamestnanca, ktorý si vyčerpal riadnu dovolenku.

Dlhodobé zamestnanecké požitky

Zamestnanec má na základe Zákonníka práce pri odchode do starobného dôchodku nárok na odmenu vo výške jednej priemernej mesačnej mzdy. Družstvo taktiež vypláca odmeny pri pracovných a životných jubileách, príspevok pri dlhodobej pracovnej neschopnosti, príspevky pre účely dôchodkového sporenia aj na kultúrno - spoločenské a športové podujatia v zmysle kolektívnej zmluvy. V poskytovaní požitkov bude Družstvo pokračovať.

4.5. Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zľav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.)

Výnosy Družstva tvoria najmä tržby za služby spojené so správou bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, v zmysle zmlúv o výkone správy, uzatvorených samostatne pre každý spravovaný bytový dom. Ďalšiu časť výnosov tvoria tržby z opráv a údržby bytov a NP, odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení, následné odstraňovanie zistených závad a iné výnosy z hospodárskej činnosti. Iné výnosy z hospodárskej činnosti sú zo zmluvných pokút a poplatkov z omeškania a ostatné výnosy z rôznych poplatkov pri zabezpečovaní a poskytovaní služieb Družstvom.

4.6. Porovnateľné údaje

Všetky údaje za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú zhodné pre porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období.

4. A AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

Družstvo, ako účtovná jednotka, eviduje v účtovníctve samostatne dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok, ktorý pozostáva zo softvéru vo výške 2 495 Eur, samostatných hnutelných vecí vo výške 133 971 Eur a z nehnuteľností je to pozemok vo vlastníctve družstva v hodnote 5 089 Eur a budova družstva v hodnote 228 078 Eur, slúžiace na podnikateľské účely.

Osobitne je vedený dlhodobý hmotný majetok, ktorý zahŕňa nájomné byty vo vlastníctve družstva v bytových domoch a sú neprevedené do osobného vlastníctva a to v hodnote 72 080 Eur ku koncu účtovného obdobia 2025. Bytové domy sa neodpisujú.

Na žiadny dlhodobý nehmotný a hmotný majetok nie je zriadené záložné právo a družstvo nemá ani obmedzené právo s ním nakladať.

ĎALŠIE AKTÍVA**1. Zásoby**

Opravné položky k zásobám v priebehu účtovného obdobia neboli vytvorené.

Hodnota zásob

Konečný stav skladových zásob - materiál
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať

Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predch. účt. obdobie
5 226	5 159
0	0
0	0

Hodnota zásob sa zvýšila o 1,3 %.

2. Spôsob a výška poistenia, ktoré družstvo zabezpečuje ako súčasť správy bytov v bytových domoch.

Bytové domy sú poistené poistnými sumami stanovenými na nové hodnoty od 1.7.2020, prepočítané trhovými cenami, ktoré boli opäť prehodnotené s účinnosťou od 1.7.2024, zmenou č. 2 k poistnej zmluve pre komplexné poistenie bytových domov.
Druh poistenia - požiar, voda, víchrica, živelné a ostat. udalosti, poist. strojov a elektroniky (škoda spôsobená bleskom, skratom...)
Pripoistenie - vypratávacie náklady, krádež, vandalizmus, sklo, vlastník bytu vrátane krížovej zodpov. s pripoistením domácnosti
Poistenie bytových domov v celkovej výške k 31.12.2025 93 833 Eur

Od 1.7.2024 sa zmenilo poistenie za súbor bytových domov zmenou č. 2 a č.4 k poistnej zmluve, v ktorej je dojednané zvýšenie poistnej sumy pre jednotlivé bytové domy prehodnotením novej hodnoty, ktorá zodpovedá súčasnej trhovej hodnote, ovplyvnenej rastom cien nehnuteľností. Poistenie bytových domov nie je zahrnuté do nákladov družstva.

