

Poznámky Úč POD 3 - 01

POZNÁMKYindividuálnej účtovnej závierky
zostavenej k. 31. 12. 2017v ☒ - eurocentoch ☐ - celých eurách *)Za obdobie od mesiac rok mesiac rok
 0 1 2 0 1 7 do 1 2 2 0 1 7

Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 1 6 do 1 2 2 0 1 6

Dátum vzniku účtovnej jednotky

2 2 0 6 1 9 9 0

Účtovná závierka

*)

☒ - riadna
☐ - mimoriadna
☐ - priebežná

Účtovná závierka

*)

☒ - zostavená
☐ - schválená

IČO

0 0 5 9 2 0 2 1

DIČ

2 0 2 1 0 8 5 6 6 0

Kód SK NACE

6 8 . 3 2 . 0

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 I I

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Š V E R M O V A

Číslo

5 9

PSČ

9 7 4 0 1

Názov obce

B A N S K Á B Y S T R I C A

Číslo telefónu

0 9 1 5 / 8 2 1 1 7 9

Číslo faxu

0 /

E-mailová adresa

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

Zostavené dňa: 06.06.2018

Podpisový záznam osoby
zodpovednej za vedenie
účtovníctva:Podpisový záznam osoby
zodpovednej za
zostavenie účtovnej
závierky:Podpisový záznam člena
štatutárneho orgánu
účtovnej jednotky :

Schválené dňa: 25.6.2018

*) Vyznačuje sa ☒

A. Základné informácie o účtovnej jednotke

A.a/ Obchodné meno účtovnej jednotky : Stavebné bytové družstvo II, Banská Bystrica
 Sídlo : Švermova 59
 Názov obce : Banská Bystrica
 PSČ : 974 01
 Dátum založenia : 22. júna 1990
 Označenia obchodného registra : Okresný súd Banská Bystrica
 Oddiel : Dr
 Vložka číslo : 91/S
 Dátum zápisu do obchodného registra: 1. júla 1990
 IČO : 00 59 20 21 DIČ : 2021085660

A.b/ Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky :

Organizácia prípravy a realizácie bytov a nebytových objektov a zabezpečovanie služieb spojených s bývaním všetko len pre členov družstva ako nepodnikateľská činnosť, správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.

A.f/ Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie : 24.05.2017
 členskou schôdzou družstva.

1. Informácie k časti A. písm. c) prílohy č. 3 o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	1	1
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	1	1
počet vedúcich zamestnancov	0	0

2. Informácie k časti B. písm. a) prílohy č. 3 členoch štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov účtovnej jednotky

Štatutárny orgán a	Funkcia B
Richard Šebeň	predseda predstavenstva
Ladislav Bernát	podpredseda predstavenstva
MUDr. Ľubica Hettychová	člen predstavenstva
Ing. Dušan Slivka	člen predstavenstva
MUDr. Peter Valent	člen predstavenstva
Ing. Ľubomír Jastrab	člen predstavenstva

Kontrolná komisia	Funkcia
a	B
Ing. Marek Zvarík	predseda kontrolnej komisie
Ing. Ivan Selecký	člen kontrolnej komisie
PaeDr. Marián Števčina	člen kontrolnej komisie

3. Informácie k časti E informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach

E.a/ Účtovná závierka družstva k 31. decembru 2017 v sústave podvojného účtovníctva je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, a to za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

Účtovná závierka je zostavená za nepretržitého trvania činnosti družstva.

E.b/ Účtovné metódy a všeobecné zásady boli počas účtovného obdobia dodržané.

E.c/ K 31.12.2017 družstvo na základe zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov urobilo prevod ďalších družstevných bytov do osobného vlastníctva:

Polyfunkčný družstevný dom	Celkom byty	Prevedené byty do OV 2016	Prevedené byty do OV 2017	Zostatok neprevedených bytov	Byty v OV
Banská Bystrica	92	1	4	45	47
Slovenská Ľupča	8	0	0	0	8
Medzibrod	9	0	1	2	7

Z titulu prevodu bytov do OV sa bytovému družstvu znížila hodnota stavby (dom Švermova) a výška kapitálových fondov.

