

Zpráva o hospodaření Bytového družstva Markušova 1634-1635, družstvo za rok 2018

Rozbor hospodaření bytového družstva v roce 2018

Skutečné náklady BD v roce 2018 (detailní rozbor viz příloha č.1)	
údržba domu	1 156 486,77 Kč
revize	15 848,00 Kč
obstaravatelská odměna	119 096,00 Kč
odměny představenstvu	106 520,00 Kč
pojištění domu	18 071,00 Kč
bankovní poplatky	3 810,00 Kč
ostatní služby	18 974,00 Kč
náklady na reprezentaci	81,00 Kč
kancelářské potřeby, HW vybavení	36 329,00 Kč
poplatky za členství v SMBD	3 600,00 Kč
spotřební materiál	1 420,00 Kč
poštovné	2 122,00 Kč
právní služby	9 874,00 Kč
údržba zeleně a chodníků	20 785,00 Kč
kolky a ověřování	210,00 Kč
náklady na SIPO	4 036,80 Kč
nedaňové náklady	458,00 Kč
daň z nemovitosti	21 209,00 Kč
daň z příjmu	18 240,00 Kč
Celkem náklady v roce 2018	1 557 170,57 Kč

Hospodářský výsledek roku 2018	87 918,44 Kč
---------------------------------------	---------------------

Skutečné příjmy BD v roce 2018	
nájem byty nečlenů	66 636,00 Kč
nájem nebyty	55 548,00 Kč
poplatek za pronájem bytu	24 000,00 Kč
poplatek za převod čl.práv	10 000,00 Kč
úroky z BU	516,00 Kč
nedaňové výnosy	20,12 Kč
Čerpání dlouhodobé zálohy z Fondu oprav v roce 2018	1 488 368,89 Kč
Celkem příjmy v roce 2018	1 645 089,01 Kč

Finanční prostředky BD	
Stav BÚ ke dni 31.12.2018	4 199 912,39 Kč
Stav pokladny ke dni 31.12.2018	1 783,00 Kč
Celkem finanční prostředky ke dni 31.12.2018	4 201 695,39 Kč

Přehled vkladů a čerpání prostředků z Fondu oprav v roce 2018	
Stav prostředků Fondu oprav k 31.12.2018	3 924 998,47 Kč
Příspěvek do fondu oprav za rok 2018 od členů družstva	960 024,00 Kč
Rozbor čerpání prostředků z fondu oprav	
Fond pro investování 2018	0,00 Kč
Čerpání dlouhodobé zálohy z FO v roce 2018	-1 488 368,89 Kč
Celkem odčerpáno z Fondu oprav	-1 488 368,89 Kč
Rozbor vložení prostředků do fondu oprav	
Poplatky za měřiče RTN (topení) - KDZ	29 293,00 Kč
Celkem vloženo do Fondu oprav (mimo vkladů členů BD)	29 293,00 Kč
Stav Fondu oprav k 31.12.2018	3 425 946,58 Kč

Jedná se o položku nepodléhající daní z příjmu a proto příspěvek členů družstva do fondu oprav účetně nespadá do příjmů BD.
Z tohoto důvodu je do výsledovky hospodaření BD uváděno jako příjem pouze čerpání z fondu oprav (čerpání dlouhodobé zálohy FO)

čerpání prostředků z fondu oprav do Kapitálového fondu pro investice, odsouhlasené na členské schůzi v roce 2018. Rozbor čerpání dlouhodobé zálohy je uveden níže

čerpání prostředků z fondu oprav na skutečné náklady v roce 2018. Položka zahrnuje daňově neuznatelné náklady. Rozbor čerpání dlouhodobé zálohy je uveden níže

náklady 10 067,- Kč, vybrané poplatky od členů BD 39 360,- Kč (rozdíl byl vložen do FO)

Rozbor čerpání dlouhodobé zálohy (z Fondu oprav) v roce 2018

Níže uvedené položky vyjadřují vynaložené náklady na provoz bytového družstva v roce 2018 na jejichž pokrytí bylo nutné čerpat prostředky z Fondu oprav

údržba domu	1 156 486,77 Kč
revize	15 848,00 Kč
obstaravatelská odměna	119 096,00 Kč
odměny představenstvu	106 520,00 Kč
pojištění domu	18 071,00 Kč
bankovní poplatky	3 810,00 Kč
ostatní služby	18 974,00 Kč
náklady na reprezentaci	81,00 Kč
kancelářské potřeby	36 329,00 Kč
poplatky za členství v SMBD	3 600,00 Kč
spotřební materiál	1 420,00 Kč
poštovné	2 122,00 Kč
právní služby	9 874,00 Kč
údržba zeleně a chodníků	20 785,00 Kč
kolky a ověřování	210,00 Kč
náklady na SIPO	4 036,80 Kč
nedaňové náklady	458,00 Kč
daň z nemovitosti	21 209,00 Kč
daň z příjmu	18 240,00 Kč
Celkem náklady 2018	1 557 170,57 Kč

Pro účely daňové přiznání je celková částka nákladů rozdělena na daňově neuznané položky a daňově uznatelné položky.
Položka daňově neuznatelné náklady je čerpána z fondu oprav na krytí skutečných nákladů. (DP řádek č.62)

Danově neuznatelné náklady	1 488 368,89 Kč	čerpání z Fondu oprav v roce 2018
-----------------------------------	------------------------	-----------------------------------

Položka daňově neuznatelné náklady následně tvoří příjem do hospodaření bytové družstva