Poistenie majetku Družstva (budova SBD a hnuťelné veci na novú hodnotu)

Druh poistenia: požiar, voda, víchrica, živelné udalosti, ostatné udalosti, výkon správy byt.domu a zodpovednosť za škodu, prevádzk. zariadenie, poistenie súboru strojov a elektroniky, zásoby, náklad vo vlast. MV, cennosti v trezore a pri preprave
Pripoistenie - sklo, vypratáv. náklady, zvonku umiestn.predmety, krádež, vandalizmus
Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú orgánmi družstva, povinné zmluvné poistenie motorových vozidiel, havarijné poistenie motorových vozidiel, to všetko vo výške 4 088 Eur

3. Pohľadávky

V nasledujúcej tabuľke je zobrazený vývoj opravných položiek k pohľadávkam v priebehu účtovného obdobia :

Pohľadávky - tvorba opravnej položky (OP)	Bežné účtovné obdobie				
	Vývoj opravných položiek				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba opravných položiek (OP)	Zúčtov. z dôvodu zániku opodstatn.	pre vyrad. majetku účtovníctva.	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
OP - Pohľadávky z obchodného styku	1 346	121	193	0	1 274
OP - Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
OP - Pohľadávky spolu	1 346	121	193	0	1 274

Pohľadávky - tvorba opravnej položky (OP)	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Vývoj opravných položiek				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba opravných položiek (OP)	z dôvodu zániku opodstatn.	pre vyrad. majetku účtovníctva.	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
OP - Pohľadávky z obchodného styku	1 843	203	700	0	1 346
OP - Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
OP - Pohľadávky spolu	1 843	203	700	0	1 346

V sledovanom účtovnom období sú tvorené opravné položky vo výške 121 Eur za vyúčtovanie služieb spojených s užívaním vlastníkov bytov, ako tvorba k nesplatennej časti pohľadávok podľa doby splatnosti. Z dôvodu zániku opodstatnenosti boli zúčtované opravné položky 193 Eur k pohľadávkam voči vlastníkom bytov, ktorí ich uhradili.

Štruktúra dlhodobých a krátkodobých pohľadávok z obchodného styku je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľad. spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Iné pohľadávky	17 474 867	0	17 474 867
Dlhodobé pohľadávky spolu	17 474 867	0	17 474 867

Dlhodobé pohľadávky podľa doby splatnosti:

Pohľadávky so zostatkovou dobou splatn. 1 rok až 5 rokov

Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predch. účtovné obdobie
495 600	369 994
16 979 267	15 144 373
17 474 867	15 514 367

Pohľadávky so zostatkovou dobou splatn. dlhšou ako 5 rokov

Dlhodobé pohľadávky spolu

Ako dlhodobé pohľadávky evidujeme pohľadávky k uzatvoreným úverovým zmluvám pre vlastníkov bytov na obnovu, rekonštrukciu, odstránenie systém. porúch, opravy bytových domov. Dlhodobé pohľadávky sa zvýšili o 1 960 500 Eur, t.j. rozdiel za čerpanie nových poskytnutých úverov a zo splátok istiny jednotlivých úverov do ich splatenia.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predch. účtovné obdobie
a	b	c
Krátkodobé pohľadávky		
Pohľadávky z obchodného styku	108 688	91 110
Ostatné krátkodobé pohľadávky	5 391 300	5 396 325
Daňové pohľadávky		
Iné pohľadávky	166 534	249 140
Krátkodobé pohľadávky spolu	5 666 522	5 736 575

Pohľadávky z obchodného styku pravidelne mesačne sledujeme a využívame všetky zákonné opatrenia na znižovanie pohľadávok. Pohľadávky s dobou splatnosti dlhšou ako 1 rok sú vo výške 3 836 Eur.

Ostatné krátkodobé pohľadávky sa viažu na služby spojené s užívaním bytov v osobnom vlastníctve, spravovaných družstvom, do času vykonania vyúčtovania týchto služieb, celkom za 5 391 300 Eur. Na účte Iné pohľadávky sú zaúčtované zrealizované práce v rámci dohodnutých zmlúv o dielo, viazané na obnovu BD, ktoré budú kryté úverom po splnení podmienok na čerpanie úveru. Tieto pohľadávky sú vo výške 166 534 Eur.

