

ZPRÁVA O HOSPODÁŘENÍ SVJ (účetní závěrka) za rok 2017

pro shromáždění vlastníků společenství dne 14. června 2018

Vážení vlastníci,

výbor společenství předkládá ke schválení účetní závěrku za rok 2017. Účetní závěrka se skládá ze tří částí:

1. ROZVAHA k 31.12.2017
2. VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2017
3. PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2017

Účetní závěrka za rok 2017 byla projednána s kontrolní komisí společenství, která ji ve svém zápise evidenční číslo 5/2018 ze dne 22. května 2018 doporučila shromáždění vlastníků ke schválení.

V účetnictví SVJ se v roce 2017 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 2017 využity finanční prostředky, které měsíčně vlastníci zasílají do tzv. Fondu oprav (dlouhodobá záloha) byla podána na domovních schůzích 18. 25. května a 1. června 2017 a zveřejněna na www.vrumo.cz (viz ZPRÁVA O HOSPODÁŘENÍ SVJ ZA ROK 2017).

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA za účetní období 2017
ROZVAHA k 31.12.2017 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)

	v Kč
AKTIVA CELKEM	27 230 508,38
Dlouhodobý majetek celkem	180 572,00
Stavby (nebytový prostor 1462/341 vrátnice)	192 510,00
Oprávký ke stavbám	-11 938,00
Krátkodobý majetek celkem	27 049 936,38
Z toho záloha na společnou elektřinu	250 129,31
Z toho záloha na náklady exekutora	4 508,00
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)	12 210 071,00
Z toho krátkodobý finanční majetek (peníze v bance a v pokladně)	14 405 591,07
Z toho jiná aktiva (přechodný účet - náklady příštích období, jedná o část pojištění našich domů, příjmy příštích období, jedná se o SIPO 12/16)	179 637,00
PASIVA CELKEM	27 230 508,38
Cizí zdroje celkem	27 044 267,25
Z toho dlouhodobé závazky (vůči vlastníků - předepsané zálohy do fondu oprav)	18 574 400,48
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)	-7 458 060,68
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníků před vyúčtováním služeb - přijaté zálohy za teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah, odměny výboru a KK 12/13 k výplatě 1/2014)	13 889 052,10
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníků zůstatky z výnosů z reklam a pronájmů za roky 2009,2010,2011,2012,2013,2014, o které se vlastníci nepřihlásili)	1 094 191,15
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníků výnosy z reklam a pronájmů za rok 2017, byla vypořádána jako samostatná položka ve vyúčtování služeb za rok 2017)	944 684,20
Vlastní zdroje celkem	186 241,13
Vlastní jmění (NP 1462/341 vrátnice - cena po odpisu od r. 2015)	180 572,00
Zisk před zdaněním	5 669,13

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2017 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)

	v Kč
NÁKLADY CELKEM	1 909 218,81
Spotřebované nákupy (kancelářské potřeby, žárovky, atd.)	25 794,00
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.)	1 047 356,61
Osobní náklady celkem (odměny výboru a kontrolní komisi, odvody sociálního a zdravotního pojištění)	715 000,00
Ostatní náklady celkem (pojištění domu, poplatky banka, SIPO, odpisy, daň z příjmu, daň z nemovitosti, atd.)	121 068,20
VÝNOSY CELKEM	1 914 887,94
Aktivace dlouhodobých záloh (na pokrytí nákladů na odměny výboru a kontrolní komise, odvody sociálního a zdravotního pojištění)	715 000,00
Úroky (běžný účet)	751,75
Úroky (spořicí účet)	1 625,91
Zúčtování dlouhodobých záloh (na pokrytí nákladů na spotřebované nákupy, ostatní služby a ostatních nákladů)	1 184 155,15
Odpisy majetku (NP 1462/341 vrátnice)	6 546,00
Ostatní výnosy (zejména soudní náklady a náklady na právní služby, které zaplatili neplatiči SVJ v souvislosti s úspěšným vymáháním dlužných částek).	6 809,13
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ po zdanění	5 669,13

PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2017

Obecné informace:

Název a sídlo společnosti:	Společenství Vrsovicka 1461, 1462, Uzbecka 1463, Moskevka 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 společně části domu ve prospěch vlastníků bytových, případně nebytových jednotek objektu.

Správu provádí správní firma First spol.s r.o., 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.

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 28. května 2018

Zpracovala: Hana Nekolová