

Bytové družstvo Fantova 1780-1784
IČ: 27620590

Výroční zpráva o hospodaření družstva
za rok 2011

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 k 31.12.2011

Představenstvo:

předseda: Ing. Jan Löffelmann
člen: Ing. Helena Haškovcová
člen: Vladimír Hájek
člen: Radek Toufar
člen: Ing. Petr Hartmann

Kontrolní komise:

předseda: Ing. Josef Roušal
člen: JUDr. Zdeněk Kovařík
člen: Michal Brandejs

II. Účetní metody a účetní zásady

Bytové družstvo postupovalo v roce 2011 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 2011 vedeno společností CENTRA, a.s., se kterou má družstvo uzavřenu Mandátní smlouvu o správě nemovitostí. Tato společnost také vypracovala účetní závěrku za rok 2011 a současně i příznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2011.

III. Činnost družstva v roce 2011

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 2011 plnilo práva a povinnosti vlastníka nemovitosti - bytových domů čp. 1780, 1781, 1782, 1783 a 1784, Fantova, Praha 5, Stodůlky. Od roku 2010 je Bytové družstvo také vlastníkem pozemků, na nichž tyto nemovitosti stojí.

Orgány družstva pracovaly v roce 2011 v souladu se Stanovami BD. Představenstvo družstva uskutečnilo celkem 14 schůzí, z toho 1 schůze byla společná s kontrolní komisí a 2 schůzí se zúčastnili zástupci kontrolní komise. Kontrolní komise družstva se pak sešla na 3 samostatných jednáních. Členská schůze bytového družstva se konala celkem třikrát, a to 4.5.2011, 30.8.2011 a 1.12.2011. Zápis z jednání představenstva, kontrolní komise i

z členských schůzí jsou všem členům družstva k dispozici na webových stránkách družstva www.bd-fantova.com.

K úkolům, které byly v roce 2011 řešeny, patří zejména:

- Refinancování úvěru družstva poskytnutého Raiffeisenbank na zaplacení kupní ceny domů čp. 1780, 1781, 1782, 1783 a 1784; na základě výsledků výběrového řízení a v souladu s usnesením členské schůze ze dne 30.8.2011 byla uzavřena úvěrová smlouva s Volksbank CZ, a.s., na jejímž základě byl k 30.9.2011 poskytnut družstvu úvěr v celkové výši 18.219.928 Kč, použitý jak na splacení zůstatku úvěru u Raiffeisenbank (17.689.251 Kč), tak na zaplacení poplatku za předčasné splacení původního úvěru. Přínosem refinancování je zejména snížení úrokové sazby úvěru z 6,87 % p.a. u Raiffeisenbank na 4,3 % p.a. u Volksbank (s pětiletou fixací), snížení měsíčních splátek úvěru vč. úroků (individuální měsíční splátka hypotéky se snížila v průměru o 415 Kč) a dále možnost provedení mimořádné splátky jednou ročně vždy k 30.9. do výše 10 % aktuálního zůstatku úvěru bez poplatku za předčasnou splátku. Refinancování vyvolalo změnu Zástavní smlouvy k nemovitostem vč. pozemků a vinkulace pojistného plnění ve prospěch Volksbank a převod peněžních prostředků z běžného účtu u Raiffeisenbank na účet u Volksbank, který byl dokončen počátkem roku 2012.
- Uzavření nových smluv s dodavateli služeb s platností od 1.1.2011 s firmami HOKOS (úklid společných prostor) a Kubík (opravy a revize výtahů) a uzavření dodatku k Mandátní smlouvě se správcovskou firmou Centra s výrazným snížením ceny za poskytované služby; ve všech případech bylo dosaženo významné úspory nákladů na tyto služby.
- Realizace řady plánovaných nebo na základě aktuálního technického stavu domu nezbytných oprav, přičemž jejich dodavatelé byli vybíráni představenstvem na základě poptávkového či výběrového řízení. K nejdůležitějším akcím patřilo:
 - výměna vodoměrů (plánovaná akce - rozhodnutí ČS),
 - 3x oprava střechy proti zatékání (běžná oprava – rozhodnutí představenstva),
 - přetmelení a přepáskování spár na fasádě domu (plánovaná akce - rozhodnutí ČS),
 - instalace digitálních měřičů topných nákladů (plánovaná akce - rozhodnutí ČS),
 - druhé kolo výměny oken v havarijním stavu (plánovaná akce - rozhodnutí ČS),
 - oprava vstupů do domu č.p. 1782,1784 (havarijní stav – rozhodnutí představenstva),
 - instalace vchodových stříšek (plánovaná akce - rozhodnutí představenstva na návrh členů),
 - oprava radiátorů a výměna ventilů s hlavicemi ve společných prostorách (plánovaná akce, havarijní stav - rozhodnutí ČS),
 - oprava ventilů stoupaček topení (plánovaná akce, havarijní stav - rozhodnutí ČS),
 - zabezpečení sklepních oken (plánovaná akce - rozhodnutí představenstva).
- Vzhledem k nutnosti potřeby zabránit havarijnímu stavu důležitých prvků domu a cílevědomě a dlouhodobě zlepšovat stav domu bylo představenstvem navrženo, následně členskou schůzí dne 1.12.2011 schváleno, zvýšení měsíčního příspěvku do fondu oprav o částku 5,- Kč na 1 m² bytové plochy, tj. z 20,- Kč/m² na 25,- Kč/m², a to s platností od 1.1.2012; celkovou výši výnosů toto opatření tedy ovlivní až v roce 2012.