Vyčíslené krátkodobé pohľadávky z obchodného styku **nezahŕňajú vytvorenú opravnú položku** (viď str.5 Vývoj opravných položiek).

4. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, ceniny, stravné lístky, bankové účty.

Informácie o finančných účtoch okrem krátkodobého finančného majetku sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predch. účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	315	1 341
Bežné bankové účty	8 647 338	8 717 347
z toho: bankové účty vlastníkov bytov	8 431 014	8 364 840
bankové účty Družstva	216 324	352 480
peniaze na ceste	0	27
Spolu	8 647 653	8 718 688

Družstvo môže voľne disponovať s vlastnými bankovými účtami. O účtoch vlastníkov bytov družstvo účtuje vo svojom účtovníctve ako správca v zmysle zákona 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a NP a za podmienok, ktoré sú stanovené v zmluvách o výkone správy pre jednotlivé bytové domy.

5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia (náklady budúcich období, príjmy budúcich období) sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predch. účtovné obdobie
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	7 384	6 085
predplatné za periodiká, on-line školenia	253	209
Licenčné poplatky	5 127	4 982
Vlastníci bytov - správny poplatok uhradený platobnou kartou	24	0
Poistenie	1 980	894

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predch. účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Splátky vlastníkov bytov nad 1 rok - modernizácia v bytovom dome		0

Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	366	0
Výnosy úrokov z TV vlastníkov bytov, pripísané na BÚ vlastníkov 1.1.2026	366	0

4. B PASÍVA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia :

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na zač. účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	45 523	84	947		44 660
Ostatné kapitálové fondy	395 725	1 440	21 271		375 894
Nedeliteľný fond	12 385				12 385
Štatutárne fondy a ostatné fondy	34 396				34 396
Nerozdelený zisk minulých rokov	67 566	10 442			78 008
Neuhradená strata minulých rokov	0				0
Výsledok hospodárenia v schvaľovaní	0	14 985	14 985		0

V ostatných kapitálových fondoch sa vykazujú prírastky a úbytky v dôsledku splátok úverov na družstevnú investičnú bytovú výstavbu a prevodov nájomných bytov do osobného vlastníctva, splatením členského podielu a ďalšej účasti na družstevnej investičnej bytovej výstavbe (podiel na štátnom príspevku, na úvere, 1 % úroku, členskom podiele a účasti na základnom imaní). V účtovnom období 2025 bol prevedený do osobného vlastníctva jeden byt a dva byty sú prevedené do osobného vlastníctva od 1.1.2026. Zhromaždenie delegátov Stavebného bytového družstva Brezno schválilo dňa 29. mája 2014 Štatút rezervno-havarijného fondu uznesením č. 15/2014 v rámci Štatutárnych fondov. Stav finančných prostriedkov tohto fondu je 7 936 Eur a stále je nezmenený.

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na zač. účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	46 088	33	598		45 523
Ostatné kapitálové fondy	394 902	823	0		395 725
Nedeliteľný fond	12 385				12 385
Štatutárne fondy a ostatné fondy	34 396				34 396
Nerozdelený zisk minulých rokov	66 684	882			67 566
Neuhradená strata minulých rokov	0				0
Výsledok hospodárenia v schvaľovaní	0	882	882		0

Rozdelenie zisku za rok 2024 vo výške 14 985 EUR bolo schválené Zhromaždením delegátov, ktoré sa uskutočnilo dňa 29. mája 2025
Na základe uznesenia ZD je rozdelný nasledovne:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predch. účtovné obdobie
Účtovný zisk (výsledok hospodárenia v schvaľovaní)	14 985	822

