

Bytové družstvo Fantova 1780-1784
IČ: 27620590

Výroční zpráva o hospodaření družstva
za rok 2008

I. Obecné údaje

1. Obchodní firma:	Bytové družstvo Fantova 1780-1784
Sídlo:	Praha 13, Stodůlky, Fantova 1782/32 PSČ 155 00
Právní forma:	bytové družstvo
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	16.11.2006

2. Členové statutárních a kontrolních orgánů v roce 2008:

Představenstvo:

předseda: Ing. Jan Löffelman
člen: Ing. Helena Haškovcová
člen: Ing. Lubomír Soukal
člen: Jaroslav Hrouda
člen: Ing. Petr Hartmann

Kontrolní komise:

předseda: Ing. Josef Roušal
místopředseda: RNDr. Richard Vytášek
člen: JUDr. Zdeněk Kovařík
člen: Michal Brandejs
člen: Jaromír Bouček

II. Účetní metody a účetní zásady

Bytové družstvo postupovalo v roce 2008 podle zákona o účetnictví v platném znění, podle vyhlášky č. 500/2002 Sb. v platném znění a v souladu s Českými účetními standardy pro podnikatele, a to s přihlédnutím ke specifické bytových družstev. Účetnictví bylo v roce 2008 vedeno společností CENTRA, a.s., se kterou má družstvo uzavřenu mandátní smlouvu o správě nemovitostí. Tato společnost také vypracovala účetní závěrku za rok 2008 a současně i příznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2008.

III. Činnost družstva v roce 2008

Bytové družstvo Fantova 1780-1784, bylo zapsáno do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 6609, dne 16.11.2006. Po celý rok 2008 plnilo práva a povinnosti vlastníka nemovitosti - bytových domů čp. 1780, 1781, 1782, 1783 a 1784, Fantova, Praha 5, Stodůlky.

Na pozemky, na nichž tyto nemovitosti stojí, je zatím uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní. Převod těchto pozemků do vlastnictví družstva se řeší v současné době.

Orgány družstva pracovaly v roce 2008 v souladu se stanovami BD. Představenstvo družstva uskutečnilo celkem 8 schůzí, na stejném počtu jednání se sešla i kontrolní komise družstva. Členská schůze bytového družstva se konala celkem třikrát, a to 28.2.2008, 27.5.2008 a 11.12.2008. Zápisy z jednání představenstva, kontrolní komise i z členských schůzí jsou všem členům družstva k dispozici na webových stránkách družstva www.bd-fantova.com. Na těchto stránkách, které jsou v provozu prakticky od počátku roku 2008, jsou uveřejňovány také aktuální informace a je zde také zpřístupněno diskusní fórum, které bylo však poměrně málo využíváno.

K úkolům, které byly v roce 2008 realizovány, patří zejména:

- zpracování a podpis nájemních smluv se všemi členy družstva,
- uzavření nových nájemních smluv nebo dodatku ke stávajícím smlouvám s nájemci nebytových prostor,
- uzavření nebo novelizace smluv s dodavateli energií a služeb,
- prodloužení mandátní smlouvy na správu nemovitostí s Centra, a.s.,
- ukončení exekučního vyklizení bytu č. 10/1784 a schválení výběrového řízení na převod členských práv a povinností spojených s užíváním tohoto bytu,
- provedení výběrového řízení na instalaci elektronického vstupního systému a uzavření smlouvy na instalaci EVS s vítězem řízení – firmou MERCOTRADE, s.r.o.

Do konce června 2008 byly všemi členy družstva v plném rozsahu splaceny povinné vklady do rizikového fondu, který byl zřízen v souladu se čl. 31 stanov družstva. Stav tohoto fondu k 31.12.2008 činil **1 896 428 Kč**.

V průběhu roku byly měsíčně prováděny splátky úvěru poskytnutého Raiffeisenbank ve výši **27 959 414 Kč** i platby úroků z tohoto úvěru. Kromě toho doplatili v roce 2008 tři členové družstva celkovou částku dalšího členského vkladu, tj. i celkovou částku nesplaceného úvěru vztahujícího se k jimi užívaným bytům. Stav nesplaceného bankovního úvěru k 31.12.2008 byl ve výši **25 511 077 Kč**. Jen na doplnění uvádíme, že v prvním čtvrtletí 2009 doplatili celý poskytnutý úvěr další 3 členové družstva, takže k 31.3.2009 byly plně splaceny další členské vklady celkem již za 27 bytových jednotek.

IV. Výsledky hospodaření družstva za rok 2008

Výsledky hospodaření bytového družstva vyplývají z:

- účetní závěrky – rozvaha k 31.12.2008,
- výkazu zisku a ztráty za rok 2008,
- podrobné obrátové předvahy za rok 2008.

