

Správa nezávislého audítora

dodatok za rok 2021



AVA audit®



DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA Štatutárnemu orgánu a zhromaždeniu delegátov družstva **Stavebné bytové družstvo Banská Bystrica**

k výročnej správe

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

I. Overili sme účtovnú závierku družstva Stavebné bytové družstvo Banská Bystrica (ďalej len „Družstvo“) k 31. decembru 2021, uvedenú na stranách 11 – 40 priloženej výročnej správy Družstva, ku ktorej sme dňa 25. apríla 2022 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky družstva Stavebné bytové družstvo Banská Bystrica (ďalej len „Družstvo“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2021, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Družstva k 31. decembru 2021 a výsledku jeho hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Družstva sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Družstva nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Družstvo zlikvidovať alebo ukončiť jeho činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.





V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Družstva.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Družstva nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Družstvo prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Družstva obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

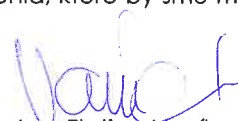
Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Banská Bystrica, 8. augusta 2022

AVA audit, spol. s r.o.
Lazovná 71
974 01 Banská Bystrica
Obchodný register OS Banská Bystrica,
oddiel Sro, vložka č.5800/S
Licencia SKAU č.249

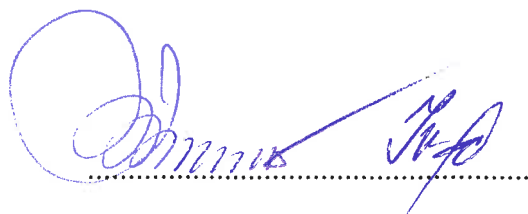

Ing. Zlatica Vaníková
Zodpovedný audítor
Licencia SKAU č.71



Výročná správa za rok 2021

:

Dátum schválenia: 23.06.2022



Podpis štatutárneho orgánu:

Obsah:

- 1 Úvod
- 2 Základné údaje o účtovnej jednotke
- 3 Vznik družstva a jeho organizačná štruktúra
- 4 Zhodnotenie činnosti orgánov
- 5 Správa a služby SBD
- 6 Povinné informácie
- 7 Hospodársky výsledok
- 8 Záver

Zoznam použitých skratiek:

BD	bytový dom
EÚ	ekonomický úsek
FPÚaO	Fond prevádzky údržby a opráv
KK	Kontrolná komisia
MZP	Mesačný zálohový predpis
NF	Nedeliteľný fond
NP	Nebytový priestor
OASR	Oddelenie automatizovaného systému riadenia
OOaÚ	Oddelenie opráv a údržby
OOBF	Oddelenie obnovy bytového fondu
OSO	Organizačno-správne oddelenie
P SBD	Predstavenstvo SBD
RHF	Rezervno-havarijný fond
SBD	Stavebné bytové družstvo
ŠFRB	Štátny fond rozvoja bývania
TPÚ	Technicko-prevádzkový úsek
VB	Vlastníci bytov
VZV	Výbor zástupcov vlastníkov
ZD	Zhromaždenie delegátov
ZI	Základné imanie

Prílohy:

Správa audítora za rok 2021

Dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou

Účtovná závierka k 31.12.2021

1 Úvod

V zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, § 20 v znení neskorších zákonov je vypracovaná výročná správa za rok 2021 a obsahuje informácie, ktoré boli obsahom Správy o činnosti a výsledku hospodárenia SBD Banská Bystrica, ktorá bola predložená a schválená dňa 23.06.2022 Zhromaždením delegátov v rámci schvaľovania účtovnej závierky za rok 2021.

2 Základné údaje o účtovnej jednotke

2.1 Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Stavebné bytové družstvo Banská Bystrica
Zelená č. 1, 975 90 Banská Bystrica

2.2 Právna forma : družstvo

registrované v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Dr. ,vl. č. 90/S .

2.3 Výška zapísaného imania:

33.194,- Eur

2.4 IČO: 00 170 071

2.5 DIČ: 2021095747

2.6 Predmet podnikania (činnosti):

- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti,
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom bytových a nebytových priestorov,
- sprostredkovanie obchodu,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti zabezpečenia správy služieb, opráv a údržby, rekonštrukcie a modernizácie nehnuteľností,
- výroba tepla, rozvod tepla,
- poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.

2.7 Zoznam členov štatutárnych orgánov

PREDSTAVENSTVO:

Ing. Ján Uram, CSc.	predseda predstavenstva
JUDr. Silvia Ivaničová	I. podpredseda predstavenstva
Jozef Buzaši	II. podpredseda predstavenstva
Ing. Juraj Chmelík	člen
Ing. Marián Adamják	člen
Ing. Richard Zima	člen
Anton Lukáč	člen
Katarína Severíniová	člen
Júlia Sakalová	člen

KONTRÓLNA KOMISIA

Dana Kyjanicová	predseda
JUDr. Katarína Barinová	podpredseda
Mgr. Dagmar Hlavatá	člen
Ing. Milan Styk	člen
Ing. Ján Tomko	člen
Ing. Peter Novák	člen
Ing. Lenka Theodoulides	člen

2.8 Štruktúra spravovaných bytov a podiel na základnom imaní

SBD k 31.12.2021 spravovalo 11 275 bytov (+ 9 garáží), z toho bolo 10 980 bytov vo vlastníctve fyzických a právnických osôb, 295 bytov zostáva vo vlastníctve SBD. Bytový fond sa nachádzal v 211 bytových domoch.

3 Vznik družstva a jeho organizačná štruktúra

SBD vzniklo 26.5.1959 za účelom zabezpečovania správy nehnuteľností. Správa a služby SBD je výkonnou zložkou SBD Banská Bystrica a tvorí jednotný funkčný a organizačný celok. Organizačná štruktúra Správy a služieb sa člení na:

- úsek predsedu SBD
- technicko-prevádzkový úsek
- ekonomický úsek
- úsek bytový a právny

Úseky sa členia na oddelenia a samostatné referáty.