Pro nutnost pokrytí nákladů BD v roce 2018 schválí členská schůze čerpání dlouhodobé zálohy (z Fondu oprav) ve výši 1.488.368,89 Kč

Rozbor Kapitálového fondu pro investice	
Hodnota majektu bytové družstva	
Dům	15 002 540,00 Kč
Pozemek	1 044 680,00 Kč
Celkem hodnota majetku	16 047 220,00 Kč

Majetek BD musí být kryt vlastními kapitalovými zdroji (splnění podmínky zdrojového krytí domu)

Detailní rozbor čerpání prostředků z fondu oprav v roce 2018

Oblast	Popis položky	Čerpání z FO
Údržba domu	Výměna byt. rozvaděče 1634 byt č.8	2 375,00 Kč
	III. dílčí faktura elektromont.práce a oprava elektrorozvodů	460 000,00 Kč
	1634 - zkouška vodoměru + výměna	4 877,00 Kč
	Kompletní výměna a oprava el.rozvodů	416 598,00 Kč
	Elektromontážní práce - vícepráce	55 931,00 Kč
	2ks ventilačních mřížek	2 100,00 Kč
	1634-5 seřízení a opravy oken	666,00 Kč
	1634 odstranění závad z OP	19 218,94 Kč
	1635 odstranění závad z OP	8 652,83 Kč
	Vymalování společných prostor 1.dílční faktura	172 522,00 Kč
	Odstranění mříží z pater 1634	8 363,00 Kč
	Instalatérská oprava, úklidová místnost + byt	1 249,00 Kč
	Topenářské práce - opravy rozvodů ÚT	702,00 Kč
	Topenářské práce - rozvody TUV 1634 byt č.9+12	2 542,00 Kč
	Topenářské práce - rozvody ÚT 1635 byt č.18	690,00 Kč
Údržba domu Celkem		1 156 486,77 Kč
Revize	Revize plyn	12 750,00 Kč
	Revize PP a hydranty	3 098,00 Kč
Revize Celkem		15 848,00 Kč
Obstaratelská odměna	Správa domu IKON	113 046,00 Kč
	Zpracování daňového přiznání 2016	6 050,00 Kč
Obstaratelská odměna Celkem		119 096,00 Kč
Odměny představenstvu	Odměna představenstvo	80 000,00 Kč
	Sociální pojištění	19 500,00 Kč
	Zdravotní pojištění	7 020,00 Kč
Odměny představenstvu Celkem		106 520,00 Kč

Pojištění domu	Pojištění domu	18 071,00 Kč
Pojištění domu Celkem		18 071,00 Kč
Bankovní poplatky	Poplatky vedení BÚ	3 810,00 Kč
Bankovní poplatky Celkem		3 810,00 Kč
Ostatní služby	Bytoservis - havarijní dispečink byty, NP, byt nájemce 2018	4 356,00 Kč
	Mzdová agenda 12/2018	2 904,00 Kč
	Pronájem členská schůze + mimořádné členské schůze	3 075,00 Kč
	Webové stránky, 12.02.-12.11.2018 + 12/2018	726,00 Kč
	Poradenství - kontrola stanov	1 500,00 Kč
	Rekonstrukce elektroinstalace - technický dozor	5 082,00 Kč
	1635 - zjišťování závady na topení	1 331,00 Kč
Ostatní služby Celkem		18 974,00 Kč
Náklady na reprezentaci	Občerstvení členská schůze 2018	81,00 Kč
Náklady na reprezentaci Celkem		81,00 Kč
Kancelářské potřeby	Kancelářské potřeby NB tiskárna, scan, myš bezdrátová, notebook	36 329,00 Kč
Kancelářské potřeby Celkem		36 329,00 Kč
Poplatky za členství v SMBD	SMBD členství	3 600,00 Kč
Poplatky za členství v SMBD Celkem		3 600,00 Kč
Právní služby	Právní služby - mimořádná členská schůze BD	9 874,00 Kč
Právní služby Celkem		9 874,00 Kč

Detailní rozbor čerpání prostředků z fondu oprav v roce 2018

Oblast	Popis položky	Čerpání z FO
Spotřební materiál	Výroba klíčů	465,00 Kč
	Rohové lišty	423,00 Kč
	Přeúčtování výroby klíčů členové BD	- 104,00 Kč
	Úklidové prostředky	636,00 Kč
Spotřební materiál Celkem		1 420,00 Kč
Údržba zeleně a chodníků	Pohotovost, úklid sněhu, posyp , posypové hmoty	20 785,00 Kč
Údržba zeleně a chodníků Celkem		20 785,00 Kč
Kolky a ověřování	Kolky a ověřování	210,00 Kč
Kolky a ověřování Celkem		210,00 Kč
Náklady na SIPO	Náklady na SIPO	4 064,70 Kč
Náklady na SIPO Celkem		4 036,80 Kč
Nedaňové náklady	Magnetická tabule - kancelář BD	458,00 Kč
Nedaňové náklady Celkem		458,00 Kč
Daň z nemovitosti	Daň z nemovitosti	21 209,00 Kč
Daň z nemovitosti Celkem		21 209,00 Kč
Poštovné	Poštovné	2 122,00 Kč
Poštovné Celkem		2 122,00 Kč
Daň z příjmu	Daň z příjmu	18 240,00 Kč
Daň z příjmu Celkem		18 240,00 Kč
Celkem čerpáno z fondu oprav v roce 2018		1 557 170,57 Kč