

**STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO BRATISLAVA IV,
POLIANKY 9, 844 37 BRATISLAVA**

VÝROČNÁ SPRÁVA 2016

Predkladá: Predstavenstvo SBD BA IV
Spracované: júl 2017

Obsah

1. Úvod

2. Vývoj spoločnosti

2.1 Základné údaje SBD BA IV

2.2 Predmet činnosti SBD BA IV

2.3 Orgány SBD BA IV

3. Ostatné informácie

4. Priemerný počet zamestnancov

5. Fondy a vlastné imanie

6. Majetok a investície

7. Správa bytov a bytových domov

8. Výsledok hospodárenia za rok 2016 a návrh na jeho rozdelenie

9. Účtovná závierka za rok 2016

10. Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky 2016

1. Úvod

Vážení delegáti a delegátky,

predkladáme Vám Výročnú správu za rok 2016, v ktorej sú zhrnuté najdôležitejšie údaje a udalosti o činnosti Stavebného bytového družstva Bratislava IV za rok 2016.

Účtovná závierka za rok 2016 bola vyhotovená v termíne v zmysle zákona o účtovníctve a poskytuje pravdivý a objektívny pohľad na finančnú situáciu Stavebného bytového družstva Bratislava IV, o čom svedčí aj správa nezávislého audítora, ktorá je priložená k výročnej správe.

2. Vývoj spoločnosti

2.1 Základné údaje

- Obchodné meno: Stavebné bytové družstvo Bratislava IV
- Sídlo: Polianky 9, 844 37 Bratislava
- Právna forma: družstvo
- Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, odd. Dr., vložka č. 112/B
- Dátum zápisu: 09.09.1963
- Základné imanie: 165 969,59 EUR

2.2 Predmet činnosti

- stavia, alebo zabezpečuje výstavbu bytov v družstevných domoch, rodinných domčekov ako aj výstavbu nebytových priestorov, ktoré prideliť do nájmu svojim členom
- stavia, alebo zabezpečuje výstavbu bytov, rodinných domčekov a nebytových priestorov do vlastníctva alebo nájmu iných subjektov
- vykonáva, alebo zabezpečuje údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu bytov a nebytových priestorov
- poskytuje, alebo zabezpečuje plnenie poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov prenájma spoločné priestory v obytných domoch fyzickým a právnickým osobám
- Správa bytového a nebytového fondu

2.3 Orgány SBD BA IV

Zhromaždenie delegátov

- najvyšší orgán družstva

Predstavenstvo

- štatutárny orgán družstva
- **počet členov: 5-7**

Mgr. Ján Soukup	predseda predstavenstva
Ing. Ivan Jánošík	podpredseda predstavenstva
Mgr. Peter Krug	podpredseda predstavenstva
Ing. Jozef Klandúch, CSc	člen predstavenstva
Dpt. Alfréd Baláž	člen predstavenstva
Klára Kralovičová	člen predstavenstva
Ing. Anna Švecová	člen predstavenstva

Predseda

- orgán družstva

Mgr. Ján Soukup predseda družstva

Kontrolná komisia

- kontrolný orgán družstva
- **počet členov: 5**

Alena Kotrbová	predseda kontrolnej komisie
Pavína Ihnátová	podpredseda kontrolnej komisie
Mgr. Marta Janyšková	člen kontrolnej komisie
Zdenek Borovička	člen kontrolnej komisie
Štefan Palkovič	člen kontrolnej komisie

3. Ostatné informácie

- Účtovným obdobím Stavebného bytového družstva Bratislava IV je kalendárny rok.
- Stavebné bytové družstvo Bratislava IV nemá odštepny závod ani organizačnú zložku v tuzemsku ani v zahraničí.
- Stavebné bytové družstvo Bratislava IV nevlastní obchodný podiel v inej spoločnosti, ani nie je väčšinovo či podstatne vlastnené inou spoločnosťou.
- Stavebné bytové družstvo Bratislava IV v roku 2016 nevykonávala, nerealizovala a neobstarávala žiaden vlastný výskum ani vývoj.
- Stavebné bytové družstvo Bratislava IV svojou činnosťou nijako nezaťažuje životné prostredie.
- Po skončení účtovného obdobia 2016 do dňa zostavenia výročnej správy nenastali v Stavebnom bytovom družstve Bratislava IV žiadne významné neočakávané udalosti. V zákonnej lehote SBD BA IV uhradilo svoju daňovú povinnosť na dani z príjmov právnických osôb v zmysle podaného daňového priznania.
- Stavebné bytové družstvo Bratislava IV chce a plánuje aj naďalej nepretržite vykonávať svoju činnosť a dosahovať hospodárske výsledky zrovnateľné s vývojom a výsledkami dosiahnutými v roku 2016.
- Stavebné bytové družstvo Bratislava IV nemá povinnosť poskytovať informácie podľa osobitných predpisov, iných ako na základe ktorých zostavilo túto výročnú správu a uviedlo v nej všetky informácie, ktoré má povinnosť uvádzať vo výročnej správe.

