

Výroční zpráva za rok 2019

SBD Benátky nad Jizerou se v roce 2019 zabývalo především hospodařením s vlastním bytovým fondem, jeho správou a udržováním a správou domů ve vlastnictví SVJ a jiných fyzických osob.

Z velkých oprav provedených v roce 2019 uvádíme:

- blok 13 – oprava kanalizace v suterénu
- pokládka lina, výmalba, výměna zábradlí,: blok 8, 3
- výměny zvonků a domofonů (blok 12, 9)
- výměny vodoměrů: bloky 3,5, 11,12,13,15 a SVJ 109 (631-634).
- v roce 2019 (především na začátku roku) se řešily STA na domech: zajištění přechodu DVBT2 a výměny vodoměrů

Stálou pozornost věnovalo představenstvo SBD problematice převodu bytů do vlastnictví

V roce 2019 bylo na katastrální úřad v Mladé Boleslavi podáno celkem 19 smluv o převodu družstevního bytu do vlastnictví, kromě bloku 21 se převody uskutečnily na všech ostatních domech.

K 31.12. 2019 převedlo SBD do vlastnictví členů-nájemců celkem 553 bytů, na jednotlivých domech je převedena:

blok 2: 44 b.j.	10: 44 b.j.
3: 53	11: 34
5: 45	12: 35
6: 90	13: 47
7: 30	14: 8 (100 %)
8: 34	20: 36 (100 %)
9: 42	21: 11

Pokračoval i prodej družstevních garáží: v roce 2019 bylo převedeno 6 garáží, celkem je převedeno 106 garáží a v majetku družstva zůstává 136 garáží.

SBD Benátky spravovalo vedle vlastního bytového a nebytového fondu dalších 35 subjektů, celkem 1329 bytů a nebytových prostor.

K projednání všech úkolů se představenstvo družstva scházelo 1x v měsíci.

Shromáždění delegátů jako nejvyšší orgán družstva, bylo svoláno 1 x, a to pouze jarní zasedání, které bylo věnováno hospodaření.

Úkoly SBD v roce 2019 (ve srovnání s rokem 2018) byly plněny takto:

	2018	2019	%
	tis. Kč	tis. Kč	
opravy a udržování celkem	1616	1200	74,3
mzdové prostředky	1727	1464	84,8
náklady SBD celkem	11836	7862	66,4

výnosy SBD celkem	11403	7820	68,6
hospodářský výsledek celkem:			
- po zdanění	-433	-42	
- před zdaněním	-433	-42	
z toho provozní	-402	-32	
finanční	-31	-10	

Hospodářský výsledek podle jednotlivých hosp. stř.:

	v tis. Kč	rok 2018	rok 2019	
HS bytové hospodářství		+66	+129	(195,5 %)
z toho blok:	2	+9	+12	
	3	+7	+13	
	5	-2	+2	
	6	0	0	
	7	+1	+7	
	8	-2	+1	
	9	+23	+23	
	10	+4	+7	
	11	-14	-6	
	12	+7	+12	
	13	-8	+1	
	15	+20	+37	
	21	+21	+22	
HS garáže		0	0	
HS správa		-499	-173	(34,7 %)
celkem SBD		-433	-42	

Téměř 2x lepší hospodářský výsledek u bytového hospodářství a ztráta střediska správa na třetinové úrovni oproti minulému období.

Příčina snížení ztráty HS správa: nižší mzdové náklady (méně úvazků), navýšení poplatku u vlastnických bytů na sídlišti o inflaci (ze 136 na 143,- Kč).

Téměř 100 tis. u ztráty HS správa jde na vrub investic: nová a náhradní výpočetní technika, programové vybavení, posudky k teskobaráku, jinak by byl výsledek ještě lepší.

Do příštího období navýšíme příjmy zvýšením poplatku za správu u ostatních spravovaných domů a tam, kde vykonáváme funkci předsedy SVJ stanovilo představenstvo jednotnou platbu SBD za byt a měsíc ve výši 50,- Kč (u člena výboru 25,- Kč).

Tato opatření v souvislosti s určitou stabilizací na straně mzdových nákladů by mělo přispět k výsledku kladného hospodaření v příštím roce. I když v této turbulentní době nelze nic předjímat.

