

Výroční zpráva za rok 2023

SBD Benátky nad Jizerou se v roce 2023 zabývalo především hospodařením s vlastním bytovým fondem (blok 15 a dosud i 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 2023: rekonstrukce kotelny bloku 15 (SBD), v SVJ došlo k investicím do vodovodní a otopné infrastruktury, zateplení SVJ 3 a nová kotelna SVJ 20.

Stálou pozornost věnovalo představenstvo SBD problematice převodu bytů do vlastnictví

V roce 2023 bylo na katastrální úřad v Mladé Boleslavi podáno celkem 14 smluv o převodu družstevního bytu do vlastnictví

K 31.12. 2023 převedlo SBD do vlastnictví členů-nájemců celkem 619 bytů (družstvo 167 bytů), na jednotlivých domech je převedena:

blok 2: 50 b.j.	10: 47 b.j.
3: 60	11: 41
5: 46	12: 41
6: 95	13: 53
7: 41	14: 8 (100 %)
8: 40	20: 36 (100 %)
9: 46	21: 17

Pokračoval i prodej družstevních garáží: v roce 2023 bylo převedeno 8 garáží, celkem je převedeno 138 garáží a v majetku družstva zbývá 105 garáží.

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

Úkoly SBD v roce 2023 (ve srovnání s rokem 2022) byly plněny takto:

	2023	2022
	tis. Kč	tis. Kč
opravy a udržování celkem	2482	1105
mzdové prostředky	1969	1845
náklady SBD celkem	8980	9218
výnosy SBD celkem	10142	9469
hospodářský výsledek celkem:		
- po zdanění (19 %)	941	203
- před zdaněním	1162	251
z toho provozní	-131	-403
finanční	1293	654

Hospodářský výsledek podle jednotlivých hosp. stří.

v tis. Kč	rok 2023	rok 2022
HS bytové hospodářství (SVJ)	+665	+365

z toho blok:

2	37	16
3	52	36
5	48	23
7	29	9
8	15	2
9	17	11
10	38	28
11	66	29
12	52	34
13	-6	3
15	226	135
21	91	39

HS garáže	31	1
HS správa	466	-154
Kotelna	0	39

celkem SBD **1162** 251

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: k zisku střediska přispěla i vyšší částka za služby správy.

Správa je personálně stabilizovaná a účtuje v reálném čase.

Zpětný výkup dluhopisů: makléř pan Mackal nabídl předčasné navrácení plné částky firmou YDC. Navrácení sjednává advokátka, která má od SBD plnou moc k zastupování (od 15. dubna 2024). Dokud nebudou peníze na účtu SBD, budou vypláceny úroky (0,5 mil. ročně).

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 2023 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 2023 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 2023 se neuskutečnil žádný obchodní případ v cizí měně

Doplňující údaje k Rozvaze a Výkazu zisků a ztrát za rok 2023:

Dlouhodobý hmotný majetek zatížený zástavním právem k 1.1. 2023, jedná se o blok 15

Výkaz zisku a ztráty, Rozvaha a daňové přiznání za rok 2023: bylo řádně odevzdáno v termínu 3.5.2023.

Dlouhodobý hmotný majetek SBD k 31.12.2023

zůstatková cena DHM 47 964 tis. Kč

nesplacený úvěr 2 260 tis. Kč

vlastní kapitál 49 134 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. 2023: 10 828 tis. Kč

tvorba z nájemného 1 794 tis. Kč

čerpání prostředků z DZ 4 563 tis. Kč

převod podílů vlastníkům bytů 693 tis. Kč

zůstatek k 31.12. 2023: 10 828 tis. Kč

tvorba DZ na 1 b.j. / rok 10 872,- Kč

čerpání DZ na 1 b.j. / rok 2 765,- Kč

Fondy SBD:

Statutární fond: 6.648. tis. Kč (bytové domy a správa)

Sociální fond: 516 tis. Kč

Pohledávky po lhůtě splatnosti

Vymáhání pohledávek byla i v roce 2023 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. 2023 činily celkem 146.099,- Kč

Dlužné nájemné a platby vlastníků (bývalých nájemců bytů SBD) k 31.12.2023 činily 191 tis. Kč, z toho k 16.5. 2023 uhrazeno 85 tis. Kč, neuhrazeno zůstává 106 tis. Kč, což je 0,33 % 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 2023

č. 7 Strategie SBD 2024-27