Rozdelenie účtovného zisku

Prídel do zákonného rezervného fondu	0	0
Prídel do ostatných fondov (fond odmien, na opr.nehnut.majetku)	0	0
Prídel do sociálneho fondu	4 544	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0	0
Prídel do štatutárneho fondu (RHF)	0	0
Úhrada straty minulých období	0	0
Preúčtovanie do nerozdeleného zisku minulých rokov	10 441	882

Štatutárny orgán navrhuje rozdeliť zisk za rok 2025 nasledovne:

Výsledok hospodárenia po zdanení 4 633

z toho prídel do :

- ostatných fondov (fond odmien)
- ostatných fondov (fond na opravu nehnuteľného majetku)
- nerozdelený zisk minulých rokov
- sociálneho fondu

4 633

4 633

2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Bežné účtovné obdobie

Názov položky	Stav na začiatku účtov. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Krátkodobé rezervy, z toho:					
Rezervy na nevyčerpané dovolenky so zákonným poistením	13 804	6 258	13 804	0	6 258
Spolu	13 804	6 258	13 804	0	6 258

Iné rezervy neboli tvorené.

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Názov položky	Stav na začiatku účtov. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Krátkodobé rezervy, z toho:					
Rezervy na nevyčerpané dovolenky so zákonným poistením	13 675	13 804	13 675	0	13 804
Spolu	13 675	13 804	13 675	0	13 804

3. Závazky

Prehľad záväzkov je uvedený v členení na krátkodobé záväzky, dlhodobé záväzky a záväzky zo sociálneho fondu.

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predch. účtovné obdobie
Dodávatelia - Závazky spolu	864 519	955 033
Ostatné záväzky krátkodobé (predd.za služby spojené s užívaním bytov)	6 780 352	7 024 161
Krátkodobé záväzky spolu	7 644 871	7 979 194
Ostatné záväzky (voči zamestnancom, zo soc.poistenia, daňové a iné záväzky)	92 298	83 643
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov (FPÚO)	6 224 175	6 014 772
Dlhodobé záväzky spolu	6 224 175	6 014 772

4. Sociálny fond

Závazky zo sociálneho fondu sa zaraďujú medzi dlhodobé záväzky.

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predch. účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	2 115	4 726
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	8 007	4 923
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	4 544	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu		697
Tvorba sociálneho fondu spolu	12 551	5 620
Čerpanie sociálneho fondu	14 278	8 231
Konečný zostatok sociálneho fondu	388	2 115

Sociálny fond bol čerpaný na príspevok na stravné lístky poskytnuté zamestnancom a príspevok pri dlhodobej PN. V zmysle Kolektívnej zmluvy na rok 2025 zamestnanci neprispievajú na stravné lístky od 3 / 2025. Celá hodnota stravného lístka nad zákonom stanovenú výšku z nákladov družstva (t.j. 3,43 Eur/ks) je poskytovaná zo sociálneho fondu vo výške 3,57 Eur na 1 ks.

5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Družstvo má dlhodobé záväzky voči bankám z dôvodu čerpania bankových úverov.

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny za bežné účtovné obdobie	Suma istiny za bezprostr. predch. účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery					
na družstevnú bytovú výstavbu	EUR	1		3 616	5 056
na obnovu bytových domov	EUR	0-0,5-1 po 2,95		17 474 867	15 514 367
Konečný stav dlhodobých bank. úverov	EUR	pri FIX do 4,65		17 478 483	15 519 423

Dlhodobé úvery na obnovu bytových domov sú zabezpečené samostatným ručením vlastníkami bytov tvorbou Fondu prevádzky, údržby a opráv v komerčnej banke a zriadením záložného práva pri úveroch poskytnutých zo ŠFRB. Úrok p. a. v % a konečná splatnosť úverov je rôzna pre konkrétne bytové domy, ktorým bol úver poskytnutý. V bežnom účtovnom období boli poskytnuté nové úvery na obnovu, sanáciu balkónov, odstránenie sytémových porúch, výmeny výťahov a opravy vlastníkom bytov v 5 bytových domoch v celkovej hodnote 2 277 949 Eur. Z týchto prostriedkov je vyčerpaných do konca bežného účtovného obdobia 1 960 500 Eur. Celková hodnota splátok úverov za bytové domy v sledovanom období je 1 409 243 Eur.

