

Poznámky Úč POD 3 - 01

POZNÁMKYindividuálnej účtovnej závierky
zostavenej k. 31. 12. 2025v - 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

S T A V E B N Ě B Y T O V Ě D R U Ž S T V O I I

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Š V E R M O V A

Číslo

PSČ

Názov obce

B A N S K Á B Y S T R I C A

Číslo telefónu

 /

Číslo faxu

 /

E-mailová adresa

s b d 2 b b @ g m a i l . c o m

Zostavené dňa: 30.03.2026	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 2024 členskou schôdzou družstva: 2.7.2025

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
JUDr. PaedDr. Marián Števčina	člen kontrolnej komisie

4. Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach

Účtovná závierka družstva k 31. decembru 2025 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 2025 do 31. decembra 2025.

Účtovná závierka je zostavená za nepretržitého trvania činnosti družstva.

Účtovné metódy a všeobecné zásady boli počas účtovného obdobia dodržané.

K 31.12.2025 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 2024	Prevedené byty do OV 2025	Zostatok neprevedených bytov	Byty v OV
Banská Bystrica	93	5	5	10	83
Slovenská Ľupča	8	0	0	0	8

Z titulu prevodu bytov do OV sa bytovému družstvu znížila hodnota stavby (dom Švermova) 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	83	1 656 731,63
Slovenská Ľupča	8	183 886,38
Celkom	81	1 840 618,01

Zásoby

Družstvo na sklade materiálu neeviduje žiadny materiál.

Družstvo na sklade tovaru eviduje nakúpené diaľkové ovládače od rampy a čipové kľúče od jednotlivých vchodov BD v obstarávacej cene 104,60 €. 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 2. 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		1 125 355,10				14 357,32	0		1 139 712,42
Prírastky						821,92	446,98		1 268,90
Úbytky		111 429,00				656,94	446,98		1 103,92
Presuny									
Stav na konci účt.obdobia		1 013 926,10				14 522,30	0		1 028 448,40
Oprávky									
Stav na začiatku účt.obdobia						14 357,32			14 357,32
Prírastky						821,92			821,92
Úbytky						656,94			656,94
Stav na konci účt.obdobia						14 522,30			14 522,30

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		1 225 342,51				8 840,19	0		1 234 182,70
Prírastky						5 859,03	2 574,63		8 433,66
Úbytky		99 987,41				341,90	2 574,63		2 102 903,94
Presuny									
Stav na konci účt.obdobia		1 125 355,10				14 357,32	0		1 139 712,42
Oprávky									
Stav na začiatku účt.obdobia						8 840,19			8 840,19
Prírastky						5 859,03			5 859,03
Úbytky						341,90			341,90
Stav na konci účt.obdobia						14 357,32			14 357,32

Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku

Družstvo má bytový dom na Švermovej ul. č. 49 až 59, Banská Bystrica poistený v Allianz Slovenská poisťovňa a. s. na poistnú sumu celkom 13 971 327 € s ročným poistným vo výške 2 635,43 €.

BD v Slovenskej Ľupči, Lesnícka č. 2 má poistený v ČSOB poisťovni na poistnú sumu 1 682 000 € s ročným poistným 489,06 €.

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 **133 357,55 €**, z toho pokladňa je 81,89 €. Počas roku 2025 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	88 397,65 €
Prevádzkový účet domu Slovenská Ľupča	32 693,91 €
Prevádzkový účet správcu	6 316,23 €
Bankový účet ČP – Švermova	0,00 €
Prevádzkový účet - SZRB	1,01 €
Sporiace účty v ČSOB	5 866,76 €
Finančné účty	133 275,56€

Účty časového rozlíšenia

Náklady budúcich období družstva predstavujú výšku **3 357,18 €**. Jedná sa o náklady za vypracovaný znalecký posudok na prevod bytov do osobného vlastníctva v čiastke 128,60 €. 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 3 228,58 €, uhradené v roku 2025, týkajúce sa roku 2026. 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 (fondy sú tvorené členskými podielmi členov a štátnymi príspevkami)	772 964,87 €
- neuhradená strata minulých rokov	77 152,14 €
<i>Z toho účtovný hospodársky výsledok po zdanení za rok 2025</i>	<i>3 948,82 €</i>

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 8 771,947 € a 2 dlhodobé úvery od ČSOB v celkovej sume 314 796,- €.

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 31.12.2025 je 292 318,- €.

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 31.12.2025 je 22 478,- €.

Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sú účtované na účte 427, stav k 31.12.2025 predstavuje sumu 106 994,01 €.

Krátkodobé záväzky družstva predstavujú výšku **18 541,03 €** z toho:

- dodávateľské faktúry sú v objeme 3 350,64 €. Najväčšími dodávateľmi služieb sú Stredoslovenská vodárenská a prevádzková spoločnosť a Stredoslovenská energetika,
- prijaté preddavky voči vlastníkom a nájomcom za poskytované služby sú vo výške 6 291,32€,
- záväzky voči zamestnancom vo výške 744,69 € z miezd za 12/2025, záväzky zo sociálneho a zdravotného poistenia 323,91 €, daňové záväzky 360,22 €.

Najväčšiu položku ostatných záväzkov (6 919,06,- €) 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	6 817,13	3 744,60
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	15 589,07		6 817,13		8 771,94
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	15 589,07		6 817,13		8 771,94

Dlhodobý nesplatený bankový úver v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, a.s. bol k 01.01.2025 vo výške **15.589,07 €**, 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 1 337,52 €.

Mimoriadne splátky úveru v roku 2025 boli v počte 2. Spolu bolo na mimoriadnych splátkach splatených 5 479,61 EUR.

