



VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2017

Bytové družstvo so sídlom v Trnave

Ludvika van Beethovena 26

Trnava

apríl 2018

Identifikačné údaje Bytového družstva so sídlom v Trnave

Družstvo je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb založené za účelom zabezpečovania hospodárskych, sociálnych alebo iných potrieb svojich členov.

K zabezpečeniu týchto cieľov bol sformovaný aj predmet činnosti družstva:

- sprostredkovanie obchodu s priemyselným tovarom, stavebným materiálom,
- murárstvo
- vodoinštalatérstvo,
- inštalačné práce (ÚK) bez pripojenia na elektrické zariadenie,
- staviteľ – vykonávanie jednoduchých stavieb a poddodávok,
- vykonávanie bytových a občianskych stavieb,
- vykonávanie priemyselných stavieb,
- vykonávanie inžinierskych stavieb vrátane technickej vybavenosti sídliskových celkov
- plynoinštalatérstvo,
- montáž, rekonštrukcie, opravy a údržba vyhradených plynových zariadení,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- obstarávanie služieb spojených so zabezpečením riadnej prevádzky domov a bytov.
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- montáž vodomerov na teplú a studenú vodu,

Obchodný názov: Bytové družstvo so sídlom v Trnave
Sídlo družstva: Ludvika van Beethovena 26, 917 08 Trnava
Zápis v OR: Trnava, Oddiel: Dr., Vložka č. 30/T
IČO: 00175480
DIČ: 2021147458
IČ DPH: SK 2021147458
Základné imanie družstva: 36.513,22 EUR

Orgány družstva: Zhromaždenie delegátov
Predstavenstvo
Kontrolná komisia

Zhromaždenie delegátov je najvyšším orgánom družstva, kde uplatňujú členovia svoje práva riadiť záležitosti družstva a kontrolujú činnosť družstva a jeho orgánov. Plní v plnom rozsahu funkciu členskej schôdze.

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom, stanovami a rozhodnutím Zhromaždenia delegátov vyhradené inému orgánu družstva. Za svoju činnosť zodpovedá Zhromaždeniu delegátov.

Predstavenstvo pracuje v zložení:

Dušan Strečanský – predseda predstavenstva
Mgr. Viera Ilašová – 1. podpredseda
Elena Sládeková – 2. podpredseda
Ing. Ľubomír Novanský – člen predstavenstva
Alojz Gábriš – člen predstavenstva
Ing. Miroslav Kulla – člen predstavenstva
Jozef Hrudík – člen predstavenstva

Kontrolná komisia pracuje v zložení :

Mgr. Pavol Kocian
Ing. Božena Duchoňová
Ing. Rastislav Vojtek

Kontrolná komisia je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokováva sťažnosti jej členov. Zodpovedá iba Zhromaždeniu delegátov.

Prokúra: Ing. Lucia Bačíková

História a oblasti pôsobenia družstva

Bytové družstvo so sídlom v Trnave vzniklo zlúčením Prvého stavebného bytového družstva občanov v Trnave a Druhého stavebného bytového družstva občanov v Trnave podľa uznesení členských schôdzí zo dňa 10.6.1971, 15.6.1971 a 27.8.1971 s účinnosťou od 1.7.1971.

V priebehu svojej existencie sa družstvo zlúčilo s viacerými organizáciami a svojpomocnými družstvami. Zhromaždenie delegátov družstva konané dňa 14.12.1988 schválilo nové stanovby družstva s účinnosťou od 1.1.1989 podľa zákona č. 94/1988 Zb. o bytovom, spotrebnom a výrobnom družstevníctve. Zhromaždenie delegátov Bytového družstva so sídlom v Trnave konané dňa 25.11.1992 schválilo nové stanovby družstva podľa Zákona č. 513/1991 Zb.. Nové úplné znenie stanov bolo schválené na rokovaní náhradného zhromaždenia delegátov dňa 20.11.2002. Posledné platné znenie stanov bolo schválené Zhromaždením delegátov 25.4.2012.

