

Výroční zpráva

Období:.....1.1.2018 – 31.12.2018

Účetní jednotka: ...Bytové družstvo M. Kopeckého 512 a 513

Sídlo:Matěje Kopeckého 513/4, Poruba, 708 00 Ostrava

Obsah

- 1) úvod
- 2) rozvaha
- 3) výsledovka
- 4) vybrané údaje
- 5) doplňující údaje

1) úvod

Výroční zpráva je sestavována nad rámec povinností stanovené v § 21 **zákona o účetnictví** a je zaměřena zejména na ekonomické informace související s činností BD.

dle § 252 **obchodního zákoníku** je družstvo povinno sestavit každý rok účetní závěrku. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhuje představenstvo způsob rozdělení a užití zisku. Do působnosti členské schůze bytového družstva patří schválení řádné účetní závěrky, ke které se již v předstihu vyjádřila kontrolní komise (stejně jako k návrhu na rozdělení zisku).

Dle § 9, odstavce (3), písmeno b) **zákona o účetnictví**, nemají povinnost mít účetní závěrku ověřenu auditorem a mohou vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu a rovněž závěrku sestavují dle § 13a ve zjednodušeném rozsahu.

Dle § 18 **zákona o účetnictví**, účetní závěrku tvoří rozvaha, výkaz zisku a ztrát (výsledovka) a příloha.

Dle § 21a, odstavce (4) **zákona o účetnictví**, účetní jednotky, které se zapisují do obchodního rejstříku zveřejňují účetní závěrku jejich uložení do sbírky listin obchodního rejstříku.

2) rozvaha ve zjednodušeném rozsahu (u jednotlivých položek je uvedena věcná náplň)

Aktiva	V tisících Kč
Aktiva celkem	6624
	3242
Dlouhodobý hmotný majetek (dům – včetně technického zhodnocení a modernizace, pozemky)	
Oběžná aktiva (celkem pohledávka a finanční majetek)	3363
Dlouhodobé pohledávky (pohledávky z kupní ceny domu)	0
	1069
Krátkodobé pohledávky (pohledávky za členy BD – náklad na člena BD, pohledávky za odloženými výplatami)	
Krátkodobý finanční majetek (pokladna, bankovní účty, peníze na cestě)	2294
Časové rozlišení (pojistné na další období)	19

Pasiva

Pasiva celkem	6624
	1958
Vlastní kapitál (celkem základní kapitál, kapitálové fondy, nedělitelný fond, výsledek hospodaření)	
Základní kapitál (základní kapitál dle stanov, zapsaný i nezapsaný v OR)	50
	1837
Kapitálové fondy (splacené členské podíly ke krytí kupní ceny domu, nákladů na modernizaci)	
Nedělitelný fond (vytvořený a doplňovaný v souladu se stanovami)	70
Výsledek hospodaření minulých let (nerozdělený zisk)	4
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-3
Cizí zdroje (celkem dlouhodobé i krátkodobé závazky, bankovní úvěry, časové rozlišení)	4660
Dlouhodobé závazky (předepsané zálohy na opravy, nesplacená část kupní ceny)	1630
	1434
Krátkodobé závazky (přijaté zálohy odběratelů, vybrané zálohy na dodávku služeb, ostatní závazky)	
Bankovní úvěry (přijaté bankovní úvěry pro krytí oprav, modernizace a technického zhodnocení)	1596
Časové rozlišení (výdaje příštího období, správa domu za 12/účetního období)	6

3) výsledovka v zjednodušeném rozsahu (u jednotlivých položek je uvedena věcná náplň)

Výkaz zisků a ztrát	V tisících Kč
	111
Výkony (výnosy z nájemného nečlenů BD, výnosy z nájemného členů BD – aktivace nákladů)	
Výkonová spotřeba (náklady na materiál, opravy a udržování, služby, správa domu)	72
	39
Přidaná hodnota (rozdíl mezi výkony – výnosy a výkonovou spotřebou – náklady na materiál)	
Osobní náklady (mzdy, dohody o provedení práce)	0
Daně a poplatky (daň z nemovitostí, ostatní daně a poplatky)	13
Odpisy dlouhodobého majetku (odpisy)	0
Ostatní provozní výnosy (zápisné, administrativní poplatky spojené s činností BD)	1
Ostatní provozní náklady (pojištění nemovitosti)	24
Provozní výsledek hospodaření (rozdíl mezi výnosy a náklady z běžné činnosti)	3
Výnosové úroky (úroky z bankovních účtů)	0
Nákladové úroky (úroky z bankovních úvěrů)	0
Ostatní finanční výnosy (úroky ze stavebního spoření)	0
Ostatní finanční náklady (poplatky spojené s vedením bankovních účtů)	6
Finanční výsledek hospodaření (zisk z bankovních účtů, rozdíl mezi úroky a poplatky)	-6
Daň z příjmu za běžnou činnost (daň ze zisku PO)	0
	-3
Výsledek hospodaření za běžnou činnost (provozní a finanční výsledek hospodaření celkem)	
Výsledek hospodaření za účetní období (po zdanění)	-3
Výsledek hospodaření před zdaněním (není sníženo o daň)	-3

