

Bytové družstvo Fantova 1780-1784
IČ: 27620590

Výroční zpráva o hospodaření družstva
za rok 2012

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. Statutární a kontrolní orgány pracovaly v roce 2012 v následujícím složení:

Představenstvo:

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

Kontrolní komise:

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

II. Účetní metody a účetní zásady

Bytové družstvo postupovalo v roce 2012 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 2012 vedeno společností CENTRA, a.s., se kterou má družstvo uzavřenu Mandátní smlouvu o správě nemovitostí. Tato společnost také vypracovala účetní závěrku za rok 2012 a současně i přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2012.

III. Činnost družstva v roce 2012

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 2012 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 2012 v souladu se Stanovami BD. Představenstvo družstva uskutečnilo celkem 11 schůzí, z toho 1 schůze byla společná s kontrolní komisí. Kontrolní komise družstva se pak sešla na 3 samostatných jednáních. Členská schůze bytového družstva se konala celkem dvakrát, a to 7.6.2012 a 26.11.2012. 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 2012 řešeny, patří zejména:

- Založení technické komise ve složení: p. Toufar (předseda komise), p. Nimč, p. Hýnar, p. Voborník, pí Svitáková. Cílem technické komise BD bylo sestavení nového dlouhodobého plánu oprav včetně stanovení přibližné investiční náročnosti jednotlivých kroků a jejich naléhavosti
- Výměna schránek od firmy IRONSTYL
- Zahájení příprav na získání povolení zbudování středotlaké přípojky plynu pro účely zřízení kotelny BD včetně následné realizace:
-předán návrh smlouvy o dílo – inženýring, plánovaným výsledkem těchto prací je stavební povolení na STL přípojky a kotelny
- Došlo k odvozu odpadu ze sklepů BD
- Předány dodatky smluv na pronájem nebytových prostorů BD, do kterých již byly zahrnuty nové ceny pronájmu – jedná se o zvýšení 1,9 % v závislosti na inflaci v uplynulém roce, kterou vyhlásil ČSÚ. Nové ceny: kanceláře: 672 Kč/m² v suterénu a 1 044/m² v přízemí, sklady a výrobní: 768 Kč/m² v suterénu a 1 188 Kč/m² v přízemí
- Byl doplněn a aktualizován nový plán činnosti domovníka prostřednictvím přílohy k dohodě o provedení práce
- Provedena oprava střechy BD – oprava v místě ukotvení motorů pro odvětrávání z důvodu zatékání a komplexní oprava střechy domu 1782. Byl vybrán vhodný kandidát – firma Caban
- Byla provedena výměna schodů vč. stavebních úprav u domu 1780 z ul. Fantova
- Došlo k výpovědi smlouvy s firmou Hokos, úklid zajištěn pí Hájkovou z domu 1784

IV. Výsledky hospodaření družstva za rok 2012

Výsledky hospodaření bytového družstva vyplývají z účetní závěrky k 31.12.2012:

- rozvahy k 31.12.2012,
- výkazu zisku a ztráty za rok 2012.

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
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 1.1.2012 do 31.12.2012, tj. porovnání předepsaných záloh se skutečnými náklady na energie a služby za uvedené období zatím nebylo dokončeno a předáno jednotlivým uživatelům bytů a nebytových prostor. Obraty za období za přijaté zálohy však signalizují další úspory – nižší vynaložené náklady.
3. V průběhu roku byly pravidelně prováděny měsíční splátky úvěru poskytnutého Volksbank, i platby úroků z těchto úvěrů. V průběhu roku 2012 jeden člen družstva plně a dva členové částečně uhradili zbývající výši dalšího členského vkladu, tj. nesplaceného úvěru vztahujícího se k jimi užívaným bytům. Stav nesplaceného bankovního úvěru u Volksbank k 31.12.2012 byl ve výši **15 967 770,25 Kč**, za rok 2012 se snížil o 1 932 307,50 Kč. Stav rizikového fondu k 31.12.2012 činil **1 703 856,48 Kč**. Pohledávky družstva vůči těm, kteří splácejí postupně závazek k ceně pozemku, k 31.12.2012 činily **958 589,52 Kč**.
4. Stav účtů 475000 a 427300, na nichž jsou zachyceny zdroje fondu oprav, činil k 31.12.2012 celkem **1 672,2 tis. Kč**, což je o 31,5 % více než na konci roku 2011.
5. Stav peněžních prostředků na bankovních účtech VB a v pokladně dosáhl k 31.12.2012 dohromady výše **4 774 604,97 Kč**, což je o 63,2 % více než byl stav těchto prostředků na konci roku 2011.
6. 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 2012 dosáhly celkové výše **2 405 tis. Kč**
Výnosy z nájmu nebytových prostor, což je hlavní složka výnosů podléhajících dani z příjmu, dosáhly výše **150 284 Kč** a proti roku 2011 vzrostly o 1,5 %.
7. V zálohách v bodě 2. i ve výnosech v bodě 5. jsou komentovány **předpisy** plateb, nikoliv skutečné **úhrady**. V roce 2012 byla platební morálka naprosté většiny členů družstva opět velmi dobrá, jen výjimečně se vyskytovaly skluzy v platbách, ojediněle i vyšší nedoplatky. Celkové saldo přeplatek a nedoplatek k 31.12.2012 činilo necelých 15 tis. Kč a ve srovnání s koncem roku 2011 bylo o 40 % nižší. (k 31.3.2012 vykazovalo toto saldo nedoplatek ve výši 27 tis.Kč).
8. 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 (účty

501, 511, 518, 521, 523, 524, 532, 538, 548 a 568). Úhrn těchto nákladů za rok 2012 dosáhl výše **1 735 tis. Kč**, což představuje 2 % navýšení proti roku 2011.

Stejně jako v předchozích letech i v roce 2012 činily rozhodující nákladovou položku náklady na opravy a údržbu ve výši 1 190 tis. Kč – 68,6 % z výše uvedeného úhrnu nákladů.

- 9.** Celkové výnosy družstva za rok 2012 činily **2 760 634,86 Kč**, tj. o 1,4 % více než v roce 2011, celkové náklady družstva vč. daně z příjmu právnických osob dosáhly výše **1 754 465,48 Kč** (76 % skutečnosti roku 2011).

Daň z příjmů z běžné činnosti za rok 2012 byla 19 760,-Kč

Hospodářský výsledek po zdanění (čistý zisk) dosáhl za rok 2012 výše **1 006 169,38 Kč**, to je 2,5 krát více než za rok 2011.

Představenstvo BD navrhuje členské schůzi ke schválení převedení celého čistého zisku po zdanění ve výši 1 006 169,38 Kč do fondu oprav – účet 475 000.

V Praze dne 12.5.2013

Ing. Jan Löffelmann
předseda představenstva