

Dodatok správy audítora

o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou

v zmysle zákona č.540/2007 Z. z. § 23 odsek 5

pre štatutárnych zástupcov **družstva SBD Trenčín**

I. Overila som účtovnú závierku **družstva SBD**, so sídlom v **Trenčíne** k **31. decembru 2014**, ku ktorej som vydala správu v nasledujúcom znení:

Stanovisko

Podľa môjho stanoviska, účtovná závierka poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie **Stavebného bytového družstva k 31. decembru 2014** a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k danému dátumu, v súlade so zákonom o účtovníctve.

- II. Overila som taktiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedný štatutárny orgán spoločnosti. Mojou úlohou je vydať na základe overenia stanovisko o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie som vykonala v súlade s medzinárodnými audítorskými štandardami. Tieto štandardy požadujú, aby audítor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primeranú istotu, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou. Informácie uvedené vo výročnej správe som posúdila s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k **31. decembru 2014**. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh som neoverovala. Som presvedčená, že vykonané overovanie poskytuje primeraný podklad pre vyjadrenie stanoviska audítora.

Podľa môjho stanoviska uvedené účtovné informácie vo výročnej správe **Stavebného bytového družstva Trenčín** poskytujú vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz o účtovnej závierke k **31. decembru 2014** a sú v súlade so zákonom o účtovníctve č.431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Ing. Mária Duvačová
Číslo licencie: 216

Podpis audítora:



Adresa audítora:
Kpt. Nálepku 1770/14, Dubnica nad Váhom

Dubnica n/Váhom, 4.mája 2015





VÝROČNÁ SPRÁVA

za rok 2014

Trenčín, apríl 2015

Ing. Jozef Hlinka
predseda predstavenstva

Milan Martinek
člen predstavenstva

Stavebné bytové družstvo Trenčín. Legionárska ul. 647/33, 91101 Trenčín
IČO: 00 175 111

Zapísané v Obchodnom registri oddiel Dr, vložka číslo 16/R dňa 16.11.1959

Právna forma: družstvo

Predstavenstvo:

Predseda predstavenstva	Ing. Jozef Hlinka
Podpredseda predstavenstva	František Šturcel
Členovia predstavenstva	Ing. Milan Fábry
	Mgr. Marek Tomanka
	Milan Martinek
	Ing. Peter Krchňavý do 20.05.2014
	Ing. Milan Galiovský od 27.11.2014 – kooptovaný člen

Kontrolná komisia:

	Ing. Juraj Omachel
	Ing. Emília Blašková do 13.11.2014
	Ing. Juraj Vojtaššák
	Ing. Dušan Bezák od 14.11.2014

Správa o činnosti predstavenstva SBD TN za rok 2014

na Zhromaždenie delegátov konaného dňa 28.04.2015

Vážené delegátky, vážení delegáti, dámy a páni,

z poverenia členov predstavenstva SBD Trenčín, predkladám Vám správu o činnosti predstavenstva SBD Trenčín za rok 2014.

Predstavenstvo pracovalo v počte 5 členov do 27.11.2014. Na zasadnutí P-SBD 27.11.2014 uznesením č. 495/11/2014 P-SBD schválilo, aby Ing. Milan Galiovský, bol v zmysle Stanov SBD Trenčín Hl. V. čl. 5, bod (3), kooptovaný za člena Predstavenstva SBD Trenčín dňom 27.11.2014. Od tohto dátumu pracuje v predstavenstve 6 členov. V roku 2014 predstavenstvo zasadalo celkom 15 krát, z čoho boli 3 zasadnutia mimoriadne. Na týchto zasadnutiach bolo prijatých 580 uznesení, z ktorých bolo splnených 576 a 4 zostávajú v sledovaní pre rok 2015. Predstavenstvo zasadalo pravidelne mesačne. Na zasadaniach bolo prerokovávané predovšetkým výsledky hospodárenia družstva, informácie právneho oddelenia s návrhmi na prijatie uznesení k neplatičom, žiadosti vlastníkov resp. nájomcov, materiály predložené oddelením členských vzťahov k dohodám o zániku členstva, o prevode členských práv a povinností k bytu v osobnom vlastníctve a prepisu bytu v osobnom vlastníctve. Veľmi významnou činnosťou členov predstavenstva bola príprava volieb členov KK-SBD, ktoré sa vykonali na M-ZD SBD 13.11.2014. Za úspešný priebeh volieb je potrebné poďakovať volebnej komisii, ktorá pracovala kvalitne, spolupracovala s P-SBD a zodpovedne pripravila voľby, ktoré úspešne prebehli. V priebehu roka 2014 sa členovia predstavenstva vo veľkom rozsahu aktívne zúčastňovali schôdzí vlastníkov bytov a NP jednotlivých domových správ. Z iniciatívy predstavenstva bolo v priebehu roka uskutočnených niekoľko informačných stretnutí so zástupcami vlastníkov bytov a NP v priestoroch SBD Trenčín. Na týchto stretnutiach boli pracovníkmi technického, ekonomického, právneho oddelenia ako aj predsedom predstavenstva oboznamovaní s rôznymi vyhláškami, zákonmi a nariadeniami z právnej, technickej a ekonomickej oblasti. Bol to hlavne zákon č. 205/2014 Z.z., ktorým bol novelizovaný zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Týchto stretnutí sa z cca 160 pozvaných zúčastnilo približne 110 zástupcov vlastníkov bytov a NP. Pre zlepšenie prístupu starším alebo telesne postihnutým osobám, predstavenstvo rozhodlo o doriešenie bezbariérového prístupu do prízemnej časti budovy SBD, kde je klientské centrum a oddelenie údržby, kde klienti môžu zistiť najviac informácií. Súčasne s týmto bola upravená celá dvorná časť a vstup do administratívnej budovy. Predstavenstvo sa zaoberalo taktiež priebežnou kontrolou uznesení zo ZD SBD Trenčín z 28.05.2014, ako aj M-ZD SBD Trenčín z 13.11.2014 a konštatovalo, že všetky platné uznesenia, ktoré na týchto ZD SBD Trenčín prijalo, boli splnené (viď v časti vyhodnotenie plnenia uznesení ZD SBD a M-ZD SBD).

Hospodárenie družstva v roku 2014

Za rok 2014 družstvo dosiahlo po zdanení zisk v sume 5 577,43 €. Príslušné tabuľky a výkazy sú súčasťou prílohy pozvánky na rokovanie Zhromaždenia delegátov. Celkové zhodnotenie hospodárskych výsledkov družstva bude prezentované a vysvetlené v bode prerokovania a schválenia účtovnej závierky za rok 2014.

Účtovná závierka a návrh na rozdelenie zisku za rok 2014

Predstavenstvo SBD prerokovalo a schválilo svojim uznesením č. 074/03/2015 ročnú závierku za rok 2014 s tým, že ju predloží a odporučí na schválenie Zhromaždeniu delegátov. Dosiahnutý hospodársky výsledok – zisk za rok 2014 po zdanení je v sume 5 577,43 €. Predstavenstvo SBD prerokovalo a schválilo svojim uznesením č. 077/03/2015 rozdeliť zisk

v sume 5 577,43 € a tento návrh predložiť na schválenie Zhromaždeniu delegátov. Návrh na rozdelenie zisku za rok 2014 je prílohou k správe o činnosti.