4. Priemerný počet zamestnancov

Stavebné bytové družstvo Bratislava IV zamestnávalo k 31.12.2016 **24** zamestnancov na trvalý pracovný pomer a **2** zamestnancov na dohodu.

5. Fondy a vlastné imanie

Vlastné imanie Stavebného bytového družstva Bratislava IV k 31.12.2016 bolo v celkovej výške **806 566,00 EUR**.

Základné imanie zapísané v OR	stav k 31.12.2016	165 970,00 EUR
Základné členské vklady	stav k 31.12.2016	858 742,00 EUR
Ostatné kapitálové fondy - ČP	stav k 31.12.2016	1 567 201,00 EUR
Nedeliteľný fond	stav k 31.12.2016	82 985,00 EUR
Fond rozvoja	stav k 31.12.2016	22 559,00 EUR
Havarijný fond	stav k 31.12.2016	87 030,00 EUR
Neuhrazená strata min. rokov	stav k 31.12.2016	-1 986 266,00 EUR
Výsledok hospodárenia	stav k 31.12.2016	8 345,00 EUR

6. Majetok a investície

Zostatková cena hmotného majetku ku dňu 31.12.2016 účtovná:	305 153,00 EUR
Zostatková cena hmotného majetku ku dňu 31.12.2016 daňová:	112 097,00 EUR
Účtovné odpisy hmotného majetku za rok 2016:	19 335,00 EUR
Daňové odpisy hmotného majetku za rok 2016:	23 487,00 EUR

7. Správa bytov a bytových domov

Technický úsek zabezpečoval činnosti súvisiace s prevádzkou, údržbou a opravami bytových domov v zmysle zmlúv o výkone správy. V rámci služieb spojených s bývaním zabezpečoval zmluvné vzťahy s dodávateľmi médií potrebných k bezproblémovému chodu bytových domov.

SBD BA IV ako správca na schôdzach vlastníkov prezentuje možnosti obnovy bytových domov v rámci rozsahu ako aj financovania rekonštrukčných prác.

Štandardom pri obnove bytových domov sú rekonštrukcia strechy so zateplením, zateplenie obvodového plášťa, výmena okien a vchodových brán v spoločných častiach. Pri prezentovaní obnovy bytových domov je dôležité myslieť aj na stav a životnosť spoločných častí a zariadení ako sú rozvody plynu, studenej vody, teplej úžitkovej vody, kanalizačné stúpajúce rozvody, uzávery, stav strechy, balkónov či lodžií, možnosť montáže termoregulačných ventilov, montáž meračov tepla, vyregulovania vykurovacej sústavy po zateplení, výťahy (s preferovaním výmeny výťahov za nové, realizovaných podľa najnovších noriem) a pod. Pri výbere rozsahu rekonštrukčných prác je rozhodujúca cena ako aj kvalita prác.

Financovanie v uvedenom období:

pôžičky zo Štátneho fondu rozvoja bývania (úver s max. dĺžkou splácania 20 rokov pri úroku 0,0 – 0,5% a možnosti čerpať až 75% oprávnených nákladov stavby), a rôznych programov ŠFRB – Zateplenie bytovej budovy alebo JESSICA (úvery s max. dĺžkou splácania 15 rokov pri úroku 0%, len na zateplenie budovy), ako aj úverov komerčných bánk (väčšinou ako doplnenie financovania obnovy zo ŠFRB), vlastné zdroje a výška tvorby fondu opráv a údržby, ktoré sa posudzujú pri podaní žiadostí pri žiadosti o úver zo štátneho fondu rozvoja bývania.

