Společenství vlastníků Běhounkova 2307-2311, se sídlem Běhounkova 2308/15, 158 00 Praha 5, Stodůlky, zapsané ve VR, vedeného MS v Praze, oddíl S, vložka 17949
IČ: 058 12 488, DIČ: CZ05812488

Výroční zpráva o hospodaření za období leden – prosinec 2022

Obsah:

- Činnost účetní jednotky
- Účetní závěrka
  - Výkaz zisků a ztráty
  - Rozvaha
  - Rozbor účetních jednotek a hospodaření za rok 2022
  - Rozbor daňových nákladů a výnosů
  - Stav cash flow
- Rozpočet pro rok 2022
  - Předpokládané příjmy a výdaje na rok 2023
- Vyjádření kontrolní komise
- Návrh usnesení pro členskou schůzi

Přílohy:

- Výkaz zisků a ztráty (ve zkráceném rozsahu)
- Rozvaha (ve zkráceném rozsahu)
- Účetní knihy
- Zpráva kontrolní komise

Datum:

1. Účetní jednotka

Společenství vlastníků Běhounkova 2307-2311
IČ: 058 12 488
Bankovní spojení: ČSOB a.s., č. účtu 278680872/0300
Datum vzniku a zápisu: 16. února 2017
Statutární orgán-výbor: předseda výboru Mgr. Ladislav Kočka
místopředseda výboru Jiří Jindra
místopředseda výboru Ing. Petr Zobal
člen výboru Ing. Richard Michálek
člen výboru Ing. Václava Táncošová

Podkladem pro vyhotovení této Výroční zprávy byla účetní závěrka za rok 2022.

2. Účetní závěrka

Účetní závěrka společenství zahrnuje:
- Rozvahu (ve zkráceném rozsahu)
- Výkaz zisků a ztrát (ve zkráceném rozsahu)
- Účetní knihy (hlavní kniha, účetní deník, pokladní kniha)

Výše uvedené účetní sestavy jsou k dispozici k nahlédnutí v kanceláři společenství.

Účetnictví vede smluvní správce, firma IKON spol. s r.o. Ke dni 31. 12. 2022 bylo účetnictví uzavřeno a sestaveny účetní výkazy. Vzhledem k tomu, že společenství nemělo žádné daňové příjmy, nebylo vyhotoveno daňové přiznání k dani z příjmů za rok 2022. Vyúčtování záloh za energie a služby a vymáhání nedoplatků zajišťuje společnost IKON spol. s r.o.. Výbor společenství provádí kontrolu nákladů, vede evidenci, navrhuje a realizuje plán oprav a potřebná výběrová řízení. Revizi účtů provádí kontrolní komise společenství.

Následuje přehled nákladů a výnosů dle Výkazu zisku a ztrát a přehled aktiv a pasív sestavený z Rozvahy.

2.1. Základní údaje z Výkazu zisku a ztrát sestavené k 31. 12. 2022:

NÁKLADY

Účet	*popis*	*Kč*	*Kč subtotal*	*Kč total*
	NÁKLADY CELKEM			**1 826 729**
501	spotřební materiál			6 822
501100	spotřební materiál – žárovky, klíče		4 198	
501200	spotřební materiál – kancel.potřeby,tonery		2 624	
502	spotřeba el.energie-kancelář			4 173
511	provoz a údržba domů			795 875
511000	provoz domů		795 875	
	vým.dešť.svodů	*536 680*		
	oprava výtahu	*173 650*		
	topen.a instal.práce	*46 805*		
	vým.cirkulačního čerpadla TUV	*31 792*		

	zámečnické práce	*2 488*		
	lakýrnické práce	*4 460*		
518	správa a režie domů			464 349
518100	poštovné		1 989	
518150	správa domu		261 156	
518200	náklady SIPO		4 586	
518400	ostatní náklady		96 800	
	stavební dozor	*72 600*		
	roční kontrola plynu	*24 200*		
518450	deratizace,posudky,projekty		29 990	
	deratizace domu	*4 652*		
	revize PO	*25 338*		
518500	ostatní služby		69 828	
	mzd. agenda	*13 495*		
	rozúčtování nákladů 2021	*40 394*		
	připojení internetu	*1*		
	domény,prodloužení multihostingu	*818*		
	pronájem sálu	*600*		
	právní služby-úprava Stanov	*14 520*		
521-551	ostatní náklady společenství			555 510
521100	odměny vč. pojistného		184 962	
521200	DPP		245 860	
538100	kolky,ověřování		2 000	
542000	ostatní pokuty a penále		717	
549100	bankovní poplatky		5 525	
549200	pojištění domu		89 653	
549999	ostatní výdaje SV		3 952	
551000	odpisy dlouh.majetku		22 841	