4 Zhodnotenie činnosti orgánov

4.1 Zhromaždenie delegátov

ZD SBD, zvolané predstavenstvom družstva v zmysle článku 75 stanov SBD, sa uskutočnilo dňa 23.06.2022 v aule Slovenskej zdravotníckej univerzity v Banskej Bystrici. V čase otvorenia bolo prítomných 106 delegátov s hlasom rozhodujúcim.

V hlavných bodoch programu ZD SBD schválilo:

- Správu o činnosti Predstavenstva SBD .

- Správu o činnosti KK SBD.
- Stanovisko KK SBD k výsledkom hospodárenia SBD v roku 2021 a k návrhu na schválenie výsledku hospodárenia za rok 2021.
- Správu o činnosti a výsledkoch hospodárenia SBD a ročnú účtovnú závierku za rok 2021.
- Opatrenia k výsledkom hospodárenia SBD za rok 2021.
- Rozdelenie hospodárskeho výsledku po zdanení za rok 2021.
- Finančný rozpočet SBD na rok 2022.

4.2 Predstavenstvo SBD

V roku 2021 sa uskutočnilo 12 zasadnutí P SBD s účasťou 93,51 %. P SBD na zasadnutiach kontrolovalo plnenie uznesení z predošlých zasadnutí, podrobne sa oboznamovalo s aktuálnou ekonomickou a finančnou situáciou a s informáciou o dosahovaných ekonomických výsledkoch družstva a priebežne ich hodnotilo, rozhodovalo o žiadostiach BD o poskytnutie úverov z RHF. V súlade so stanovami SBD prijímalo rozhodnutia o úkonoch spojených s členstvom v družstve, nájmom družstevných bytov, dodržiavaním členských povinností a pod.

Celkovo bolo prijatých 121 uznesení. Všetky uznesenia ukladacieho charakteru boli splnené.

P SBD počas celého roka bolo informované o zabezpečení chodu SBD z dôvodu mimoriadnych opatrení súvisiacich s COVIDOM-19 tak, aby boli zabezpečené všetky činnosti SBD.

4.3 Kontrolná komisia

KK zasadala v roku 2021 11 krát s účasťou 87,01 %. Na svojich rokovaníach prijala 30 uznesení z toho 8 malo ukladací charakter.

KK v roku 2021:

- vypracovala a schválila plán kontrolnej činnosti na 1. a 2. polrok 2021,
- vypracovala správu o svojej činnosti za rok 2020 a stanovisko k výsledku hospodárenia SBD za rok 2020,
- vykonala kontrolu postupu a časového rozsahu zabezpečenia požadovanej služby a tovaru od VB BD týkajúcich sa spoločných priestorov BD v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby a opráv,
- vykonala kontrolu priebehu obstarávania a realizácie obnovy budovy SBD,
- vykonala kontrolu stavu v nákupe výpočtovej techniky a jej opodstatnenosti a stavu softvérového vybavenia,
- vykonala kontrolu hospodárenia na rekreačnom zariadení chatka v Dolnej Strehovej,
- zaoberala sa počas roka doručenou korešpondenciou od predsedov VZVB i bežných členov SBD a reagovala na ich podnety.

5 Správa a služby SBD

5.1 Podateľňa a archív

V súlade so spisovým poriadkom Správy a služieb SBD všetky zásielky doručené poštou alebo osobne boli sústreďované v podateľni. Doručených bolo celkom 7 545 a odoslaných 18 200 zásielok.

V priebehu roka 2021 bolo v zmysle spisového poriadku a so súhlasom Štátneho oblastného archívu vyradených a odovzdaných do zberných surovín 225 šanónov s písomnosťami a zaarchivovaných bolo 191 šanónov.

5.2 OSO

Zamestnanci OSO spolupracovali s VZV. Zamerali sa najmä na pomoc pri zvolávaní schôdzí vlastníkov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

V zmysle § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, zamestnanci spracovali a doručili všetkým BD v stanovenom termíne Správu o činnosti správcu za rok 2020, prílohou správy bolo aj čerpanie FPÚaO. V stanovenej lehote do 30.11.2021 zaslali plán opráv na rok 2022 všetkým VB.

5.3 Úsek bytový a právny

Bytové oddelenie v roku 2021 zrealizovalo 540 zmien v evidencii VB. V priebehu roka 2021 bolo zavkladovaných 53 zmlúv o prevode bytov do vlastníctva .

Právne oddelenie vypracovalo 52 návrhov na vydanie platobného rozkazu o zaplatenie dlžnej sumy voči nájomcom bytov a VB.

5.4 Technicko-prevádzkový úsek

OOaÚ zabezpečuje opravy a údržbu bytového fondu dodávateľskou formou, tieto práce dosiahli celkový objem 2 795 907,05 €.

TPÚ kontroloval a zabezpečoval povinnú výmenu vodomeroch na SV a TÚV. V rámci povinnej výmeny vodomeroch sa vymenilo 3 353 ks na SV a 4 839 ks na TV.

TPÚ zabezpečoval prevádzku zdrojov tepla v správe SBD. V týchto zdrojoch zabezpečoval vykonávanie odborných prehliadok a skúšok, údržbu a opravy.

OOBF zabezpečovalo realizáciu zateplenia obvodových plášťov BD, rekonštrukciu a sanáciu balkónov a lodžií, zateplenie suterénov, výmenu podlahovín. V priebehu roka bolo zrealizovaných 9 investičných akcií v celkovej výške 1 261 645,20 €.

Oddelenie výťahov - náklady na servis, prevádzku, rekonštrukciu a prístavbu výťahov v BD dosiahli sumu 1 428 528,96 €.

