

Poznámky Úč POD 3 - 01

POZNÁMKYindividuálnej účtovnej závierky
zostavenej k. 31. 12. 2022v ☒ - eurocentoch ☐ - celých eurách *)Za obdobie od mesiac rok do mesiac Rok 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

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Číslo

PSČ

Názov obce

Číslo telefónu

 /

Číslo faxu

 /

E-mailová adresa

 @

Zostavené dňa: 23.03.2023

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 : 15.6.2022
 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
Ing. Anna Mažáriová	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 2022 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 2022 do 31. decembra 2022.

Účtovná závierka je zostavená za nepretržitého trvania činnosti družstva.

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

E.c/ K 31.12.2022 družstvo na základe zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov urobilo prevod ďalších družstevných bytov do osobného vlastníctva.

Počet bytov v BD Švermova sa zvýšil z 92 na 93 bytov z dôvodu rozdelenia bytu č. 40 vo vchode Švermova 59, B. Bystrica na 2 byty.

Polyfunkčný družstevný dom	Celkom byty	Prevedené byty do OV 2021	Prevedené byty do OV 2022	Zostatok neprevedených bytov	Byty v OV
Banská Bystrica	93	3	10	27	66
Slovenská Ľupča	8	0	0	0	8

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	66	1 309 924,59
Slovenská Ľupča	8	183 886,38
Celkom	74	1 493 810,97

Zásoby

Družstvo na sklade materiálu neeviduje materiál.

Družstvo na sklade tovaru eviduje nakúpené diaľkové ovládače od rampy a čipové kľúče od brány v obstarávacej cene 168,40 €. Tieto zásoby sú určené na predaj nájomcom a vlastníkom bytov v BD na Švermovej ul.č.49 až 59 v Banskej Bystrici

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 22. 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 účt.obdobia		1 511 784,40				16 872,44	0		1 528 656,84
Prírastky		8 428,32				0	8 428,32		8 428,32
Úbytky		159 479,58				6 347,20	8 428,32		165 826,78
Presuny									
Stav na konci účt.obdobia		1 360 733,14				10 525,24	0		1 371 258,38
Oprávky									
Stav na začiatku účt.obdobia						16 872,44			16 872,44
Prírastky						6 347,20			6 347,20
Úbytky						0			0
Stav na konci účt.obdobia						10 525,24			10 525,24

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 účt.obdobia		1 581 352,22				16 872,44			1 606 523,14
Prírastky		0				0			0
Úbytky		69 567,82				0			69 567,82
Presuny									
Stav na konci účt.obdobia		1 511 784,4				16 872,44			1 528 656,84
Oprávky									
Stav na začiatku účt.obdobia						18 142,65			18 142,65
Prírastky						0			0
Úbytky						1 270,21			1 270,21
Stav na konci účt.obdobia						16 872,44			16 872,44

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

Družstvo má bytový dom na Švermovej ul.č.49 až 59, Banská Bystrica poistený v Allianz a. s. Slovenská poisťovňa na poistnú sumu celkom 13 588 614 € s ročným poistným vo výške 2 013,95 €.

BD v Slovenskej Ľupči, Lesnícka č.22 má poistený v ČSOB poisťovni na poistnú sumu na 986 tis. € s ročným poistným 352,29 €.

Obidva bytové domy sú poistené proti živelným poistným udalostiam, vandalizmu a ostatným škodám.

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 neeviduje.

Časť F písm. t/ o finančnom majetku

Družstvo eviduje finančné prostriedky v celkovej hodnote **52 749,03 €**, z toho pokladňa je 45,27 €. Počas roku 2022 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 ČSOB Banke, a.s. zvlášť na každý dom:

Prevádzkový účet domu Švermova, Banská Bystrica	22 392,66 €
Prevádzkový účet domu Slovenská Ľupča	19 071,18 €
Prevádzkový účet správcu	5 357,96 €
Bankový účet ČP – Švermova	0,00 €
Prevádzkový účet - SZRB	22,23 €
Sporiace účty v ČSOB	5 859,73 €
Finančné účty	52 703,76 €

Časť F písm. z/ o aktívnych účtoch časového rozlíšenia

Náklady budúcich období družstva predstavujú výšku **3 984,76 €**. Jedná sa o náklady za vypracovaný znalecký posudok na prevod bytov do osobného vlastníctva v čiastke 949,86 €. 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 3 034,90 €, uhradené v roku 2022, týkajúce sa roku 2023. Tieto náklady budúcich období sú zaradené medzi krátkodobé.

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	1 011 965,41 €
(fondy sú tvorené členskými podielmi členov a štátnymi príspevkami)	
- neuhradená strata minulých rokov	75 028,36 €
- účtovný hospodársky výsledok (strata) pred zdanením za rok 2022	1 861,71 €

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 čiastku dlhodobých záväzkov tvoria nesplatený dlhodobý úver od SZRB vo výške 31 366,44 € a 2 dlhodobé úvery od ČSOB v celkovej sume 400 008,- €.

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 31.12.2022 je 362 518,- €.