Družstvo na základe zmlúv o výkone správy aj naďalej spravuje byty v OV na podsúvahových účtoch v účtovnej skupine 75 v mene vlastníka a na ich účet.

Polyfunkčný družstevný dom	Byty v OV	Členské vklady
Banská Bystrica	47	967 376,14
Slovenská Ľupča	8	183 886,38
Medzibrod	7	123 830,93
Celkom	62	1 275 093,45

Zásoby

Družstvo na sklade eviduje vyfakturovaný, nepoužitý materiál, ktorý vznikol pri montáži žľabov v obstarávacej cene 59,06 €.

Družstvo aj naďalej vykonáva len činnosť súvisiacu s opravami a udržiavaním polyfunkčných domov na ulici Švermovej 49 - 59 v Banskej Bystrici, v Slovenskej Ľupči na ul. Lesnícka 2a a v Medzibrode na ul. Nám. Hrdinov SNP 41. Vlastnú stavebnú činnosť družstvo nevykonáva.

Družstvo počas roku nakúpilo DHM vo výške 561 € a v tejto výške vykonalo aj oprávky .

Peňažné prostriedky, ceniny, pohľadávky a záväzky pri ich vzniku družstvo oceňuje menovitou hodnotou.

4. Informácie k časti F k údajom vykázaným na strane aktív súvahy

Časť F písm. a/ o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samo- statné hnuteľné veci a sú- ory hnuteľ- ných vecí	Pesto- vateľské celky trvalých porastov	Základ- né stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskytnu- té preddavky na DHM	Spolu
a	b	C	d	e	f	G	H	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 874 373,98				17581,65		8 298,48	1900 254,11
Prírastky		0				561,00			561,00
Úbytky		121 175,24				0			121 175,24
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia		1 753 198,74				18 142,65		8 298,48	1779 639,87
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia						17 581,65			17 581,65
Prírastky						561,00			561,00
Úbytky						0			0
Stav na konci účtovného obdobia						18 142,65			18 142,65

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samos- tatné hnutel- né veci a súbo- ry hnutel- ných vecí	Pesto- vateľsk- é celky trvalých porasto- v	Základ- né stádo a ťažn- é zvierat- á	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskytn- uté preddav- ky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 870 059,78				17 630,30	0	8 298,48	1895988,56
Prírastky		27 672,00				668,79	0		28340,79
Úbytky		23 357,80				717,44	0		24075,24
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia		1 874 373,98				17 581,65	0	8 298,48	1900254,11
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia						17 630,30			17 630,30
Prírastky						668,79			668,79
Úbytky						717,44			717,44
Stav na konci účtovného obdobia						17 581,65			17581,65

Časť F písm. b/ o spôsobe a výške poistenie dlhodobého majetku

Družstvo má bytové domy poistené v Allianz a.s. Slovenská poisťovňa formou hromadnej poisťky cez Slovenský zväz bytových družstiev Bratislava na poistnú sumu celkom 10,09 mil. € a to proti požiaru, vode, víchrici, živelnej udalosti a ostatným udalostiam v celkovej výške 1 214,24 €, v tom sú poistené i hnutelné veci v poistnej hodnote 17581,65 €. Poistné za rok 2017 bolo uhradené.

Časť F písm. o/ o opravných položkách k zásobám

Družstvo opravné položky nevytvára.

Časť F písm. r/ o opravných položkách k pohľadávkam

Družstvo opravné položky nevytvára.

Časť F písm. s/ o pohľadávkach do lehoty a po lehote splatnosti

Dlhodobé pohľadávky družstva celkom sú vo výške **479 585,45 €**, z toho **479 518,00 €**, je nesplatený úver voči ČSOB pohľadávka zo zatepfovania domu na Švermovej ul. B. Bystrica.