5.5 Ekonomický úsek

Stav zamestnancov v priebehu roka 2021 mierne klesol. Fyzický stav sa pohyboval od 47 do 50 zamestnancov. Objem mzdových nákladov v roku 2021 sa oproti roku 2020 zvýšil o 2,25 %, objem ostatných osobných nákladov sa zvýšil o 0,23%.

SBD pripravilo a vyexpedovalo s účinnosťou od 1.2.2021 nové MZP. Spracovalo vyúčtovanie skutočných nákladov za rok 2020, vyexpedovalo nové MZP (účinnosť od

01.07.2021) a 2 835 ks výziev na úhradu nedoplatkov. V porovnaní s rokom 2021 sa nedoplatky znížili o 21 384 €.

SBD podalo 5 žiadostí BD o úver zo ŠFRB a 14 žiadostí o úver z komerčnej banky.

SBD riešilo v priebehu roka 81 poistných udalostí, vyriešených bolo 61, v riešení ostalo 13 a zrušených bolo 7 poistných udalostí.

EÚ spracoval ročnú účtovnú závierku za rok 2021, ku ktorej bol uskutočnený audit nezávislého audítora AVA audit, spol. s r.o.. Z pohľadu súhrnných ekonomických výsledkov SBD väčšina položiek nákladov a výnosov dosiahla očakávané výsledky, náklady v porovnaní s plánom splnilo na 100,03 % a výnosy na 100,24 %. SBD dosiahlo hospodársky výsledok pred zdanením 10 035,54 €, daň z príjmov bola 5 012,21 €, odložená daň -408,77 € a splatná daň z úrokov 235,35 €. Hospodársky výsledok po zdanení je 5 196,75 €.

5.6 Oddelenie ASR

Oddelenie ASR riešilo v priebehu roka 2021 úlohy, ktoré možno rozdeliť na 3 oblasti:

- softvérovú
- nákup informačných technológií
- práce zabezpečujúce chod informačného systému SBD

6 Povinné informácie

Stavebné bytové družstvo:

- nemá žiadne špecifické významné riziká a neistoty, okrem všeobecne známych rizík podnikania alebo prípadných udalostí vyššej moci. Prognóza pre ďalšie obdobie je stabilná,
- svojou činnosťou nijako nezaťažuje životné prostredie,
- neidentifikovalo žiadne významné udalosti po skončení účtovného obdobia,
- neočakáva nárast tržieb, výhľad hospodárenia je stabilný,
- nemá náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja,
- nenadobudlo vlastné akcie, dočasné listy ani obchodné podiely a akcie,
- nemá organizačnú zložku v zahraničí,
- nepoužíva finančné nástroje podľa zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov, a preto nemá povinnosť uviesť špecifické informácie o metódach riadenia rizík,
- neemitovalo cenné papiere, ktoré boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu a preto nemá povinnosť uviesť štruktúrované informácie podľa § 20 odst.6 a 7 zákona o účtovníctve – napríklad vyhlásenie o správe a riadení.

7 Hospodársky výsledok

Hospodársky výsledok po zdanení za rok 2021 predstavoval zisk vo výške 5 196,75 € a bol schválený spolu s jeho rozdelením na Zhromaždení delegátov, konanom 23.06.2022.

Rozdelenie hospodárskeho výsledku:

Nerozdelený zisk minulých rokov	4 416,75 €
Fond odmien	780,00 €

8 Záver

Opatrenia k výsledku hospodárenia boli prijaté v Správe o činnosti a výsledku hospodárenia SBD za rok 2021. Bol zostavený plán nákladov a tržieb na rok 2022, ktorý by mal zabezpečiť plnenie ďalších úloh v oblasti správy bytových domov.



SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Štatutárnemu orgánu a zhromaždeniu delegátov družstva

Stavebné bytové družstvo Banská Bystrica

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky družstva Stavebné bytové družstvo Banská Bystrica (ďalej len „Družstvo“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2021, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Družstva k 31. decembru 2021 a výsledku jeho hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Družstva sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Družstva nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Družstvo zlikvidovať alebo ukončiť jeho činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko





v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Družstva.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Družstva nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Družstvo prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa Družstva obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadríme názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,

- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

Banská Bystrica, 25. apríla 2022

AVA audit, spol. s r.o.
Lazovná 71
974 01 Banská Bystrica
Obchodný register OS Banská Bystrica,
oddiel Sro, vložka č.5800/S
Licencia SKAU č.249

Ing. Zlatica Vaníková
Zodpovedný audítor
Licencia SKAU č.71



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 1 0 9 5 7 4 7 IČO 0 0 1 7 0 0 7 1 SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka X malá veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 1 2 0 2 1 do 1 2 2 0 2 1 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 0 do 1 2 2 0 2 0
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

☒ Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)☒ Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)☒ Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO BANSKÁ BYSTRICA

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

ZELENÁ

Číslo

1

PSČ

Obec

9 7 5 9 0 BANSKÁ BYSTRICA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OKRESNÉHO SÚDU BANSKÁ BYSTRICA, ODDIEL DR., VL.Č. 90 / S

Telefónne číslo

0 4 8 4 7 1 3 5 0 0

Faxové číslo

0 4 8 4 1 3 8 2 4 7

E-mailová adresa

SBDBB@SBDBB.SK

Zostavená dňa:

