

Stavební bytové družstvo Stavbař, Krnovská 2034/2, 746 01 Opava

VÝROČNÍ ZÁVĚREČNÁ ZPRÁVA
představenstva družstva k účetní závěrce za účetní období roku 2017

Základní údaje:

Registrace: Zápis v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, Oddíl Drsc., vložka 12

Právní forma: družstvo

Obchodní název: Stavební bytové družstvo Stavbař
Adresa a sídlo: Krnovská 2034/2, 746 01 Opava

Statutární orgán: Jan Hampel - předseda představenstva
Vojtěch Kostka – místopředseda
Alena Krzestanová, Tomáš Heinz, Bronislav Vícha – členové

Kontrolní komise: Ludmila Gondková, Marie Pazderníková, Milan Patrman

Identifikační číslo: 00575909
DIČ: CZ 00575909

Bankovní účet : 1493273/0300
Peněžní ústav: ČSOB a.s, Praha, pobočka Opava

Vůči státnímu rozpočtu je družstvo na základě registrace u správce daní a poplatků plátcem daně z příjmů právnických osob, daně z příjmů ze závislé činnosti, srážkové daně, daně z přidané hodnoty a daně z nemovitostí.

1. Členská základna:

Ke dni 31.12.2017 družstvo účetně evidovalo ve správě družstva 616 bytů, z toho 157 ve vlastnictví družstva, 443 bytů v osob. vlastnictví a 16 bytů ve vlastnictví právnických osob. Počet garáží a garážových stání ve vlastnictví družstva činí 89. Počet členů družstva činí 279, z toho 156 členů nájemců, 101 vlastníků jednotek převedených družstvem a ostatní 22 bytů (nebydlící + garáže).

2. Předmět činnosti družstva:

Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů a objektů s nebytovými prostorami, na správě a provozu bytů, včetně ostatního majetku bez ohledu vlastnictví v souladu s předmětem činnosti družstva.

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z ostatních středisek hospodaření družstva a ze středisek bytového hospodářství prostřednictvím stanoveného předpisu nájemného v položce správní náklady.

Středisko bytového hospodářství představuje základní ekonomickou jednotku, kterou obvykle tvoří bytový dům, jehož výstavba byla samostatně financována. Činnosti střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného z bytů a nebytových prostor a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek a z jiných zdrojů. Ostatní střediska hospodaření (správa) zajišťují správu nemovitostí družstva a služby a činnosti s tímto související.

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu a příslušného nebytového prostoru v poměrné výši nákladů na správu a provoz bytového domu a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu včetně příslušného nebytového prostoru a pozemku k bytovému domu náležícímu.

Z hlediska vedení prvotní účetní evidence byly bytové domy evidovány samostatně dle samospráv. Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domů byla účetně vedena taktéž samostatně na jednotlivé samosprávy.

Za účelem řádné správy stávajícího bytového fondu, průkazné prvotní evidence majetku a fondů družstva, průkazného zúčtování a řádného vyúčtování přijatých záloh na služby spojené s užíváním bytů a vyčíslení a zúčtování a řádného vyúčtování přijatých záloh na služby spojené s užíváním bytů a vyčíslení a zúčtování hospodářského výsledku středisek bytového hospodářství a družstva úhrnem je uplatněn tento způsob zúčtování:

- podle jednotlivých členů – fond členských podílů, platba záloh na dodávku tepla, TUV, vodného a stočného, měřicí techniku, předpis a úhrada nájemného, dohodnutý splátkový režim dlužného nájemného a poplatků z prodlení
- podle bytových jednotek – splátka investičního úvěru poskytnutého na DBV, pojištění bytového domu, příspěvek na správu družstva a SČMBD, daň z nemovitostí, tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a udržování, spotřeba energie společných prostor
- podle středisek bytového hospodářství – fond družstevní výstavby a náklady na společné prostory byt. domu zúčtované oproti zálohovým platbám
- za družstvo - dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek družstva, oběžná a ostatní aktiva, vlastní kapitál, cizí zdroje a ostatní pasiva družstva a výsledek hospodaření střediska správy

Ochrana majetku družstva

Na bytových domech byly prováděny revize rozvodu plynu a rozvodu elektrické energie společných prostor, revize hromosvodů, požárních hasicích přístrojů a hydrantů, dále pak revize kotelen a tlakových nádob se zřetelem na časový interval těchto revizí dle platných vyhlášek a norem.