Vývoj činnosti a finančnej situácie družstva

Vybrané údaje a ukazovatele

Štruktúra a prehľad výnosov a nákladov k 31.12.2017 Bytového družstva so sídlom v Trnave

Výnosy

označenie č.	položka výkazu	2017	2016	Rozdiel
I.	Tržby z predaja tovaru	0	0	0
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov	0	0	0
III.	Tržby z predaja služieb	1 000 273	988 889	11 384
IV.	Zmena stavu vnútroorg. zásob	0	0	0
V.	Aktivácia	0	0	0
VI.	Tržby z predaja DNM a DHM	81 021	22 899	58 122
VII.	Ostatné výnosy z HČ	26 636	19 213	7 423
VIII.	Tržby z predaja CP	0	0	0

IX.	Výnosy z dlhodobého FM	0	0	0
X.	Výnosy z krátkodobého FM	0	0	0
XI.	Výnosové úroky	1 382	6 310	-4 928
XII.	Kurzové zisky	0	0	0
XIII.	Výnosy z prec. CP a výn. DO	0	0	0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0	0
Výnosy spolu		1 109 312	1 037 311	72 001

Výnosy za rok 2017 boli 1 109 312 EUR, čo oproti roku 2016 predstavuje nárast o 72 001 EUR. Nárast bol zaznamenaný v položke tržby z predaja služieb o 11 384 EUR. Nárast bol zaznamenaný v položke Tržieb z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku o 58 122 EUR. BD TT predalo byt po neplatičovi a jeden pozemok pod garážou. Nárast bol zaznamenaný aj v položke Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti o 7 423 EUR (odpísala sa časť záväzku vzniknutá v minulosti pri rozdeľovaní účtovníctva, príjem od exekútora). Pokles bol zaznamenaný v položke Výnosové úroky o 4 928 EUR.

Náklady boli za rok 2017 v sume 1 104 675 EUR, čo oproti roku 2016 predstavuje zvýšenie nákladov o 75 772 EUR.

Výnosy z hospodárskej činnosti	1 107 930,00 EUR
Náklady na hospodársku činnosť	1 099 387,00 EUR
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	8 542,00 EUR
Výnosy z finančnej činnosti	1 382,00 EUR
Náklady na finančnú činnosť	171,00 EUR
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	1 211,00 EUR

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie za rok 2017 je 9 753,- EUR daň z príjmov bola v sume 5 117,- EUR. Výsledok hospodárenia po zdanení bol 4 636,- EUR, čo v porovnaní s rokom 2016 je to pokles o 3 771,- EUR.

Ku koncu roka 2017 sme evidovali už iba 244 bytov vo vlastníctve Bytového družstva, čo predstavuje 2,4% z celkového počtu spravovaných bytov t.j. byty neprevedené do vlastníctva.

Trnava	146
Hlohovec	72
Vrbové	26

Ku koncu roka 2017 sme spravovali 10585 priestorov z toho:

	10 185 bytov
Trnava	7 341
Hlohovec	1 915
Vrbové	929

v 290 bytových domoch z toho:

Trnava	194
Hlohovec	59
Vrbové	37

K 31.12.2017 spravovalo družstvo dlhodobý hmotný majetok:

Stavby bytové (domy)	2 877 043,75 EUR
Stavby nebytové (AB, kotolne)	522 098,64 EUR
Ostatný DHM: stroje prístroje	417 762,00EUR

Ďalšie výsledky inventarizácie k 31.12.2017:

Materiálové zásoby	13 116,49 EUR
Finančné účty z toho:	948 849,83 EUR
Bežné bankové účty	945 817,90 EUR
Pokladnica	1 781,25 EUR
Peniaze na ceste	1 250,68 EUR
Závazky	457 391,06 EUR
Pohľadávky	173 085,04 EUR
Zapisované základné imanie	36 513,31 EUR
Fond základných členských vkladov	51 865,54 EUR

Počet zamestnancov bol v roku 2017 o celkovom počte 39. Priemerný zárobok zamestnancov družstva za rok 2017 bol 886,- EUR v hrubom.

Sociálny fond tvorí družstvo súlade so zákonom NR SR č.152/1994 Z. z.

K31.12.2017 boli nedoplatky vo výške 166.807,12 € (na službách 106.469,77 a na fonde opráv 60.337,35) a mesačný predpis 1.199.540,35€ (služby = 763.705,32 a fond = 435.835,03).

