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 2023

Obsah:


- Činnost účetní jednotky
- Účetní závěrka
  - Výkaz zisků a ztráty
  - Rozvaha
  - Rozbor účetních jednotek a hospodaření za rok 2023
  - Rozbor daňových nákladů a výnosů
  - Stav cash flow
- Rozpočet pro rok 2024
  - Předpokládané příjmy a výdaje na rok 2024
- 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: 10.11.2024

## 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 2023.

## 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 31.12.2023 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 2023. 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 31.12.2023:**

**NÁKLADY**

| *Účet* | *popis* | *Kč* | *Kč subtotal* | *Kč total* |
|---|---|---|---|---|
| | **NÁKLADY CELKEM** | | | **1 188 410** |
| 501 | spotřební materiál | | | 20 578 |
| 501010 | spotřební materiál – žárovky LED 10842 | | | |
| 501100 | spotřební materiál – kancel.potřeby,tonery | | 9 736 | |
| 502 | spotřeba el.energie-kancelář | | 1976 | |
| 511 | provoz a údržba domů | | | 179035 |
| 511100 | provoz domů | | 179035 | |
| | dod.ventilů a termohlavic*NP* | *43 500* | | |
| | *odstranění závad po rev.plynu* | *21 747* | | |
| | *odstranění závad po rev.elektro* | *53537* | | |
| | *opravy zatékání do bytů* | *23617* | | |
| | *oprava prasklé kanalizace* | *19090* | | |
| | *instalatérské a topenářské práce* | *13 800* | | |
| | *zámečnické práce* | *3 744* | | |
| 518 | správa a režie domů | | | 614795 |
| 518100 | poštovné | | 2271 | |
| 518150 | správa domu | | 300600 | |
| 518200 | náklady SIPO | | 4827 | |
| 518350-400 | ostatní náklady | | 147473 | |
| | *stavební dozor* | *72 600* | | |
| | *údržba stromů vč.likvidace* | *6 534* | | |
| *zprostředkování pronájmu NP* | | *53 869* | | |
| | *vyčištění podlah a ostatní náklady* | *14 470* | | |
| 518450 | deratizace,posudky,projekty | 102 535 | | |
| | *deratizace domu* | *5136* | | |
| *revize elektro* | | *47 928* | | |
| | *revize plynu* | *26 808* | | |
| | *tlakové zkoušky HP* | *16 081* | | |
| | *požární prohlídky* | *6 582* | | |
| 518500 | ostatní služby | | 57 089 | |
| | *mzd. agenda* | *14 352* | | |
| | *rozúčtování nákladů 2022* | *39 038* | | |
| | *připojení internetu* | *1* | | |
| | *domény,prodloužení multihostingu* | *2 498* | | |
| | *pronájem sálu* | *1 200* | | |
| 521-551 | ostatní náklady společenství | | | 372026 |
| 521100 | odměnyvč. pojistného | | 2031 | |
| 521200 | DPP-úklid | | 234 000 | |
| 521300 | DPP-ostatní | | 11 860 | |
| 538100 | kolky,ověřování | | 600 | |
| 549100 | bankovní poplatky | | 5105 | |
| 549200 | pojištění domu | | 95 557 | |
| 549999 | ostatní výdaje SV | | 32 | |
| 551000 | odpisy dlouh.majetku | | 22841 | |

## VÝNOSY

| *Účet* | *popis* | *Kč* | *Kč subtotal* | *Kč total* |
|---|---|---|---|---|
| | **VÝNOSY CELKEM** | | | **1 188 410** |
| 602100 | čerpání DZO | | | 48866 |
| 644 | úroky z bankovních účtů | | | 387 732 |
| 644100 | úroky z běžného účtu | | 219 | |
| 644150 | úroky ze spořícího účtu | | 387513 | |
| 649 | čerpání krátkodobých záloh | | | 751812 |
| 649200 | čerpání krátkodobých záloh | | 751812 | |
| | *režie správní* | *71 900* | | |
| | *režie provozní* | *47724* | | |
| | *odměny výboru* | *2 031* | | |
| | *pojištění domu* | *95 557* | | |
| | *úklid DPP* | *234 000* | | |
| | *správa* | *300 600* | | |
| **VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ** | | | | **0** |