Bytové domy byly pojištěny v rámci pojistné smlouvy prostřednictvím pojišťovacího ústavu Hasičská pojišťovna. Uzavřená smlouva zahrnuje pojištění družstevních bytových i nebytových objektů, nikoli bytů, tyto si uživatelé sjednávají sami na základě svého majetku v bytě, svých nároků a potřeb.

3. Fondy družstva:

Základní kapitál družstva činí k 31.12.2017 Kč 195.000,- Je tvořen souhrnem členských vkladů, které členové zaplatili při vstupu do družstva. Jeho výše nesmí klesnout pod hodnotu Kč 50.000,-

Nedělitelný fond na začátku účetního období činil Kč 1.125.287,56. Po projednání schválení hospodaření družstva za účetní období roku 2016 na SD došlo ke zúčtování ztráty z hospodaření správy družstva s nedělitelným fondem Kč 34.646,35, čímž jeho zůstatek ke dni 31.12.2017 činí Kč 1.090.641,21. Zdroje nedělitelného fondu lze použít jen na úhradu ztráty hospodaření správy a nelze jej rozdělit mezi členy družstva po dobu trvání družstva jako právního subjektu.

Fond členských podílů byl zúčtován v konečném zůstatku v objemu Kč 11.607.741,-

Fond družstevní výstavby je tvořen z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu ve výši Kč 44.450.443,56, zúčtovaného splaceného úvěru ve výši Kč 7.516.838,55 a ostatní tvorbou ve výši Kč - 6.000,-. Jeho celková výše k 31.12.2017 činí Kč 51.961.282,11.

Fondy jsou evidovány podle jednotlivých samospráv bytového hospodářství, členské podíly na jednotlivé bytové jednotky.

4. Cizí zdroje

Dlouhodobá přijatá záloha na opravy a udržování bytového hospodářství se vytváří pravidelnými příspěvky nájemců v rámci nájemného. Takto záloha se rozpouští ve výši skutečně účtovaných nákladů na opravy a udržování, nejvýše však do výše vytvořené zálohy. V případě realizace oprav nad rámec vytvořené zálohy byla požadována na členech konkrétního bytového domu jednorázová mimořádná tvorba zálohy nebo po schválení představenstvem družstva zvýšena měsíční tvorba zálohy formou předpisu nájemného v této oblasti.

Konečný zůstatek dlouhodobé přijaté zálohy na opravy a udržování činí k 31.12.2017 Kč 18.686.925,48 (účet 475).

Ostatní fondy družstvo nemá.

Dlouhodobé bankovní úvěry poskytnuté na družstevní výstavbu s jednocentní úrokovou sazbou z pololetního zůstatku byly účetně evidovány v počátečním zůstatku ve výši 631.590,75. Splátkou jistiny v pololetí a ke konci roku se celkový objem bankovních úvěrů snížil o Kč 70.046,83 a jeho konečný zůstatek činí k 31.12.2017 Kč 561.543,92.

V roce 2011 byl poskytnut úvěr na revitalizaci bytového domu U Opavice ve výši Kč 10.940.406,-. Splátkami se úvěr snižuje a jeho konečný zůstatek činí k 31. 12.2017 Kč 5.677.765,88.

