

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SVJ (účetní závěrka) za rok 2019

pro shromáždění vlastníků společenství dne 22.10.2020

Vážení vlastníci,

výbor společenství předkládá ke schválení účetní závěrku za rok 2019. Účetní závěrka se skládá ze tří částí:

1. ROZVAHA k 31.12.2019
2. VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2019
3. PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2019

Účetní závěrka za rok 2019 byla projednána s kontrolní komisí společenství, která ji ve svém zápise evidenční číslo 4/2020 ze dne 26.5.2020 doporučila shromáždění vlastníků ke schválení.

V účetnictví SVJ se v roce 2019 účtovalo zejména o:

- a) zálohách na služby (krátkod. zálohy) - za vodu, teplo, společnou elektřinu, paušál za výtahy úklid, odpad.
- b) zálohách na vlastní správní výdaje (krátkodobé zálohy) - odměny správní firmě, výboru, kontrolní komisí
- c) zálohách na "Fond oprav" 30 Kč/m² (dlouhodobé zálohy)
 1. Běžné opravy, údržba a zajištění provozu technologií, revize a havárie
 2. Stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav"
 3. Provozně technické potřeby a služby

Podrobná informace o tom, jak byly v roce 2019 využity finanční prostředky, které měsíčně vlastníci zasílají do tzv. Fondu oprav (dlouhodobá záloha) k projednání na domovních schůzích 17.9., 24.9. a 6.10.2020 a zveřejnění na www.vrumo.cz (viz ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SVJ ZA ROK 2019).

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA za účetní období 2019
ROZVAHA k 31.12.2019 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)

	v Kč
AKTIVA CELKEM	23 451 356,59
Dlouhodobý majetek celkem	167 480,00
Stavby (nebytový prostor 1462/341 vrátnice)	192 510,00
Oprávký ke stavbám	-25 030,00
Krátkodobý majetek celkem	23 283 876,59
Z toho záloha na vodné a stočné	535 610,00
Z toho záloha na společnou elektřinu	268 961,55
Z toho záloha na náklady exekutora, PODA	4 858,00
Z toho zůstatek jistiny úvěru	6 536 263,12
Z toho pohledávky (za vlastníky, za nájemci ze společných prostor, přefakturace a zejména za náklady před vyúčtováním služeb (na TUV, teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah)	11 025 606,23
Z toho krátkodobý finanční majetek (peníze v bance a v pokladně)	4 733 658,69
Z toho jiná aktiva (přechodný účet - náklady příštích období, jedná o část pojištění našich domů, příjmy příštích období, jedná se o SIPO 12/18)	178 919,00
PASIVA CELKEM	23 451 356,59
Cizí zdroje celkem	23 282 576,59
Z toho dlouhodobé závazky (vůči vlastníků - přijaté zálohy do fondu oprav)	13 234 855,58
Čerpání "fondu oprav" (na běžné opravy, údržba a zajištění provozu technologií, revize a havárie a stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav" (investice a technická zhodnocení)	-14 239 449,74
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníků před vyúčtováním služeb - přijaté zálohy za teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah, odměny výboru a KK)	15 546 346,52
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníků zůstatky z výnosů z reklam a pronájmů za roky 2009,2010,2011,2012,2013,2014)	1 094 191,15
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníků výnosy z reklam a pronájmů za rok 2019 byla vypořádána jako samostatná položka ve vyúčtování služeb za rok 2019)	1 110 369,96
Úvěrový účet 306737734/7950	6 536 263,12
Vlastní zdroje celkem	168 780,00
Vlastní jmění (NP 1462/341 vrátnice - cena po odpisu od r. 2015)	167 480,00
Zisk	1 300,00

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2019 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)

	v Kč
NÁKLADY CELKEM	2 354 406,04
Spotřebované nákupy (kancelářské potřeby, tonery, klíče, zámky, rozhože ke vstupním vchodům, atd.)	39 668,51
Ostatní služby (požární ochrana, EPS, bezpeč. ochrana, tj. služby vrátnice, telefonní poplatky, mimořádné úklidy, právní služby, soudní a jiné poplatky, pronájem sálu a zajištění průběhu shromáždění vlastníků, úklid teras, údržba záhonu, ověřování, scanování, atd.)	1 237 047,34
Osobní náklady celkem (odměny výboru a kontrolní komisi, odvody sociálního a zdravotního pojištění)	711 166,00
Ostatní náklady celkem (pojištění domu, poplatky banka, SIPO, odpisy, daň z nemovitosti, úroky z úvěru, atd.)	366 524,19
VÝNOSY CELKEM	2 355 706,04
Aktivace dlouhodobých záloh (na pokrytí nákladů na odměny výboru a kontrolní komise, odvody sociálního a zdravotního pojištění)	711 166,00
Úroky (běžný účet)	199,31
Úroky (spořicí účet)	5 506,53
Zúčtování dlouhodobých záloh (na pokrytí nákladů na spotřebované nákupy, ostatní služby a ostatních nákladů)	1 619 988,20
Odpisy majetku (NP 1462/341 vrátnice)	6 546,00
Ostatní výnosy (úhrada způsobené škody na portále 1461, výnos ze SČD za vrátnici a náklad na právní služby, které zaplatil neplatič SVJ v souvislosti s úspěšným vymáháním dlužných částek).	12 300,00
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ po zdanění	1 300,00

PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2019

Obecné informace:

Název a sídlo společnosti:	Společenství Vrsovícka 1461, 1462, Uzbecka 1463, Moskevská 1464, Praha 10	
IČ:	290 21 651	
Právní forma:	Společenství vlastníků jednotek	
Datum vzniku společnosti:	6. června 2009	
Datum zápisu do OR:	28. ledna 2010	
Jména a příjmení členů statutárních orgánů ke dni závěrky:	Předseda výboru	Ing. Vladimír Zasadil, CSc.
	Místopředseda výboru	Hana Nekolová
	Člen výboru	Vítězslav Kubásek
	Člen výboru	Libor Bulant
	Člen výboru	Arch. Ing. Jiří Železný

Společenství vzniklo následně po privatizace bytových domů MČ Praha 10.

Společenství vlastníků jednotek vede podvojně účetnictví v souladu s Českými účetními standardy pro účetní jednotky, u kterých není hlavní činností podnikání.

Společenství se zabývá pouze správou domu a zabezpečováním dalších činností spojených s provozem domu.

SVJ spravuje společné části domu ve prospěch vlastníků bytových, případně nebytových jednotek objektu.

Správu provádí správní firma First spol.s r.o., se sídlem Komunardů 55, Praha 7.

Společné části domu jsou podle zákona v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek, finanční prostředky skládané do fondu dlouhodobě přijatých záloh nejsou majetkem společenství, podle §15 odst.4 zákona jsou tyto finanční prostředky závazkem právnické osoby vůči vlastníkům jednotek, z hlediska účetnictví jsou pro společenství cizími zdroji. Společenství nemá žádné zásoby, materiál či zboží na skladě a proto neúčtuje v účtové třídě jedna – zásoby.

SVJ nezaměstnává zaměstnance.

Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát:

Společenství nemá závazky ani pohledávky po lhůtě splatnosti.

Společenství přijalo v lednu 2019 úvěr ve výši 10.000.000 Kč, zůstatek jistiny k 31.12.2019 činí: 6.536.263,12 Kč.

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní uzávěrky nedošlo k žádné události, která by ovlivnila výsledky hospodaření.

Účetnictví pro SVJ vede účetní správcovské firmy FIRST, s.r.o.

V Praze dne 26.5.2020

Zpracovala: Hana Nekořová