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 bola splatná k 27.7.2020 a posledná splátka je splatná k 25.6.2030. Stav úveru na výťahy k 31.12.2022 je 37 490,- €.

Dlhodobé záväzky z predstavujú výšku 26 501,61 €. 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.

Krátkodobé záväzky družstva predstavujú výšku **9 966,34 €** z toho záväzky z obchodného styku sú vo výške 2 172,32 € :

- v tom dodávateľské faktúry sú v objeme 2 347,- €. Najväčšími dodávateľmi služieb sú Stredoslovenská vodárenská a prevádzková spoločnosť, Stredoslovenská energetika .

Ďalšiu skupinu tvoria záväzky voči zamestnancom vo výške 869,26 €, záväzky zo sociálneho a zdravotného poistenia 361,67 €, daňové záväzky 102,52 €.

Najväčšiu položku ostatných záväzkov (6 430,- €) 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,- a 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
Dlhodobé bankové úvery					
Dom Švermova - SZRB	EUR	1,00	31.12.2032	12 022,70	10 194,92
Dom Švermova – ČSOB	EUR	1,25	25.06.2038	23 400,00	23 400,00
Výťahy Švermova – ČSOB	EUR	1,25	25.06.2030	5 004,00	5 004,00

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	43 389,14		12 022,70		31 366,44
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	43 389,14		12 022,7		31 366,44

Dlhodobý nesplatený bankový úver v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, a.s. je k 01.01.2022 vo výške **43 389,14 €**, celá suma prislúcha na bytový dom Švermova, Banská Bystrica.

Úver sa spláca na základe splátkového kalendára dvakrát ročne k 30.6. a k 31.12. . Pravidelné splátky úveru spolu boli v celkovej výške 3 362,47 €.

Mimoriadne splátky úveru v roku 2022 boli v počte 7. Spolu bolo na mimoriadnych splátkach splatených 8 660,23 EUR.

K 31.12.2022 je celkom prevedených bytov do osobného vlastníctva 74. Zostatok neprevedených je 27 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	428 412,00		28 404,00		400 008,00
Do splatnosti od troch rokov do piatich rokov vrátane					
Do splatnosti od jedného roka do troch rokov vrátane					
Do splatnosti do jedného roka vrátane					
Dlhodobé úver spolu	428 412,00		28 404,00		400 008,00

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
Účtovná strata po zdanení	1 300,63
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	1 300,63
Iné	
Spolu	1 300,63

Časť H - o výnosoch

Prevádzkové výnosy v roku 2022 predstavujú výšku **33 209,54 €**, z toho tržby z predaja tovaru (kľúče, čipy od brán) sú 2 707,40 €, tržby z predaja služieb za všetky byty sú 23 435,79 €, tržby nebytových priestorov sú v objeme 5 655,60 €, ostatné (najmä poplatky za prevody bytov) do OV spolu 1 410,75 €. Ostatné výnosy, ktoré nesúvisia s činnosťou účtovnej jednotky sú 6,71 €.

Časť I - o nákladoch

Prevádzkové náklady, finančné a mimoriadne náklady sú vo výške celkom **31 354,54 €**. Spotreba materiálu, energií a služieb predstavuje čiastku 8 783,54 €, v tom sú zahrnuté náklady za byty a nebytové priestory, nájom za pozemok pod garáže 873,82 €. Náklady na predaný tovar (kľúče, čipy od brán) predstavujú sumu 2 571,45 €. Mzdové náklady sú v objeme 8 817,20 €, zákonné sociálne náklady 3 529,97 €.

Ďalšiu skupinu tvoria dane a poplatky v celkovej sume 2 830,47 € z toho daň z nehnuteľnosti za byty, ktoré sú v správe bytového družstva v objeme 2 800,47 €, a ostatné dane, poplatky a pokuty vo výške 30,- €.

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 3 362,47 € 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 384,41 €.

Ostatné náklady z finančnej činnosti - bankové poplatky správa vo výške 90,- € a notárske poplatky vo výške 684,90 €.

Časť K. o podsúvahových položkách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Majetok vlastníkov bytov – prijaté do správy	1 493 810,97	1 334 331,39

V roku 2022 bolo do osobného vlastníctva prevedených 10 bytov 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	31 354,54€
Prevádzkové, finančné a mimoriadne výnosy celkom	33 216,25€
Hospodársky výsledok za účtovné obdobie (pred zdanením)	1 861,71 €
Pripočítateľné položky - náklady vynaložené na príjmy oslobodené od dane	+ 9 744,03€
Odpočítateľné položky – tržby oslobodené od dane za byty SBD	- 11 195,79€
Odpočítateľné položky - úroky zdanené zrážkovou daňou	- 2,34 €
Hospodársky výsledok po úpravách	407,61 €
Základ dane	407,61 €
Odpočet strát minulých období	203,80 €
Základ dane po odpočte strát	203,81 €
Sadzba dane	15 %
Daňová povinnosť	30,57 €
Hospodársky výsledok za účtovné obdobie po zdanení	1 831,14 €