1 4 . 2 . 2 0 2 2

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01		5 3 5 1 8 5 1 8	5 2 3 3 3 7 8 0
				1 1 8 4 7 3 8	5 3 6 7 9 2 0 6
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02		4 3 0 0 7 9 7	3 1 1 6 0 5 9
				1 1 8 4 7 3 8	3 4 7 1 6 3 1
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03		5 6 5 3 2	1 0 8 7 4
				4 5 6 5 8	9 2 0 2
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05		4 6 1 3 9	1 0 8 7 4
				3 5 2 6 5	9 2 0 2
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08		1 0 3 9 3	
				1 0 3 9 3	
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11		3 8 6 1 2 3 3	2 7 2 2 1 5 3
				1 1 3 9 0 8 0	3 0 7 4 6 3 9
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12		3 1 2 7 5 8	3 1 2 7 5 8
					3 1 2 7 5 8
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13		3 0 4 6 8 1 9	2 3 5 8 1 5 4
				6 8 8 6 6 5	2 7 3 0 2 1 7
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14		4 9 8 3 9 5	4 7 9 8 0
				4 5 0 4 1 5	3 1 6 6 4



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18		3 2 6 1	3 2 6 1
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21		3 8 3 0 3 2	3 8 3 0 3 2
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			3 8 7 7 9 0
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28		1 8 0 0 0 0	1 8 0 0 0 0
					1 8 1 6 8 8



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2		Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30	2 0 3 0 3 2	2 0 3 0 3 2	2 0 6 1 0 2
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	4 9 2 1 2 0 1 1	4 9 2 1 2 0 1 1	5 0 2 0 2 5 2 7
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	8 1 6 8	8 1 6 8	7 9 5 6
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	8 1 6 8	8 1 6 8	7 9 5 6
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	1 7 9 6 2 3 7 8	1 7 9 6 2 3 7 8	1 8 8 9 3 2 5 3
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	1 7 9 6 2 3 7 8	1 7 9 6 2 3 7 8	1 8 8 9 3 2 5 3
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 1 1 0 3 7 1 8	1 1 1 0 3 7 1 8	1 1 4 9 7 8 5 4
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	9 1 8 3 1 2 3	9 1 8 3 1 2 3	9 5 2 2 1 0 0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57		9 1 8 3 1 2 3	9 1 8 3 1 2 3	
						9 5 2 2 1 0 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63		1 1 9 5 3	1 1 9 5 3	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65		1 9 0 8 6 4 2	1 9 0 8 6 4 2	
						1 9 7 5 7 5 4
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66		5 4 9 3 0 8	5 4 9 3 0 8	
						5 2 8 3 7 6
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68		5 4 9 3 0 8	5 4 9 3 0 8	
						5 2 8 3 7 6
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 9 5 8 8 4 3 9	1 9 5 8 8 4 3 9	
					1 9 2 7 5 0 8 8
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 4 0 8	1 4 0 8	
					3 0 3 0
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 9 5 8 7 0 3 1	1 9 5 8 7 0 3 1	
					1 9 2 7 2 0 5 8
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	5 7 1 0	5 7 1 0	
					5 0 4 8
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	1 1 4 0	1 1 4 0	
					8 0 6
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	3 3 4 7	3 3 4 7	
					4 2 4 2
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	1 2 2 3	1 2 2 3	

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	5 2 3 3 3 7 8 0	5 3 6 7 9 2 0 6
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 8 5 5 3 6 2	4 1 7 7 1 3 8
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 8 4 8 7 4	1 8 5 4 5 5
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 8 4 8 7 4	1 8 5 4 5 5
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	2 0 7 0 2 5 2	2 4 0 5 4 7 9
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	8 4 5 6 3 3	8 4 5 6 3 3
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	8 4 5 6 3 3	8 4 5 6 3 3
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	7 4 9 4 0 6	6 8 6 2 5 9
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	5 3 4 6	5 3 4 6
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	7 4 4 0 6 0	6 8 0 9 1 3
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97		
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	5 1 9 7	5 4 3 1 2
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	4 8 4 6 5 5 5 3	4 9 4 8 7 0 2 4
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 5 3 8 9 1 3 5	2 7 0 3 0 5 5 1
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	1 0 9 6 1 4 1 9	1 2 0 8 4 3 9 3
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	1 4 3 8 0 3 2 9	1 4 9 0 3 2 2 2
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114	2 7 3 1 5	2 2 4 5 5
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	2 0 0 7 2	2 0 4 8 1



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	7 2 3 5 7 7 6	7 6 2 1 2 1 1
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 5 0 3 8 7 0 7	1 4 0 2 1 7 0 3
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 3 7 1 5 7 1 1	1 2 6 4 3 6 8 7
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 3 7 1 5 7 1 1	1 2 6 4 3 6 8 7
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	4 8 8 0 2	5 0 4 3 3
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	3 1 3 2 4	3 2 5 5 3
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	4 6 4 0 1	4 8 1 6 2
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 1 9 6 4 6 9	1 2 4 6 8 6 8
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	4 3 5 6 0	4 1 8 1 3
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	1 4 3 1 6	1 3 6 3 1
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 9 2 4 4	2 8 1 8 2
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	7 5 8 3 7 5	7 7 1 7 4 6
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 2 8 6 5	1 5 0 4 4
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	2 3 2	
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	1 0 1 1 0	1 4 9 3 2
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	2 5 2 3	1 1 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrát (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 1 2 8 1 1 3	1 1 0 3 6 6 7
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 2 2 6 3 9 0	1 2 8 3 6 2 0
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 1 7 0 6 4 6	1 1 6 0 6 0 0
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	8 6 4	6 7
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	5 4 8 8 0	1 2 2 9 5 3
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	1 2 4 4 1 2 8	1 2 4 0 2 2 1
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 3 9 5 1 9	1 6 6 8 9 2
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 4 1 8 7 9	1 3 0 1 8 0
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	8 5 9 6 5 2	8 4 0 3 4 6
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	5 6 3 2 6 4	5 5 1 1 5 5
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	5 3 6 6 1	5 3 3 2 4
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	2 1 6 1 0 5	2 0 9 8 4 9
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	2 6 6 2 2	2 6 0 1 8
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	3 0 0 1 7	2 9 4 0 3
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	5 2 6 4 0	4 7 1 9 7
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	5 2 6 4 0	4 7 1 9 7
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	2 6	4 6
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2 0 3 9 5	2 6 1 5 7
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 1 7 7 3 8	4 3 3 9 9