Metody používané v účetnictví SBD

Způsob ocenění

- zásoby nakupované se oceňují v pořizovacích cenách, vč. vedlejších pořizovacích nákladů poštovního, dopravného, ap.
- zásoby tvořené ve vlastní režii (DHM, DNM) v roce 2019 nebyly
- cenné papíry a majetkové účasti – termínované úložky jsou oceněny na základě hodnoty výpisu banky

Proti předchozímu účetnímu období:

- v oceňování nedošlo ke změnám
- v odpisování nedošlo ke změnám
- splátky úvěru na bytovou výstavbu nedošlo ke změnám

Opravné položky:

v roce 2019 nebyla tvořena žádná opravná položka

Odpisové plány k DNM a DHM

postupováno dle zákona č. 586/1992 Sb. v platném znění, metoda odpisování rovnoměrná, účetní odpisy shodné s daňovými

Způsob přepočtu údajů v cizí měně na českou měnu:

v roce 2019 se neuskutečnil žádný obchodní případ v cizí měně

Doplňující údaje k Rozvaze a Výkazu zisků a ztrát za rok 2019:

Dlouhodobý hmotný majetek zatížený zástavním právem k 1.1. 2020, jedná se o blok 15

Výkaz zisku a ztráty, Rozvaha a daňové přiznání za rok 2019 byly předány Finančnímu úřadu v Mladé Boleslavi ve stanoveném termínu, tj. do 31.3. 2020

Dlouhodobý hmotný majetek SBD k 31.12.2019

zůstatková cena DHM 58 055 tis. Kč

nesplacený úvěr 3 042 tis. Kč

vlastní kapitál 58 076 tis. Kč

(snižuje se převody bytů do vlastnictví členů)

Inventarizace majetku SBD:

Inventarizace majetku SBD byla jako v minulých letech provedena k 31.10. fyzickou kontrolou, s výjimkou inventarizace pohledávek a závazků, která byla provedena k 31.12. dokladovou kontrolou.

Výsledky inventarizace vč. návrhu na vypořádání inventarizačních rozdílů jsou uvedeny ve „Zprávě hlavní inventarizační komise“, která je přílohou této „Výroční zprávy“.

Dlouhodobá záloha (DZ) na opravy a údržbu DBF:

Počáteční zůstatek k 1.1. 2019: 11 437 tis. Kč (252 bytů)

tvorba z nájemného 2 583 tis. Kč

na GO kotelny	45 tis. Kč
čerpání prostředků z DZ	865 tis. Kč
převod podílů vlastníkům bytů	1 075 tis. Kč
zůstatek k 31.12. 2019:	10 849 tis. Kč (233 bytů)
tvorba DZ na 1 b.j. / rok	11 086,- Kč
čerpání DZ na 1 b.j. / rok	3 714,- Kč

Pohledávky po lhůtě splatnosti

Vymáhání pohledávek byla i v roce 2019 věnována soustavná pozornost. Neplatiči byli pravidelně upomínáni, zváni k osobnímu projednání dluhů a způsobu jejich splacení.

SBD Benátky eviduje v současné době na domech, které jsou ve spoluvlastnictví SBD a fyzických osob 1 dlužníka (nájemníka) v insolvenční.

Pohledávky po lhůtě splatnosti starší 180 dní k 31.12. 2019 činily celkem 16 693,45 Kč, z toho platby nájmů bytů a vyúčtování služeb 2.964,- Kč. Z insolvence bylo uhrazeno 18 tis. Kč (k 19.5. 2020).

Dlužné nájemné a platby vlastníků (bývalých nájemců bytů SBD) k 31.12.2019 činily 55 tis. Kč, z toho k 9.3. 2019 uhrazeno 30 tis. Kč, neuhrazeno zůstává 25 tis., což je 0,10 % z ročního předpisu nájmů a plateb vlastníků.

Přílohy:

č.1 Rozpis pohledávek a závazků po splatnosti

č.2 Hrubý přehled dlužného nájmu

č. 3 Dlužníci SBD Benátky n. Jiz.

č. 4 Zpráva hlavní inventarizační komise

č. 5 Návrh na rozdělení zisku

č. 6 Plnění úkolů přijatých na rok 2019

č. 7 Návrh opatření pro rok 2020