6. Časové rozlíšenie

Významné položky časového rozlíšenia na strane pasív (výdavky budúcich období, výnosy budúcich období) sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predch. účtovné obdobie
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	986	0
náklad na plyn v budove Družstva	986	0
licenčný poplatok	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	55 592	54 401
nájom spol.častí a spol.zariad. fakturovaný vopred a poplatky vopred	13 808	13 245
poplatok za správu fakturovaný vopred	41 784	41 156

4.C VÝNOSY

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa typov výrobkov a služieb a podľa hlavných činností sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	Tržby za tovar	Tržby za služby		
a	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predch. účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predch. účtovné obdobie
	b	c	d	e
Slovensko				
Poplatok za správu, anuita			522 750	503 130
Údržba bytového fondu			128 260	148 573
Aktivácia materiálu			0	0
Spolu	0	0	651 010	651 703

2. Ostatné výnosy z hospodárskej, finančnej a mimoriadnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predch. účtovné obdobie
Iná hospodárska činnosť	68 460	68 727
Prijaté zmluvné pokuty a poplatky z omeškania	7 828	7 706
Spolu	76 288	76 433

Ostatné významné položky výnosov z hospod. činnosti, z toho:

Predaj materiálu	0	196
Prebytky na majetku zistené pri inventarizácii	0	196
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0

Názov položky

Finančné výnosy, z toho:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predch. účtovné obdobie
Výnosové úroky	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov	0	0

Mimoriadne výnosy neboli realizované

(Výnosy z predaja podniku alebo jeho časti)

4.D NÁKLADY

Prehľad jednotlivých nákladov podľa účtovných skupín je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predch. účtovné obdobie
Spotrebované nákupy	36 346	39 099
Spotreba materiálu	9 612	10 939
Spotreba PHL	1 662	1 972
Ostatný materiál	13 247	13 193
Spotreba energie	11 825	12 995

Náklady za poskytnuté služby:

Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:
súvisiace audítorské služby
daňové poradenstvo

	0	0
	0	0
	0	0

Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:

	54 460	49 346
Opravy a udržiavanie	5 046	3 836
Cestovné	641	754
Náklady na reprezentáciu	1 140	1 068
Poštové a telefónne poplatky	12 895	10 219
Nákup licencií	5 002	4 513
Náklady na správu IT a IS	13 134	12 723
Školenia	1 813	1 061
Pracovná zdravotná služba	288	296
Ochrana osobných údajov	0	0
Dohľad PK v budove Družstva	1 568	2 400
Ostatné (internet, revízie, P.O.Box, STK, EK MV, stočné, havarijná služba, monitoring voz., dopravné)	12 933	12 476

Osobné náklady

Mzdové náklady
 Ostatné osobné náklady-dohody, rezervy
 Odmeny členov orgánov družstva
 Zákonné sociálne poistenie
 Ostatné sociálne poistenie

596 530	587 922
372 355	366 553
8 235	13 554
37 203	34 200
144 350	143 753
4 400	4 640

Zákonné sociálne náklady

29 987	25 222
--------	--------

Dane a poplatky

6 796	6 211
--------------	--------------

Ostatné významné položky nákladov z hospod. činnosti, z toho:

Zostatková cena predaného dlhodobého hmot. a nehmot. majetku
 Predaný materiál
 Dary
 Manká, škody a vyradenie zásob
 Odpis pohľadávok
 Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam

8 245	9 247
0	0
0	1 900
500	600
0	0
47	1 164
-72	-497
7 770	6 080

Ostatné náklady na hospod. činnosť

Odpisy DNM a DHM

Do základu dane pred zdanením sú zahrňované účtovné odpisy DHM

11 468	11 541
---------------	---------------

Názov položky

Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predch. účtovné obdobie
-----------------------	------------------------------------