4) vybrané údaje

hospodaření BD je v podstatě jednoduché co se týká náplně jednotlivých položek. Dá se rozdělit na tři skupiny

a) výdaje (**náklady nájemce spojené s užíváním bytu**) – jedná se zejména o dodávky služeb např. TUV, UT, SV, spol. EL apod. U těchto položek BD tyto služby jen zajišťuje a nejedná se o jeho náklad. Dochází jen k přerozdělení těchto dodávek na jednotlivé nájemníky. Nájemce tedy platí předepsanou platbu BD a to jí následně (v řadě případů i dříve než platbu od nájemce vybere) zasílá dodavateli. V rámci ročního vyúčtování služeb část připadající na jednotlivé nájemce vyúčtuje BD a provede se vzájemné finanční vypořádání. Má-li nájemce přeplatek BD mu jej vyplatí, má-li nájemce nedoplatek uhradí tento družstvu.

Z výše uvedeného textu vyplývá, že s těmito prostředky BD nemůže nijak hospodařit a nedají se ani krátkodobě použít k jinému účelu.

b) výdaje (**náklady BD spojené s provozem a správou domu**) – jedná se zejména o položky jako pojištění, daň z nemovitostí a správa domu. U těchto položek je situace obdobná jako v předchozím případě, neboť jejich výše se velmi blíží skutečné potřebě a jen drobné rozdíly jsou dorovnány v rámci ročního vyúčtování.

Z výše uvedeného textu rovněž vyplývá, že s těmito prostředky BD nemůže nijak hospodařit a nedají se ani krátkodobě použít k jinému účelu.

c) výdaje (**náklady BD spojené s opravami a modernizací domu**) – jedná se o prakticky jediný zdroj, který slouží ke krytí výdajů na opravy a modernizaci domu a jehož výše je důležitá pro plánování výdajů s opravami a modernizacemi spojenými.

Z výše uvedeného textu vyplývá, že s těmito prostředky BD hospodaří a je nutné mít co nejlepší přehled jak o okamžitém stavu, tak o předpokládaném stavu na další období. K tomu je určena níže uvedená tabulka

Přehled vybraných údajů hospodaření za rok	2018
Stav záloh na opravy (tkzv. Fondu oprav) k 31.12.	1629811,06
Navýšení členských podílů o technické zhodnocení (modernizace domu ve výši splacené části úvěru a část modernizace nekrytá úvěrem)	0,00
Pohledávka za členy BD k 31.12.(provozní náklady + úroky z úvěrů)	0,00
Zůstatek zálohy na opravy po odečtení pohledávek za čl.BD	1629811,06
Výhled na kalendářní rok	2019
Počáteční stav záloh na opravy (FO) k 1.1.období	1629811,06
Měsíčně vybíraná záloha na opravy	69603,00
Ročně vybíraná záloha na opravy	835236,00
Dotace programu PANEL	0,00
Plánované příjmy (včetně počátečního zůstatku minulého období)	2465047,06
Předpokládané náklady na běžný provoz.(cca 2 000 Kč/byt)	-80000,00
Náklady na odměny statutárních orgánů	0,00
Splátky úvěru	-432828,00
Plánované výdaje	-512828,00
Stav záloh na opravy (FO) na konci období (roku)	1952219,06

Předpokládané zůstatky záloh na opravy (FO) k poslednímu dni měsíce ...	2019
leden	1656678
únor	1683546
březen	1710413
duben	1737280
květen	1764148
červen	1791015
červenec	1817882
srpen	1844750
září	1871617
říjen	1898484
listopad	1925352
Prosinec (konec roku)	1952219
REKAPITULACE	
Plánovaný nárůst volných prostředků po odečtení výdajů na běžné opravy a splátky úvěrů (se započtením dotace programu PANEL) ROČNĚ	322408
Plánovaný nárůst volných prostředků po odečtení výdajů na běžné opravy a splátky úvěrů (se započtením dotace programu PANEL) MĚSÍČNĚ	26867
Podklad pro rozdělení zisku za období roku	
2018	
Návrh	
zisk + /ztráta - účetního období	-3434,82
nerozdělený zisk +/- ztráta- z minulých období	3603,22
zisk k rozdělení	168,40
Úhrada části nákladů ze zisku	-168,40
Úhrada ztráty členy (ze záloh na opravy)	0,00
Nerozdělený zisk	0,00
Schváleno členskou schůzí dne	
.....
.....
.....

Zpracoval dne 22.4.2019

Za firmu Správa domů TESAŘ s.r.o.

Ing.Jaroslav Tesař