Rozdelenie zisku za rok 2017

Na rokovaní náhradného Zhromaždenia delegátov konaného dňa 26.4.2018 navrhujeme schváliť rozdelenie zisku za rok 2017 nasledovne:

- zisk v čiastke 4 636,13 EUR zúčtovať do sociálneho fondu (príspevok na stravu zamestnancov, preventívne prehliadky, regenerácia pracovných síl, kultúra).

Súhrnné zhodnotenie majetku a finančnej situácie družstva

Družstvo zaznamenalo v porovnaní s rokom 2017 pokles celkového majetku o 286 592,- EUR (-6,31%).

Majetok spolu v obstarávacích cenách dosiahol hodnotu	5 022 592,- EUR
Jeho bilančná hodnota po korekciách dosahuje	4 258 396,- EUR
Hodnota korekcií je tvorená :	
- oprávkami k dlhodobému nehmotnému a hmotnému majetku vo výške	764 196,- EUR

Pokles majetku je výsledkom poklesu dlhodobého majetku, ktorý poklesol o 224 430,- EUR (-6,73%) a poklesu obežného majetku, ktorý poklesol 66 732,- EUR (5,55%).

Analýza jednotlivých zložiek dlhodobého majetku :

Dlhodobý nehmotný majetok (softvér) poklesol o 7 872,- EUR (-89,62%) čo vyplýva z jeho odpisovania.

Dlhodobý hmotný majetok poklesol o 216 558,- EUR (-6,51 %), čo súvisí s prevodom bytov do vlastníctva v hodnote 190 599,- EUR a odpisov stavieb v hodnote 12 775,- EUR, 13 182,- EUR zaradenie dlhodobého majetku do používania.

Analýza jednotlivých zložiek obežného majetku :

Hodnota obežného majetku medziročne poklesol z hodnoty 1 201 783,- EUR na hodnotu 1 135 051,- EUR o 66 732,- EUR. (5,55%).

Nárast o 4 490,- EUR (52,05%) zaznamenali zásoby ich nárast súvisí so zvýšenou nákupom materiálu pre spravované domy. Hodnota zásob k 31.12.2017 predstavuje 13 116,- EUR. Zásoby predstavujú najmenej likvidné aktíva družstva.

Pokles o 69 704,- EUR zaznamenali krátkodobé pohľadávky. Ich hodnota bola k 31.12.2016 242 789,- EUR stav sa zmenil o 69 704,- EUR takže k 31.12.2017 je hodnota pohľadávok 173 085,-EUR (28,71%). Pokles o 1 518,- EUR zaznamenali finančné účty. Ich hodnota k 31.12.2016 predstavuje čiastku 950 368,- EUR (20,91%), z uvedenej sumy bol pokles bankových účtov v hodnote 1 518 ,- EUR takže k 31.12.2017 bola hodnota finančných účtoch 948 850,- EUR, nárast pokladnice bol o 1 681,- EUR zostatok na účte peniaze na ceste bol v čiastke 1 250,- EUR.

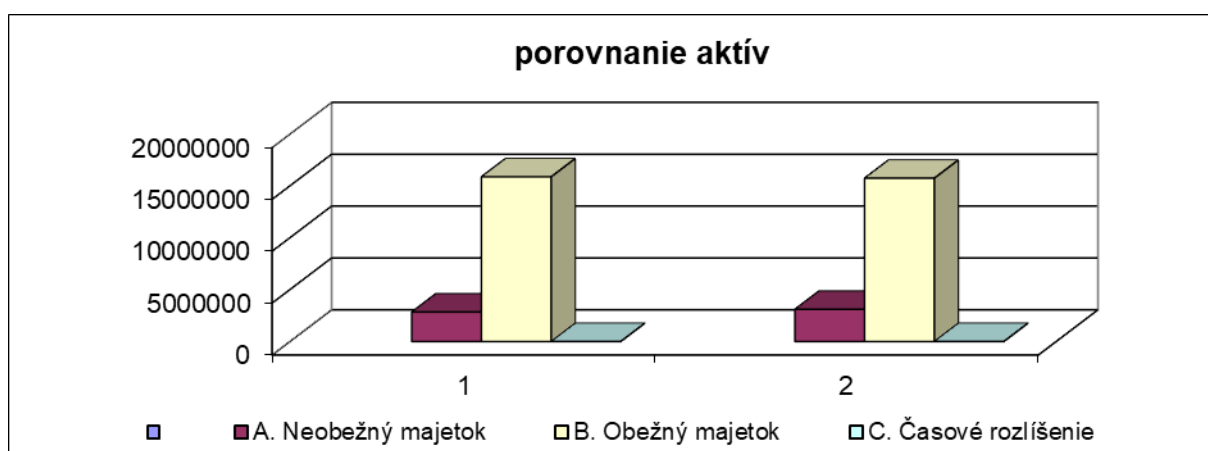
Celkové vlastné imanie a záväzky zaznamenali pokles v hodnote 286 592,- EUR (-6,31%).