Schválenie plánu nákladov a výnosov na rok 2015

Plán je zostavený výlučne na správu SBD. Predstavenstvo SBD prerokovalo a schválilo svojim uznesením č. 078/03/2015 návrh plánu nákladov a výnosov na rok 2015 a odporúča ho schváliť Zhromaždením delegátov. Výnosy predstavujú sumu 671 080,- €, náklady sumu 671 080,- € a nepredpokladá sa zisk ani strata.

Ing. Jozef Hlinka
predseda predstavenstva SBD Trenčín

Správa o výsledkoch kontrolnej činnosti za rok 2014

1. KK v roku 2014 pracovala do ZD konaného dňa 13.11.2014 pod vedením predsedu KK Ing. Juraja Omachela. Členovia boli Ing. Emília Blašková a Ing. Juraj Vojtaššák. Na ZD konanom dňa 13.11.2014 o 16:00 hod. v PIANO CLUB, Trenčín boli delegátmi zvolení za členov KK Ing. Juraj Vojtaššák, Ing. Juraj Omachel a Ing. Dušan Bezák. KK na svojom prvom zasadnutí konanom 14.11.2014 zvolila za predsedu KK Ing. Juraja Omachela. KK si podpredsedu nezvolila a členovia KK sú Ing. Juraj Vojtaššák Ing. Dušan Bezák.
2. KK zasadala na svojich zasadnutiach podľa potreby. Spolu bolo vykonaných 8 zasadnutí KK a bolo napísaných 7 zápisníc.
3. V roku 2014 KK riešila Žiadosť o prešetrenie podanú z DS č.50. KK predmetnú žiadosť riešila na spoločnom stretnutí zástupcu DS a následne riaditeľa SBD Trenčín. Výsledkom mediácie medzi zúčastnenými bola vzájomná dohoda.
4. KK vykonala kontrolu voľby delegátov na ZD v dňoch 5. a 6.5.2014 kontrolou všetkých zápisníc DS v zmysle Smernice o volebných obvodoch prijatej uznesením P-SBD č.408/11/2013. KK konštatovala Uznesením č 6/2014, že všetci delegáti na ZD sú zvolaní na ZD podľa Smernice o volebných obvodoch prijatej uznesením P-SBD č. 408/11/2013.
5. Predseda KK, alebo poverený člen KK sa pravidelne zúčastňoval na zasadnutiach predstavenstva SBD Trenčín a kontroloval plnenie uznesení.
6. Kontrolná komisia kontrolou Uznesení P-SBD Trenčín konštatuje, že v roku 2014 predstavenstvo prijalo 580 uznesení. Z celkového počtu 580 bolo splnených 576 uznesení a 4 uznesenia prešli do roku 2015.

Jedná sa o tieto štyri uznesenia:

- *Uznesenie č. 216/06/2014*
- *Uznesenie č. 219/06/2014*
- *Uznesenie č. 444/10/2014*
- *Uznesenie č. 445/10/2014*

Z roku 2013 do roku 2015 sa prenáša ešte *Uznesenie č. 182/06/2013*. Celkovo z roku 2013 a 2014 sa do roku 2015 prenieslo päť Uznesení P-SDB Trenčín.

7. Kontrolná komisia vykonala kontrolu uznesení ZD z 27.5.2014 a MZD z 13.11.2014 v PIANO KLUBE.

Kontrolná komisia kontrolou Uznesení ZD SBD Trenčín z 27.5.2014 konštatuje, že celkovo bolo podaných 10 Uznesení na ZD. Z celkového počtu bolo ZD prijatých 10 Uznesení a splnených bolo 10 uznesení ZD.

- Uznesenia č. 01., 02., 03., 04., 05., 06. a 09/05/2014/ZD boli splnené Zhromaždením delegátov.
- Uznesenie č. 07/05/2014/ZD bolo splnené Uznesením P-SBD Trenčín č. 218/6/2014 z 24.6.2014 zapísané v Zápisnici č. 9 z 24.6.2014 P-SBD Trenčín.
- Uznesenie č. 08/05/2014/ZD bolo splnené do 30.6.2014.
- Uznesenie č 10/05/2014ZD bolo splnené ZD z 13.11.2014, PIANO KLUBE, Pod Sokolice 16, Trenčín zvolením kontrolnej komisie.

Kontrolná komisia kontrolou Uznesení MZD SBD Trenčín z 13.11.2014 konštatuje, že celkovo boli podane štyri Uznesenia na MZD. Z celkového počtu boli MZD prijaté tri uznesenia a jedno uznesenie nebolo prijaté. Splnené boli 3 uznesenia MZD z celkového počtu troch prijatých uznesení MZD .

- Uznesenia č. 01. a 02/11/2014/MZD boli splnené Mimoriadnym Zhromaždením delegátov.
- Uznesenie č. 03/11/2014/MZD „Volebná komisia SBD navrhuje schváliť tajné hlasovanie členov kontrolnej komisie“ nebolo prijaté MZD.
- Uznesenie č. 04/11/2014/MZD bolo splnené dňa 2.12.2014 podaním Návrhu na zápis zmeny zapísaných údajov o družstve do Obchodného registra (zápis novo zvolenej KK).

8. Kontrolná komisia prehlasuje, že všetky prijaté uznesenia ZD z 27.5.2014 a MZD z 13.11.2014 sú splnené.

9. KK vykonala kontrolu DF samospráv od DF 140001 až DF 147755. Celkovo bolo náhodne prekontrolovaných 145 DF. KK kontrolou nezistila porušenie Smernice č.2/2009 – Systém spracovania účtovníctva platnej od 1.1.2010. Evidencia je vedená prehľadne a neboli zistené nedostatky o neoprávnenej manipulácii so zverenými finančnými prostriedkami, či už zo strany P-SBD, samospráv SBD Trenčín alebo SBD Trenčín.

10. Kontrolná komisia vykonala kontrolu DF správy SBD Trenčín od DF 1140001 až DF 1140537. Náhodne bolo prekontrolovaných 89 DF. KK kontrolou nezistila porušenie Smernice č.2/2009 – Systém spracovania účtovníctva platnej od 1.1.2010. Evidencia je vedená prehľadne a neboli zistené nedostatky o neoprávnenej manipulácii so zverenými finančnými prostriedkami, či už zo strany P-SBD, alebo SBD Trenčín.

11. KK vykonala kontrolu plnenia Príkazu riaditeľa č. 1/2014 z 30.9.2014 v zmysle zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve a znení neskorších zákonov, ktorou sa prikazuje vykonať inventarizácia majetku a záväzkov, ktorou sa overuje, či stav majetku a záväzkov evidovaných v účtovníctve k určenému dátumu zodpovedá skutočnosti. KK konštatuje, že inventarizácia majetku a záväzkov je vedená v súlade s príkazom riaditeľa č. 1/2014 a neboli zistené žiadne inventúrne rozdiely k dátumu konania kontroly.

