

Účetní přehled SVJ Družstevní za rok 2022

Předběžný orientační účetní přehled roku 2022 pro shromáždění vlastníků konané 24.11.2023 zpracována z podkladů vedených v účetní sestavě předsedou SVJ na základě příjmů a výdajů na účtě SVJ Družstevní vedeného u KB. („Účetní závěrka roku 2022“ od účetní firmy Stavbud sro. bude do shromáždění 2023 vyvěšeny na našich Web stránkách po její dodání předsedovi SVJ Družstevní).

SVJ Družstevní v roce 2022 hospodařilo celkově s kladným výsledkem ve výši přesahující částku 200.000,-Kč, o které byly navýšeny finanční prostředky na účtě SVJ Družstevní na fondu oprav (FO).

V průběhu roku 2022 se podařilo u Komerční banky sjednat opakovaně krátkodobý termínovaný vklad finančních prostředků připravených na rekonstrukci střechy, kdy na ½ roku bylo investováno 1.800.000,-Kč a výnos za ½ roku byl 20.048,-Kč. Z důvodu nedostatku materiálu po COVID19 byl s fi.Střechy 92 dojednáán odklad zahájení stavby na duben 2023 a v říjnu 2022 mohly být opětovně investovány do termínovaných vkladů připravené finanční prostředky, celkem 2.400.000,-Kč ze kterých nám pak v roce 2023 vyplynul výnos 42.000,-Kč (připsáno na účet v roce 2023).

V roce 2022 jsme udělali dvě větší akce a to rekonstrukci vchodových dveří za 231.095,-Kč a přepojení / odpojení 5 elektroměrů které byly na domě umístěny pro měření společných částí domu (chodby a kotelna) za částku 12.500,-Kč, kdy z dlouhodobého pohledu se toto vyplatilo a i přes skokové zvýšení ceny El.energie nám byl za rok 2022 vyúčtován a v roce 2023 vrácen přeplatek.

Na převodu plateb z roku 2022 zůstal do roku 2023 nedoplatek v souhrnu 38.120,-Kč a přeplatek 27.951,-Kč, tedy celkově byl nedoplatek na platbách v účetnictví SVJ 10.169,-Kč. Obě částky (kladná i záporná) byly jednotlivým vlastníkům zaúčtovány do jejich vyúčtování roku 2022. Nedoplatky z vyúčtování roku 2021 byly v roce 2022 vlastníky zaplacené v plné výši a neměli jsme tedy v domě dlužníky s dlouhodobým dluhem přesahující 1 rok. V průběhu roku 2022 vznikl vyšší dluh na platbách dvěma vlastníkům, se kterými bylo jednáno a dlužné částky průběžně zplácí (jeden plně doplacen v roce 2023, druhý v jednání). Tyto dluhy na platbách vznikly neuhrazením řádné měsíční platby dle LV pro dané období. V současné době (k 09/2023) nemáme dlužníka jehož dluh na platbách by přesahoval částku 10.000,-Kč.

Celkový zjednodušený přehled finančních prostředků za rok 2022 je uveden v následující „Přehledové tabulce hospodaření SVJ Družstevní za rok 2022“.

Přehledová tabulka hospodaření SVJ Družstevní za rok 2022 :

PŘÍJMY :

Příjmy vychází z plateb od vlastníků jednotek a to dle předpisu na dané období uvedené ve vydaném LV (Listu Vlastníka 2021 a 2022) kde jsou rozpočítány platby za služby a příspěvky do fondu oprav (FO) a dále příjmy z termínovaného vkladu sjednaného k našemu účtu u KB. Jako příjem je zde uveden i přeplatek za vodu z roku 2021, i když tento byl následně rozúčtován a vyplacen vlastníkům v rámci vyúčtování roku 2022. Bohužel SVJ nesmí podnikat a jediným příjmem pro ně i v roce 2022 zůstávaly příjmy z plateb vlastníků jednotek a nově ze zhodvocených „volných“ finančních prostředků.

Název	Částka	Popis
Platby vlastníků	2.533.295,-	Platby vlastníků jednotek za rok 2022
SČVaK	18.222,-	Vrácená částka přeplatku za neodebranou vodu v roce 2021 (ostatní energie byly nedoplatky uhrazené v roce 2022), vše započteno do vyúčtování roku 2021 provedené pro vlastníky.
Úrok z termínovaného vkladu u KB	20.048,-	Termínovaný vklad u naší banky pro nevyužité (volné) finanční prostředky za ½ roku po zdanění (úrok 5,3%pa, jinak na běžném účtu byl úrok 0,01%).

VÝDAJE :

Výdaje byly v roce 2022 za dodávky energií, služby, správu domu a pozemku, dohody o práci (DOP), drobný nákup materiálu pro opravy, revize a opravy v domě SVJ zajištěné dodavatelsky. Uvedené částky jsou zaokrouhlené na celé Kč a vypíchnuty nejdůležitější výdaje v provozu domu.