Vlastné imanie pokleslo z hodnoty 4 254 447,- EUR o 341 946,- EUR na hodnotu 3 912 501,- EUR (-8,04%). Na výšku Vlastného imania vplýva pokles kapitálových fondov, ktoré poklesli zo sumy 3 912 501,- EUR na sumu 3 744 523,- EUR, jeho hodnota sa znížila o 167 978,- EUR (-4,29%). Na pokles kapitálových fondov ako zdrojov krytia družstevnej bytovej výstavby vplýva prevod bytov do vlastníctva za obdobie roka 2017. Pokles vlastného imania bol aj z titulu zníženia Ostatných fondov zo zisku, ktoré zo sumy 701 804,- EUR v roku 2016 poklesli na sumu 17 485,- EUR (-97,51%). Pokles nastal z titulu zlúčenia Štatutárneho fondu s Nedeliteľným fondom na základe rozhodnutia Zhromaždenia delegátov zo dňa 27.04.2017.

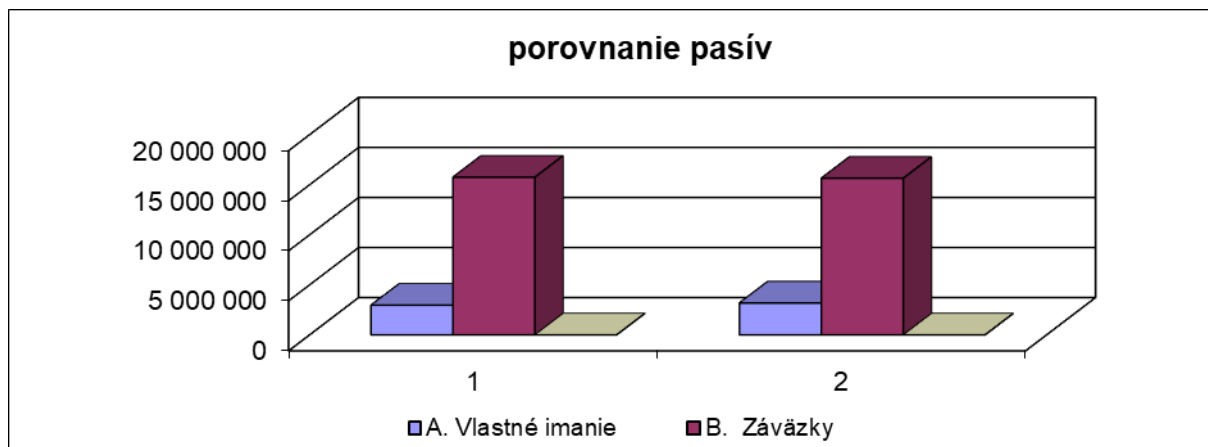
Záväzky celkom poklesli o 118 380,- EUR a vykazujú hodnotu 457 392,- EUR (-20,56%). Dlhodobé záväzky medziročne poklesli o 1 952,- EUR (-21,47%), k 31.12.2017 vykazujú hodnotu 7 139,-EUR. Krátkodobé rezervy medziročne poklesli o 236,- EUR (-1,27%). Krátkodobé záväzky medziročne poklesli o 86 420,- EUR (26,09%), k 31.12.2017 vykazujú hodnotu 244 755,- EUR. Dlhodobé bankové úvery poklesli o 29 772,- EUR (-13,72%), k 31.12.2017 dosiahli sumu 2187 219,- EUR. Zníženie úverov vyplýva zo splátky anuity za družstevné byty. Uvedené zmeny mali dopad aj na zmeny v štruktúre pasív.