12. Kontrolná komisia konštatuje, že počas roku 2014 nemá poznatky o porušovaní stanov družstva a zákonov.

Vyjadrenie Kontrolnej komisie k riadnej individuálnej ročnej závierke za rok 2014

Kontrolná komisia na svojom zasadnutí dňa 5.4.2015 prerokovala účtovnú závierku za rok 2014 a návrh na rozdelenie zisku za rok 2014. Predseda KK informoval prítomných členov KK o e-mailom zaslanej účtovnej závierke za rok 2014, daňovom priznaní za rok 2014 a správe nezávislého audítora z 28.3.2015.

1. Kontrolná komisia týmto vyhlasuje, že riadna individuálna ročná závierka za rok 2014 bola vykonaná včas a v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov. Kontrolná komisia nezistila a v rámci svojej vykonanej kontrolnej činnosti nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Názor nezávislého audítora Ing. Márie Duvačovej z 28.3.2015 je nasledovný:

Podľa môjho názoru účtovná závierka poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz o finančnej situácii Stavebného a bytového družstva Trenčín k 31.12.2014 a výsledku jeho hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Na základe uvedených skutočností a vlastnej kontrolnej činnosti hospodárenia SBD Trenčín, KK doporučuje delegátom ZD, aby riadnu individuálnu ročnú závierku za rok 2014 na svojom zhromaždení konanom dňa 28.4.2015 schválilo.

2. Stanovisko KK k návrhu na rozdelenie zisku za rok 2014

Na zasadnutí KK dňa 5.4.2015 predseda KK informoval členov KK o Uznesení č. 077/03/2015, ktorým P-SBD Trenčín schvaľuje zisk za rok 2014 v sume 5 577,43 € previesť do Fondu obnovy bytových domov družstva a tento návrh predložiť ZD SBD s odporúčaním na schválenie.

Kontrolná komisia súhlasí s návrhom P-SBD prijatom Uznesením č. 077/04/2015 dňa 30.3.2015 v nasledovnom znení a odporúča delegátom ZD jeho schválenie:

Zisk za rok 2014 v sume 5 577,43 € previesť do Fondu obnovy bytových domov družstva.

Právne oddelenie

V roku 2014 bola činnosť právneho oddelenia zameraná na poradenskú službu pre vlastníkov, kontrolu všetkých zmlúv, uzatváranie zmlúv na prenájom nebytových priestorov, riešenie sťažností, zabezpečovanie podkladov na prevod bytov a pozemkov a vymáhanie nedoplatkov od vlastníkov a nájomcov bytov. V súčasnosti najdôležitejšou činnosťou je vymáhanie nedoplatkov od vlastníkov a nájomcov bytov.

Dlžníkom sú zasielané výzvy a pokusy o zmier. Niektorí reagujú a uhradia dlh. V prípade, že dlžník nereaguje dlh sa vymáha súdnou cestou – podaním žaloby a ak ani potom neuhradí, podaním návrhu na exekúciu. Ďalšou možnosťou vyrovnania dlhu je podaním návrhu na dražbu, ak ju schvália vlastníci bytov nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov.

Prehľad vymáhania pohľadávok:

	rok 2011	rok 2012	rok 2013	rok 2014
Žaloby celkom:	9	11	8	5
Z toho				
Nedoplatky na nájomnom	2	5	6	1
Neuhradené faktúry	2	-	-	-
Žaloby na vlastníkov	5	4	2	4
Žaloby o vypratanie	-	2	-	-
Exekučné návrhy celkom:	4	3	5	6
Z toho vypratanie bytu:	1	-	1	2
Vymáhanie nájomného:	1	1	4	3
Vymáhanie faktúr:	1	1	-	1
Iné:	1	1	-	-
Návrhy na dražby :				
schválené na domoch	4	8	4	6
návrhy podané bankovým subjektom	3	5	4	3
Počet vytýčených pojednávaní:	6	8	9	6
Výpoveď z nájmu:	4	1	2	4
Žalovaná suma súdnych sporov:	5.306,16€	8.904,06€	12.037,21€	185,40 €
Z toho				
nájomné:	1.448,51€	8.904,06€	12.037,21€	185,40 €
fakturácia	3.277,65€	-	-	-
Iné	580,00€	-	-	-

Zo žalovaných návrhov bolo uhradené 185,40 € a z exekúcií 2.811,36 €. Z podaných návrhov na dražby schválených vlastníckmi bytov bolo uhradené bytovým domom celkom 16.733,54 €. K 31.12.2014 nie sú ukončené spory o neplatnosť dražby, odstránenie závad diela, neplatnosť vlastníckeho práva k bytu, o zrušenia uznesenia zo schôdze vlastníckov bytov. K 31.12.2014 je štádiu rozpracovania šesť exekúcií. V roku 2014 boli zaslané výzvy a pokusy o zmier v číselnom vyjadrení na sumu 94.129,24 €.

Technické stredisko

Oddelenie investícií a dodávateľských prác

Za rok 2014 bolo technickým strediskom vybavených 103 žiadostí o povolenie vykonania stavebných úprav v bytoch. Pre porovnanie bolo v rokoch 2013 - 113 žiadostí, 2012 – 125 žiadostí, rok 2011 – 129 žiadostí a rok 2010 – 236 vybavených žiadostí.

Rekonštrukcie a väčšie opravy striech boli zrealizované v celkovom počte 8 v hodnote **90 052,90 €**. Do tejto čiastky sú zahrnuté aj opravy menšieho rozsahu, nátery striech, lokálne opravy, výmeny klampiarskych prvkov

V roku 2013 bolo 8 striech v sume	143 797,81 €
V roku 2012 bolo 9 striech v sume	200 338,47 €
V roku 2011 bolo 10 striech v sume	74 723,39 €
V roku 2010 bolo 22 striech v sume	291 473,00 €

Obnova bytových domov v roku 2014

Zateplenie fasády, rekonštrukcia balkónov a loggií, výmena sklenených výplní a výmena výťahov boli zrealizované na 5 bytových domoch s nákladom: 794 948,25 €

- 3 domy získali úver zo ŠFRB: 441 920,00 €
- 2 domy získal úver zo SLSP: 197 000,00 €

V roku 2013 bola obnova domov zrealizovaná na 5 domoch: 1 304 037,51 €

- 3 domy získali úver zo ŠFRB v hodnote 647 759,00 €
- 1 dom získal úver zo ŠFRB - Jessica vo výške 196 360,00 €
- 1 dom vykonal zatep. fasády a montáž balkónov z úveru SLSP: 248 888,70 €

V roku 2012 bola obnova domov zrealizovaná na 5 domoch: 876 939,16 €

- 3 domy získali úver zo ŠFRB v celkovej sume 440 049,00 €

V roku 2011 bola obnova domov na 4 domoch s nákladom v objeme 298 513,51 €

- 1 dom získal úver zo ŠFRB v celkovej sume 52 704,38 €
- 1 dom získal dotáciu z MVaRR v sume 43 870,10 €

V roku 2010 bola obnova domov zrealizovaná na 10 domoch 1 746 004,00 €

- 5 domov získalo dotácie na odstránenie sys. porúch z MVaRR SR: 76 120,00 €
- 7 domov získalo úver zo ŠFRB v sume 927 449,00 €

Stavebné práce v roku 2014 pozostávali:

- opravy vstupov bytových domov, opravy chodníkov, terénne úpravy,
- rekonštrukcie a opravy balkónov a loggií,
- opravy panelových špár, náter fasád, zateplenie pivníc a pod.,

všetky tieto opravy boli zrealizované v celkovom objeme nákladov: **242 092,85 €**