Krátkodobé závazky byly zúčtovány ve výši Kč 15.689 tis. Tyto závazky jsou tvořeny závazky k zaměstnancům z mezd za období 12/2017 ve výši 109 tis., odvody z mezd za účetní období 12/2017 a úhradou plateb do fondů důchodového zabezpečení a sociálního pojištění a zúčtování s institucemi zdravotního pojištění ve výši Kč 37 tis. , daňové závazky (tj. daň zálohová, daň srážková, daň z přidané hodnoty) ve výši Kč -138 tis., přičemž jde o závazky v termínu splatnosti, dále závazky z obchodních vztahů ve výši Kč 222 tis., závazky vůči členům a vlastníkům družstva ve výši 3.527 tis. jsou vytvořeny z přijatých záloh, stanovených z předpisů nájemného na služby spojené s užíváním bytů a ručené k vyúčtování a jiné závazky ve výši 11.941 tis.

5. Hmotný majetek

V březnu 2018 byla provedena inventarizace DHaNM družstva, drobného DHaNM, pokladny a cenin a dokladová inventarizace pohledávek a závazků družstva z obchodního stavu. Fyzický stav souhlasil se stavem účetním.

Dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně

Stav k 01.01.2017 Kč 165.739,50

Stav k 31.12.2017 Kč 165.739,50

V roce 2017 nebyl pořízen žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně

Stav k 01.01.2017 Kč 237.614,40

Stav k 31.12.2017 Kč 237.614,40

V roce 2017 nebyl pořízen žádný dlouhodobý hmotný majetek.

Za běžné účetní období byly daňově uplatněny odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši Kč 49.086,-.

Drobný hmotný majetek v pořizovací ceně

Stav k 31.12.2017 Kč 768.442,35

V roce 2017 nebyl pořízen žádný drobný hmotný majetek.

Pokladní hotovost činila k 31.12.2017 Kč. 97.526,- a **stav cenin** ve výši Kč 546,- souhlasí s účetním stavem.

Inventován nebyl majetek družstva vedený jako stavby. Jde o konečný účetní stav pořizovací ceny družstevních bytových domů ke konci roku, který byl účetně evidován ve výši Kč 63.931.735,50.

6. Kapitálová struktura aktiv a pasiv

Kapitálová struktura aktiv a pasiv za běžné účetní období roku 2017 vykazovala v řádné účetní závěrce tyto hlavní údaje o majetku družstva v tis. Kč :

Text – ukazatel	Stav k 31.12.2017	Minulé období k 31.12.2016
Rozvaha – aktiva celkem	112.130	111.755
Z toho: Dlouhodobý majetek	64.267	64.316
Z toho : Stavby	63.932	63.932
Samost.movité věci	0	0
Dlouhod.finanční majetek	318	318
Oběžná aktiva	47.863	47.438
Z toho: Krátkod.pohledávky	23.682	24.996
Krátkod.fin. majetek	24.181	22.422
Časové rozlišení		
Rozvaha – pasiva celkem	112.130	111.755
Z toho: Vlastní kapitál	64.816	64.785
Z toho : Základní kapitál	195	195
Kapitálové fondy	63.569	63.499
Nedělitelný fond	1.091	1.125
Hospod. výsledek	-39	-35
Cizí zdroje	45.819	45.904
Z toho: Rezervy		0
Dlouhodobé závazky	18.687	20.219
Krátkodobé závazky	20.893	18.273
Bankovní úvěry	6.239	7.412
Časové rozlišení	1.495	1.066

7. Oběžná aktiva

Krátkodobý finanční majetek vykazoval konečný zůstatek k 31.12.2017 celkem Kč 24.181 tis., z toho hotovost včetně cenin v pokladně družstva byla inventována ve výši Kč 98 tis. a na bankovních účtech bylo zúčtováno v konečném zůstatku Kč 24.083 tis..

Na běžném účtu byl vykazován konečný zůstatek ve výši Kč 16.762.383,28 a na účtu spořicí KČ 6.334.442,78 a Sberbank vykazuje zůstatek Kč 985.878,12.