Krátkodobé pohľadávky má družstvo záporné z dôvodu platenia nájomcami bytov a NP viac ako je predpis nájomného.

Pohľadávky po lehote splatnosti družstvo neeviduje.

Časť F písm.t/ o finančnom majetku

Družstvo eviduje finančné prostriedky v celkovej hodnote **56 328,32 €**, z toho pokladňa je 299,42 €. Počas roku 2017 bola na pokladni družstva vykonaná 1 x inventarizácia pokladne, pri ktorej nebolo zistené manko ani prebytok. Rozčlenenie finančných prostriedkov v banke :

Prevádzkové účty domov má družstvo otvorené v OTP Banke, a.s. zvlášť na každý dom:

Prevádzkový účet domu Švermova, Banská Bystrica	29 037,18 €
Prevádzkový účet domu Slovenská Ľupča	9 965,91 €
Prevádzkový účet domu Medzibrod	2 743,34 €
Prevádzkový účet správcu	7 152,87 €
Bankový účet ČP – Švermova	117,67 €
Prevádzkový účet - SZRB	0,94 €
Prevádzkový účet – ČSOB	1 149,05 €
Sporiace účty v ČSOB	5 841,80 €
ČSOB –BENEFIT konto	20,14 €

Finančné účty **56 028,90 €**

Úverový účet v ČSOB - 479 518,00 €

Finančné účty celkom **- 423 489,10 €**

Časť F písm. z/ o aktívnych účtoch časového rozlíšenia

Náklady budúcich období družstva predstavujú výšku **1 249,30 €**. Jedná sa o náklady za vypracovaný znalecký posudok na prevod bytov do osobného vlastníctva v čiastke 1 223,08 € , sú to náklady budúcich období dlhodobé, ktoré sa budú postupne s prevodom bytu do OV zúčtovávať.

Ďalšiu skupinu tvoria náklady budúcich období krátkodobé, sú to faktúry týkajúce sa roku 2016: Eset - antivírus NOD 32 vo výške 26,22 €.

Prijmy budúcich období družstvo neeviduje.

5. Informácie o údajoch vykázaných na strane pasív súvahy

Časť G písm. a/ o údajoch o vlastnom imaní

- základné imanie	2 854,68 €
- nedeliteľný fond	1 427,34 €
- ostatné kapitálové fondy	1 283 534,81 €
(fondy sú tvorené členskými podielmi členov a štátnymi príspevkami)	
- neuhradená strata minulých rokov	43 205,87 €
- účtovný hospodársky výsledok (zisk) pred zdanením za rok 2017	5 280,21 €

Časť G písm. b/ o tvorbe a čerpaní rezerv

Družstvo rezervy nevytvára

Časť G písm. c/ o výške záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti

Záväzky družstva predstavujú výšku celkom **1 048 332 €**. Najväčšiu čiastku záväzkov tvoria nesplatené dlhodobé úvery od SZRB vo výške 80 224,49 € a dlhodobý úver od ČSOB 479 518 €.

Dlhodobé záväzky z obchodného styku predstavujú výšku – 8 594,72 €. Je to účet 475 – dlhodobé prijaté preddavky FPÚaO a účet 479 – ostatné dlhodobé záväzky, kde počas roku členovia družstva odvádzajú príspevky do fondu opráv (-8773,49+178,77.V tomto roku bola tvorba FO nižšia ako bolo čerpanie a vyššie náklady súvisia s opravou vikierov na bloku A , výmenou vodomerov, ktorá sa vykonáva každých 6 rokov a revízia elektroinštalácie každých 5 rokov.