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 0 2 1 0 9 5 7 4 7

IČO 0 0 1 7 0 0 7 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	8 8 9 2 4 8	8 6 3 5 2 8
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2 8 7 8 6	2 9 1 3 3
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	6 8 8 5	6 7 5 0
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34	6 8 8 5	6 7 5 0
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	2 0 6 6 2	2 0 5 1 0
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38	2 0 6 6 2	2 0 5 1 0
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	1 2 3 9	1 8 7 3
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 2 3 9	1 8 7 3
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 0 1 3	3 4 4
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49		
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 0 1 3	3 4 4



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	2 7 7 7 3	2 8 7 8 9
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 0 0 3 5	7 2 1 8 8
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	4 8 3 8	1 7 8 7 6
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	5 2 4 7	1 8 0 8 4
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 4 0 9	- 2 0 8
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	5 1 9 7	5 4 3 1 2

Článok I - Všeobecné informácie

I. 1 a) Názov a sídlo spoločnosti

Stavebné bytové družstvo Banská Bystrica
Zelená 1
975 90 Banská Bystrica

I. 1 b) Opis vykonávanej činnosti

Činnosti podľa výpisu z OR	Vykonávané od
kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti	26.5.1959
kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti v rozsahu voľnej živnosti	26.5.1959
prenájom bytových a nebytových priestorov	26.5.1959
sprostredkovanie obchodu	26.5.1959
vodoinštalatérsvo	26.5.1959
kúrenárske práce	26.5.1959
montáž a výmena mechanických meračov prietoku - vodomery	26.5.1959
sprostredkovateľská činnosť v oblasti zabezpečenia správy služieb, opráv a údržby, rekonštrukcie a modernizácie nehnuteľností	26.5.1959
výroba tepla, rozvod tepla	26.5.1959
poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom	26.5.1959
správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností	26.5.1959

I. 3) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce obdobie

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce obdobie : 19.08.2021

Schvaľovací orgán : Zhromaždenie delegátov

I. 4) Právny dôvod na zostavenie ÚZ

Účtovná závierka je zostavovaná z dôvodu ukončenia účtovného obdobia, ktoré je pre SBD kalendárny rok.

I. 6) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	46	47
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	48	48
počet vedúcich zamestnancov	6	6

Článok II - Informácie o prijatých postupoch

II. 1) Predpoklad zostavenia účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Zvážili sme potenciálne dopady COVID 19 na našej podnikateľskej aktivity a dospeli sme k záveru, že nemajú významný vplyv na našu schopnosť pokračovať nepretržite vo svojej činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov.

II. 2) Účtovné metódy a zásady

Stavebné bytové družstvo sa riadi Smernicou predsedu SBD č. 1/2014 - Postupy účtovania dokladov a vybrané zásady účtovania.

II. 4) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

II. 4 a-e) Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

Názov položky	Bližšia špecifikácia	Výskyt v ÚJ	Spôsob oceňovania	Riadok v ÚZ	Poznámky podľa bodov 4b-4e Čl. II Opatrenia
Dlhodobý nehmotný majetok	nakúpený:	áno	Obstarávacía cena	8	
	vytvorené vlastnou činnosťou:		Vlastné náklady		
	obstaraný inak (darom):		Reálna hodnota		
Dlhodobý hmotný majetok	nakúpený:	áno	Obstarávacía cena	12, 13, 14, 18	
	vytvorené vlastnou činnosťou:		Vlastné náklady		
	obstaraný inak (darom):		Reálna hodnota		
Dlhodobý finančný majetok	dlhové cenné papiere		Obstarávacía cena		
Zásoby	obstarané kúpou:	áno	Obstarávacía cena	35	
	vytvorené vlastnou činnosťou:		Vlastné náklady		
	obstarané inak (darom):	áno	Reálna hodnota		
	ZV a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj:		Menovitá hodnota		
Pohľadávky	Vlastné pohľadávky:	áno	Menovitá hodnota	51, 57, 63, 65	

	Kúpené pohľadávky:		Obstarávacia cena		
Krátkodobý finančný majetok	dlhové cenné papiere spl. do 1 roka	áno	Obstarávacia cena	68	
Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy:	náklady a príjmy budúcich období	áno	Menovitá hodnota	76, 78	
Závazky, vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov:		áno	Menovitá hodnota	110,111,114,126,131-133,135,137,139	
Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy:	výnosy budúcich období	áno	Menovitá hodnota	144	
Deriváty:			Menovitá hodnota		
Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi:			Menovitá hodnota		
Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci:			Obstarávacia cena		
Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:		áno	Menovitá hodnota	117	

II. 4f) Odpisový plán

II. 4 f1) Dlhodobý nehmotný majetok

Odpisový plán dlhodobého nehmotného majetku je určený Smernicou predsedu SBD č. 1/2014.
Odpisová metóda: časová, odpisy rovnomerné.

II. 4 f2) Dlhodobý hmotný majetok

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené Smernicou predsedu SBD č. 1/2014.
Metóda časová, odpis rovnomerný.