IV. Výsledky hospodaření družstva za rok 2011

Výsledky hospodaření bytového družstva vyplývají z účetní závěrky k 31.12.2011:

- rozvahy k 31.12.2011,
- výkazu zisku a ztráty za rok 2011.

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; jde o pohledávku za bývalým nájemníkem, která zatím není promlčená.
2. 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 období od 1.1.2011 do 31.12.2011, tj. porovnání předepsaných záloh se skutečnými náklady na energie a služby za uvedené období, bylo dokončeno a předáno jednotlivým uživatelům bytů a nebytových prostor do 2.5.2012. Zásluhou výše komentované úspory nákladů na služby v důsledku změny dodavatelů, ale i vzhledem k nižším nákladům na ÚTV a teplou vodu ovlivněným jak některými realizovanými akcemi (zejména výměnou ventilů a hlavic ve společných prostorách), tak zřejmě i mírnější zimou, byly náklady na měřené i neměřené služby za rok 2011 rozúčtovávané mezi jednotlivé uživatele bytů i nebytových prostor převážně nižší než obdobné náklady za rok 2010 – např. náklady na správu poklesly o více než 15 %, náklady na provoz a revize výtahů o 13 %, náklady na úklid společných prostor téměř o 38 %, náklady na teplo o 20 % a náklady na ohřev TUV o 7 %. Těmito úsporami byla ovlivněna skutečnost, že poprvé v historii BD byly přeplatky jednotlivých uživatelů z vyúčtování služeb za rok 2011 výrazně vyšší (téměř 488 tis. Kč) než nedoplatky (přes 101 tis. Kč).
3. V průběhu roku byly pravidelně prováděny měsíční splátky úvěru poskytnutého Raiffeisenbank a od října 2011 úvěru poskytnutého Volksbank, i platby úroků z těchto úvěrů. V průběhu roku 2011 šest členů družstva plně a jeden člen částečně uhradilo zbývající výši dalšího členského vkladu, tj. nesplaceného úvěru vztahujícího se k jimi užívaným bytům. Stav nesplaceného bankovního úvěru u Volksbank k 31.12.2011 byl ve výši **17 900 tis. Kč**, proti zůstatku úvěru u Raiffeisenbank k 31.12.2010 se tak snížil o 15,5 %. K 31.12.2011 byly tedy plně splaceny další členské vklady celkem již za 36 bytových jednotek. Všem, kteří plně splatili další členský vklad, byly vráceny jejich peněžní prostředky z větve „B“ rizikového fondu – stav rizikového fondu k 31.12.2011 činil **1 734 tis. Kč**. V roce 2011 byly plně splaceny také 2 další členské vklady na koupi pozemku, v závěru roku bylo plně splaceno 35 závazků k ceně pozemku, pohledávky družstva vůči těm, kteří splácejí závazek postupně, k 31.12.2011 činily **1 086 tis. Kč**.
4. Stav účtů 475000 a 427300, na nichž jsou zachyceny zdroje fondu oprav, činil k 31.12.2011 celkem **1 271,5 tis. Kč**. Stav peněžních prostředků na bankovních účtech v RB a VB a v pokladně dosáhl k 31.12.2011 dohromady výše téměř **2 926 tis. Kč**, což je o 21 % více než byl stav těchto prostředků na konci roku 2010.
5. Výnosy od členů družstva, tj. jejich úhrady do provozního a rezervního fondu (účet 602700 a 602500), do fondu oprav (účet 602900) a symbolické nájemné (účet 602800)