V roku 2013 boli vykonané stavebné práce v sume: 243 589,00 €

V roku 2012 boli vykonané stavebné práce v sume: 74 462,00 €

V roku 2011 boli vykonané stavebné práce v sume: 242 665,24 €

V roku 2010 boli vykonané stavebné práce v sume: 183 820,00 €

Maliarske práce väčšieho rozsahu, schodísk a spoločných priestorov bytových domov v priebehu roka 2014: **46 676,88€**

V roku 2013 boli vykonané maliarske práce v sume: 15 768,00 €

V roku 2012 boli vykonané maliarske práce v sume: 37 207,00 €

V roku 2011 boli vykonané maliarske práce v sume: 174 878,12 €

V roku 2010 boli vykonané maliarske práce v sume: 79 053,00 €

Investičné a rekonštrukčné práce presklených otvorov, ako sú výmeny vchodových dverí, okien spoločných priestorov, rekonštrukcia zabezpečovacích a dorozumievacích zariadení, zámočnícke práce ako výroba poštových schránok, výmena zábradlí, výplní, výroba mreží, montáž prístreškov a výmena elektroinštalácií, elektrických rozvodov a zariadení v roku 2014: **137 829,35 €**

V roku 2013 boli menované práce vykonané v sume: 249 476,00 €

V roku 2012 boli menované práce vykonané v sume: 156 792,93 €

V roku 2011 boli menované práce vykonané v sume: 342 735,83 €

V roku 2010 boli menované práce vykonané v sume: 287 896,00 €

Opravy a výmeny vodovodných potrubí, stúpačiek, rozvodov kanalizácií , plynu
a vyregulovanie rozvodov TUV a UK v roku 2014: **238 642,72 €**

V roku 2013 boli práce vykonané v sume : 163 420,00 €
V roku 2012 boli práce vykonané v sume: 153 216,52 €
V roku 2011 boli práce vykonané v sume: 416 185,00 €
V roku 2010 boli práce vykonané v sume: 319 856,00 €

Celkový objem stavebných prác v roku 2014: 1 550 242,95 €

V roku 2013 boli stavebné práce v sume: 2 120 088,32 €
V roku 2012 boli stavebné práce v sume: 1 058 066,88 €
V roku 2011 boli stavebné práce v sume: 1 601 312,40 €
V roku 2010 boli stavebné práce v sume: 3 103 119,00 €

Pravidelné vykonávanie revízií hydrantov a hasiacich zariadení v bytových domoch
SBD na základe vyhlášky MVSR 121/2002 Z.z. , v zmysle zákona č.314/2001 a príslušných
noviel v lehotách 1x za rok 2014 v sume : **20 308,82 €**

Za rok 2013 boli na protipožiarnych zar. vykonané revízie a opravy: 24 393,00 €
Za rok 2012 boli na protipožiarnych zar. vykonané revízie a opravy: 24 143,44 €
Za rok 2011 boli na protipožiarnych zar. vykonané revízie a opravy: 37 277,88 €
Za rok 2010 boli na protipožiarnych zar. vykonané revízie a opravy: 13 623,00 €

Všetky investície, dodávateľské práce, rekonštrukcie a opravy na bytových domoch
v správe SBD TN v roku 2014 boli zrealizované: **2 987 893,00 €**

V roku 2013 boli investície v sume: 2 672 282,96 €
V roku 2012 boli investície v sume: 2 122 465,93 €
V roku 2011 boli investície v sume: 2 684 557,00 €
V roku 2010 boli investície v sume: 3 809 958,00 €

Oddelenie energetiky

Oddelenie energetiky pre bytové domy v správe SBD Trenčín vykonáva nasledovné činnosti:

- zabezpečuje a eviduje dodávky tepla na ústredné kúrenie (ďalej len UK) a ohrev teplej vody (TV), studenej vody (SV), elektrickej energie pre spoločné priestory v domoch,
- zabezpečuje prevádzku malých plynových tepelných zdrojov (malých domových kotolní), kde v zmysle vyhlášky vystupuje SBD v pozícii prevádzkovateľa.
- vykonáva nahlasovanie a likvidáciu poistných udalostí v zmysle poisťnej zmluvy.

Jednou z najdôležitejších úloh je zabezpečenie dodávok tepla na UK a ohrev TV. Najväčším dodávateľom tepla pre domy v správe SBD Trenčín je spoločnosť Služby pre bývanie, s. r. o., Trenčín, ďalším dodávateľom je spoločnosť Mestský podnik služieb Nemšová, v Nemšovej. Niektoré domy majú dodávku tepla na UK a ohrev TV zabezpečenú vlastnými kotolňami, jedná sa o 21 malých domových kotolní.

Zálohoy pre dodávateľov za dodané teplo na UK a ohrev TV sú fakturované mesačne zálohovými faktúrami na základe skutočne odobratého množstva tepla (variabilná zložka) a 1/12 (fixná zložka) v jednotlivých mesiacoch, v cene ktorú každoročne stanovuje Úrad pre reguláciu sieťových odvetví. Po ukončení kalendárneho roku a zaúčtovaní nutných nákladov na výrobu tepla, dodávateľia tieto rozpočítajú podľa skutočne odobratého množstva tepla a skutočné náklady vyfakturujú.

V nasledovnej tabuľke je uvedený prehľad nákladov na dodávku tepla na UK a ohrev TV za posledné tri roky :

	rok 2012		rok 2013		rok 2014	
teplo na ohrev UKvar	29 364 403,00	kWh	29 172 264,00	kWh	18 252 794,00	kWh
	1 800 179,57	Eur	1 776 540,00	Eur	1 231 080,21	Eur
teplo na ohrev UKfix	4 887,54	kW	4 752,29	kW	4 221,04	kW
	1 048 821,16	Eur	1 023 031,10	Eur	890 059,97	Eur
teplo na ohrev TVvar	11 981 759,78	kWh	11 977 283,85	kWh	11 296 864,27	kWh
	728 004,65	Eur	723 514,09	Eur	761 646,79	Eur
teplo na ohrev TVfix	2 331,88	kW	2 312,62	kW	2 596,16	kW
	499 914,15	Eur	497 109,41	Eur	546 969,76	Eur

Z uvedeného je zrejmé, že spotreba postupne klesá, čo je spôsobené zateplením domov, ale aj väčším šetrením jednotlivými užívateľmi v bytových domoch. Z dôvodu dosiahnutia lepšej kvality bývania a taktiež úspor, v roku 2014 boli zateplené 4 bytové domy. Na zabezpečenie lepšieho komfortu v dodávkach tepla a teplej vody, bolo zrealizované vyregulovanie sústavy UK a TV v siedmych domoch.

Je potrebné zdôrazniť, že na základe platnej legislatívy (zákon č. 321/2014Z.z.) bude potrebné v bytových domoch:

- kde doposiaľ nebola vyregulovaná sústava TV, zabezpečiť reguláciu TV do konca tohto roku
- zaizolovanie vedenia TV podľa platnej normy
- na všetkých vykurovacích telesách nainštalovať pomerové rozdeľovače tepla do 31. 12. 2016.

