

Výroční zpráva za rok 2022

SBD Benátky nad Jizerou se v roce 2022 zabývalo především hospodařením s vlastním bytovým fondem (blok 15 a 21), jeho správou a udržováním a správou domů ve vlastnictví SVJ a jiných fyzických osob. SBD vykonává funkci statutárního zástupce v blocích: 2,3,7,8,10,11,12,13.

Hlavní události roku 2022: výměna bojlerů v kotelně bloku 15 (SBD), v domech Na Burse došlo k investicím do výtahů (výměny kabinových dveří) a k výměně termoventilů, ventilů na topení i vodě, zateplení (3).

Sídliště: kotelna: v roce 2022 a 2023 stálé ceny za plyn, v kotelnách (15, 20) došlo k navýšení záloh, byla mírná zima, probíhá na 15 výměna kotlů a chystá se i na 20. Znamená to výraznou úsporu ve spotřebě, což kompenzuje cenu plynu, která je už pro rok 2024 nasmlouvaná níž.

Celkové náklady na rekonstrukce na domech v roce 2022 činily celkem **6,5 mil. Kč**. Do poloviny roku 2023 byly provedeny další investice a opravy: sedačky na bloku 13 a kanalizace na blocích 12 a 5.

Stálou pozornost věnovalo představenstvo SBD problematice převodu bytů do vlastnictví

V roce 2022 bylo na katastrální úřad v Mladé Boleslavi podáno celkem 17 smluv o převodu družstevního bytu do vlastnictví

K 31.12. 2022 převedlo SBD do vlastnictví členů-nájemců celkem 607 bytů (družstvo 179 bytů), na jednotlivých domech je převedena:

blok 2: 49 b.j.	10: 45 b.j.
3: 59	11: 40
5: 46	12: 38
6: 94	13: 51
7: 41	14: 8 (100 %)
8: 37	20: 36 (100 %)
9: 46	21: 17

Pokračoval i prodej družstevních garáží: v roce 2022 bylo převedeno 13 garáží, celkem je převedeno 130 garáží a v majetku družstva zbývá 113 garáží.

SBD Benátky spravovalo vedle vlastního bytového a nebytového fondu dalších 46 subjektů, celkem vč. vlastních 1289 bytů a nebytových prostor (vč. garáží).

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

Shromáždění delegátů jako nejvyšší orgán družstva, bylo svoláno 2 x, a to jarní zasedání, které bylo věnováno hospodaření a volební zasedání v prosinci, které zvolilo staronové představenstvo a obměněnou kontrolní komisi

Úkoly SBD v roce 2022 (ve srovnání s rokem 2021) byly plněny takto:

	2022	2021
	tis. Kč	tis. Kč
opravy a udržování celkem	1105	116
mzdové prostředky	1845	1573

náklady SBD celkem	9218	6380
výnosy SBD celkem	9469	9445
hospodářský výsledek celkem:		
- po zdanění (19 %)	203	2482
- před zdaněním	251	3065
z toho provozní	-403	2773
finanční	654	292

Hospodářský výsledek podle jednotlivých hosp. stř.:

	v tis. Kč	rok 2022	rok 2021
HS bytové hospodářství (SVJ)		+365	+294
z toho blok:			
	2	16	+8
	3	36	+24
	5	23	+14
	7	9	+12
	8	2	-8
	9	11	+22
	10	28	+10
	11	29	+27
	12	34	+19
	13	3	+5
	15	135	+91
	21	39	+70
HS garáže		1	-2
HS správa		-154	2793
Kotelna		39	-20
celkem SBD		251	3065

Komentář k výsledku:

Zisk je dán příjmy z bytového hospodářství a díky finančnímu hospodaření (úroky).

Do zprávy jsou zahrnuty domy, v nichž má SBD družstevní byty a byly dříve družstevními domy.

HS správa: díky vysoké inflaci, nástupu nové pracovnice od 1.5. 2022 a všeobecnému zdražení materiálu a služeb, se podle předpokladu nedostalo HS správa v roce 2022 k zisku a samostatně zůstalo ve ztrátě.

Správu se podařilo personálně stabilizovat a dostat ji do účtování v reálném čase. Byla navýšena částka na správu jak pro vlastníky, tak pro družstevníky a také pro výkon funkce statutárního zástupce v SVJ.

Řešení jednociferné inflace vidělo představenstvo v nákupu listinných dluhopisů s pravidelným měsíčním výnosem na 7 let, bohužel současný stav inflace dvouciferné nám toto již nepokryje, proto SBD požádala o zpětný odkup dluhopisů.

Bohužel zpětný výkup dluhopisů se za podmínek současné inflace nepodařilo realizovat, nicméně závazek firmy YD trvá. Po ukončení lhůty garantuje vrácení částky 10 mil. Kč a během doby na úrocích dostaneme celkem 3.5 mil. Kč.

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 2022 nebyly
- cenné papíry a majetkové účasti – termínované úločky 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 2022 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 2021 se neuskutečnil žádný obchodní případ v cizí měně

Doplňující údaje k Rozvaze a Výkazu zisků a ztrát za rok 2022:

Dlouhodobý hmotný majetek zatížený zástavním právem k 1.1. 2022, jedná se o blok 15

Výkaz zisku a ztráty, Rozvaha a daňové přiznání za rok 2022: bylo řádně odevzdáno v termínu 3.5.2023.

Dlouhodobý hmotný majetek SBD k 31.12.2022

zůstatková cena DHM	49 894 tis. Kč
nesplacený úvěr	2 487 tis. Kč
vlastní kapitál	50 718 tis. Kč

(snižuje se převody bytů do vlastnictví členů)

Inventarizace majetku SBD:

Inventarizace majetku SBD proběhla v řádném termínu 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. 2022:	13 328 tis. Kč
tvorba z nájemného	1 888 tis. Kč
na GO kotelný	45 tis. Kč
čerpání prostředků z DZ	1 303 tis. Kč
převod podílů vlastníkům bytů	1 497 tis. Kč
zůstatek k 31.12. 2022:	10 828 tis. Kč
tvorba DZ na 1 b.j. / rok	10 547,- Kč
čerpání DZ na 1 b.j. / rok	7 279,- Kč

Pohledávky po lhůtě splatnosti

Vymáhání pohledávek byla i v roce 2022 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 insolventi.

Pohledávky po lhůtě splatnosti starší 180 dní k 31.12. 2022 činily celkem 48.684,- Kč

Dlužné nájemné a platby vlastníků (bývalých nájemců bytů SBD) k 31.12.2022 činily 318 tis. Kč, z toho k 16.5. 2022 uhrazeno 123 tis. Kč, neuhrzeno zůstává 194 tis., což je 0,64 % 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 2022
- č. 7 Návrh opatření pro rok 2023