za rok 2011 dosáhly celkové výše **1 965 tis. Kč** a proti roku 2010 se nezvýšily. Výnosy z nájmu nebytových prostor, což je hlavní složka výnosů podléhajících dani z příjmu, dosáhly výše téměř **148 tis. Kč** a proti roku 2010 vzrostly o 16,5 %.

6. V zálohách v bodě 2. i ve výnosech v bodě 5. jsou komentovány **předpisy** plateb, nikoliv skutečné **úhrady**. V roce 2011 byla platební morálka naprosté většiny členů družstva velmi dobrá, jen výjimečně se vyskytovaly skluzy v platbách, ojediněle i vyšší nedoplatky. Celkové saldo přeplatků a nedoplatků k 31.12.2011 činilo **25 tis. Kč** a ve srovnání s koncem roku 2010 bylo pouze třetinové (k 31.3.2012 vykazovalo toto saldo dokonce mírný přeplatek).
7. Jako náklady spojené se správou družstevních bytů i nebytových prostor jsou účtovány náklady, které nejsou zúčtovávány formou záloh; jedná se zejména o náklady na opravy a údržbu, náklady na další služby, spotřeba materiálu, další provozní náklady, osobní náklady, daň z nemovitostí, pojištění, poplatky SIPO a bankovní poplatky (účet 501, 511, 518, 521, 523, 524, 532, 538, 548 a 568). Úhrn těchto nákladů za rok 2011 dosáhl výše **1 700 tis. Kč**, což představovalo jen 30 % skutečnosti roku 2010, která ovšem byla ovlivněna mimořádnou akcí – realizací výměny oken a vstupních portálů s celkovými náklady ve výši 4 954 tis. Kč. Přesto i v roce 2011 činily náklady na opravy a údržbu ve výši 1 157 tis. Kč rozhodující nákladovou položku – 68 % z výše uvedeného úhrnu nákladů. K výraznému zvýšení proti předchozím rokům došlo pouze u poplatků za předčasnou splátku úvěru (účet 544), kde jsou jak poplatky za individuální mimořádné splátky, tak za předčasné splacení úvěru u RB; jejich úhrn dosáhl výše 609 tis. Kč, ve stejné výši jsou však účtovány i ostatní provozní výnosy (účet 648100), které byly v případě individuálních splátek přímo uhrazeny a u poplatků za předčasnou splátku při refinancování jsou vedeny jako pohledávky za členy (účet 358200) a spláceny v rámci splátek hypotéky.
8. Celkové výnosy družstva za rok 2011 činily **2 723 343,08 Kč**, tj. o 27,8 % více než v roce 2010, celkové náklady družstva dosáhly výše **2 308 579,86 Kč** (40,3 % skutečnosti roku 2010), takže hospodaření bytového družstva za rok 2011 skončilo ziskem před zdaněním ve výši **414 763,22 Kč**. Hospodářský výsledek BD za rok 2011 podléhající dani z příjmů (daňový základ) dosáhl výše **83 559 Kč**, základ daně po odečtu daňové ztráty za rok 2010 činil 74 000 Kč. Z tohoto základu daně vyplynula daňová povinnost k dani z příjmů právnických osob za rok 2011 ve výši **14 060 Kč**; tato daň byla uhrazena dne 28.3.2012. Hospodářský výsledek po zdanění (čistý zisk) dosáhl za rok 2011 výše **400 703,22 Kč**.

V Praze dne 14.5.2012

Ing. Jan Löffelmann
předseda představenstva