Objekt 8213, Majerníkova 18-28: realizácia a dokončenie stavby Obnova bytového domu

Objekt 730, Studenohorská 42-44: podpísanie zmluvy o úvere zo ŠFRB, začatie a realizácia stavby Obnova bytového domu

Objekt 972, ul. Pavla Horova 17-19: realizácia a dokončenie stavby Obnova bytového domu a kolaudácia oboch častí stavby

Objekt 8221, ul. Ľ. Fullu 9: podpísanie zmluvy o dielo s dodávateľom výmeny výťahov, vybavovanie financovania a podpísanie zmluvy o úvere zo ŠFRB a z komerčného úveru ČSOB, začatie a realizácia stavby Obnova bytového domu

Objekt 8305, ul. Ľ. Fullu 52-60: začatie a realizácia stavby Obnova bytového domu

Objekt 979, ul. Pavla Horova 20: stavebné povolenie stavby, podpísanie ZoD s dodávateľmi stavby Obnova bytového domu a výmena výťahov, vybavovanie financovania a podpísanie zmluvy o úvere zo ŠFRB a z komerčného úveru PSS, začatie a realizácia stavby Obnova bytového domu

Objekt 8128, Jamnického 16: ohlásenie stavby stavebnému úradu, podpísanie ZoD so zhotoviteľom Obnovy, vybavovanie financovania Obnovy bytového domu a podpísanie zmluvy o úvere zo ŠFRB

Objekt 8315, Beniakova 2-12: ohlásenie stavby stavebnému úradu, Obnovy bytového domu, podpísanie ZoD so zhotoviteľmi Obnovy a výmeny výťahov, vybavovanie financovania Obnovy bytového domu z úveru zo ŠFRB a z komerčného úveru PSS.

Stavebné bytové družstvo aj v tomto roku naďalej pokračovalo v činnosti, ktoré sa týkali zmien súvisiacich tak s družstevnými bytmi ako aj s bytmi vo vlastníctve, ktoré sú v našej správe. Ide predovšetkým o prevody členských práv a povinností bytov a garáží, zmeny vlastníkov, vysporiadanie členstva a nájmu bytu po rozvoze, po dedičstve, zánik členstva a pod. S tým súvisí aj vypracovávanie nájomných zmlúv a dodatkov k nájomným zmluvám a zmluvám o výkone správy, ako aj prevedenie týchto samotných zmien v aktuálnej databáze SBD BA IV.

V súlade so zákonom č.182/1993 Z.z. v platnom znení sme vykonali ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia služieb spojené s užívaním bytov v správe SBD BA IV v riadnom termíne a v tejto lehote boli doručené vlastníkom bytov a nájomcom. Preplatky a nedoplatky vyplývajúce z ročných vyúčtovaní sme vysporiadali podľa Stanov SBD BA IV, resp. podľa zmlúv o výkone správy.

Nevyrovnané nedoplatky z preddavkov mesačných zálohových predpisov, resp. z ročného vyúčtovania riešime prostredníctvom právneho oddelenia, poplatky z omeškania sú výnosom buď SBD BA IV alebo sú pripísané v prospech účtu fondu údržby a opráv jednotlivých objektov.

Každý objekt v správe SBD BA IV má svoj vlastný účet vedený v peňažnom ústave, osobitne určený na bežnú prevádzku a osobitne vedený pre fond údržby a opráv. Zástupcovia vlastníkov objektov pravidelne mesačných intervaloch dostávajú informácie o stave na jednotlivých účtoch, o stave nedoplatkoch, o stave vedeného účtovníctva.

K 31.12.2016 bolo v správe Stavebného bytového družstva Bratislava IV celkom **31 objektov** (domov a garáží). Z toho družstevných bytov bolo **50** a družstevných garáží bolo **15**.

V roku 2016 Stavebné bytové družstvo dosiahlo celkové tržby za správu bytov, garáží a spoločných priestorov v sume **111 119,00 EUR**.

K 31.12.2016 bolo **154** bytov a garáží vo vlastníctve SBD BA IV v inej správe.

Cena neprevedených bytov a garáží bola k 31.12.2016 v sume **1 497 129,00 EUR**.

Tržby za spracovateľský poplatok za rok 2016 boli v celkovej sume **13 508,00 EUR**.

Tržby z predaja a dražieb družstevných bytov boli v roku 2016 v celkovej sume **445 175,00 EUR**.

Celkové tržby z prenájmu nebytových priestorov boli v roku 2016 v celkovej sume **198 364,00 EUR**.