Finančné náklady**Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:**

Úroky
 Poistenie majetku
 Poplatky bankám

4 601	4 386
48	57
4088	3858
465	471

5. NÁSLEDNÉ UDALOSTI

Družstvo nemá informácie o charaktere a finančnom vplyve významných udalostí, ktoré by nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa zostavenia účtovnej závierky a ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát vplyvom poklesu alebo zvýšenia trhovej ceny finančného majetku, zmeny výšky rezerv, opravných položiek, zmeny členských vzťahov, zmien významných položiek dlhodobého finančného majetku, rozhodnutí o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti. Do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne iné mimoriadne udalosti, ktoré by mohli mať vplyv na zmenu alebo na ukončenie činnosti.

6. TRANSFORMÁCIA ÚČTOVNÉHO VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA NA ZÁKLAD DANE

Úprava výsledku hospodárenia pred zdanením na základ dane z príjmov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostr. predch. účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
	a	b	c	d	e	f
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	8 852	x	x	20 579	x	x
teoretická daň	x	1 859	21	x	4 322	21
Daňovo neuznané náklady	6 915	0	21	3 772	0	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-755	0	21	-1 082	0	21
Spolu	15 011	3 152	21	23 269	4 886	21
Členský príspevok SZBD nad 5% zákl. dane	5 079	1 067	21	3 370	708	21
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Spolu	20 090	4 219	21	26 639	5 594	21
Splatná daň z príjmov (daňová licencia)	x	4 219		x	5 594	
Daň vyberaná zrážkou (nie je preddavkom dane)	x	0		x	0	
Odložená daň z príjmov	x	0		x	0	
Daň z príjmov - platené preddavky		4 196			0	
Daň z príjmov na úhradu	x	23		x	5 594	

7. INÉ AKTIVA A PASIVA

1. Podmienené záväzky

Družstvo nemá podmienené záväzky zo súdnych rozhodnutí, zo zmlúv o podriadenom záväzku, poskytnutých záruk a zo všeobecne záväzných predpisov.

Nie je pravdepodobné, že na splnenie povinností z minulých udalostí bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov.

Vedenie Družstva si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by vznikol v budúcnosti významný náklad.

8. PRIJMY A VÝHODY ČLENOV ORGÁNOV DRUŽSTVA

Druh príjmu, výhody		Hodnota príjmu súčas. členov orgán.				Hodnota príjmu býval. členov orgán.		
		Predstaven.	Kontr.komisnia	Iných		Predstaven.	Kontr.komisnia	Iných
		Časť 1 - Bežné účtovné obdobie				Časť 1 - Bežné účtovné obdobie		
		Časť 2 - Bezprost. predch.účt.obdobie				Časť 2 - Bezpr. predch.účt.obdobie		
Peňažné príjmy	2025	24 800	12 403		2025			
	2024	22 800	11 400		2024			
Nepeňažné príjmy	2025				2025			
	2024				2024			
Poskytnuté pôžičky,	2025				2025			
	2024				2024			
Poskytnuté záruky	2025				2025			
	2024				2024			
Iné výhody	2025				2025			
	2024				2024			

Žiadnemu členovi štatutárneho a kontrolného orgánu družstva neboli zo strany družstva poskytnuté pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenia. Obchody medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami neboli uskutočnené žiadne.

Podpisový záznam:

Člen štatutárneho orgánu družstva:

Ing. Ján Durkovič
predseda predstavenstva

Ing. Daniel Kupec
podpredseda predstavenstva

Osoba zodpovedná za zostavenie účtovnej závierky:

Ľubica Ľahová

Osoba zodpovedná za vedenie účtovníctva:

Mgr. Michaela Zábrodská

v Brezne 15.03.2026
Prílohu vypracovala: Ľubica Ľahová