Krátkodobé záväzky družstva predstavujú výšku **17 666,55 €** z toho záväzky z obchodného styku sú vo výške 9 151,13 € :

- v tom dodávateľské faktúry sú v objeme 5 104,28 €. Najväčšími dodávateľmi služieb sú Stredoslovenská vodárenská a prevádzková spoločnosť, Stredoslovenská energetiky a Slovenský plynárenský priemysel.

Ďalšiu skupinu tvoria záväzky voči zamestnancom vo výške 528,58 €, záväzky zo sociálneho poistenia 574,33 €, daňové záväzky 648,40 € a iné záväzky vo výške 6 764.11

Najväčšiu položku ostatných záväzkov tvorí blokácia prostriedkov z FPÚaO vo výške 5780 €, ako zabezpečenie úveru v Česko - slovenskej obchodnej banke, a.s. Banská Bystrica a záväzok voči nájomcovi kaucia vo výške – 400,- €

Časti G. písm. i) o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky a	Mena B	Úrok p. a. v % c	Dátum splatnosti D	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie e	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie f
Dlhodobé bankové úvery					
Dom Švermova - SZRB	EUR	1,0	31.12.2032	15 751,11	7 794,54
Dom Medzibrod - SZRB	EUR	1,0	30.06.2031	177,42	1 764,33
Dom Švermova – ČSOB	EUR	1,70	25.06.2038	23 400,00	23 400,00

Dlhodobé úvery a	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Zvýšenie hodnoty c	Zníženie hodnoty d	Vyradenie pôžičky z účtovníctva v účtovnom období e	Stav na konci účtovného obdobia f
Do splatnosti viac ako päť rokov	96 153,02		15 928,53		80 224,49
Do splatnosti od troch rokov do piatich rokov vrátane					
Do splatnosti od jedného roka do troch rokov vrátane					

Do splatnosti do jedného roka vrátane					
Dlhodobé úver spolu	96 153,02		15 928,53		80 224,49

Dlhodobý nesplatený bankový úver v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, a.s. je vo výške **80 224,49 €**, z toho na bytový dom Švermova, Banská Bystrica pripadá 77 647,47 € a bytový dom Medzibrod 2 577,02 €.

Úver sa spláca na základe splátkového kalendára dvakrát ročne. V priebehu roka bol splatený vo výške 5 207,38 €, z toho 5 029,96 € dom Švermova, Banská Bystrica, dom Medzibrod 177,42 €. **Mimoriadna splátka** úverov bola vykonaná 5 nájomcami z domu Švermova Banská Bystrica vo výške 10 721,15 € v priebehu roka. K 31.12.2017 je celkom prevedených bytov do osobného vlastníctva 62. Zostatok neprevedených je 47 bytov. Splátky istiny z úverov vrátane úrokov z úverov sú zahrnuté v predpise nájomného za užívanie bytov.

Úver z ČSOB - dlhodobý vo výške **547 000 €** na zateplenie bytového domu (fasády) dom Švermova vyčerpal.

Prvá splátka istiny bola splatná 26.01.2015 a posledná 25.06.2038.

Dňa 21.6.2016 družstvo refinancovalo poskytnuté dva úvery od ČSOB novým úverom s výhodnejšou úrokovou sadzbou. Mesačná splátka istiny je vo výške 1 950 €.

Dlhodobé úvery	Stav na začiatku účtovného obdobia	Zvýšenie hodnoty	Zníženie hodnoty	Vyradenie pôžičky z účtovníctva v účtovnom období	Stav na konci účtovného obdobia
a	B	c	d	e	f
Do splatnosti viac ako päť rokov	502 918		23 400		479 518
Do splatnosti od troch rokov do piatich rokov vrátane					
Do splatnosti od jedného roka do troch rokov vrátane					
Do splatnosti do jedného roka vrátane					
Dlhodobé úver spolu	502 918		23 400		479 518

Záväzky po lehote splatnosti družstvo neeviduje.

Časť G písm. j/ o významných položkách časového rozlíšenia výdavkov budúcich období a výnosov BO

Výdavky ani výnosy budúcich období družstvo neeviduje.