Prehľad spotrieb SV

rok	spotreba v m ³	suma v Euro	počet osôb	cena vodné a stočné za 1 m ³ (s DPH)
2011	337 898	730 016,00	13 908	2,20
2012	329 854	729 015,00	13 651	2,25
2013	325 931	726 037,00	13 421	2,26
2014	320 035	718 352,00	12 969	2,29

Pri sledovaní vývoja spotrieb jednotlivých médií zaznamenávame od roku 2011 ich mierny pokles. Pre domy v správe SBD evidujeme 230 odberných miest na dodávku vody (v roku 2012 to bolo 230 miest, v roku 2011 to bolo 228 odberných miest). Na studenú vodu v bytoch evidujeme 7 420 vodomero. Dodávateľia SV pre domy v našej správe sú:

TVS, a. s., Trenčín, TVK, a. s., Trenčín, Služby pre bývanie, s. r. o., Trenčín, SVB Beckovská 2317 Trenčín, Jozef Janiš – EKO-STAVSOL Drietoma, RVSVV, s. r. o., Nemšová.

Prehľad spotrieb TV

rok	spotreba v m ³	počet osôb	poznámka
2011	137 682	13 908	
2012	133 454	13 651	
2013	131 217	13 421	
2014	129 187	12 949	

Počet vodomeroch na teplú vodu evidujeme v bytoch v počte 5 732.

Prehľad spotrieb elektrickej energie

rok	spotreba v kWh	suma v Euro	poznámka
2011	530 630	207 391,00	
2012	520 545	195 324,00	
2013	497 318	181 382,00	
2014	508 955	152 082,00	

V oblasti dodávky elektrickej energie pre spoločné priestory v bytových domoch v správe družstva zaznamenávame pokles. Postupné znižovanie spotreby a nákladov je spôsobené hlavne modernizáciou výťahov, rekonštrukciou osvetlenia spoločných priestorov za úsporné, napr. senzorové a aj odhlasovaním elektromerov s nízkou, či nulovou spotrebou (zrušia sa tým mesačné poplatky). Ďalší vplyv na úsporu má prehlásenie do výhodnejšej sadzby (ak je to možné, pokiaľ v bytovom dome nie sú podnikateľské subjekty). SBD zazmluvnilo 611 odberných miest. Z tohto počtu je 477 miest zazmluvnených ako „AdaptPowerSpecial“ a 134 odberných miest je zazmluvnených so sadzbou pre domácnosť (DD1 a DD2), ktorá je pre vlastníkov bytov výhodnejšia (cena za kWh je síce vyššia, ale podstatne nižšie sú stále poplatky). V spolupráci so zástupcami vlastníkov bytov zamestnanci SBD hľadajú možnosti na prehlásenie sadzby na výhodnejšiu, t. j. sadzba pre domácnosť.

Prehľad spotrieb plynu v domových kotolniciach

rok	spotreba v m ³	suma v Euro	poznámka
2011	530 365	311 058,84	
2012	521 683	339 997,36	
2013	516 263	336 858,27	
2014	382 750	244 990,40	

Vývoj spotreby plynu v domových kotolniciach má klesajúcu tendenciu v spotrebe, čo je spôsobené šetrením nákladov v domácnostiach (teplo, TV). Vplyv na spotrebu má aj technológia v domových kotolniciach a určitý vplyv majú aj zmeny klimatických podmienok v našom pásme. Pre ďalšie znižovanie nákladov, v prípadoch starších zariadení domových kotolní, vlastníci bytov by mali uvažovať s výmenou za nové, ktoré majú lepšiu účinnosť a taktiež nižšiu spotrebu plynu. Z celkového počtu 21 malých domových kotolní sú štyri s nevymenenou technológiou a 10 kotolní má kotle vymenené pred jedenástimi rokmi. Sedem kotolní považujeme za nové pretože kotle boli vymenené v lehote do päť rokov.

Prehľad poistných udalostí

rok	počet	poistné plnenie v Eur	zamietnuté
2011	23	8 332,36	1
2012	37	8 209,86	0
2013	41	29 412,90	0
2014	40	18 128,00	1

Z uvedených údajov je zrejmé, že počet poistných udalostí od roku 2011 narastá. V uplynulom roku sme zaznamenali dva veľké požiare, jeden výbuch v byte následkom nabíjania batérií a novinkou je poškodenie fasády voľne žijúcim vtáctvom na štyroch domoch. Ostatné poistné udalosti boli hlavne vytopenie, záplava, krížová zodpovednosť medzi vlastníkami, krádež, pokus o vlámanie a rozbitie skla.

Údržba a opravy spravovaných bytov

V priebehu roka 2014 údržba a opravy v spravovaných bytoch SBD sa vykonávali strediskom údržby, ako aj dodávateľsky. Údržba SBD Trenčín zamestnáva 7 pracovníkov. Údržba je zameraná na opravu a údržbu výťahov, elektroinštalácie, vody, kúrenia, plynu, zámočnicke práce, drobné murárske práce a odstraňovanie závad na elektroinštalácii domov v spoločných priestoroch a bleskozvodov na základe revíznej správy. Pracovníci údržby v zmysle §25, odst.3, písm. b. zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike SBD vykonávali pravidelne 1 x za rok technickú prehliadku prevádzkovej časti sústavy tepelných zariadení za odberným miestom za účelom zistenia prevádzkyschopnosti týchto zariadení. Vykonávali aj prehliadky uzatváracích ventilov na rozvodoch SV a čistenie filtrov ústredného kúrenia. V zmysle zákona č. 69/2002 Z.z. o meradlách a metrologickej kontrole vykonáva stredisko údržby na základe objednávok bytových domov výmenu vodomerov TV po štyroch rokoch a vodomerov SV po šiestich rokoch.

Prehľad výkonov údržby za roky 2011 až 2014

Rok	Výkony	Materiál	Doprava	Celkové výkony	Porovnanie v % voči predchádzajúcemu roku
2011	88 601,15	56 828,83	4 333,79	149 763,77	-
2012	90 393,80	64 390,70	4 115,60	158 900,10	106,10
2013	102 037,40	46 133,20	4 689,70	152 860,30	96,20
2014	109 910,17	46 958,78	4 369,42	161 238,37	105,48

Vyhradené technické zariadenia

Do vyhradených technických zariadení (VTZ) patria osobné výťahy, kde servis a údržbu na výťahoch vykonávajú pracovníci údržby SBD Trenčín na celkovom počte 186 osobných výťahov. Do konca roka 2014 SBD zabezpečilo montáž nových výťahov v bytových domoch M. Bela 2500/7,9 – 2 ks, Západná 2518 – 1 ks, T. Vansovej 2742 - 1 ks, Legionárska 655/39,41-2 ks Opatovská 675 - 1 ks, Žilinská 644 - 1 ks v zmysle požiadaviek vlastníkov. Okrem nových výťahov stredisko údržby zabezpečuje aj modernizáciu výťahov, ktorá spĺňa požiadavky najnovších noriem STN. Modernizáciu bola zabezpečená v určitom rozsahu podľa požiadavky vlastníkov bytového domu (výmena riadenia výťahu, výmena alebo generálna oprava výťahového stroja, výmena kabínových

a vonkajších ovládačov, závesných káblov, snímačov, modernizácia kabíny a iné). Týmto spôsobom je zmodernizovaných 82 ks spravovaných výťahov. **Zároveň v súlade so zákonom č.508/2009 Z.z., vykonáva Technická inšpekcia opakované úradné skúšky na všetky výťahy.** Revízie el. inštalácií a bleskozvodov SBD vykonáva dodávateľsky, v súlade so zákonom č.508/2009 Z.z. v 5-ročných intervaloch podľa harmonogramu revízie elektro a 4-ročných intervaloch podľa harmonogramu revízie bleskozvodov.