Článok III - Informácie, ktoré vysvetľujú a doplňujú položky súvahy**III. 1) Aktíva****III. 1a) Dlhodobý majetok****III. 1 a1-3a) Dlhodobý majetok nehmotný - bežné účtovné obdobie**

Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		42 509			10 393	0		52 902
Prírastky		3 630				3 630		7 260
Úbytky						3 630		3 630
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		46 139			10 393	0		56 532
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		33 307			10 393			43 700
Prírastky		1 958						1 958
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		35 265			10 393			45 658
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		9 202			0	0		9 202
Stav na konci účtovného obdobia		10 874			0	0		10 874

III. 1 a1-3b) Dlhodobý majetok nehmotný - bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		33 030			10 393	0		43 423
Prírastky		9 479				9 479		18 958
Úbytky						9 479		9 479
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		42 509			10 393	0		52 902
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		33 030			9 021			42 051
Prírastky		277			1 372			1 649
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		33 307			10 393			43 700
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		0			1 372	0		1 372
Stav na konci účtovného obdobia		9 202			0	0		9 202

III. 1 a1-3c) Dlhodobý majetok hmotný - bežné účtovné obdobie									
Položka	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
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	312 758	3 383 327	482 227				0	0	4 178 312
Prírastky		21 948	31 444				56 653	2 135	112 180
Úbytky		358 456	15 276				53 392	2 135	429 259
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	312 758	3 046 819	498 395				3 261	0	3 861 233
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		653 110	450 563						1 103 673
Prírastky		35 555	15 127						50 682
Úbytky			15 276						15 276
Stav na konci účtovného obdobia		688 665	450 414						1 139 079
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	312 758	2 730 217	31 664				0	0	3 074 639
Stav na konci účtovného obdobia	312 758	2 358 154	47 981				3 261	0	2 722 154

III. 1 a1-3d) Dlhodobý majetok hmotný - bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie									
Položka	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
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	312 758	3 711 912	476 736				4 061		4 505 467
Prírastky		80 819	7 744				84 502		173 065
Úbytky		409 404	2 253				88 563		500 220
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	312 758	3 383 327	482 227				0		4 178 312
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		619 311	441 068						1 060 379
Prírastky		33 799	11 749						45 548
Úbytky			2 254						2 254
Stav na konci účtovného obdobia		653 110	450 563						1 103 673
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	312 758	3 092 601	35 668				4 061		3 445 088
Stav na konci účtovného obdobia	312 758	2 730 217	31 664				0		3 074 639

III. 1 c) Dlhodobý majetok na ktorý je zriadené záložné právo

Záložné právo je zriadené na všetky bytové domy, ktorým bol poskytnutý úver v zmysle úverovej zmluvy. K zabezpečeniu pohľadávky (úveru) banky sa zriadilo záložné právo pre Záložného veriteľa k zálohe - k pohľadávkam Záložcu na príspevky, preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome (preddavky).

III. 1 f1) Dlhodobý finančný majetok - štruktúra

Položka	Podielová účasť v PUJ (061A, 062A, 063A)	Podielová účasť, okrem PUJ (062A)	Ostatné CP a podiely (063A)	Pôžičky PUJ (066A)	Pôžičky, okrem PUJ (066A)	Ostatné pôžičky (067A)	Dlhové CP a ostatný DFM (065A, 069A)	účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	Obstaranie a preddavky (043,053)	SPOLU
Prvotné ocenenie										
Stav na začiatku účtovného obdobia							181 688	206 102	0	387 790
Prírastky							180 000	155 009	180 000	515 009
Úbytky							181 688	158 079	180 000	519 767
Presuny										
Stav na konci účtovného obdobia							180 000	203 032	0	383 032
Opravné položky										
Stav na začiatku účtovného obdobia										
Prírastky										
Úbytky										
Presuny										
Stav na konci účtovného obdobia										
Účtovná hodnota										
Stav na začiatku účtovného obdobia							181 688	206 102	0	387 790
Stav na konci účtovného obdobia							180 000	203 032	0	383 032

Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (221.3120, 222.1000, 222.2000, 222.2100, 222.2200)

III. 1 h) Dlhodobý finančný majetok - ocenenie

Dlhodobý finančný majetok je ocenený menovitou hodnotou.

III. 1 q) Veková štruktúra pohľadávok			
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky	17 962 378	0	17 962 378
Dlhodobé pohľadávky spolu	17 962 378	0	17 962 378
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	9 183 123		9 183 123
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	11 953		11 953
Iné pohľadávky	1 908 642	0	1 908 642
Krátkodobé pohľadávky spolu	11 103 718	0	11 103 718

Najvýraznejšiu sumu dlhodobých pohľadávok účet 378 tvoria úvery ŠFRB, FPÚaO a EIB.

Najvýraznejšiu sumu iných krátkodobých pohľadávok účet 378 tvoria pohľadávky do 1 roka úver ŠFRB, FPÚaO a EIB.

Najvýraznejšiu sumu pohľadávok z obchodného styku tvoria pohľadávky na účte 315, kde sa v priebehu roka účtujú náklady na UK, TUV, EE, vodné a stočné, poisťné, poštovné, daň z nehnuteľností jednotlivých bytových domov. Účet sa rozpustí po vyúčtovaní bytových domov.

III. 1 t1) Krátkodobý finančný majetok - zložky		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 408	3 030
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	19 383 999	19 069 045
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	203 032	203 013
Peniaze na ceste		0
SPOLU	19 588 439	19 275 088

Vkladové účty 221.3120, 222.2000, 222.2100, 222.2200

III. 1 t2) Krátkodobý finančný majetok - zložky					
Krátkodobý finančný majetok	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Majetkové CP na obchodovanie					
Dlhové CP na obchodovanie					
Emisné kvóty					
Dlhové CP so splatnosťou do jedného roka držané do splatnosti	528 376	561 903	540 971		549 308
Ostatné realizovateľné CP					
Obstarávanie krátkodobého finančného majetku					
SPOLU	528 376	561 903	540 971		549 308

III. 1 w) Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo, alebo má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

Disponibilná výška finančných prostriedkov je ohraničená výškou vinkulovaných vkladov v súvislosti s prijatými úvermi bytových domov.

III. 1 y) Významné položky časového rozlíšenia

Účtovná jednotka nemá významné položky časového rozlíšenia nákladov budúcich období.

