

Bytové družstvo Fantova 1780-1784
IČ: 27620590

Výroční zpráva o hospodaření družstva
za rok 2013

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 2013 v následujícím složení:

Představenstvo:

předseda: Ing. Jan Löffelmann do 30.6.2013
předseda: JUDR. René Randýsek od 1.7.2013
člen: Ing. Pavel Holečka
člen: Vladimír Hájek
člen: Radek Toufar
člen Ing. Predrag Čumič

Kontrolní komise:

předseda: Ing. Jarmila Voborníková
člen: RNDr. Richard Vitášek
člen: Rostislav Ježek

II. Účetní metody a účetní zásady

Bytové družstvo postupovalo v roce 2013 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 2013 vedeno společností CENTRA, a.s., se kterou má družstvo uzavřenu Mandátní smlouvu o správě nemovitostí. Tato společnost také vypracovala účetní závěrku za rok 2013 a současně i příznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2013.

III. Činnost družstva v roce 2013

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 2013 v souladu se Stanovami BD. Představenstvo družstva uskutečnilo celkem 12 schůzí, z toho na 6 schůzích byl přítomen zástupce kontrolní komise. Kontrolní komise družstva se pak sešla na 4 samostatných jednáních. Členská schůze bytového družstva se konala celkem dvakrát, a to 22.5.2013 a 11.6.2013. 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 2013 řešeny, patří zejména:

- Zbudování středotlaké přípojky plynu a zřízení vlastní plynové kotelny BD (žádosti družstva o stavební povolení nebylo vyhověno z důvodu nezateplení domu, pan Večeřílek z Globeproduktion)
- Vybrána firma na výměna zvonků včetně nové kabeláže rozvodů (EZSystem), bude provedeno po zateplení domu
- Oprava střechy 1782, firma Caban
- Kompletní oprava schodů do vchodu 1783
- Zřízení kočárkárny v domě 1781
- Opraveny odvzdušňovací ventily otopné soustavy
- Opraveno technické zázemí včetně WC v suterénech domů a předány do užívání k úklidu domů
- Odstraněno několik náletových stromů (po projednání a schválení Magistrátem Hl. m. Prahy)
- Ze 3 finálních nabídek na zateplení domu byla vybrána a doporučena firma Alexstav s.r.o.
- Uzavřena nová smlouva na provoz večerky 1782 s p. Nguyenem
- Uzavřena nová pojistná smlouva na pojištění domu u ČSOB Pojišťovny, navýšení pojistné částky při mírně nižším pojistném

IV. Výsledky hospodaření družstva za rok 2013

Výsledky hospodaření bytového družstva vyplývají z účetní závěrky k 31.12.2013:

- rozvahy k 31.12.2013,
- výkazu zisku a ztráty za rok 2013.

K některým položkám uvedených podkladů uvádíme následující upřesnění:

1. Na účtu 3111000 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 služeb (záloh) za období od 1.1.2013 do 31.12.2013, tj. porovnání předepsaných záloh se skutečnými náklady na energie a služby za uvedené období bylo získáno od Centry na začátku května 2014. Po uplatnění reklamací bylo vyúčtování služeb opět doručeno nájemníkům.
3. V průběhu roku byly pravidelně prováděny měsíční splátky úvěru poskytnutého Sberbank, i platby úroků z těchto úvěrů. V průběhu roku 2013 nevyužil žádný člen družstva možnost částečného nebo úplného uhrazení členského vkladu, tj. nesplaceného úvěru vztahujícího se k jimi užívaným bytům. Stav nesplaceného bankovního úvěru u Sberbank k 31.12.2013 byl ve výši **14 581 244,75 Kč**, za rok 2013 se snížil o 1 386 525,44 Kč. Stav rizikového fondu k 31.12.2013 činil

1 689 576,48. Kč. Pohledávky družstva vůči těm, kteří splácejí postupně závazek k ceně pozemku, k 31.12.2013 činily **857 309,52 Kč.**

4. Stav peněžních prostředků na bankovních účtech Sberbank a v pokladně dosáhl k 31.12.2013 dohromady výše **6 667 828,34 Kč**, což je o 36,7 % více než byl stav těchto prostředků na konci roku 2012.
5. V zálohách v bodě 2. i ve výnosech v bodě 5. jsou komentovány **předpisy** plateb, nikoliv skutečné **úhrady**. V roce 2013 byla platební morálka naprosté většiny členů družstva opět velmi dobrá. Celkové saldo přeplateků a nedoplateků k 31.12.2013 činilo necelých 14 tis. Kč a ve srovnání s koncem roku 2012 bylo nižší o cca 1 tis. Kč (k 31.12.2012 vykazovalo toto saldo nedoplatek ve výši 15 tis. Kč).
6. 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, 502, 511, 518, 521, 523, 524, 532, 538, 548 a 568). Úhrn těchto nákladů za rok 2013 dosáhl výše **610 tis. Kč**, což představuje meziroční pokles o **1 124 tis. Kč (-64,8%)**.

Stejně jako v předchozích letech i v roce 2013 činily rozhodující nákladovou položku náklady na opravy a údržbu ve výši **334 tis. Kč**, tedy 54,8 % z výše uvedeného úhrnu nákladů.

9. Celkové výnosy družstva za rok 2013 činily **2 590 369,63 Kč**, tj. o 6,2 % méně než v roce 2012.

Daň z příjmů z běžné činnosti za rok 2013 byla **36 100,- Kč**. Za rok 2012 byla 19 760,-Kč.

Hospodářský výsledek po zdanění (čistý zisk) dosáhl za rok 2013 výše **1 979 749,40 Kč**, to je o 96,8% více než za rok 2012.

Představenstvo BD navrhuje členské schůzi ke schválení převedení celého čistého zisku po zdanění ve výši 1 979 749,40 Kč do fondu oprav – účet 475 000.

V Praze dne 30.5.2014

JUDr. René Randýsek
předseda představenstva