Ekonomické stredisko

Klientské centrum

Stavebné bytové družstvo Trenčín spravovalo k 31.12.2014 6 246 bytov. Na základe zmlúv o výkone správy spravuje 6 241 bytov, z toho:

- nájomných bytov 250
- vlastníckych bytov 5 991.

Päť družstevných bytov je v správe SVB v Trenčíne a v Nemšovej. Od 01.01.2014 prišlo do správy SBD 43 bytov v bytovom dome Trenčín ul. Železničná 460, Olbrachtova 7565, Partizánska 2921. V roku 2014 bola zvýšená pozornosť venovaná sledovaniu a vymáhaniu pohľadávok ako u nájomcov, tak aj u vlastníkov bytov. Zamestnanci družstva osobne riešili s dlžníkmi ich záväzky. Vývoj pohľadávok a ich riešenie dokumentujú nasledovné tabuľky.

Vývoj pohľadávok zálohových platieb užívateľov bytov (v €)

ku dňu	Vlastníci		Nájomcovia		Spolu	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
31.3.	158 447	141 317	31 936	30 262	190 383	171 579
30.6.	127 270	143 769	27 055	27 731	154 325	171 500
30.9.	141 998	136 248	32 115	26 374	174 113	162 622
31.12.	125 788	138 811	30 641	25 827	156 429	164 638

Prehľad jednotlivých postupov vymáhania pohľadávok (počet)

štvrt'rok	Sumárne analýzy platieb		Upomienky		Výzvy	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
I.	102	211	24	55	0	321
II.	202	246	48	20	0	276
III.	180	336	137	135	36	534
IV.	90	247	114	65	56	337
spolu	574	1 040	323	275	92	1 468

Prehľad vymožených pohľadávok (€)

štvrt'rok	Manipulačný poplatok SBD		Penále SBD		Úroky do FPÚO	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
I.	196	353	70	470	965	540
II.	602	178	2 761	533	3 607	715
III.	288	196	50	841	1 978	1 850

IV.	471	246	168	127	1 904	453
spolu	1 557	973	3 049	1 971	8 454	3 558

Z dlžnej sumy sú dlžníkom (vlastníkom) vypočítané úroky z omeškania a dlžníkom (nájomcom) penále z omeškania. Po úhrade všetkých poplatkov sú tieto odúčtované z účtov dlžníkov a sú zaúčtované ako penále správcu a úroky z omeškania do FPÚO príslušného bytového domu.

Členské vzťahy

Počet členov družstva s vkladom 10,- EUR bol vykazovaný k 01.01.2014 - 5 665 členov a k 31.12.2014 bol vykazovaný 5 427 členov. Počas roka sa znížila členská základňa o 238 členov, a to dohodou o zrušení členstva tých členov, ktorí odišli zo správy Stavebného bytového družstva v minulých rokoch, alebo ich členstvo nebolo ukončené prevodom bytu, dedením ani obnovením členstva po prevedení bytu do osobného vlastníctva.

Zaznamenané zmeny za rok 2014 v členských vzťahoch:

		Rok 2013	Rok 2014
1.	Zánik členstva	165	214
2.	Prevod členských práv k bytu v osobnom vlastníctve	107	79
3.	Prepis bytu v osobnom vlastníctve	117	160
4.	Prijatie za člena SBD Trenčín	1	-
5.	Potvrdenie trvalého pobytu	2	2
6.	Prevod členských a užívacích práv spojených s nájmom družstevného bytu	4	4
7.	Prevod členských práv	4	3
8.	Vyhlásenie o nedoplatkoch	275	276
9.	Žiadosť k ohlasovacej povinnosti na rekonštrukciu bytu	84	102
10.	Dražby	3	3
11.	Prevod bytov do OV	25	35
12.	Vek stavby	38	62
13.	Osvedčenie o dedičstve	67	43
14.	Refundácie z FPÚO	613	320

Úvery na obnovu bytových domov

Obnova bytových domov roku 2014 sa realizovala z úverov Štátneho fondu rozvoja bývania. Úvery s 0,5% - 1% úrokovou sadzbou boli poskytnuté bytovým domom Žilinská 644, Opatovská 655, Lavičkova 2371, Hodžova 1491. Slovenská sporiteľňa v roku 2014 poskytla 5 úverov v celkovej výške 260 000 EUR na zateplenie bytových domov, opravu strechy, výmenu sklenených výplní a rekonštrukciu balkónov. Z prostriedkov Fondu obnovy poskytlo družstvo finančné prostriedky 6 bytovým domom vo výške 35 164,70 EUR. Počas roka splatili finančnú výpomoc 2 bytové domy: Pred Poľom 375 a J. Zemana 2441. Zostatok voľných prostriedkov na tomto účte ku dňu 31.12.2014 bol vo výške 15 080,09 EUR.

Ekonomické výsledky za rok 2014

Ročná účtovná závierka

Na zasadnutie zhromaždenia delegátov je predložená ročná účtovná závierka za rok 2014. Je spracovaná v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v platnom znení v súlade s postupmi účtovania, rámcovou účtovou osnovou pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva a v súlade s internými predpismi. Ročná závierka bola overená audítorkou Ing. Máriou Duvačovou (číslo licencie SKAU 216) dňa 28.03.2015. Spolu s daňovým priznaním dani z príjmov boli na daňový úrad zaslané aj výkazy: Súvaha, Výkaz ziskov a strát a Poznámky. V zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve bola vykonaná inventarizácia majetku a záväzkov v súlade s príkazom predsedu družstva k dátumu 31.12.2014 a k dátumu 31.10.2014. Pri inventarizácii neboli zistené inventarizačné rozdiely.

Vysvetlenie k jednotlivým súvahovým položkám

Aktíva družstva tvoria dlhodobý nehmotný a hmotný majetok, zásoby, finančný majetok, pohľadávky a účty časového rozlíšenia. Výška aktív netto za rok 2014 bola 22 487 682 EUR. Dlhodobý nehmotný majetok tvorí softvér a k nemu prislúchajúce oprávky. Dlhodobým hmotným majetkom odpisovaným sú budovy stredísk správy, Nozdrkoviec a Opatovej, stroje, prístroje a zariadenia a k nim prislúchajúce oprávky. Dlhodobým hmotným majetkom neodpisovaným sú družstevné byty a pozemky.

Stav zásob materiálu na sklade družstva ku dňu účtovnej závierky je spolu s povinne vytvorenou opravnou položkou podľa postupov účtovníctva 23 059 EUR. Finančný majetok vo výške 8 103 198 EUR pozostáva z hotovosti v pokladni, cenín, bankových účtov domov a účtov správcu. Všetky pohľadávky vo výške 12 043 409 € sú pohľadávky z obchodného styku a iné súvisiace s úvermi bytových domov. Pohľadávky súvisiace s ročným vyúčtovaním zálohových platieb za užívanie bytu sa podieľajú vysokým percentuálnym podielom na všetkých pohládkach. Časové rozlíšenie nákladov a príjmov budúcich období – jedná sa o náklady a príjmy, ktoré súvisia s nasledovným účtovným obdobím .