III. 2) Pasíva

III. 2a) Vlastné imanie

III. 2 a1-2) základné imanie					
Členské vklady	Hodnota	Počet	Spolu	Splatené	Práva spojené s akciou
Fond zákl. členských vkladov	16,60	257	4 266	4 266	
Fond zákl. členských vkladov	99,58	14	1 394	1 394	
Fond čl. vkladov-vlastníci	16,60	10 886	179 214	179 214	
SPOLU		11 157	184 874	184 874	

Základné imanie sa skladá z dvoch častí - Fond základných členských vkladov - nebývajúcí členovia (411.4000); Fond členských vkladov vlastníkov členov (411.4400). Vlastník člen môže mať len jeden členský vklad. Ak byt využíva na podnikanie právnická osoba tiež neplatí členský vklad.

III. 2 a3) Hodnota upísaného vlastného imania

Výška zapísaného základného imania v Obchodnom registri je 33 194 €.

III. 2 a4-1) Rozdelenie účtovného zisku, vysporiadanie straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	54 312
Účtovný zisk	54 312
Rozdelenie	
Prídel do sociálneho fondu	20 000
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	34 312

III. 2 a7-1) Navrhnuté rozdelenie zisku alebo vysporiadania straty za bežné účtovné obdobie

Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	780
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	4 417
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
SPOLU	5 197

III. 2 b) Rezervy

Názov položky	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	41 813	43 560	40 781	1 032	43 560
rezerva na dovolenky	13 631	14 316	13 631		14 316
rezerva audit	1 735	1 735	1 735		1 735
Nevyfakturované dodávky nebytové priestory	26 447	27 509	25 415	1 032	27 509

III. 2 c) Závazky - do a po lehote splatnosti			
Závazok	Riadok súvahy	Do lehoty splatnosti	Po lehote splatnosti
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	13 715 711	
Záväzky voči zamestnancom	131	48 802	
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	31 324	
Daňové záväzky a dotácie	133	46 401	
Iné záväzky	135	1 196 469	
Ostatné dlhodobé záväzky	110	10 961 419	
Dlhodobé prijaté preddavky	111	14 380 329	
Záväzky zo sociálneho fondu	114	27 315	
Odložený daňový záväzok	117	20 072	

III. 2 d) Závazky - podľa zostatkovej doby splatnosti		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	25 389 135	27 030 551
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	25 389 135	27 030 551
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Krátkodobé záväzky spolu	15 038 707	14 021 703
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	15 038 707	14 021 703
Záväzky po lehote splatnosti		

III. 2 e) Údaje o hodnote záväzkov zabezpečených záložným právom a pod.

Záväzky zabezpečované záložným právom sú v súvislosti s poskytnutými úvermi bytovým domom.

III. 2 f) Výpočet odloženého daňového záväzku

Výpočet odloženého daňového záväzku:

Zostatková cena majetku daňová	399.905
Zostatková cena majetku účtovná	524.732
Rozdiel	124.827
Odložená daňový záväzok 21%	26.213
Odložená daň z rezerv na nevyfakturované dodávky:	
rezerva audit	1.735
rezerva energie nebytové priestory	27.510
Spolu rezerva na nevyf.dod.	29.245
odložená daň 21%	-6.141
Celkom odložený daňový záväzok	20.072

III. 2 g) Závazky zo sociálneho fondu		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	22 455	7 455
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	4 777	4 653
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	20 000	30 661
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	24 777	35 314
Čerpanie sociálneho fondu	19 917	20 314
Konečný zostatok sociálneho fondu	27 315	22 455

III. 2 i1) Bankové úvery a pôžičky						
Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé bankové úvery						
anuitné úvery za družstevné byty	€		splátkový kalendár	67 579	67 579	90 808
úvery na nadstavby	€		splátkový kalendár	0	0	0
úvery na obnovu bytových domov	€		úverové zmluvy	7 168 197	7 168 197	7 530 403
Krátkodobé bankové úvery						
úvery na obnovu bytových domov	€		úverové zmluvy	758 375	758 375	771 746

Bankové úvery sú poskytnuté na splácanie družstevných domov a na obnovu bytového fondu. Úroková sadzba je určená pri anuitných splátkach vo výške 1% a úvery na obnovu bytových domov sa menia podľa úrokových sadzieb Euribor resp. Bribor. BÚ sa vzťahujú k účtom 461.0000, 461.1000, 461.2000, 461.2100.

III. 2 j) Položky časového rozlíšenia na strane pasív

Významnou položkou sú výnosy budúcich období dlhodobé, ktoré sa znižujú vo výške odpisov zaradeného majetku .

III. 5) Odložená daň						
III. 5 f) Vzťah medzi sumou splatnej dane z príjmov a sumou odloženej dane z príjmov a medzi výsledkom hospodárenia pred zdanením						
Názov položky	Bežné účtovné obdobie - Základ dane	Bežné účtovné obdobie - Daň	Bežné účtovné obdobie - Daň v %	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - Základ dane	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - Daň	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	10 035			72 188		
teoretická daň		2 107	21,00		15 159	21,00
Daňovo neuznané náklady	70 403	14 784	21,00	70 568	14 819	21,00
Výnosy nepodliehajúce dani	-56 571	-11 879	21,00	-58 336	-12 250	21,00
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky						
Umorenie daňovej straty						
Zmena sadzby dane						

Iné	1 239	235	19,00	1 873	356	19,00
Spolu	25 106	5 247	21,00	86 293	18 084	21,00
Splatná daň z príjmov		5 247	21,00		18 084	21,00
Odložená daň z príjmov		-409	21,00		-208	21,00
Celková daň z príjmov		4 838	21,00		17 876	21,00

V položke iné sú prijaté úroky, z ktorých bola zaplatená daň 19 %.

III. 5 g) Zmena sadzby dane

Sadzba dane za rok 2021 je 21% a v roku 2022 sa nemení.