Časť G. o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk po zdanení	2 412,98
Vysporiadanie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	2 412,98
Iné	
Spolu	2 412,98

Časť H - o výnosoch

Prevádzkové výnosy v roku 2017 predstavujú výšku **30 862,85,50 €**, z toho tržby z predaja služieb za všetky byty sú 30 682,50 €, z toho tržby nebytových priestorov sú v objeme 5 269,12 €, poplatky za prevod bytu do OV spolu 414,- €. Ostatné výnosy, ktoré nesúvisia s podnikaním sú 177,62 €. Čistý obrat z podnikania je vo výške 15 186,27 €.

Časť I - o nákladoch

Prevádzkové náklady, finančné a mimoriadne náklady sú vo výške celkom **25 584,78 €**. Spotreba materiálu, energií a služieb predstavuje čiastku 3 532,43 €, v tom sú zahrnuté náklady za byty a nebytové priestory, nájom za pozemok pod garáže 873,82 €. Mzdové náklady sú v objeme 9 738,91 €, náklady na sociálne poistenie 2 767,21 €.

Ďalšiu skupinu tvoria dane a poplatky v celkovej sume 2 928,92 € z toho daň z nehnuteľnosti za byty, ktoré sú v správe bytového družstva v objeme 2 483,92 €, 287,- € jednorázový odpis k dlhodobému hmot.majetku a ostatné dane , poplatky a pokuty vo výške 158,- €.

Ostatné náklady na hospodársku činnosť – sú to náklady pri splácaní istiny z dlhodobého úveru, ktoré si banka 2x do roka odčerpá. Nájomcovia v mesačnom predpise nájomného majú položku anuita(istina+úrok), ktorou splácajú istinu z úveru SZRB v celkovej výške 5 207,38 € a 166 € ako príspevok do Slovenského zväzu bytových družstiev .

Nákladové úroky podobne ako u splácania istiny sú zahrnuté v predpise nájomného pod položkou anuita. Jedná sa o byty, ktoré sú spravované družstvom – úrokov z dlhodobého úveru vo výške 898,91 €.

Ostatné náklady z finančnej činnosti - bankové poplatky správa vo výške 56,68€.

Poslednou nákladovou položkou je daň z príjmov za bežné obdobie vo výške 494,90 €, táto sa skladá z dani vyberanou zrážkou vo výške 14,90 € z bežného účtu správcu a terminovaného účtu a daňová licencia vo výške 480 €.

Časť K. o podsúvahových položkách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Majetok vlastníkov bytov – prijaté do správy	1 275 093,94	1 153 918,21

V roku 2017 boli do osobného vlastníctva prevedené 4 byty V PDD Švermova, Banská Bystrica v celkovej výške 102 862,08 € v PDD Švermova, Banská Bystrica a 1 byt v PDD Medzibrod v sume 18 313,16 €.

Časť O o skutočnostiach, ktoré ovplyvnili hospodársky výsledok a základ dane

Pred daňovým priznaním sa previedla úprava hospodárskeho výsledku pre výpočet daňovej povinnosti :

Prevádzkové, finančné a mimoriadne náklady celkom	25 582,44 €
Prevádzkové, finančné a mimoriadne výnosy celkom	30 862,85 €
Hospodársky výsledok za účtovné obdobie (pred zdanením)	5 280,21 €
Pripočítateľné položky - náklady vynaložené na príjmy oslobodené od dane	+ 12 079,06 €
Odpočítateľné položky – tržby oslobodené od dane za byty SBD	- 15 496,23 €
Odpočítateľné položky - úroky zdanené zrážkovou daňou	- 2,73 €
Základ dane	1 860,31 €
Sadzba dane	21 %
Daňová povinnosť	0 €
Daňová licencia	480,00 €
Hospodársky výsledok za účtovné obdobie po zdanení	4 785,31 €

(5 280,21 – 14,90 - 480)