

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SVJ (účetní závěrka) za rok 2018

pro shromáždění vlastníků společenství dne 20. června 2019

Vážení vlastníci,

výbor společenství předkládá ke schválení účetní závěrku za rok 2018. Účetní závěrka se skládá ze tří částí:

1. ROZVAHA k 31.12.2018
2. VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2018
3. PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2018

Účetní závěrka za rok 2018 byla projednána s kontrolní komisí společenství, která ji ve svém zápise evidenční číslo 4/2019 ze dne 21. května 2019 doporučila shromáždění vlastníků ke schválení.

V účetnictví SVJ se v roce 2018 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 2018 využity finanční prostředky, které měsíčně vlastníci zasílají do tzv. Fondu oprav (dlouhodobá záloha) byla podána na domovních schůzích 16. a 23.5. a 30.5.2019 a zveřejněna na www.vrumo.cz (viz ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SVJ ZA ROK 2018).

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA za účetní období 2018 ROZVAHA k 31.12.2018 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)

	v Kč
AKTIVA CELKEM	14 878 991,75
Dlouhodobý majetek celkem	174 026,00
Stavby (nebytový prostor 1462/341 vrátnice)	192 510,00
Oprávký ke stavbám	-18 484,00
Krátkodobý majetek celkem	14 704 965,75
Z toho záloha na společnou elektřinu	239 034,91
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)	12 354 596,31
Z toho krátkodobý finanční majetek (peníze v bance a v pokladně)	1 975 624,53
Z toho jiná aktiva (přechodný účet - náklady příštích období, jedná o část pojištění našich domů, příjmy příštích období, jedná se o SIPO 12/18)	131 202,00
PASIVA CELKEM	14 878 991,75
Cizí zdroje celkem	14 703 198,75
Z toho dlouhodobé závazky (vůči vlastníkům - předepsané zálohy do fondu oprav)	20 126 847,36
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)	-22 009 240,70
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníkům před vyúčtováním služeb - přijaté zálohy za teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah, odměny výboru a KK)	14 382 122,98
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníkům 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 vlastníkům výnosy z reklam a pronájmů za rok 2018 byla vypořádána jako samostatná položka ve vyúčtování služeb za rok 2018)	1 109 277,96
Úvěrový účet	21,00
Vlastní zdroje celkem	175 772,00
Vlastní jmění (NP 1462/341 vrátnice - cena po odpisu od r. 2015)	174 026,00
Zisk	1 746,00

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2018 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)

	v Kč
NÁKLADY CELKEM	1 976 741,65
Spotřebované nákupy (kancelářské potřeby, tonery, klíče, kleště, vysavač na výtahové drážky, atd.)	23 001,00
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.)	1 128 968,77
Osobní náklady celkem (odměny výboru a kontrolní komisi, odvody sociálního a zdravotního pojištění)	699 760,00
Ostatní náklady celkem (pojištění domu, poplatky banka, SIPO, odpisy, daň z nemovitosti, atd.)	125 011,88
VÝNOSY CELKEM	1 978 487,65
Aktivace dlouhodobých záloh (na pokrytí nákladů na odměny výboru a kontrolní komise, odvody sociálního a zdravotního pojištění)	699 760,00
Úroky (běžný účet)	761,37
Úroky (spořicí účet)	714,88
Zúčtování dlouhodobých záloh (na pokrytí nákladů na spotřebované nákupy, ostatní služby a ostatních nákladů)	1 265 959,40
Odpisy majetku (NP 1462/341 vrátnice)	6 546,00
Ostatní výnosy (zejména soudní náklady a náklady na právní služby, které zaplatili neplátiči SVJ v souvislosti s úspěšným vymáháním dlužných částek).	4 746,00
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ po zdanění	1 746,00

PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2018

Obecné informace:

Název a sídlo společnosti: Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 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 Předseda výboru Ing. Vladimír Zasadil, CSc.

statutárních orgánů ke Místopředseda výboru Hana Nekolová

dni závěrky: 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 podvojný 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., 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.

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 2. června 2019

Zpracovala: Hana Nekolová