8. Výsledok hospodárenia za rok 2016 a návrh na jeho rozdelenie

Hospodársky výsledok Stavebného bytového družstva Bratislava IV v účtovnom období roku 2016 pred zdanením je zisk **12 098,46 EUR**, ktorý je daňovou analýzou upravený na daňový zisk vo výške **54 616,75 EUR**. Nevznikla daňová povinnosť pre rok 2016. Výška daňovej licencie za rok 2016 je v sume **2 880,00 EUR**.

V roku 2016 naša organizácia účtovala odloženú daň z dočasných rozdielov v splatnej dani z príjmov vrátane ich vysporiadania za účtovné a zdaňovacie obdobie od 01.01.2016 do 31.12.2016. V roku 2016 sme účtovali iba o odloženom daňovom záväzku v sume **872,02 EUR**, o daňovej pohľadávke Stavebné bytové družstvo BA IV neúčtovalo z dôvodu, predpokladanej daňovej straty v budúcom účtovnom období.

Za rok 2016 SBD BA IV dosiahlo účtovný zisk vo výške **8 345,40 EUR**. Uvedený zisk bude preúčtovaný na neuhradený zisk minulých rokov.

9. Účtovná závierka k 31.12.2016

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 6

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2 0 2 0 8 9 4 7 1 1	X riadna	X malá	od 1	2 0 1 6
IČO			Za obdobie	do 1 2 2 0 1 6
0 0 1 6 9 7 3 1	mimoriadna	veľká		
SK NACE	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie	od 1 2 0 1 5
6 8 . 3 2 . 0			do 1 2 2 0 1 5	

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

S t a v e b n é b y t o v é d r u ž s t v o B r a t i s l a v a I
V

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

POL IANKY

Číslo

9

PSČ

Obec

8 4 4 3 7 B R A T I S L A V A 4 - D Ú B R A V K A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r . s ú d B r a t i s l a v a 1 , o d d . D r . v l o ž k a
1 1 2 / B

Telefónne číslo

2 6 9 2 1 2 2 1 1

Faxové číslo

2 6 4 2 8 8 1 0 4

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 6 . 0 6 . 2 0 1 7

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky
alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo
podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	5 9 6 0 4 2 3	5 0 8 9 6 9 4	
			8 7 0 7 2 9		4 9 8 3 1 3 5
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	2 5 6 6 9 3 8	1 8 5 2 1 3 0	
			7 1 4 8 0 8		2 0 2 6 5 7 8
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	1 0 4 8 4 7		
			1 0 4 8 4 7		
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	1 0 4 8 4 7		
			1 0 4 8 4 7		
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	2 4 6 2 0 9 1	1 8 5 2 1 3 0	
			6 0 9 9 6 1		2 0 2 6 5 7 8
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	4 2 0 4 9	4 2 0 4 9	
					4 2 0 4 9
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	2 3 8 6 7 7 0	1 7 9 6 9 7 8	
			5 8 9 7 9 2		1 9 7 4 6 8 1
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	2 5 4 7 2	5 3 0 3	
			2 0 1 6 9		2 0 4 8



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	7 8 0 0	7 8 0 0	7 8 0 0
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	3 3 7 3 7 7 4 1 5 5 9 2 1	3 2 1 7 8 5 3	2 9 3 6 8 9 6
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	3 3 2 8 9 8 6	3 1 7 3 0 6 5	
			1 5 5 9 2 1		2 9 0 4 3 8 5
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	3 0 9 2 4 1 6	2 9 3 6 4 9 5	
			1 5 5 9 2 1		2 6 3 6 9 5 2
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	3 0 9 2 4 1 6 1 5 5 9 2 1	2 9 3 6 4 9 5	2 6 3 6 9 5 2
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohla- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	1 8 1 6 1 8	1 8 1 6 1 8	2 1 3 5 3 5
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	6 3 5 9	6 3 5 9	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	4 8 5 9 3	4 8 5 9 3	5 3 8 9 8
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	4 4 7 8 8	4 4 7 8 8	3 2 5 1 1
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 3 4 1	1 3 4 1	5 8 1 9
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	4 3 4 4 7	4 3 4 4 7	2 6 6 9 2
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 9 7 1 1	1 9 7 1 1	1 9 6 6 1
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	4 5	4 5	
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	8 3 1	8 3 1	8 6 1
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	1 2 8 3 5	1 2 8 3 5	
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	6 0 0 0	6 0 0 0	1 8 8 0 0
Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	5 0 8 9 6 9 4	4 9 8 3 1 3 5	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	8 0 6 5 6 6	9 5 7 0 3 6	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 0 2 4 7 1 2	1 0 2 4 7 1 2	
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 0 2 4 7 1 2	1 0 2 4 7 1 2	
2.	Zmena základného imania +/- 419	83			
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84			
A.II.	Emisné ážio (412)	85			
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	1 5 6 7 2 0 1	1 7 2 6 0 1 8	
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	8 2 9 8 5	8 2 9 8 5	
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	8 2 9 8 5	8 2 9 8 5	
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89			