Krátkodobé pohledávky byly zúčtovány ke dni 31.12.2016 v objemu 23.682 tis, z toho

- pohledávky za odběrateli činily Kč 3.551 tis. včetně pohledávek z nájemného
- poskytnuté provozní zálohy na dodávku elektrické energie a teplo ve výši 3.585 tis
- jiné pohledávky ve výši Kč 11.941 tis. (účet vlastníků)

Pohledávky z nájemného za užívání bytů a služby s tímto spojené dosáhly výše Kč 177.792,57.

8. Úvěrové vztahy a zástavní právo na majetek družstva

Úvěrové smlouvy na poskytnutí dlouhodobého bankovního úvěru za účelem družstevní bytové výstavby byly k 31. 12. 2017 nadále v platnosti a vztahuje se na ně zástavní právo věřitele, tedy Ministerstvo financí ČR.

Ke dni 31. 12.2017 byla provedena kontrola plnění smluv o úvěru Československou obchodní bankou, a.s. se sídlem v Hradci Králové, Ulrichovo náměstí 734/7, IČO 00001350 s tímto písemným závěrem:

- ke dni hodnocení mezi družstvem a MF ČR činí zůstatek zvýhodněných investičních úvěrů na družstevní bytovou výstavbu vedených v ČSOB Kč 561.543,92
- splatné anuity byly družstvem uhrazeny. Úroky z čerpaných úvěrů byly v celém hodnoceném období družstvem uhrazeny.

9. Zpráva představenstva družstva o řádné účetní závěrce a výsledku hospodaření za účetní období roku 2017

Výsledek hospodaření bytových domů a střediska správy projednává a schvaluje Shromáždění delegátů družstva včetně návrhu jeho rozdělení v souladu se směrnicemi a zásadami hospodaření, tvorby a užití fondů družstva.

Za účetní období roku 2017 k rozvahovému dni 31. 12.2017 byl vykázán zisk v hospodaření družstva **před zdaněním ve výši Kč 41.248,65.**

Výsledky hospodaření středisek bytového hospodářství:

Střediskům bytového hospodářství je v rámci jejich hospodaření stanoven předpis nájemného na pokrytí nákladů, spojených s provozem a správou bytového domu a za účelem zajištění finančních prostředků na pokrytí zálohových plateb za služby a dodávky souvisejících s užíváním bytů.

Zálohové platby z předpisu nájemného a z úhrad služeb s tímto spojených jsou zúčtovány do výše skutečných výdajů a na základě principu vyrovnaného salda za dané středisko bytového hospodářství jsou následně vypořádány a vyčísleny podle jednotlivých položek a sumárně v přeplatku nebo nedoplatku s každým uživatelem bytové jednotky v daném domě.

Vedle zálohových plateb byly středisky vynaloženy náklady na opravy a udržování stávajícího bytového fondu ve výši Kč 2.521.183,80, které byly pokryty rozpuštěním a zúčtováním dlouhodobé rezervy ve prospěch účtu provozních výnosů. Vyčíslení těchto nákladových a výnosových položek je součástí řádné účetní závěrky za družstvo celkem, ale nevstupuje do základu daně z příjmů právnických osob.

Výsledek hospodaření střediska správa:

K rozvahovému dni 31.12.2017 byl za účetní období roku 2017 vykázán přebytek v hospodaření střediska správa před zdaněním ve výši Kč 41.248,65 s tím, že výnosové položky byly zúčtovány v objemu Kč 2.631.201,25 a nákladové ve výši Kč 2.669.942,60.

Při propočtu daně z příjmu právnických osob podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů byly odečteny náklady a výdaje ve výši Kč 380.334,-, které nelze podle § 25 nebo 24 zákona uznat za výdaje a náklady vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmu.

Po odpočtu výdajů neoprávněně snižující výsledek hospodaření družstva je vykazován základ daně před zdaněním ve výši Kč 421.582,65, čímž vznikla družstvu daňová povinnost daně z příjmu právnických osob za rok 2017 ve výši Kč 79.990,-.

