

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2017

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

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

Obchodné meno:	BYTOVÉ DRUŽSTVO, SNINA
Sídlo:	069 01 Snina, Budovateľská 2204
Právna forma:	Družstvo
Dátum vzniku:	Zápis do OR OS Prešov od.Dr.232/P, dňa 15. 5. 1991
Hlavný predmet podnikania:	Správ bytov a NP vo vlast. FO, ktoré nadobudli vlast. podľa osobitného predpisu
Subjekt verejného záujmu:	BD Snina nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2017

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
Netto aktíva celkom	8931531	9425102	
Čistý obrat celkom	267665	261548	
Počet zamestnancov	11	11	

2) **Dátum schválenia účtovnej závierky** za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky: účtovná závierka za rok 2016 bola schválená na Zhromaždení delegátov 10. 5. 2017.

3) **Právny dôvod** na zostavenie účtovnej závierky: Účtovná závierka za Bytové družstvo, Snina k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017. BD Snina zostavuje riadnu účtovnú závierku za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

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

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

5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	11	11

Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

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

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

Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

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

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

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

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady neboli účtovnou jednotkou počas účtovného obdobia roku 2017 menené.

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

- Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (Zákon č. 333/2014 Z.z. a Zákon č. 130/2015 Z.z.)
- Opatrenie MF SR č. 23054/202-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovnej osnove pre podnikateľov účtujúcich v sústave PU v znení neskorších predpisov (opatrenie č. MF/23635/2014-74)
- Zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov
- Zákonom č. 222/2004 Z.z. o DPH v znení neskorších predpisov
- Zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov
- Zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

3) Informácie o charaktere a účele **transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe**, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky (napr. súdne spory, zmluvy, časovo limitované licencie a oprávnenia, podnikové kombinácie, záväzky investovať, dopad legislatívy, celkový pokles v hospodárskom segmente):

už niekoľko rokov prebieha v účtovnej jednotke proces prevodov bytov do osobného vlastníctva FO, čo každý rok ovplyvňuje hodnotu neobežného majetku v položke stavby na strane aktív a vlastného imania na strane pasív vo výkaze Súvaha.

v mesiaci, kedy bol zaradený do používania. Pri zaradení majetku do odpisových skupín postupuje ÚJ v súlade so Zákonom o dani z príjmu. ÚJ si vybrala spôsob odpisovania majetku pri ktorom sú účtovné a daňové odpisy zhodné.

➤ Pozemky, ktoré ma ÚJ zaradené v majetku sa neodpisujú

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

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

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

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

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

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

BD Snina je vlastníkom družstevných bytov, ktoré ešte neboli prevedené do osobného vlastníctva členov. Účtovná hodnota družstevných bytov - aktív - je tvorená zo štátneho príspevku, členského podielu a dlhodobého investičného úveru na družstevnú bytovú výstavbu.

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

K 31.12.2017 má BD Snina vo vlastníctve 490 bytov z celkových 1636 družstevných bytov. Do osobného vlastníctva členov družstva bolo prevedených 1146 bytov.

Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1a) **Podmienený majetok** – opis a hodnota pravdepodobného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jeden alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky; týmto majetkom sú – napr. práva zo servisných zmlúv, poisťných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv: ÚJ nemá takýto majetok

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Zmena spoločníkov účtovnej jednotky:

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

e) Zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku:

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

g) Vydané dlhopisy a iné cenné papiere:

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

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

j) Získanie alebo odobratie licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky:

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

Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

1) Informácie o výlučnom práve poskytovať služby vo verejnom záujme: UJ nesplňa

2) Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby (§ 23d/6 ZoU): UJ nemá

3) Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci (§ 23d/6 ZoU): UJ nemá finančné vzťahy s orgánmi verejnej moci.