Pasíva družstva sú zdrojom krytia všetkých majetku družstva. Tvoria ho vlastné imanie a záväzky. Výška pasív za rok 2014 bola 22 487 682 EUR.

Vlastným imaním je základné imanie, kapitálové fondy, fondy zo zisku, hospodársky výsledok minulých rokov a aktuálny hospodársky výsledok po zdanení. Ich hodnota v súvahe je 2 233 398 €.

Záväzky družstva sú zúčtované v celkovej výške 20 251 364. Tvoria ich dlhodobé záväzky, krátkodobé záväzky, bankové úvery bytových domov, rezervy a účty časového rozlíšenia.

V porovnaní s rokom 2013 sa hodnota majetku družstva a jeho zdroje krytia (aktíva aj pasíva) znížila o 27 348 EUR. Hodnota dlhodobého nehmotného a hmotného majetku znížila o 342 486. Najväčší vplyv na toto zníženie mali prevody bytov do osobného vlastníctva. Druhá časť aktív družstva - obežný majetok - vzrástol v porovnaní s rokom 2013 o 315 510 €. Veľmi významnú časť zvýšenia obežného majetku majú prírastky na bankových účtoch vo výške 679 221 EUR. U ostatných položiek obežného majetku je zaznamenaný pokles.

Významnou položkou hodnoty cudzích zdrojov krytia (pasív) boli nesplatené úvery bytových domov zo ŠFRB, SLSP, PSS a družstevnej bytovej výstavby, ktoré sú v hodnote

7 041 416 €. Zvýšili sa zostatky na fondoch prevádzky, údržby a opráv bytových domov o 164 405 €. Prijaté preddavky týkajúce sa vyúčtovania služieb spojených s bývaním za rok 2014, ktoré sú vyššie v porovnaní s rokom 2013 o 119730 EUR. Zníženie ostatných kapitálových fondov o 255 295 EUR súvisí s prevodom bytov do osobného vlastníctva. Vlastným zdrojom krytia je aj zisk, ktorý je vyšší o 1 639 EUR oproti roku 2013.

Vysvetlenie k výnosovým a nákladovým položkám

Výnosy

Za rok 2014 bola výška výnosov 726 528 EUR. Základ výnosov družstva za rok 2014 tvorí poplatok na správu vo výške 414 610 EUR a výnosy z nájomného družstevných bytov vo výške 25 274 EUR. Ďalšie výnosy tvoria výkony údržbárskeho strediska pre bytové domy a spoločenstvá vlastníkov bytov vo výške 148 056 EUR, výnosy z prenajatých spoločných priestorov v Nozdrkovciach vo výške 58 821 EUR, v Opatovej vo výške 2800 EUR, výnosy z poplatkov vo výške 13 848 EUR, aktivácia materiálu v hodnote 10 426 EUR, ostatné prevádzkové výnosy vo výške 16 392 EUR. V roku 2014 SBD predalo jednoizbový byt po neplatičovi s hrubým výnosom 26 500 €. Po odpočítaní sprievodných nákladov na vymáhanie tejto pohľadávky po neplatičovi v čiastke 7 771 €, ostal družstvu čistý výnos 18 729 €.

Náklady

Náklady za rok 2014 boli vo výške 716 323 EUR. Materiálové náklady boli zúčtované vo výške 106 328 EUR, z toho spotreba materiálu na opravy pre bytové domy boli vo výške 55 563 EUR. Medzi ostatné náklady patrí spotreba pohonných hmôt, drobného majetku, kancelárskych potrieb, elektrickej energie, tepla na kúrenie a studenej vody. Náklady na opravy vykonávané dodávateľsky a vlastnou údržbou boli vo výške 25 857 € (opravy kotlov v Opatovej, Nozdrkovciach, úprava dvora administratívnej budovy, Nozdrkoviec, zatekanie budovy v Opatovej). Služby boli zúčtované vo výške 41 644 EUR. Sem patria najmä: náklady na softvérové služby, bezpečnostné služby, telefónne poplatky, poštovné, školenia zamestnancov. Osobné náklady vo výške 466 508 EUR pozostávajú zo mzdových nákladov zamestnancov, odmien členom štatutárnych orgánov a zákonných sociálnych nákladov. Dane a poplatky boli zúčtované vo výške 9 669 EUR (súdne, exekučné poplatky, daň z motorových vozidiel a daň z nehnuteľností). Ostatné prevádzkové náklady boli vo výške 33 962 EUR. Tvoria ich splátky úverov (anuity) družstevných bytov a poistenie majetku družstva. Odpisy hmotného a nehmotného majetku boli zúčtované vo výške 28 186 EUR. Finančné náklady tvoria úroky zo splátok úverov družstevných bytov a bankové poplatky na účtoch správy družstva vo výške 2 886 EUR.

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Štatutárnemu orgánu **Stavebného bytového družstva Trenčín**

Uskutočnila som audit priloženej účtovnej závierky **Stavebného bytového družstva Trenčín**, ktorá obsahuje Súvahu k **31. decembru 2014** výkaz ziskov a strát za rok končiaci k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú prehľad významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Mojou zodpovednosťou je vyjadriť stanovisko k tejto účtovnej závierke na základe môjho auditu. Audit som vykonala v súlade s medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov mám dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby som získala primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné na zostavenie účtovnej závierky účtovnej jednotky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia stanoviska k účinnosti interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa vyhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód ako aj primeranosti účtovných odhadov, ktoré urobil štatutárny orgán, ako aj vyhodnotenie celkovej prezentácie účtovnej závierky. Som presvedčená, že audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre moje audítorské stanovisko.

Názor

Podľa môjho názoru účtovná závierka poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie **Stavebného bytového družstva Trenčín k 31. decembru 2014** a výsledku jeho hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Ing. Mária Duvačová
číslo licencie SKAU 216

podpis audítora

dátum správy audítora: 28. marca 2015

adresa audítora: kpt. Nálepku 1770/14

018 41 Dubnica n/Váhom



Porovnanie skutočných nákladov a výnosov so schváleným plánom r. 2014

Družstvo na rok 2014 neplánovalo zisk ani stratu. V skutočnosti bol dosiahnutý zisk pred zdanením vo výške 10 205 EUR. Náklady boli vyššie oproti plánu o 27 723 EUR čo je 4,03 % a taktiež výnosy boli vyššie oproti plánu o 37 928 EUR čo je 5,51%. Na prekročení plánovaných výnosov sa najviac podieľali výnosy z predaja majetku vo výške 27 214 €. Výnosy z predaja majetku boli použité na opravy a udržiavanie majetku družstva, čo sa pre javilo v prekročení plánovaných nákladov na opravy a údržbu o 22 357€.

