

Poznámky Úč POD 3 - 01

**POZNÁMKY**individuálnej účtovnej závierky  
zostavenej k. 31. 12. 2020v  - eurocentoch  - celých eurách \*)Za obdobie od mesiac rok do mesiac rok  
      do      Bezprostredne predchádzajúce obdobie od       do      

Dátum vzniku účtovnej jednotky

       

Účtovná závierka

\*)  
 - riadna  
 - mimoriadna  
 - priebežná

Účtovná závierka

\*)  
 - zostavená  
 - schválená

IČO

       

DIČ

         

Kód SK NACE

  .   . 

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

 

PSČ

    

Názov obce

B A N S K Á B Y S T R I C A

Číslo telefónu

    /      

Číslo faxu

 /

E-mailová adresa

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

Zostavené dňa: 18.03.2021

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

Schválené dňa:

\*) 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 : 23.9.2020  
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	Funkcia
A	B
Richard Šebeň	predseda predstavenstva
Ing. Ľubomír Jastráb	podpredseda predstavenstva
MUDr. Ľubica Hettychová	člen predstavenstva
Ladislav Bernát	člen predstavenstva
MUDr. Peter Valent	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 2020 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 2020 do 31. decembra 2020.

Účtovná závierka je zostavená za nepretržitého trvania činnosti družstva.

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

E.c/ K 31.12.2020 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 2019	Prevedené byty do OV 2019	Zostatok neprevedených bytov	Byty v OV
Banská Bystrica	92	3	0	39	53
Slovenská Ľupča	8	0	0	0	8
Medzibrod	Správa prešla pod iný subjekt, SBD II k 31.12.2020 už nie je správcom bytov				

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	53	1 090 854,42
Slovenská Ľupča	8	183 886,38
Celkom	61	1 274 740,80

### Zásoby

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

Družstvo na sklade tovaru eviduje nakúpené diaľkové ovládače od rampy a čipové kľúče od brány v obstarávacej cene 103 €. Tieto zásoby sú určené na predaj nájomcom.

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 Vlastnú stavebnú činnosť družstvo nevykonáva.

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	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
A	b	c	d	e	f	g	h	i	J
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 594 996,16				18 142,65		8 298,48	1 621 437,29
Prírastky		0				0			0
Úbytky		13 643,94				1 270,21			14 914,15
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia		1 581 352,22				16 872,44		8 298,48	1 606 523,14
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia						18 142,65			18 142,65
Prírastky						0			0
Úbytky						1 270,21			1 270,21
Stav na konci účtovného obdobia						16 872,44			16 872,44

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	J
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 667 610,81				18 142,65		8 298,48	1 694 051,94
Prírastky		0				0			0
Úbytky		72 614,65				0			72 614,65
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia		1 594 996,16				18 142,65		8 298,48	1 621 437,29

Oprávky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>						18 142,65			18 142,65
Prírastky						0			0
Úbytky						0			0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>						18 142,65			18 142,65

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 tom sú poistené i hnutelné veci v poistnej hodnote 17 581,65 €. Ročné poistné je v celkovej výške 1 154,03 €.

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

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

Pohľadávky po lehote splatnosti družstvo neviduje.

Časť F písm. t/ o finančnom majetku

Družstvo eviduje finančné prostriedky v celkovej hodnote **56 885,25 €**, z toho pokladňa je 322,79 €. Počas roku 2020 bola na pokladni družstva vykonaná 1 x inventarizácia pokladne, pri ktorej nebolo zistené manko ani prebytok. Družstvo eviduje ceniny – stravovacie poukážky v hodnote 79,20 €. 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	15 430,35 €
Prevádzkový účet domu Slovenská Ľupča	14 280,75 €
Prevádzkový účet správcu	7 246,41 €
Bankový účet ČP – Švermova	117,67 €
Prevádzkový účet - SZRB	5,66 €
Prevádzkový účet – ČSOB	13 626,57 €
Sporiace účty v ČSOB	5 855,05 €
<b>Finančné účty</b>	<b>56 562,46 €</b>

Časť F písm. z/ o aktívnych účtoch časového rozlíšenia

Náklady budúcich období družstva predstavujú výšku **3 466,25 €**. Jedná sa o náklady za vypracovaný znalecký posudok na prevod bytov do osobného vlastníctva v čiastke 874,14 €. Sú to náklady budúcich období dlhodobé, ktoré sa budú postupne s prevodom bytu do OV zúčtovať.

Ďalej sa jedná o náklady na poistné vo výške 2 592,11 €, uhradené v roku 2020, týkajúce sa roku 2021. Tieto náklady budúcich období sú zaradené medzi krátkodobé.

Prijmy budúcich období družstvo neviduje.

**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 (fondy sú tvorené členskými podielmi členov a štátnymi príspevkami)	1 165 045,54€
- neuhradená strata minulých rokov	37 189,26 €
- účtovný hospodársky výsledok (strata) pred zdanením za rok 2020	- 3 587,40 €

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

Najväčšiu časťku dlhodobých záväzkov tvoria nesplatený dlhodobý úver od SZRB vo výške 53 584,06 € a 2 dlhodobé úvery od ČSOB v celkovej sume 456 816,00 €.

1. úver od ČSOB, a.s. – je úver na zateplenie bytového domu Švermova č.49 až 59, Banská Bystrica , ktorého prvá splátka bola 26.01.2015 a posledná je 25.06.2038. Stav úveru na zateplenie k 31.12.2020 je 409 318,- €.

2. úver od ČSOB, a.s.- je úver na rekonštrukciu a modernizáciu výťahov , ktorý účtovná jednotka začala čerpať 2.12.2019, v priebehu roka 2020 ho dočerpala na sumu 50 000,- €, zároveň aj začala splácať. Prvá splátka úveru je splatná k 27.7.2020 a posledná splátka je splatná k 25.6.2030. Stav úveru na výťahy k 31.12.2020 je 47 498,- €.