Štruktúra a porovnanie aktív a pasív k 31.1.2017

ozn.č.	položka súvahy	2017		2016		rozdiel	
		abs.	%	abs.	%	abs.	%
	Spolu majetok	4 258 396	100,00%	4 544 988	100,00%	-286 592	-6,31
A	Neobežný majetok	3 109 941	73,03%	3 334 371	73,36%	-224 430	-6,73
A.I	Dlhodobý nehmotný majetok	912	0,02%	8 784	0,19%	-7 872	-89,62
A.II	Dlhodobý hmotný majetok	3 109 029	73,01%	3 325 587	73,17%	-216 558	-6,51
A.III	Dlhodobý finančný majetok	0	0,00%	0	0,00%	0	#####
B	Obežný majetok	1 135 051	26,65%	1 201 783	26,44%	-66 732	-5,55
B.I	Zásoby	13 116	0,31%	8 626	0,19%	4 490	52,05
B.II	Dlhodobé pohľadávky	0	0,00%	0	0,00%	0	#####
B.III	Krátkodobé pohľadávky	173 085	4,06%	242 789	5,34%	-69 704	-28,71
B.IV	Finančné účty	948 850	22,28%	950 368	20,91%	-1 518	-0,16
C.	Časové rozlíšenie	13 404	0,31%	8 834	0,19%	4 570	51,73



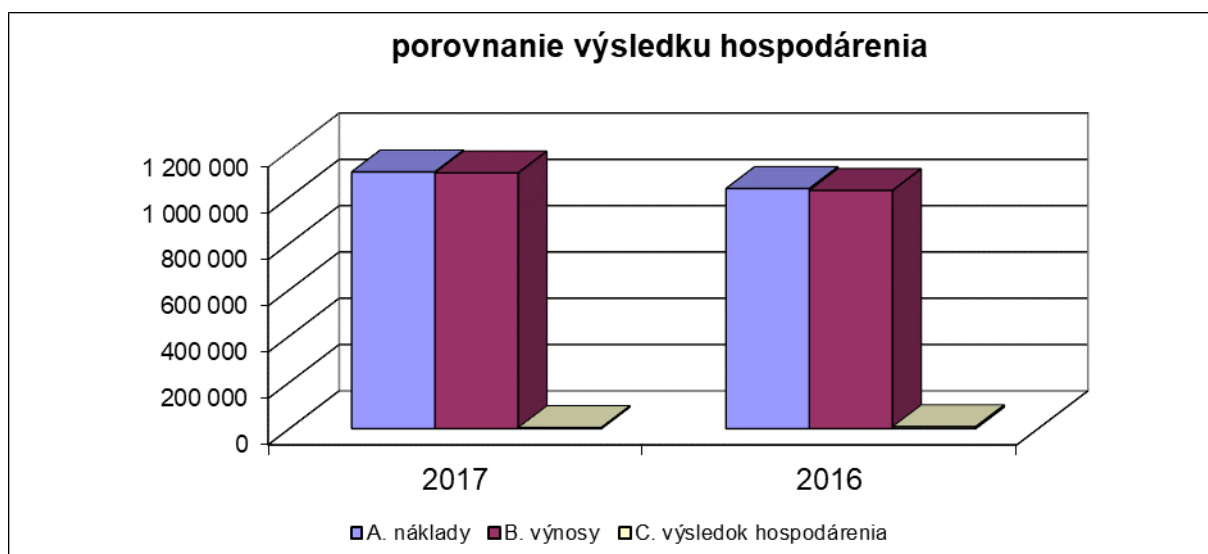
ozn.č.	položka súvahy	2017		2016		rozdiel	
		abs.	%	abs.	%	abs.	%
	Spolu vlastné imanie a záväzky	4 258 396	100,00%	4 544 988	100,00%	-286 592	-6,31
A.	Vlastné imanie	3 744 523	87,93%	3 912 501	86,08%	-167 978	-4,29
A.I.	Základné imanie	36 513	0,86%	36 513	0,80%	0	0,00
A.II.	Kapitálové fondy	2 883 428	67,71%	3 046 451	67,03%	-163 023	-5,35
A.IV..	Zákonné rezervné fondy	790 946	18,57%	107 811	2,37%	683 135	633,64
A.V	Ostatné fondy zo zisku	17 485	0,41%	701 804	15,44%	-684 319	-97,51
A.VII.	Výsledok hospodárenia min.rokov	11 514	0,27%	11 514	0,25%	0	0,00
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za ÚO po zdanení	4 637	0,11%	8 408	0,18%	-3 771	-44,85
B.	Záväzky	457 392	10,74%	575 772	12,67%	-118 380	-20,56
B.I.	Dlhodobé záväzky	7 139	0,17%	9 091	0,20%	-1 952	-21,47
B.III	Dlhodobé bankové úvery	187 219	4,40%	216 991	4,77%	-29 772	-13,72
B.IV.	Krátkodobé záväzky	244 755	5,75%	331 175	7,29%	-86 420	-26,09
B.VI.	Krátkodobé rezervy	18 279	0,43%	18 515	0,41%	-236	-1,27
B.VI.	Bežné bankové úvery	0	0,00%	0	0,00%	0	#####
C.	Časové rozlíšenie	56 481	1,33%	56 715	1,25%	-234	-0,41