Článok IV - Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú položky výkazu ziskov a strát

IV. 1) Výnosy a náklady z bežnej činnosti

IV. 1 a) Výnosy za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých typov výrobkov a služieb

Typ výrobku, tovaru alebo služby	Suma výnosov Bežný rok	Suma výnosov Minulý rok
Príspevok na správu - vlastníci	853 963	835 594
Príspevok na správu - nájomcovia	26 442	29 554
Poplatok za správu kotolní	4 211	4 205
Tržby za nebytové priestory	157 059	155 205
Tržby z predaja služieb nebytové priestory	37 757	39 226
Tržby z vlastných kotolní	70 342	75 732
Služby spojené so sledovaním úveru	14 920	15 144
Tržby-aktivácia, prekládka RM, odpočty	5 952	5 940
SPOLU	1 170 646	1 160 600

IV. 1 d) Opis a suma ostatných významných položiek výnosov z hospodárskej činnosti

Opis účtovného prípadu	Suma výnosov z hospodárskej činnosti Bežný rok	Suma výnosov z hospodárskej činnosti Minulý rok
Odmena SZBD	25 767	10 540
dar SZBD		
spracovanie podkladov pre ESDB		4 598
dražba družstevného bytu		77 000

IV. 1 e) Osobné náklady

Opis účtovného prípadu	Suma osobných nákladov Bežný rok	Suma osobných nákladov Minulý rok
Mzdové náklady	563 264	551 155
Ostatné osobné náklady na závislú činnosť	53 661	53 324
Sociálna poisťovňa	153 779	149 932
Zdravotná poisťovňa	62 326	59 917
Iné osobné a sociálne náklady	26 622	26 018
SPOLU	859 652	840 346

IV. 1 f) Opis a suma významných položiek finančných výnosov a celkovej sume kurzových ziskov		
Opis účtovného prípadu	Suma finančných výnosov Bežný rok	Suma finančných výnosov Minulý rok
Výnosy z predaja CP a podielov (661)		
Výnosové úroky (662)	1 239	1 873
Kurzové zisky počas roku (663.A)		
Kurzové zisky k závierkovému dňu (663.A)		
Ostatné finančné výnosy (66x)	27 547	27 260
SPOLU	28 786	29 133

IV. 1 g) Náklady na poskytnuté služby		
Opis účtovného prípadu	Náklady na nákup služieb Bežný rok	Náklady na nákup služieb Minulý rok
Opravy a údržba	62 497	38 134
Cestovné	85	163
Reprezentačné	379	2 058
Poštovné	12 443	5 241
Služby telefón	4 300	4 494
Ostatné služby	34 118	47 541
Výpočtová technika	26 154	30 422
Odvoz odpadu	1 903	2 127
SPOLU	141 879	130 180

IV. 1 h) Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti		
Opis účtovného prípadu	Ostatné náklady z hospodárskej činnosti Bežný rok	Ostatné náklady z hospodárskej činnosti Minulý rok
Neuplatnená DPH	5 292	7 258
Poistenie	3 070	2 940
Členský príspevok SZBD	9 587	9 606

IV. 1 i) Opis a suma významných položiek finančných nákladov a celkovej sume kurzových strát		
Opis účtovného prípadu	Suma finančných nákladov Bežný rok	Suma finančných nákladov Minulý rok
Náklady z predaja CP a podielov (561)		
Nákladové úroky (562)		
Kurzové straty počas roku (563.A)		
Kurzové straty k závierkovému dňu (563.A)		
Ostatné finančné náklady (56x)	1 013	344
SPOLU	1 013	344

IV. 3) Náklady na overenie účtovnej závierky audítormi		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady voči audítormi, audítorskej spoločnosti, z toho:	3 320	3 320
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	3 320	3 320
iné uisťovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		

Článok V - Informácie o iných aktívach a iných pasívach

V. 3) Údaje evidované na podsúvahových účtoch

Názov podsúvahovej položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Iné	0	0

Na účtoch podsúvahovej evidencie sa účtuje hodnota bytov a plynových zariadení vlastníkov bytov (751.0000 - 751.4100). Taktiež je tu evidovaný počet bytov vlastníkov členov, družstevných bytov členov a nečlenov (761.1000 - 761.3100).

Článok VI - Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

VI. a) Informácie o poklese alebo zvýšení 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

Po dni zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali vplyv na výšku majetku a hospodárenie účtovnej jednotky. Účtovná jednotka pokračuje vo svojej činnosti.

Článok VII - Informácie o spriaznených osobách

VII. 2) Informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárneho, dozorného a iného orgánu účtovnej jednotky

VII. 2 a) Výška záruk jednotlivým členom štatutárneho, dozorných a iných orgánov

Orgán	Typ odmeny	Výška odmeny
odmena členov štatutárnych orgánov	odmena na základe mandátnej zmluvy	38 515
odmena členov kontrolnej komisie	odmena na základe mandátnej zmluvy	15 146

Článok IX - Prehľad o pohybe vlastného imania

IX. 1-3 a) Prehľad zmien vlastného imania - Bežné účtovné obdobie - riadna/mimoriadna závierka

Položka vlastného imania	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	185 455	3 254	3 835		184 874
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0				0
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	2 405 479	25 729	360 956		2 070 252
Zákonný					

rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond	845 633				845 633
Štatutárne fondy a ostatné fondy	686 259	79 498	16 351		749 406
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	54 312	5 197	54 312		5 197
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

IX. 1-3 b) Prehľad zmien vlastného imania - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - riadna závierka					
Položka vlastného imania	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	184 708	1 013	266		185 455
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-136	136			0
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	2 783 611	34 258	412 390		2 405 479
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond	845 633				845 633
Štatutárne fondy a ostatné fondy	666 850	96 457	77 048		686 259
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	36 072	54 312	36 072		54 312
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie FO - podnikateľa					