## 2.2. Základní údaje z Rozvahy sestavené k 31.12.2023:

**AKTIVA**

| *Třída* | *popis* | *Kč* | *Kč subtotal* | *Kč total* |
|---|---|---|---|---|
| | **AKTIVA CELKEM** | | | **22 973 438** |
| 0 | dlouhodobý majetek | | | 45 683 |
| | *vybavení kanceláře* | *102 657* | | |
| | *odpisy* | *-56974* | | |
| 2 | finanční majetek | | | 15085675 |
| | b*ankovní účty* | *15085 675* | | |
| | *pokladna* | *0* | | |
| 3 | oběžný majetek | | | 7 842 080 |
| 311 | pohledávky | | 71069 | |
| 314 | pohledávky za služby-zapl.zálohy | | 0 | |
| 315 | pohledávky za služby | | 5 862040 | |
| 378 | ostatní pohledávky | | 1812 761 | |
| 381 | náklady příštích období – pojištění domu | | 96 210 | |

**PASIVA**

| *Třída* | *popis* | *Kč* | *Kč subtotal* | *Kč total* |
|---|---|---|---|---|
| | **PASIVA CELKEM** | | | **22 973438** |
| 3 | krátkodobé zálohy | | | 11 206 887 |
| 321 | závazky SV-dodavatelé | | 4 020866 | |
| 324 | závazky SV-služby | | 5 296877 | |
| 325 | ostatní závazky SV | | 823 996 | |
| 331 | nevyplacené DPP,odměmy | | 19 585 | |
| 336 | zúčt.soc.a zdrav.poj. | 100 | | |
| 342 | odvod srážkové a zálohové daně | | 2 | |
| 379 | ostatní závazky | | 1 044 520 | |
| 389 | dohadné účty pasivní | | 941 | |
| 901000 | vlastní jmění | | | 102 657 |
| 955100 | dlouhodobá záloha | | | 11 663 894 |

## 2.3. Rozbor účetních položek

Výsledek hospodaření společenství za rok 2023 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 2023 bylzaložen další spořící účet u J&T banky, všechny spořící účty vykazovalyk datu 31.12.2023 příjmy z úroků ve výši 387 512,32 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, vlastnícibyli vyzváni k úhradě dlužných částek upomínkou. Pohledávky za služby (účet 315 = 5,862.040 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 (5,296.877 Kč), který představuje skutečně vybrané zálohy na služby od vlastníků.
SV provádělo v roce 2023 běžnou údržbu bytového fondu, k významným výdajům v daném roce nedocházelo.
Příjmy z pronájmu společných prostor za rok 2023 byly 584 057 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 = 4,020.866 Kč) či neproúčtováním vybraných záloh na služby, které se zpracovává začátkem následujícího roku. Z uvedené tabulky vyplývá, že náklady byly o 661 tis. Kč vyšší než vybrané zálohy:

| **Služba** | **Náklad** | **Záloha** | **Rozdíl** |
|---|---|---|---|
| Teplo | 1 734 272,66 | 1 706163,00 | 28 109,66 |
| Teplá voda | 1 587 388,60 | 1244935,00 | 342 453,60 |
| Voda | 938 041,02 | 492540,00 | 445 501,02 |
| Úklid | 233 056,91 | 178173,00 | 54 883,91 |
| Výtah | 223 429,08 | 137001,00 | 86 428,08 |
| STA | 34 826,32 | 23 028,00 | 11 798,32 |
| Elektřina | 34 971,30 | 72084,00 | -37 112,70 |
| Odpad | 426 865,16 | 234867,00 | 191 998,16 |
| Správa | 300 599,92 | 238680,00 | 61 919,92 |
| Odměny čl.výboru | 235 361,88 | 371 783,00 | -136 421,12 |
| Pojištění objektu | 95 556,79 | 56915,00 | 38 641,79 |
| Režie provozní | 42 013,48 | 470268,00 | -428 254,52 |
| Režie správní | 71 900,06 | 70 440,00 | 1 460,06 |
| **Součet:** | **5 958 283,18** | **5296877,00** | **661 406,18** |