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	1 0 9 5 8 9	1 0 9 5 8 9
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	1 0 9 5 8 9	1 0 9 5 8 9
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových úcastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 1 9 8 6 2 6 6	- 1 7 0 3 8 6 0
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 1 9 8 6 2 6 6	- 1 7 0 3 8 6 0
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	8 3 4 5	- 2 8 2 4 0 8
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	4 2 8 3 1 2 8	4 0 0 5 8 8 1
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	3 7 0 9 3 3	3 8 0 0 7 0
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej úcasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej úcasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	3 2 7 8 4 9	3 3 8 1 0 6
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	6 5 3	4 0 5
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	4 2 4 3 1	4 1 5 5 9



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	1 8 4 4 7 7	2 1 4 6 5 9
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	3 4 5 3 2 6 1	3 1 3 1 6 9 7
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	3 3 6 9 1 3 7	3 0 3 0 6 6 6
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	3 3 6 9 1 3 7	3 0 3 0 6 6 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	2 7 9 8 2	2 8 4 8 0
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	1 8 5 6 4	1 9 0 7 9
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 5 1 4 2	3 4 2 8 4
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 0 7 3 5	1 7 4 1 4
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 7 0 1	1 7 7 4
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 7 4 4 5 7	2 7 9 4 5 5
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	1 0 9 9 7	1 1 0 4 7
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 6 3 4 6 0	2 6 8 4 0 8
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, 4755A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		2 0 2 1 8
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		2 0 2 1 8



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrát (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	7 8 8 6 4 5	6 5 2 6 5 0
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	7 8 8 6 4 5	6 5 2 6 5 0
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	3 2 9 8 9 5	4 0 3 4 1 2
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	4 4 5 1 7 5	2 3 3 0 0 0
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 3 5 7 5	1 6 2 3 8
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	7 7 1 2 2 2	9 2 6 2 4 9
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	6 0 4 6 9	6 1 1 1 4
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 6 5 2 5 4	1 5 6 1 5 7
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	3 8 7 8 7 1	4 0 9 2 2 7
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	2 4 2 0 7 2	2 5 9 4 2 6
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	3 9 3 4 0	3 6 3 9 3
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	9 3 8 3 6	9 9 6 3 2
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	1 2 6 2 3	1 3 7 7 6
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	8 5 0 9 5	7 8 6 3 7
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 9 3 3 5	1 8 3 0 3
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 9 3 3 5	1 8 3 0 3
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	1 1 1 2	1 0 7 3 8
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	5 2 0 8 6	1 9 2 0 7 3
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 7 4 2 3	- 2 7 3 5 9 9



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	1 0 4 1 7 2	1 8 6 1 4 1
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	6	1 5
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	6	1 5
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	6	1 5
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	5 3 3 1	5 0 2 8
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	3 8	3 0
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	3 8	3 0
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	5 2 9 3	4 9 9 8



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 5 3 2 5	- 5 0 1 3
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 2 0 9 8	- 2 7 8 6 1 2
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	3 7 5 3	3 7 9 6
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 8 8 1	2 8 8 2
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	8 7 2	9 1 4
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	8 3 4 5	- 2 8 2 4 0 8

Čl. I

Všeobecné informácie

- 1) Obchodné meno účtovnej jednotky: Stavebné bytové družstvo Bratislava IV.
 Sídlo účtovnej jednotky: Polianky 9
 IČO: 844 37 Bratislava

Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky : stavia, alebo zabezpečuje výstavbu bytov v družstevných domoch, rodinných domčekov ako aj výstavbu nebytových priestorov, ktoré prideľuje do nájmu svojim členom , stavia, alebo zabezpečuje výstavbu bytov, rodinných domčekov a nebytových priestorov do vlastníctva alebo nájmu iných subjektov, vykonáva, alebo zabezpečuje údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu bytov a nebytových priestorov, poskytuje, alebo zabezpečuje plnenie poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov, prenajíma spoločné priestory v obytných domoch fyzickým a právnickým osobám