Návrh na rozdelenie zisku 2014

Zisk za rok 2014 vo výške 5 577,43 € P-SBD navrhuje rozdeliť nasledovne:

1. Do fondu obnovy 5 577,43 €

Vybrané položky súvahy k 31.12.2014 (v €)

(Bez záväzkov a pohľadávok spravovaných bytových domov)

	Názov	ROK 2014	ROK 2013
AKTÍVA	Spolu majetok (netto)	2610712	2930257
	Dlhodobý nehmotný majetok	1037	2286
	Dlhodobý hmotný majetok	2312370	2653607
	Stavby	2212819	2545609
	Obežný majetok	293223	269383
	z toho: Zásoby	23059	17282
	Pohľadávky z obchodného styku	56257	74925
	Iné pohľadávky	20336	4535
	Finančné účty	194095	170658
	z toho Účty v bankách	189113	170658
	Časové rozlíšenie	4082	4981
PASÍVA	Spolu záväzky a vlastné imanie	2610712	2930257
	Vlastné imanie	2232872	2492632
	z toho: Základné imanie	130341	132820
	Kapitálové fondy	1720582	1975877
	Fondy zo zisku	207415	222594
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	5577	3938
	Záväzky	374919	434610
	z toho: Dlhodobé záväzky	34176	32525
	Krátkodobé záväzky	100452	110576
	Bankové úvery	233494	291509
	Časové rozlíšenie	2921	3015

Vybrané položky súvahy k 31.12.2014 (v €)

(Vrátane záväzkov a pohľadávok spravovaných bytových domov)

	Názov	ROK 2014	ROK 2013
AKTÍVA	Spolu majetok (netto)	22487682	22515030
	Dlhodobý nehmotný majetok	1037	2286
	Dlhodobý hmotný majetok	2312370	2653607
	z toho: Stavby	2212819	2545609
	Obežný majetok	20169666	19854156
	z toho: Zásoby	23059	17282
	Pohľadávky z obchodného styku	5215657	5615731
	Iné pohľadávky	6827752	6798586
	Finančné účty	8103198	7422557

	z toho Účty v bankách	8098216	7418995
	Časové rozlíšenie	4609	4981
PASÍVA	Spolu záväzky a vlastné imanie	22487682	22515030
	Vlastné imanie	2233398	2492632
	z toho: Základné imanie	130341	132820
	Kapitálové fondy	1720582	1975877
	Fondy zo zisku	222494	225594
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	5577	3938
	Záväzky	20251364	20019383
	z toho: Dlhodobé záväzky	4726242	4560186
	Krátkodobé záväzky	8476909	8367526
	Bankové úvery	7041416	7084600
	Časové rozlíšenie	2920	3015

Výkaz ziskov a strát za rok 2013, 2014, plán na rok 2014 a návrh plánu 2015 (v €)

		2 013	2014	2014	2015
	číslo riadku	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	plán	bežné účtovné obdobie	plán
Čistý obrat	01	676 882	671800	668266	650600
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r 03 až r. 09)	02	700 503	688 440	725 308	670 080
Tržby z predaja služieb	05	676 882	671800	668 266	653 480
Aktivácia	07	3 616	5000	10 426	11 000
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	08	351	0	27 214	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	19 654	11640	19 402	5 600
Náklady na hospodársku činnosť	10	689 574	685 650	713 437	668 100
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	110 191	110250	106 885	106 000
Opravné položky k zásobám	13	2 688	0	-557	0
Služby	14	41 819	41800	68 784	51 100
Osobné náklady	15	464 390	464100	466 508	466 500
Mzdové náklady	16	318 916	319000	318 338	319 000
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	11 918	12000	11 998	12 000
Náklady na sociálne poistenie	18	112 476	112500	113 697	113 500
Sociálne náklady	19	21 080	20600	22 475	22 000
Dane a poplatky	20	9 598	9500	9 669	9 500
Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	21	29 133	29000	28 186	25 000
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	24		0	358	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	31 755	31000	33 604	10 000
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (r.02-r.10)	27	10 929	0	11 871	1 980
Pridaná hodnota	28	525 800	524 750	503 580	507 380
Výnosy z finančnej činnosti spolu	29	159	160	1 220	1 000
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	3 444	2 950	2 886	100
Nákladové úroky	49	3 300	2800	2 787	
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	144	150	99	100
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (r.29-r.45)	55	-3 285	-2 790	-1 666	900
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	7 644	0	10 205	2880
Daň z príjmov bežnej činnosti (r.58+r.59)	57	3 706		4 628	2 880
splatná	58	1 446		2 894	2 880
odložená	59	2 260		1 734	
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení (r. 56-r. 57-r.60)	61	3 938	0	5 577	0

Návrh plánu 2015 v €

Účet	Názov	Skutočnosť	návrh plánu
501	Spotreba materiálu	82462	81000
502	Spotreba energie	24423	25000
505	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-557	0
50	Spotrebované nákupy	106328	106000
511	Opravy a udrzovanie	25857	12800
512	Cestovné	81	100
513	Náklady na reprezentáciu	1202	1200
518	Ostatné služby	41644	37000
51	Služby	68784	51100
521	Mzdové náklady	318338	319000
523	Odmeny členom orgánov družstva	11998	12000
524	Zákonné sociálne poistenie	113697	113500
527	Zákonné sociálne náklady	22475	22000
52	Osobné náklady	466508	466500
531	Daň z motorových vozidiel	809	1000
532	Daň z nehnuteľností	7358	7000
538	Ostatné dane a poplatky	1502	1500
53	Dane a poplatky	9669	9500
541	Predaný majetok	358	0
544	Zmluvné pokuty a penále	468	0
548	Ostatné prevádzkové náklady	33136	10000
54	Iné prevádzkové náklady	33962	10000
551	Odpisy DNM a DHM	28186	25000
55	Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	28186	25000
562	Úroky	2787	0
568	Bankové poplatky	99	100
56	Finančné náklady	2886	100
	<i>medzisúčet</i>	716323	668200
591	Splatná daň z príjmov bežnej činnosti	2894	2880
592	Odložená daň z príjmov bežnej činnosti	1734	
599	Vnútropodnikové náklady	425938	
59	Dane z príjmov a prevodové účty	430566	2880
	Náklady spolu	1146889	671080
602	Výnosy zo správy bytov	414610	416200
602	Výnosy údržby	148056	152500
602	Výnosy z dopravy	4375	4600
602	Výnosy z nájomného Nozdrkovce	58821	62880
602	Výnosy z nájomného Opatová	2800	2800
602	Výnosy z poplatkov	13848	14000
602	Výnosy z nájomného - zálohy na služby spojené s bývaním	25274	0
602	Výnosy z poplatkov za správu z prenájmu spol. priestorov	482	500
60	Tržby za vlastné výkony a tovar	668266	653480
62	Aktivácia materiálu a služieb	10426	11000
62	Aktivácia materiálu	10426	11000
641	Výnosy z predaja majetku	27214	0
644	Zmluvné pokuty, penále a úroky z omeškania	3010	0
648	Ostatné prevádzkové výnosy	16392	5600
64	Iné výnosy z hospodárskej činnosti	46616	5600
662	Úroky	1220	1000
66	Finančné výnosy	1220	1000
	<i>medzisúčet</i>	726528	671080
699	Vnútropodnikové výnosy	425938	
69	Prevodové účty	425938	
	Výnosy spolu	1152466	671080
	Hospodársky výsledok po zdanení	5 577	0