Dlhodobé záväzky z predstavujú výšku 18 949,29 €. Súčasťou sumy je účet 475 – dlhodobé prijaté preddavky FPÚaO a účet 479 – ostatné dlhodobé záväzky, kde počas roku členovia družstva odvádzajú príspevky do fondu opráv (18 890,39 €).

Krátkodobé záväzky družstva predstavujú výšku **9 220,85 €** z toho záväzky z obchodného styku sú vo výške 1 475,43 € :

- v tom dodávateľské faktúry sú v objeme 3 972,05 €. Najväčšími dodávateľmi služieb sú Stredoslovenská vodárenská a prevádzková spoločnosť, Stredoslovenská energetika a Slovenský plynárenský priemysel.

Ďalšiu skupinu tvoria záväzky voči zamestnancom vo výške 834,18 €, záväzky zo sociálneho poistenia 361,73 €, daňové záväzky 82,01 € a iné záväzky vo výške 6 467,50 €.

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 nájomcom kaucia vo výške – 400,- + 250,- €

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

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma splatenej istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma splatenej istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	E	F
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>					
Dom Švermova - SZRB	EUR	1,00	31.12.2032	7 606,62	5 316,97
Dom Švermova – ČSOB	EUR	1,47	25.06.2038	23 400,00	23 400,00
Výťahy Švermova – ČSOB	EUR	1,47	25.06.2030	2 502,00	0,00

Dlhodobé úvery - SZRB	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	61 190,68		7 606,62		53 584,06
Do splatnosti od troch rokov do piatich rokov vrátane					
Do splatnosti od jedného roka do troch rokov vrátane					
Do splatnosti do jedného roka vrátane					
<b>Dlhodobé úver spolu</b>	61 190,68		7 606,62		53 584,06

Dlhodobý nesplatený bankový úver v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, a.s. je vo výške **53 584,06 €**, celá suma prislúcha na bytový dom Švermova, Banská Bystrica.

Úver sa spláca na základe splátkového kalendára dvakrát ročne. V priebehu roka bol splatený vo výške 7 606,62 €. **Mimoriadna splátka** úverov v roku 2020 nebola vykonaná.

K 31.12.2020 je celkom prevedených bytov do osobného vlastníctva 61. Zostatok neprevedených je 39 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 (úver ČSOB I.). Mesačná splátka istiny je vo výške 1 950 €.

V roku 2019 začala čerpať úver na rekonštrukciu výťahov (úver ČSOB II.), v roku 2020 bol dočerpaný na výšku 50 000,- €. Mesačná splátka istiny je vo výške 417,- €.

Dlhodobé úvery - ČSOB	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	436 309,20	46 408,80	25 902,00		456 816,00
Do splatnosti od troch rokov do piatich rokov vrátane					
Do splatnosti od jedného roka do troch rokov vrátane					
Do splatnosti do jedného roka vrátane					
<b>Dlhodobé úver spolu</b>	436 309,20	46 408,80	25 902,00		456 816,00

Závazky 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
<b>Účtovný zisk po zdanení</b>	<b>352,51</b>
<b>Vysporiadanie účtovného zisku</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	<b>352,51</b>
Iné	
<b>Spolu</b>	<b>352,51</b>

#### Časť H - o výnosoch

Prevádzkové výnosy v roku 2020 predstavujú výšku **28 443,30 €**, z toho tržby z predaja služieb za všetky byty sú 27 538,85 €, z toho tržby nebytových priestorov sú v objeme 4 598,86 €, poplatky za prevod bytu do OV spolu 240,- €. Ostatné výnosy, ktoré nesúvisia s podnikaním sú 902,25 €.

#### Časť I - o nákladoch

Prevádzkové náklady, finančné a mimoriadne náklady sú vo výške celkom **32 033,20 €**. Spotreba materiálu, energií a služieb predstavuje čiastku 6 287,69 €, v tom sú zahrnuté náklady za byty a nebytové priestory, nájom za pozemok pod garáže 873,82 €. Mzdové náklady sú v objeme 10 497,19 €, zákonné sociálne náklady 3 458,23 €.

Ďalšiu skupinu tvoria dane a poplatky v celkovej sume 2 965,97 € z toho daň z nehnuteľnosti za byty, ktoré sú v správe bytového družstva v objeme 2 923,97 €, a ostatné dane, poplatky a pokuty vo výške 42,- €.

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 7 606,62 € 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 600,85 €.

Ostatné náklady z finančnej činnosti - bankové poplatky správa vo výške 66,74 € a notárske poplatky vo výške 283,73 €.

**Časť K. o podsúvahových položkách**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Majetok vlastníkov bytov – prijaté do správy	1 274 740,80	1 433 296,03

V roku 2020 nebol do osobného vlastníctva prevedený žiaden byt v PDD Švermova, Banská Bystrica .

**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	32 033,20 €
Prevádzkové, finančné a mimoriadne výnosy celkom	28445,80 €
Hospodársky výsledok za účtovné obdobie (pred zdanením)	- 3587,40 €
Pripočítateľné položky - náklady vynaložené na príjmy oslobodené od dane	+ 13 943,35 €
Odpočítateľné položky – tržby oslobodené od dane za byty SBD	- 12 159,28 €
Odpočítateľné položky - úroky zdanené zrážkovou daňou	- 2,50 €
Základ dane	0,00 €
Odpočet strát minulých období	-0,00 €
Základ dane po odpočte strát	0,00 €
Sadzba dane	21 %
Daňová povinnosť	0,00 €
Hospodársky výsledok za účtovné obdobie po zdanení	- 3587,40 €