VÝNOSY

Účet	*popis*	*Kč*	*Kč subtotal*	*Kč total*
	VÝNOSY CELKEM			**1 826 729**
602100	čerpání DZO			814 129
644	úroky z bankovních účtů			83 974
644100	úroky z běžného účtu		1 891	
644150	úroky ze spořícího účtu		82 083	
649	čerpání krátkodobých záloh			928 626
649200	čerpání krátkodobých záloh		928 626	
	režie správní	*93 503*		
	režie provozní	*65 352*		
	odměny výboru	*184 962*		
	pojištění domu	*89 653*		
	úklid DPP	*234 000*		
	správa	*261 156*		

VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ				**0**

2.2. Základní údaje z Rozvahy sestavené k 31. 12. 2022:

AKTIVA

Třída	*popis*	*Kč*	*Kč subtotal*	*Kč total*
	AKTIVA CELKEM			**19 374 327**
0	dlouhodobý majetek			68 524
	vybavení kanceláře	*102 657*		
	odpisy	*-34 133*		
2	finanční majetek			12 797 003
	Bankovní účty	*12 794 292*		
	pokladna	*2 711*		
3	oběžný majetek			6 508 800
311	pohledávky		9 753	
314	pohledávky za služby-zapl.zálohy		80 290	
315	pohledávky za služby		4 522 611	
378	ostatní pohledávky		1 821 435	
381	náklady příštích období – pojištění domu		74 711	

PASIVA

Třída	*popis*	*Kč*	*Kč subtotal*	*Kč total*
	PASIVA CELKEM			**19 374 327**
3	krátkodobé zálohy			10 389 806
321	závazky SV-dodavatelé		4 185 714	
324	závazky SV-služby		4 756 073	
325	ostatní závazky SV		239 579	
331	nevyplacené DPP,odměmy		121 085	
336	zúčt. soc. a zdrav. poj.		61 179	
342	odvod srážkové a zálohové daně		22 700	
379	ostatní závazky		1 000 000	
389	dohadné účty pasivní		3 476	
901000	vlastní jmění			102 657
955100	dlouhodobá záloha			8 881 864

2.3. Rozbor účetních položek

Výsledek hospodaření společenství za rok 2022 je vyrovnaný, prokazatelné náklady společenství vlastníků jsou čerpány z dlouhodobých (fond oprav) a krátkodobých záloh.
Společenství vlastníků nemá žádné daňové příjmy, tudíž nebyla povinnost podávat daňové přiznání právnických osob. V roce 2022 byly založeny 2 spořící účty (ČSOB a Moneta bank), které vykazovaly k datu 31.12.2022 příjmy z úroků ve výši 82.083 Kč.
K významným položkám v pohledávkách patří (účet 311) rozdíl mezi předpisem a skutečnou úhradou příspěvků na správu a údržbu domu a pozemku a služeb, vlastníci byli vyzváni k úhradě dlužných částek upomínkou. Pohledávky za služby (účet 315 = 4,522.611 Kč) představuje skutečné náklady na služby (energie, výtah, odpad apod.), které se vypořádají rozúčtováním na jednotlivé vlastníky (v průběhu následujícího účetního období). Pro vyúčtování stojí naproti tomu účet 324 (4,756.073 Kč), který představuje skutečně vybrané zálohy na služby od vlastníků.
SV provádělo rekonstrukci průchodu a vstupního schodiště (vchod č.2307) a rampy v celkové výši 1,074.379,25 Kč
Příjmy z pronájmu společných prostor za rok 2022 byly 239 579 Kč, shromáždění vlastníků musí rozhodnout jak s těmito prostředky naložit – buď vyplatit jednotlivým vlastníkům, nebo odsouhlasit převod do dlouhodobé zálohy (fondu oprav).

Krátkodobé závazky představují obvyklé částky, které jsou dány neproplacením vystavených faktur za služby a opravy (účet 321 = 4,185.714 Kč) či neproúčtováním vybraných záloh na služby, které se zpracovává začátkem následujícího roku. Z uvedené tabulky vyplývá, že bylo vybráno celkem o 233 tis. Kč více než byly náklady:

Služba	**Náklad**	**Záloha**	**Rozdíl**
Teplo	1 208 147,66	1 406 661,00	-198 513,34
Teplá voda	817 259,60	1 065 800,00	-248 540,40
Voda	880 252,99	455 759,00	424 493,99
Úklid	233 999,84	177 571,00	56 428,84
Výtah	195 553,00	136 840,00	58 713,00
STA	34 826,29	22 969,00	11 857,29
Elektřina	30 608,17	53 305,00	-22 696,83
Odpad	428 600,00	232 032,00	196 568,00
Správa	261 155,71	238 682,00	22 473,71
Odměny čl.výboru	184 961,85	367 691,00	-182 729,15
Pojištění objektu	89 653,03	56 796,00	32 857,03
Režie provozní	64 971,90	471 685,00	-406 713,10
Režie správní	93 506,41	70 282,00	23 224,41
Součet:	**4 523 496,45**	**4 756 073,00**	**-232 576,55**