Zúčtováním daňové povinnosti daně z příjmu právnických osob za běžnou činnost na vrub účtu 591 – daň z příjmu z běžné činnosti vykazuje hospodářský výsledek družstva po zdanění ztrátu v hospodaření ve výši Kč 38.741,35.

Tato ztráta vznikla z důvodu snížení nájemného z nebytového prostoru v minulých letech a doplatkem odpisů za hardware v roce 2017.

10. Návrh vypořádání výsledku hospodaření za účetní období roku 2017

Představenstvo družstva doporučuje shromáždění delegátů ke schválení zúčtovat ztrátu v hospodaření střediska správa za účetní období roku 2017 ve výši Kč 38.741,35 s nedělitelným fondem v souladu se stanovami družstva.

Nedělitelný fond byl vytvořen ke dni 31.12.2017 ve výši 1.090.641,21. Po schválení návrhu na vypořádání hospodaření ve schvalovacím řízení za rok 2017 Shromážděním delegátů Stavebního bytového družstva Stavbař se sídlem v Opavě dojde ke snížení nedělitelného fondu na Kč 1.051.899,86.

11. Vyhodnocení finančního plánu správy za rok 2017 v nákladových položkách

Položka nákladová	plán	skutečné náklady	úspora + přečerpání -
spotřeba materiálů	30000,00	18627,56	11372,44
spotřeba energie	20000,00	15023,03	4976,97
opravy a udržování	70000,00	36270,00	33730,00
náklady na reprezentaci	25000,00	21651,00	3349,00
služby : z toho			
poštovné + hovorné	25000,00	20971,68	4028,32
nájemné	35000,00	63322,63	-28322,63
ostatní	120000,00	143289,73	-23289,73
mzdové náklady	800000,00	757259,00	42741,00
ostatní osob.náklady	90000,00	63700,00	26300,00
odměny předst.+KK	135000,00	134400,00	600,00
odměny správcům	360600,00	365948,00	-5348,00
soc.+zdr.pojištění	270000,00	263303,00	6697,00
ost.provozní náklady	250000,00	205911,98	44088,02
daně a poplatky	32000,00	23072,00	8928,00
odpisy HIM	62000,00	49086,00	12914,00
finanční náklady	30000,00	30730,04	-730,04
zákon.soc.náklady	26000,00	25718,00	282,00
nebyt.prostory-příděl samospr.	350000,00	351668,95	-1668,95
náklady celkem	2730600,00	2589952,60	140647,40
daň z příjmů		79990,00	
náklady včetně daně z příjmů celkem		2669942,60	

Ve sledovaných nákladových položkách byl finanční plán vyšší než skutečnost za rok 2017 a vznikla tím úspora Kč 60.657,40 ve finančním plánu sledovaných nákladů střediska správy.

Ostatní služby - z toho 57.165,- update a upgrade účetní software, 25.738,61 vyúčt.
tepla + SV

Celkové náklady za správu družstva bez daně z příjmů činí 2.589.952,60

Plán neodpovídá skutečným výnosům střediska správy, které za rok 2017 činily Kč 2.631.201,25 (viz výsledovka zisků a ztrát za rok 2017)

Zisk finančního plánu v nákladové položce nemůže tedy souhlasit s hospodářským výsledkem střediska správy, jedná se jen o přečerpání nákladů ve finančním plánu.