K 31.12.2025 je celkom prevedených bytov do osobného vlastníctva 83. Zostatok neprevedených je 10 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 družstvo začalo 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	343 200,00		28 404,00		314 796,00
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	343 200,00		28 404,00		314 796,00

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	6,10
Vysporiadanie účtovného zisku / účtovnej straty	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	
Preúčtovanie na účet neuhradenej straty	3 948,82
Spolu	3 948,82

9. Informácie o výnosoch

Celkové výnosy v roku 2025 predstavujú výšku **48 336,85€**.

Z toho predmetom dane sú výnosy v celkovom objeme 19 548,84€, tieto položky zahŕňajú:

- tržby z predaja tovaru (kľúče, čipy od brán) vo výške 69,30 €,
- výnosy za správu bytov a nebytových priestorov v osobnom vlastníctve 12 6480,00 €,
- tržby za prenájom nebytových priestorov 5 726,80 €,
- výnosy za prevod bytov do osobného vlastníctva a z predaja ostatných služieb 1 098,94 €.

Výnosy, ktoré nepodliehajú zdaneniu sú výnosy v celkovej výške 28 790,94 €, z toho:

- výnosy správy za byty vo vlastníctve bytového družstva vo výške 3 236,80 €,
- sumy účtované do výnosov vyplývajúce z čerpania FPÚaO vo výške 25 551,21 € (zmena účtovania oproti predchádzajúcim obdobiam).

10. Informácie o nákladoch

Prevádzkové náklady, finančné a mimoriadne náklady sú vo výške celkom **45 943,83 €**.

Náklady prislúchajúce k zdaniteľným výnosom (16 512,84 €) sa skladajú z viacerých súm:

- náklady na správu 14 627,07 €,
- náklady na predaný tovar 66,90,- €,
- správne poplatky pri prevode bytov do osobného vlastníctva a náklady na nakupované služby 885,05 €,
- daň z nehnuteľností týkajúca sa prenajímaných nebytových priestorov 900 €.
- Ostatné 33,82€

Podiel nákladov na správu je prepočítavaný ako percentuálny podiel celkových nákladov správy vynaložených na dosiahnutie zdaniteľných výnosov. Celkové náklady správy boli v roku 2025 vo výške 17 048,95 €, v tom:

- spotreba materiálu a energií 667,31 €,
- spotrebované služby 4 753,71 €,
- osobné náklady 10 785,29 €,
- nákup majetku 361,18 €,
- ostatné 481,46 €.

Výška percentuálneho podielu prislúchajúcich nákladov vychádza z podielu výnosov podliehajúcich dani k celkovým výnosom, čo za rok 2025 predstavuje číslo vo výške 85,79 %.

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, časť nákladov na správu a náklady hradené z fondu údržby a opráv.

Nájomcovia v mesačnom predpise nájomného majú položku anuita (istina+úrok), ktorou splácajú istinu z úveru SZRB v celkovej výške 1 337,52 €.

Časť nákladov na správu, ktorá prislúcha nákladom na byty vo vlastníctve SBD je vo výške 2 402,00 €.

Nákladové úroky z dlhodobého úveru vo výške 120,38 € podobne ako pri splácaní istiny sú zahrnuté v predpise nájomného pod položkou anuita. Jedná sa o byty, ktoré sú vo vlastníctve družstva.

Náklady uhrádzané z FPÚaO sú vo výške 25 551,21€.

Zdaniteľné výnosy	
služby, poplatky, prevody	1 098,94 €
prenájom NP SBD	5 726,80 €
správa byty a NP v OV	12 648 €
predaj tovaru	69,30 €
iné	5,80 €
Spolu zdaniteľné výnosy	19 548,84 €
Náklady prislúchajúce k zdaniteľným výnosom	
N na správu - byty, NP OV	14 627,07 €
N na predaný tovar, nak.služby	951,95 €
správne a notárske poplatky	0,00 €
daň z nehnuteľnosti za NP SBD	900,00 €
iné	33,82 €
Spolu prislúchajúce náklady	16 512,84 €

11. Informácie o podsúvahových položkách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Majetok vlastníkov bytov – prijaté do správy	1 729 189,01	1 840 618,01

V roku 2025 bolo do osobného vlastníctva prevedených 5 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	45 943,83€
Prevádzkové, finančné a mimoriadne výnosy celkom	48 336,85 €

Hospodársky výsledok za účtovné obdobie (pred zdanením) 2 393,02 €

Pripočítateľné položky – náklady vynaložené na príjmy oslobodené od dane	+ 3 879,78 €
Pripočítateľné položky – náklady hradené z FPÚaO (zmena účtovania)	+ 25 551,21 €
Odpočítateľné položky – tržby oslobodené od dane za byty SBD	- 3 236,80 €
Odpočítateľné položky – iné	0,00 €
Odpočítateľné položky – čerpanie FPÚaO účtované do výnosov (zmena účtovania)	- 25 551,21 €
Odpočítateľné položky – úroky zdanené zrážkovou daňou	- 2,93 €
Hospodársky výsledok po úpravách	+ 3 033,07 €

Základ dane 3 033,07 €

Odpočet strát minulých období	- 2 053,46 €
Základ dane po odpočte strát	979,61 €
Sadzba dane	10 %
Vypočítaná daň	97,96 €
Minimálna daň (obrat do 50 000 €)	340,00 €
Daňová povinnosť 340,00 €	
Daň z úrokov (už vysporiadaná)	0,59€
Celková zaúčtovaná daň	340,59€

Hospodársky výsledok za účtovné obdobie po zdanení 2 052,43 €