Štruktúra a porovnanie výnosov a výsledku hospodárenia k 31.12.2017

ozn.č.	položka výkazu	2017		2016		rozdiel	
		abs.	%	abs.	%	abs.	%
**	Výnosy z hospodárskej činnosti	1 107 930	99,88%	1 031 001	99,39%	76 929	7,46
III.	Tržby z predaja služieb	1 000 273	90,17%	988 889	95,33%	11 384	1,15
VI.	Tržby z predaja DM a materiálu	81 021	7,30%	22 899	2,21%	58 122	253,82
VII.	Ostatné výnosy z HČ	26 636	2,40	19 213	1,85%	7 423	38,64
**	Výnosy z finančnej činnosti	1 382	0,12%	6 310	0,61%	-4 928	-78,10
XI.	Výnosové úroky	1 382	0,12%	6 310	0,61%	-4 928	-78,10
XII.	Kurzové zisky	0	0,00%	0	0,00%	0	0
XIII.	Ostatné výnosy z FČ	0	0,00%	0	0,00%	0	0
	spolu	1 109 312	100,00%	1 037 311	100,00%	72 001	6,94

označ.	výsledok hospodárenia- účtovný	2017		2016		rozdiel	
		abs.(tis.Sk)	%	abs.(tis.Sk)	%	abs.(tis.Sk)	%
*	výsledok hospodárenia z HČ	8 542	87,58%	8 396	59,09	147	1,75
**	výsledok hospodárenia z FČ	1 211	12,42%	5 813	40,91%	-4 602	-79,17
	VH za ÚO pred zdanením	9 753	100,00%	14 209	100,00%	-4 455	-31,35
R.	Daň z príjmov	5 117	52,46%	5 801	40,83%	-684	-11,79
	celkový VH po zdanení	4 636	47,54%	8 408	59,17%	-3 771	-44,85



Zhodnotenie vývoja niektorých položiek výnosov a nákladov

Výnosy z predaja služieb medziročne narástli zo sumy 988 889,- EUR o 11 384,- EUR (1,15%) na hodnotu 1 000 273,- EUR.

Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti narástli z hodnoty 19 213,- EUR o 7 423,- EUR (-38,64%). Stav ku koncu účtovného obdobia je 26 636,- EUR

Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku medziročne narástli zo sumy 22 899,- EUR o 58 122,- EUR (253,82%) na 81 021,- EUR.

Úroky poklesli z hodnoty 6 310,- EUR o 4 928,- EUR (-78,107%) na hodnotu 1 382,- EUR.

Celkové výnosy narástli o 72 001,- EUR (6,94 %) a dosiahli hodnotu 1 109 312,- EUR.