**Účty 955 představují zůstatky dlouhodobé zálohy/fondu oprav:**

| | |
|---|---|
| Zůstatek fondu oprav k 1.1.2023 | 8 881 863,87 Kč |
| Tvorba fondu oprav 2023 | 2 830896,00 Kč |
| Čerpání fondu oprav | - 48 866,37 Kč |
| **Bilance fondu oprav 2023 celkem** | **11 663 893,50 Kč** |

## 2.4. Stav cash flow (dále CF)

| | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|
| Bankovní účty | 9 126 568,65 | 11 226 395,06 | 12 794 291,76 | 15 085 675,37 |
| pokladna | 960,00 | 2490,00 | 2 711,00 | 0,00 |
| **celkem** | 9 **127 474,65** | **11 228 885,06** | **12 797 002,76** | **15 085 675,37** |

CF společenství jekladné, celkové výdaje nepřevyšují celkové příjmy, společenství kalkuluje s nedoplatky za služby za rok 2023, které se budou vybírat.

## 3. Rozpočet

### 3.1. Rozpočet pro rok 2024

Statutární orgán SV v zastoupení představenstva BD nepředkládá rozpočet pro rok 2024, 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 2024 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 2025

Předpokládá, že v roce 2025 bude výběr záloh a náklady na služby v obdobné úrovni jako v roce 2024. V roce 2024 že náklady byly o 661 tis. Kč vyšší než vybrané zálohyna služby.Ve spolupráci se správcem budeprovedena predikce budoucích nákladů a na základě porovnání úrovně vybíraných záloh a predikovaných nákladů bude sestaven rozpočet na rok 2025 a případně provedeny úpravy v předpisech.Do rozpočtu na rok 2025 se promítne i plánovaná revitalizace, která bude financovaná úvěrem. Jeho konkrétní podmínky dosud nejsou dojednány.

Čerpání z dlouhodobé zálohy (fond oprav)
V roce 2025, s přihlédnutím k plánované revitalizaci a rozsahu projektu tak jak byl schválen na schůzi SV dne 30.9.2024, dojde ke zvýšení plateb do FO na 35 Kč/m².

Statutární orgán SV předpokládá provedení prací většího rozsahumimo projekt revitalizace (nad 200 tis. Kč) viz níže, jedná se zejména o udržovací práce na objektech, nebo vyplývající z revizí či podmínek stanovených normami.

V roce 2025 navrhuje provést:

| | |
|---|---|
| Revize a servis (výtahy, hydranty, společná anténa, hromosvody, armatury topidel apod.) | do 150 000 Kč |
| Oprava osvětlení společných prostor (zvýšení spolehlivosti spouštěcích čidel) | do 50 000 Kč |
| Úklid společných prostor, údržba zeleně, včetně prořezu stromů, deratizace, tlakové čištění průchodů, včetně dvorků u zadních vchodů, podél jižní fasády | do 250 000 Kč |
| Drobné stavební úpravy v návaznosti na revitalizaci (výmalby, natěračské práce apod.) | do 150 000 Kč |
| Opravy vodorovných a svislých domovních rozvodů vody | do 80 000 Kč |

## 4. Vyjádření kontrolní komise

V listopadu 2024 provedla kontrolní komise prověrku hospodaření Společenství vlastníků za rok 2018.Ke kontrole byly předloženy pokladní kniha a pokladní doklady, bankovní výpisy, faktury, obratovápředvaha, 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. 2023 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 2023 ve výši 584 057 Kč budou převedeny do dlouhodobé zálohy.
2. Shromáždění vlastníků schvaluje předloženou výroční zprávu za rok 2023 v plném rozsahu, schvaluje řádnou účetní závěrku 2023 s vyrovnaným výsledkem hospodaření, kdy se výnosy rovnaly nákladům.