Účty 955 představují zůstatky dlouhodobé zálohy/fondu oprav:

Zůstatek fondu oprav k 1. 1. 2022	7 711 207,39 Kč
Tvorba fondu oprav 2022	3 059 165,00 Kč
Čerpání fondu oprav	-1 888 508,52 Kč
Bilance fondu oprav 2022 celkem	**8 881 863,87 Kč**

2.4. Stav cash flow (dále CF)

	31. 12. 2019	31. 12. 2020	31.12.2021	31.12.2022
Bankovní účty	8 335 564,64	9 126 568,65	11 226 395,06	12 794 291,76
pokladna	1 232,00	906,00	2 490,00	2 711,00
celkem	**8 336 796,64**	**9 127 474,65**	**11 228 885,06**	**12 797 002,76**

CF společenství je kladné, výdaje nepřevyšují příjmy, společenství kalkuluje s přeplatky za služby za rok 2022, které se budou vyplácet.

3. Rozpočet

3.1. Rozpočet pro rok 2023

Statutární orgán SV v zastoupení představenstva BD nepředkládá rozpočet pro rok 2023, a to z důvodu vydávání bytů do osobního vlastnictví, které se následně projevuje v účetnictví, a to jak v BD, tak SV (převody předpisů z BD na SV, vyúčtování a následné rozúčtování nákladů na energie, služby související s chodem SV atd.).

SV v roce 2023 bude hospodařit bez rozpočtu, tj. bude vybírat příspěvky na základě schválené celkové výše příspěvků (§ 1208 písm. d) NOZ) a čerpat je v souladu s dříve uzavřenými smlouvami (např. pojistné dle pojistné smlouvy, smlouvy na úklid, servisní smlouvy na výtahy, svoz komunálního odpadu, dodávky tepla a TUV a SV) a rozhodnutími (např. dle plánu oprav).

3.2. Rozpočet pro rok 2024

SV s přihlédnutím k rozboru účetních položek za rok 2022, předpokládá, že v roce 2023 bude výběr záloh a náklady na služby v obdobné úrovni jako v roce 2022, zálohově je vybráno vždy více, než je spotřebováno (uhrazeno). V případě, že dojde k navýšení ceny dodavatelů, a to zejména za svoz komunálního odpadu, dodávky elektřiny, vody a tepla, bude ve spolupráci se správcem provedena predikce budoucích nákladů a na základě porovnání úrovně vybíraných záloh a predikovaných nákladů bude sestaven rozpočet na rok 2024 a případně provedeny úpravy v předpisech.

Čerpání z dlouhodobé zálohy (fond oprav) – statutární orgán SV předpokládá provedení prací většího rozsahu viz níže:

- Revize a servis (výtahy, hydranty, společná anténa, hromosvody, měřidla, výměníky apod. odhad do 150 000
- Oprava osvětlení společných prostor (zvýšení spolehlivosti spouštěcích čidel) odhad do 80 000 Kč
- Úklid společných prostor, údržba zeleně, včetně prořezu stromů, deratizace, tlakové čištění průchodů, včetně dvorků u zadních vchodů, podél jižní fasády odhad do 250 000 Kč
- Drobné stavební úpravy (výmalby, natěračské práce apod.) odhad do 80 000 Kč
- Zabezpečení sklepů (elektronické zámky) odhad do 80 000 Kč

V případě schválení plánu oprav na rok 2024:

- Vypracování projektové dokumentace na zateplení pláště budov, včetně potřebných posudků, energetických průkazů, žádostí o dotace, výběrového řízení na zhotovitele zateplení atd. odhad cca 300 000 Kč
- Zateplení pláště (fasád) všech budov kde celková částka bude upřesněna po výběru zhotovitele - současný odhad cca 10 000 000 Kč

4. Vyjádření kontrolní komise

V říjnu 2023 provedla kontrolní komise prověrku hospodaření Společenství vlastníků za rok 2022. Ke kontrole byly předloženy pokladní kniha a pokladní doklady, bankovní výpisy, faktury, obratová předvaha, Výkaz zisku a ztrát, Rozvaha, přehled pohybů na účtech, seznam předpisů a Výroční zpráva o hospodaření KK nezjistila nehospodárné vynaložení finančních prostředků, nemá námitek k hospodaření družstva v r. 2022 a doporučuje schválit účetní závěrku. (Příloha č. 1)

5. Návrh usnesení pro shromáždění

1. Shromáždění vlastníků schvaluje, že příjmy z pronájmu společných prostor za rok 2022 ve výši 239 579 Kč budou převedeny do dlouhodobé zálohy.
2. Shromáždění vlastníků schvaluje předloženou výroční zprávu za rok 2022 v plném rozsahu, schvaluje řádnou účetní závěrku 2022 s vyrovnaným výsledkem hospodaření, kdy se výnosy rovnaly nákladům.