Výsledovka zisků a ztrát SBD Stavbař, Krnovská 2034/2 746 01 Opava

č.úctu	název účtu	SBD Stavbař	Správa	Topiči	Bytové domy
50101	spotřeba materiálu	43 754,88	4902		38 852,88
50103	spotřeba materiálu ostatní	246 648,00			246 648,00
50105	spotřeba materiálu DPH 15%	2 546,25	310,7		2 235,55
50119	spotřeba materiálu DPH 21%	41 325,19	13 414,86		27 910,33
50202	spotřeba - plyn	1 090 936,97			1 090 936,97
50203	spotřeba - elektřina	67 107,35	15 023,03		52 084,32
50	spotřebované nákupy	1 492 318,64	33 650,59	0,00	1 458 668,05
51101	oprava a udržování nájemci	1 029 920,26	0,00		1 029 920,26
51102	oprava a udržování DPH 0%	17 300,00	17 300,00		0,00
51111	oprava a udržování vlastníci	1 491 263,54			1 491 263,54
51105	oprava a udržování DPH 15%	0,00	0,00		0,00
51119	oprava a udržování DPH 21%	18 970,00	18 970,00		0,00
51201	cestovné	460,83	460,83		0,00
51399	náklady na reprezentaci	21 651,00	21 651,00		0,00
51801	poštovné	164,00	164,00		0,00
51802	spotřeba známek	1 548,00	1 548,00		0,00
51808	nájemné-ostatní, pojistné NP	63 322,63	63 322,63		0,00
51809	telefony	19 259,68	19 259,68		0,00
51812	ostatní služby DPH 0%	53 546,29	53 546,29		0,00
51819	ostatní služby DPH 21%	89 282,61	89 282,61		0,00
51	služby	2 806 688,84	285 505,04	0,00	2 521 183,80
52101	mzdové náklady	1 042 297,00	757 259,00	285 038,00	0,00
52102	mzdové náklady - OON	439 846,00	63 700,00	376 146,00	0,00
52301	odměny čl. orgánů společ. a družstev	365 948,00	365 948,00		0,00
52302	odměny statutárním orgánům družstva	134 400,00	134 400,00		0,00
52401	zákonné sociální pojištění	260 580,00	189 312,00	71 268,00	0,00
52402	zákonné zdravotní pojištění	93 806,00	68 154,00	25 652,00	0,00
52403	zákonné soc. pojištění odpovědnosti	5 837,00	5 837,00		0,00
52801	ostatní sociální náklady	25 718,00	25 718,00		0,00
52899	ostatní sociální náklady - nedaňové	7 014,00	7 014,00		0,00
52	osobní náklady	2 375 446,00	1 617 342,00	758 104,00	0,00
53201	daň z nemovitostí	23 072,00	23 072,00		0,00
53	daně a poplatky	23 072,00	23 072,00	0,00	0,00
54599	ostatní pokuty a penále - nedaňové	0,00	0,00		0,00
54801	ostatní provozní náklady	0,00	0,00		0,00
54808	vyúčtování TUV+SV nedomov.kotelny	34 062,50	34 062,50		0,00
54809	vyúčtování TUV+SV domovní kotelny	164 835,48	164 835,48		0,00
54899	ostatní provozní náklady - nedaňové	351 668,95	351 668,95		0,00
54	jiné provozní náklady	550 566,93	550 566,93	0,00	0,00
55101	odpisy dlouhodobého majetku	49 086,00	49 086,00		0,00
55	odpisy, rezervy	49 086,00	49 086,00	0,00	0,00
56801	ostatní finanční náklady	30 728,12	30 728,12		0,00
56802	ostatní finanční náklady - zaokrouhl.	1,92	1,92		0,00
56	finanční náklady	30 730,04	30 730,04	0,00	0,00
57	rezervy a opravné položky	0,00	0,00	0,00	0,00
58	mimořádné náklady	0,00	0,00	0,00	0,00
59110		79 990,00	79 990,00		0,00
59110					
59	daně z příjmu, převody	79 990,00	79 990,00	0,00	0,00
5	náklady celkem	7 407 898,45	2 669 942,60	758 104,00	3 979 851,85