- 2) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie :
- 3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky : účtovná závierka k 31.12.2016 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve za obdobie od 1.1.2016 do 31.12.2016.
- 4) Údaje o skupine účtovných jednotiek : účtovná jednotka nie je súčasťou konsolidovaného celku.
- 5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov spoločnosti :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	26	26

Čl. II

Informácie o orgánoch spoločnosti

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov B			Hodnota príjmu, výhody bývalých členov orgánov C		
	štatutárnych	dozorných	Iných	štatutárnych	dozorných	Iných
	Časť 1 - Bežné účtovné obdobie			Časť 1 - Bežné účtovné obdobie		
	Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
Záruky a iné zabezpečenia	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Pôžičky	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Iné	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

Čl. III

Informácie o prijatých postupoch

1) Účtovná závierka bola vypracovaná v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a opatrením MF SR č. č. 23054/2002-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovnej osnove pre podnikateľov v znení neskorších predpisov.

Táto účtovná závierka bola vypracovaná za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky, t.j. vychádza z predpokladu, že spoločnosť bude realizovať svoje aktíva, záväzky a dohody v rámci riadneho chodu svojej činnosti.

2) Účtovná jednotka počas účtovného obdobia roka nemenila účtovné zásady a nemenila účtovné metódy. Oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu neboli uskutočnené zmeny spôsobov oceňovania, postupov účtovania, usporiadania položiek účtovnej závierky a obsahového vymedzenia týchto položiek. Dodržiava sa zásada časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov.

3) Informácia o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe : spoločnosť neeviduje transakcie neuvedené v súvahe.

4) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku :

- dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou sa oceňoval obstarávacími cenami, počas účtovného obdobia neboli aktivované úroky z cudzích zdrojov ako súčasť obstarávacích cien majetku
- dlhodobý nehmotný majetok nebol počas účtovného obdobia vytváraný vlastnou činnosťou
- dlhodobý nehmotný majetok nebol počas účtovného obdobia nebol obstaraný iným spôsobom
- dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou sa oceňoval obstarávacími cenami, počas účtovného obdobia neboli aktivované úroky z cudzích zdrojov ako súčasť obstarávacích cien majetku
- dlhodobý hmotný majetok nebol počas účtovného obdobia vytváraný vlastnou činnosťou
- dlhodobý hmotný majetok nebol počas účtovného obdobia nebol obstaraný iným spôsobom
- dlhodobý finančný majetok sa počas účtovného obdobia neobstaral
- účtovná jednotka neúčtovala o zásobách
- účtovná jednotka neúčtovala o zákazkovej výrobe
- pohľadávky sa ocenili menovitou hodnotou
- krátkodobý finančný majetok sa oceňoval nasledovne : peňažné prostriedky a bankové účty nominálnymi hodnotami, o cenných papieroch a majetkovej účasti účtovná jednotka neúčtuje
- časové rozlíšenia na strane aktív súvahy sa ocenili menovitou hodnotou
- záväzky, vrátane rezerv, pôžičiek a úverov sa ocenili menovitou hodnotou
- časové rozlíšenie na strane pasív súvahy ocenili menovitou hodnotou
- o derivátoch účtovná jednotka neúčtovala
- majetok a záväzky neboli zabezpečené derivátmi
- majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci - účtovná jednotka neúčtuje
- účtovná jednotka nenadobudla majetok v privatizácii
- dane z príjmov splatnej za bežné účtovné obdobie a zdaňovacie obdobie a dane z príjmov odloženej do budúcich účtovných období a zdaňovacích období ocenili menovitou hodnotou.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene - účtovná jednotka neúčtuje.

Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok : dlhodobý majetok sa zaradí do odpisovej skupiny a odpisuje sa mesačne, a to rovnomerne počas celej doby odpisovania.

Informácia o poskytnutých dotáciách : spoločnosť v roku 2016 nemala poskytnuté dotácie

5) Informácia o oprave významných chýb minulých účtovných období : účtovná jednotka v bežnom účtovnom období neopravovala významné chyby minulých účtovných období.