K některým položkám uvedených podkladů uvádíme následující upřesnění:

1. Na účtu 311000 je nadále evidována postoupená pohledávka **300 000,- Kč** vztahující se k bytu 10/1784. Závazek vůči Městské části Praha 13 ve stejné výši, který byl evidován na účtu 325000, byl v roce 2008 v plném rozsahu vyrovnán.
2. Na účtu 324000 bylo evidováno nájemné vybrané původním vlastníkem podle podkladů k finančnímu vypořádání mezi Městskou částí Praha 13 a BD Fantova 1780 – 1784 za období od 1.8. do 31.10.2007. Výsledek tohoto vypořádání (nájemné

snížené o náklady uhrazené původním vlastníkem) ve výši **717 429 Kč** byl po úhradě MČ v souladu s usnesením členské schůze převeden do fondů družstva (účet 475000 – dlouhodobé přijaté zálohy), stav těchto fondů, tj. provozního fondu a fondu oprav, k 31.12.2008 činil **987 029 Kč**.

3. Členové družstva – uživatelé bytů i nájemci nebytových prostor mají povinnost platit měsíčně zálohy na teplo, TUV, vodu, úklid, provoz výtahu, elektřinu, odvoz odpadu a správu. Tyto zálohy jsou účtovány na účtech 324010 až 324090 – přijaté zálohy. Vyúčtování těchto záloh za celé období od 1.11.2007 do 31.12.2008, tj. porovnání předepsaných záloh se skutečnými náklady na energie a služby za uvedené období, bylo dokončeno do 30.4.2009 a bude předáno jednotlivým uživatelům bytů a nebytových prostor v termínu do 8.5.2009.
4. Výnosy družstva nepodléhající dani z příjmu právnických osob představují výnosy od členů družstva, tj. jejich úhrady do provozního fondu (účet 602700), do fondu oprav (účet 602900) a symbolické nájemné (účet 602800); v souladu s usnesením členské schůze byly do těchto výnosů zahrnuty i platby původně účtované jako zálohy na provoz STA (původně účet 324060, výnosový účet 602600). Do těchto výnosů byly zahrnuty i úhrady poplatků za předčasné splacení úvěru od členů, kteří v roce 2008 předčasně splatili úvěr (účet 648100 - jako průběžná položka, protože ve stejné výši jsou účtovány náklady – poplatky uhrazené bance za předčasné splacení úvěru – účet 544100). Výše uvedené výnosy od členů družstva za rok 2008 dosáhly celkové výše **1 939 808 Kč**.
5. V zálohách v bodě 3. i ve výnosech v bodě 4. jsou komentovány **předpisy** plateb, nikoliv skutečné **úhrady**. I když platební morálka většiny členů družstva byla dobrá, přesto se vyskytovaly i skluzy v platbách, případně i větší nedoplatky. K 31.12.2008 neměli vyrovnány své závazky 4 členové družstva (celkový dluh činil téměř 111 tis. Kč) a 3 nájemci nebytových prostor (dluh 6 tis. Kč). Některé z těchto nedoplatků byly do konce března částečně vyrovnány, zbytek bude řešen v návaznosti na vyúčtování záloh.
6. Jako náklady spojené s družstevními byty jsou účtovány náklady, které nejsou zúčtovávány formou záloh, především náklady na opravy a údržbu, náklady na další služby a další provozní náklady, osobní náklady, daň z nemovitostí, pojištění a poplatky SIPO (účty 501900, 511900, 518700, 518900, 523000, 524900, 532900, 544100, 548900 a 568100). Úhrn těchto nákladů za rok 2008 činil **667 254 Kč**. Zatímco v roce 2007 byl rozdíl mezi „družstevními“ výnosy a náklady spojenými s družstevními byty převeden přímo na účet 475000 – dlouhodobé přijaté zálohy, za rok 2008 se tento rozdíl – **zisk ve výši 1 272 554,- Kč** - stává součástí celkového hospodářského výsledku družstva, o jehož rozdělení v souladu s obchodním zákoníkem a dalšími právními předpisy rozhodne členská schůze družstva.
7. Celkové zdanitelné výnosy družstva za rok 2008 činily 117 972 Kč (tržby z pronájmu nebytových prostor 114 530 Kč – účet 602000 + přijaté úroky 3 442 Kč – účet 662000), celkové daňově účinné náklady činily 14 140 Kč (finanční náklady – účty 568000 a 568200 a alikvotní část dalších nákladů – propočet podle poměrů plochy bytových a nebytových prostor). Hospodářský výsledek BD za rok 2008 podléhající dani z příjmů (zisk) dosáhl výše **103 832 Kč**. Z tohoto zisku (daňového základu) pak vyplynula daňová povinnost k dani z příjmů právnických osob za rok 2008 ve výši **19 740 Kč**; tato daň byla uhrazena dne 30.3.2009.

8. Celkový zisk bytového družstva za rok 2008 před zdaněním činil **1 376 385,59 Kč**, čistý zisk po zdanění dosáhl výše **1 356 645,59 Kč**. Představenstvo BD navrhuje členské schůzi následující rozdělení čistého zisku:

Příděl nedělitelnému fondu dle čl. 30 stanov BD	16 270,71 Kč
Příděl fondu oprav	1 340 374,88 Kč

V Praze dne 30.4.2008

Ing. Jan Löffelmann
předseda představenstva