Štruktúra nákladov k 31.12.2017

ozn.č.	položka výkazu	2017		2016		rozdiel	
		abs.	%	abs.	%	abs.	%
A	Nákl.vyn.na obst.predaj. tov.		0,00%		0,00%	0	#####
B	Spotreba materiálu	80 974	7,33%	75 163	7,31%	5 811	7,73
C	Opravné položky k zásobám	0	0,00%	0	0,00%	0	#####
D	Služby	234 230	21,20%	161 256	15,67%	72 974	45,25
E	Osobné náklady	692 295	62,67%	701 544	68,18%	-9 249	-1,32
F	Dane a poplatky	16 990	1,54%	19 300	1,88%	-2 310	-11,97
G	Odpis a OP k DNM a DHM	41 768	3,78%	47 278	4,59%	-5 510	-11,65
H	Zostat. cena DM a pred.mat.	0	0,00%	0	0,00%	0	#####
I	Opravné položky k pohľadáv.	0	0,00%	0	0,00%	0	#####
J	Ostatné náklady na HČ	33 130	3,00%	18 064	1,76%	15 066	83,40
K	Predané CP a podiely	0	0,00%	0	0,00%	0	#####
L	Náklady na krátkodobý FM	0	0,00%	0	0,00%	0	#####
M	Opravné položky k FM	0	0,00%	0	0,00%	0	#####
N	Nákladové úroky	0	0,00%	0	0,00%	0	#####
O	Kurzové straty	0	0,00%	0	0,00%	0	#####
P	Náklady na prec.CO	0	0,00%	0	0,00%	0	#####
Q	Ostatné náklady na FČ	171	0,02%	497	0,05%	-326	-65,59
R	Daň z príjmov	5 117	0,46%	5 801	0,56%	-684	-11,79
S	Prevod podielov na VH	0	0,00%	0	0,00%	0	#####
	spolu	1 104 675	100,00%	1 028 903	100,00%	75 772	7,36

Náklady Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok narástla z hodnoty 75 163 ,- EUR o 5 811,- EUR (7,73%) na hodnotu 80 974,- EUR.

Služby narástli z hodnoty 161 256,- EUR o 72 974,- EUR (45,25%) na sumu 234 230,- EUR.

Osobné náklady zaznamenali z hodnoty 701 544,- EUR pokles 9 249,- EUR na hodnotu 692 29 EUR (45,25%).

Dane a poplatky zaznamenali z hodnoty 19 300,- EUR pokles o 2 310,- EUR (-11,97%) na hodnotu 16 990,- EUR.

Odpisy za rok 2017 zaznamenali z hodnoty 47 278,- EUR zníženie o 5 510,- EUR (-11,65%) na sumu 41 768,- EUR.

Ostatné náklady na hospodársku činnosť narástli zo sumy 18 064,- EUR o 15 066,- EUR, na sumu 33 130,- EUR (83,40%).

Celkové zvýšenie nákladov oproti predchádzajúcemu obdobiu bolo zo sumy 1 028 903,- EUR o 75 772,- EUR na sumu 1 104 675,- EUR (7,36%).

Zisk družstva pred zdanením za rok 2017 poklesol zo sumy 8 408,- EUR o 3771,- EUR (-44,85%). Po zdanení je zisk v hodnote 4 636,- EUR.

Údaje na nákladových a výnosových účtoch a údaje obsiahnuté vo výkaze ziskov a strát umožňujú vykonať aj hlbšiu analýzu výsledkov hospodárenia a poznatky z nej využiť v oblasti organizácie a riadenia družstva alebo zhodnotiť ďalšie vplyvy na vykázané výsledky hospodárenia za účtovné obdobie a zmeny ich štruktúry.

Záver

Hlavným cieľom družstva bolo počas celého obdobia poskytovanie kvalitných služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov pre vlastníkov bytov a spoločenstvá vlastníkov bytov. Kladný hospodársky výsledok ukázal, že Bytové družstvo so sídlom v Trnave je silná spoločnosť, schopná úspešne čeliť narastajúcej konkurencii a dostatočne pripravená udržať si svoju pozíciu na poli správy bytového fondu.

Trnava, 16.04.2018

Bytové družstvo so sídlom v Trnave
ul. Ludvika van Beethovena 26
917 08 Trnava

-5-



Ing. Lucia Bačíková
prokurista