Čl. IV

Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

1) Dlhodobý nehmotný majetok, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill : spoločnosť neeviduje goodwill alebo záporný goodwill.

2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi : spoločnosť neeviduje deriváty, majetok a záväzky zabezpečené derivátmi.

3) Informácie o záväzkoch :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	380 070	413 802
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	380 070	413 802

Suma zabezpečených záväzkov : záväzky nie sú zabezpečené záložným právom ani nie sú zabezpečené inou formou zabezpečenia.

4) Informácie o vlastných akciách : spoločnosť nevlastní vlastné akcie.

5) Informácia o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt : spoločnosť neeviduje takéto položky.

Čl. V

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

1) Informácie o iných aktívach a iných pasívach : spoločnosť neeviduje iné aktíva a pasíva okrem tých, ktoré sú uvedené v súvahe.

2) Spoločnosť nevykazuje žiadne iné finančné povinnosti okrem tých, ktoré sú vykázané v súvahe.

Podmienený majetok

Druh podmieneného majetku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Práva zo servisných zmlúv	-	-
Práva z poisťovacích zmlúv	-	-
Práva z koncesionárskych zmlúv	-	-
Práva z licenčných zmlúv	-	-
Práva z investovania prostriedkov získaných oslobodením od dane z príjmov	-	-
Práva z privatizácie	-	-

Práva zo súdnych sporov	-	-
Iné práva	-	-

Podmienené záväzky

Tabuľka č. 1

Druh podmieneného záväzku	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí	-	-
Z poskytnutých záruk	-	-
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov	-	-
Zo zmluvy o podriadenom záväzku	-	-
Z ručenia	-	-
Iné podmienené záväzky	-	-

Tabuľka č. 2

Druh podmieneného záväzku	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí	-	-
Z poskytnutých záruk	-	-
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov	-	-
Zo zmluvy o podriadenom záväzku	-	-
Z ručenia	-	-
Iné podmienené záväzky	-	-

Čl. VI

Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

- Pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku ako dôsledok udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky, s uvedením dôvodu týchto zmien : účtovná jednotka nevlastní krátkodobý finančný majetok.
- Dôvodoch pre zmenu výšky rezerv a opravných položiek, ktoré nastali v dôsledku udalosti po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky : nenastali žiadne významné skutočnosti, ktoré by ovplyvnili výšku rezerv a opravných položiek.
- Zmene spoločníkov účtovnej jednotky : vlastnícke práva sa v účtovnej jednotke počas účtovného obdobia nemenili.
- Prijatie rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti : nebolo prijaté rozhodnutie o predaji účtovnej jednotke alebo jej časti.
- Zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku : účtovná jednotka neeviduje dlhodobý finančný majetok.

- f) Začatie alebo ukončenie činnosti časti účtovnej jednotky, napríklad odštepného závodu, organizačnej zložky, prevádzkarne : nebolo začaté ani nebola ukončená činnosť žiadnej časti účtovnej jednotky.
- g) Vydanie dlhopisov a iných cenných papierov : účtovná jednotka nevydala dlhopisy ani iné cenné papiere.
- h) Zlúčenie, splynutie, rozdelenie a zmena právnej formy účtovnej jednotky : účtovná jednotka sa nezlúčila, nesplynula, nerozdelila a ani nezmenila právnu formu.
- i) Mimoriadne udalosti, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napríklad živelná pohroma : nenastali žiadne mimoriadne udalosti, ktoré by mali vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky.
- j) Získanie alebo odobratie licencie alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky : účtovná jednotka nezískala licenciu ani jej nebola odobratá licencia alebo iné povolenie významné pre činnosť.

Čl. VII

Ostatné informácie

Pre túto časť poznámok spoločnosť nemá obsahovú náplň.

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
Zhromaždeniu delegátov družstvu
Stavebné bytové družstvo Bratislava IV., Polianky 9, 844 37 Bratislava

Správa z auditu účtovnej závierkyNázor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky účtovnej jednotky Stavebné bytové družstvo Bratislava IV., Polianky 9, 844 37 Bratislava, (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2016, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2016 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných auditorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve. Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe za rok 2016 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávne vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

28. novembra 2017

INTEGRIA, s.r.o.
Krajinská cesta 24/A
821 07 Bratislava
Licencia SKAU č. 185



Ing. Slávka Rompfová
zodpovedný audítor
Licencia SKAU č. 589