č.účtu	název účtu	SBD Stavbař	Správa	Topiči	Bytové domy
60201	předpis za užívání bytů	309 785,00	309 785,00		0,00
60203	převody družstev. podílu, podnájem	26 400,00	26 400,00		0,00
60204	převody bytů do osob. Vlastnictví	66 000,00	66 000,00		0,00
60205	pronájmy garáže, dvůr	28 202,55	28 202,55		0,00
60206	SVJ - vlastníci - poplatky za správu	512 901,36	512 901,36		0,00
60207	ostatní výnosy DPH 0%	758 224,00	120,00	758 104,00	0,00
60208	správní náklady - vyúčtování	14 940,62	14 940,62		0,00
60209	vyúčtování TUV+SV domov.kotelny	164 765,91	164 765,91		0,00
60211	předpis - správce SVJ	217 898,00	217 898,00		0,00
60219	vyúčtování TUV+SV nedomov.kotelny	34 131,47	34 131,47		0,00
60	tržba za vlastní výkony	2 133 248,91	1 375 144,91	758 104,00	0,00
61	změna stavu	0,00	0,00	0,00	0,00
64401	smluvní pokuty a úroky z prodlení	800,00	800,00		0,00
64801	jiné provozní výnosy	980,00	980,00		0,00
64802	jiné provozní výnosy - pronájem	0,00	0,00		0,00
64803	jiné provozní výnosy - rozpoušť.rezervy	2 521 183,80	0,00		2 521 183,80
64804	jiné provozní výnosy - rozpoušť.rezervy-	1 458 668,05			1 458 668,05
64805	pronájmy DPH 0%	814 099,00	814 099,00		0,00
64809	pronájmy NP - SAM	438 888,00	438 888,00		0,00
64	jiné provozní výnosy	5 234 618,85	1 254 767,00	0,00	3 979 851,85
65	zúčtování rezerv a oprav.položek	0,00	0,00	0,00	0,00
66201	úroky	1 284,35	1 284,35		
66801	ostatní finační výnosy - zaokrouhlení	4,99	4,99		
66	finanční výnosy	1 289,34	1 289,34	0,00	0,00
67	zúčtování rezerv a oprav.položek	0,00	0,00	0,00	0,00
68	mimořádné výnosy	0,00	0,00	0,00	0,00
69	převodové účty	0,00	0,00	0	0
6	výnosy celkem	7 369 157,10	2 631 201,25	758 104,00	3 979 851,85
	HV před zdaněním	41 248,65	41 248,65	0,00	0,00
	HV bez bytových domů	41 248,65	41 248,65	0,00	0,00
	HV ke zdanění	421 593,00	421 593,00		
	k odvodu 19%	79 990,00	79 990,00		
	HV po zdanění družstvo	-38 741,35	-38 741,35		
Zpracovala: Hejdučková K., 31. 3. 2018					

12. Návrh „Finančního plánu správy na rok 2018“

položka nákladová	plán v Kč
spotřeba materiálů	25000,00
spotřeba energie	20000,00
opravy a udržování	40000,00
náklady na reprezentaci	25000,00
služby:	
- poštovné, hovorné	22000,00
- nájemné	60000,00
- ostatní	140000,00
mzdy	800000,00
ostatní osobní náklady	70000,00
představenstvo + kontrolní komise	135000,00
odměny správcům	360600,00
sociální a zdravotní pojištění	270000,00
ostatní provozní náklady	220000,00
daně a poplatky	30000,00
odpisy dlouhodobého hm. majetku	18000,00
finanční náklady	30000,00
zákon. soc. náklady	26000,00
nebyt. prostory – příděl samosprávám	350000,00
náklady celkem	2641600,00
položka výnosová	
správní poplatky	800000,00
úroky běžného účtu, úroky z prodlení	1000,00
poplatky za převody čl. práv. bytů do vlastnictví	60000,00
nájmy nebytových prostor	1300000,00
prodej bytu	0,00
ostatní výnosy	480600,00
výnosy celkem	2641600,00

Návrh „Finančního plánu na rok 2018“ vychází ze skutečnosti období roku 2017 a skutečnosti, že půjde o zajištění řádné správy stávajícího bytového fondu a služeb s tímto spojených, udržení jejich odpovídajícího stavebně technického stavu, zajištění generálních oprav a běžné údržby stávajícího bytového fondu.