Název	Částka	Popis
ThmUL	907.200,-	Platby za odebrané teplo v roce 2022 se zvýšily oproti 2021 o 81.600,-Kč. Za rok 2021 jsme v roce 2022 zaplatili nedoplatek ve výši 42.912,-Kč. Po jednání s ThmUL se nám nakonec na účet v roce 2023 jako přeplatek z roku 2022 vrátilo celkem 51.973,-Kč a to i přes zdražení v roce 2022.
SČVaK	395.040,-	Platby za odebranou vodu v roce 2022 byly oproti roku 2021 sníženy o 3.120,-Kč, ale po zdražení vody v roce 2022 jsme měli nakonec nedoplatek ve výši 45.767,-Kč, který jsme uhradili v lednu 2023 (bohužel SČVaK nebyl svolný k jednání).
ČEZ	50.212,-	Platby za odebranou El.energii v roce 2022 byly oproti roku 2021 zvýšeny o 5.597,-Kč a to i přes to, že jsme osadili dům LED žárovkami a snížili tak celkovou spotřebu El.energie. Na celkové ceně se podepsala skokové zvýšení ceny El.energie v průběhu roku 2022 a i přes snížení spotřeby a poplatků za dodávku (redukce elektroměrů) byla celková vyúčtovaná cena za El.energii vyšší. Provedenými opatřeními v rámci El.energie jsme však měli nakonec přeplatek ve výši 1.373,-Kč vrácený v roce 2023.
HVP	7.140,-	Platba pojištění domu u Hasičské pojišťovny na rok 2022. V pojištění z roku 1995 nebyla zohledněna cena stavby (cena bytů stoupla) a nebyl zde vandalismus. V roce 2022 proběhlo jednání s ředitelem VHP UL, kde jsme dostali výhodnou smlouvu od roku 2023 kde jsou všechna nám hrozící rizika spřažená s vyšší cenou nemovitosti.
SVJ	237.057,-	Vyplacené přeplatky v roce 2022 pro vlastníky jednotek plynoucí z vyúčtování roku 2021.
Správa + DOP	109.185,-	Správa SVJ + Dohody o práci (DOP).
Vchodové dveře	231.094,-	Rekonstrukce domovních dveří (máme v tom předplacen servis na dva roky). Bohužel, pokud dveře poškodí některý z obyvatel, bezplatná oprava se na toto nevztahuje. V roce 2022 byl zjištěn jeden „škůdce“ a tomu byla cena za opravu naúčtována do vyúčtování roku 2022. Další jedno poškození jsme platili z FO, jelikož se nepodařilo viníka ustanovit.
Výtahy	21.942,-	Výtahy Vaněrka – smlouva (provoz, kontroly, revize, údržba). Zde se již na konci roku 2021 podařilo dojednat snížení paušální platby z 9.000,- za měsíc na 5.400,-Kč za ¼ roku, při zachování předchozího rozsahu služeb. Poškození výtahu (roztržením vnitřních dveří, nebo opotřebením dílů) ale samozřejmě dál hradíme z FO.
Elektroměry	12.500,-	Redukce elektroměrů ve vchodech z 9 na 4, tedy ze třech na vchod na jeden ve vchodě (společný pro výtah a osvětlení) a jeden společný pro kotelnu (ta se rozúčtovává dle předpisu). Toto nám ušetřilo výrazně platby za dodávky El.energie v roce 2022, neboť za každý elektroměr se platí nejen vlastní odběrné místo, ale také distribuce, která mnohdy dělá víc, nežli samotný odběr.

Dezinsekce	4.574,-	Ve vchodě 409/25 měly být štěnice (nakonec firmou nepotvrzeno, ale zásah proveden a hrazen – nezjištěn nositel).
Výroba TUV	4.774,-	V průběhu roku jsme měli havárii na výrobnících TUV (bojlery na teplou vodu), kde byl problém s regulací. Pro řešení byl povolán projektant soustavy. Bohužel, prý už nemá vlastní projekt v PC a tak jsme řešili problém delší dobu. V současné době by mělo již vše fungovat bez problémů.
Revize a služby	18.294,-	Revie (HZS, PO, Výtahy), Vyúčtování (Ulimex), Poplatky banka
Opravy a údržba	80.900,-	Opravy (TV-STA, Světla, zámky, drobný nákup materiálu pro opravy a údržbu svépomocí), správní poplatky, vratky, nedoplatky pro dodavatele energií atd.

Zhodnocení výsledku hospodaření za rok 2022 :

Za rok 2022 byl po odečtení všech nákladů přírůstek FO na účtu SVJ Družstevní k 31.12.2022 v celkové výši 473.431,-Kč. V této částce jsou však ještě zahrnuty přeplatky za služby zaplacené vlastníky jednotek v roce 2022, který je vyúčtován a vyplacen v roce 2023. Tento přeplatek byl 257.891,-Kč.

Čistý zůstatek připsaný do FO SVJ za rok 2022 je 215.540,-Kč.

Zpracoval dne 27.10.2023 z vlastní účetní evidence roku 2022

Předseda SVJ – Bc.Martin Polic