Návrh „Finančního plánu na rok 2018“ byl projednán představenstvem družstva na svém zasedání dne 15. května 2018.

13. Závěr

Představenstvo družstva projednalo účetní závěrku a výroční závěrečnou zprávu za účetní období roku 2017 dne 15. května 2018 na svém zasedání s tímto závěrem:

Představenstvo družstva konstatuje, že:

- v průběhu účetního období roku 2017 byla hospodářská činnost družstva projednávána na pravidelných zasedáních představenstva družstva
- účetní závěrka a zúčtování hospodářského výsledku družstva byly zpracovány v souladu se zněním zákona 563/1991 Sb. o účetnictví a v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.
- bere na vědomí závazky družstva z titulu vratky záloh z vyúčtování služeb v termínu splatnosti se členy a vlastníky družstva, platby a odvody do státního rozpočtu v řádném termínu splatnosti popř. závazky vůči zaměstnancům s termínem výplat za prosinec 2017 do 15.1.2018.
- z výsledku hospodaření družstva, z dokladové a fyzicky provedené inventarizace závazků a pohledávek družstva a jeho krátkodobého finančního majetku je patrná příznivá a stabilní finanční situace družstva, nevyžadující neodkladně provozní, obytné, koncepční a v neposlední řadě finanční řešení.
- Na majetek družstva nevzniklo za účetní období roku 2017 zástavní právo věřitele s výjimkou dříve uzavřených a při mimořádné splátce úvěru přepracovaných zástavních práv z poskytnutých úvěrů na družstevní bytovou výstavbu.
- V řádném termínu ve fyzickém stavu ke dni 31.,12.2017 byl inventován dlouhodobý hmotný majetek družstva, movité věci a soubory movitých věcí, drobný dlouhodobý hmotný majetek a pokladní hotovost družstva bez připomínek.
- Neposkytlo finanční prostředky a záruky třetím fyzickým ani právnickým osobám
- družstvo řádně vyhotovilo a podalo všechna daňová přiznání a formuláře příslušnému správci daní a poplatků a v požadovaném termínu zaplatilo všechny daňové povinnosti a odvody institucím zdravotního a sociálního pojištění a důchodového zabezpečení

Představenstvo družstva schvaluje:

- znění a údaje prezentované ve „Výroční závěrečné zprávě představenstva družstva o hospodářské činnosti Stavebního bytového družstva Stavbař za účetní období 2017“
- činnost předsedy představenstva a zaměstnanců družstva v oblasti hospodářských služeb pro členy a vlastníky družstva o ochraně majetku družstva za účetní období roku 2017

Představenstvo družstva doporučuje Shromáždění delegátů:


- po projednání na svém zasedání schválit řádnou účetní závěrku družstva a návrh zúčtování výsledku hospodaření družstva za účetní období roku 2017
- schválit návrh zúčtování výsledku hospodaření správy a jiné hospodářské činnosti za účetní období roku 2017, které je v souladu se schválenými Zásadami hospodaření, tvorby a užití fondů družstva a se Stanovami družstva
- schválit návrh finančního plánu správy na rok 2018 na základě výše uvedeného představenstvo družstva ukládá zaslat Výroční závěrečnou zprávu představenstva

družstva o hospodářské činnosti Stavebního bytového družstva Stavbař v Opavě za účetní období roku 2017 spolu s pozvánkou na jednání Shromáždění delegátů SBD Stavbař jako podkladový materiál k jednání delegátů.

V Opavě dne 15. května 2018



Jan Hampel
předseda představenstva



Vojtěch Kostka
místopředseda představenstva

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
STAVBAŘ -1-
Krněvská 2034/2, 746 01 OPAVA
IČ: 60575809, DIČ: CZ00575809
Tel./fax: 552 715 027, Tel.: 552 010 102