

# Přehled hospodaření za rok 2023

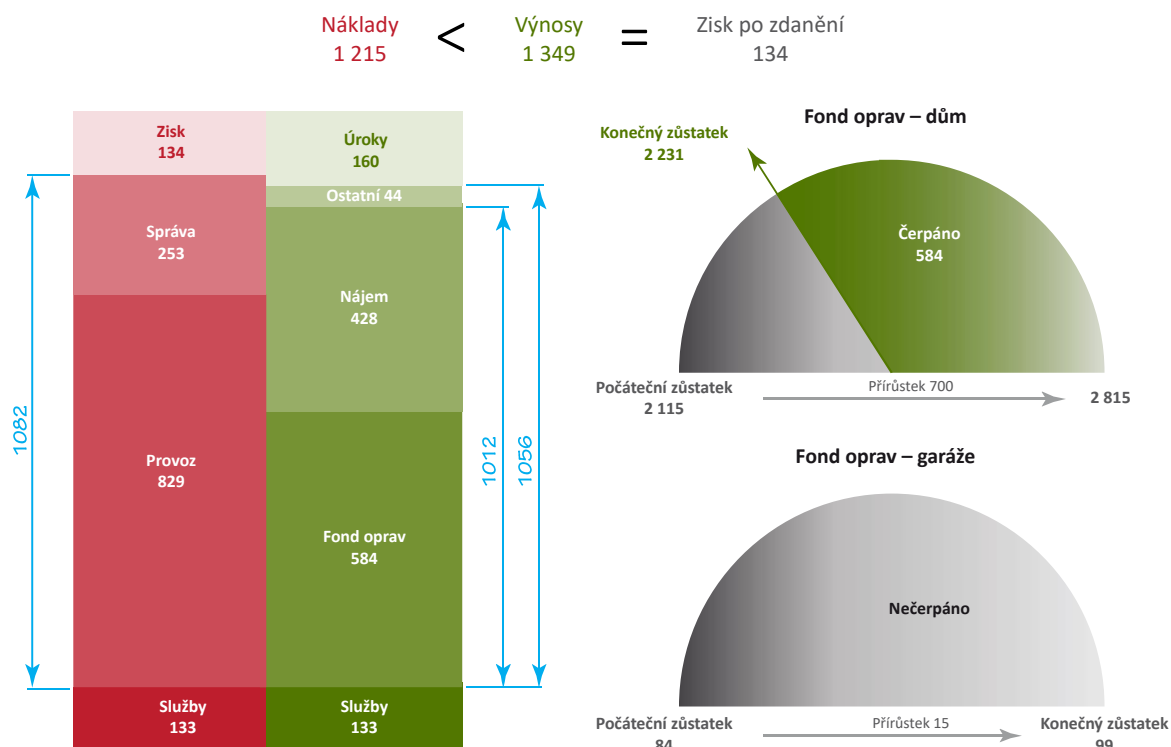
## „Bytové družstvo U soutoku“ zkráceně „BD U Soutoku“ U zastávky 1544/7, 143 00 Praha 4

Vážení členové družstva,

v tomto dokumentu vám předkládáme informace o hospodaření družstva za kalendářní rok 2023. Hodnoty jsou uváděné v tisících korun. Informace jsou předkládány jak v číselné, tak obrazové podobě a doplněné textovým komentářem.

Naše společnost je pověřena správou vašeho domu od roku 2023, proto vám zatím nemůžeme poskytnout informace v delším časovém horizontu. Budeme se o to určitě snažit v dalších obdobích, aby byly námi uváděné údaje pro vás zajímavé i užitečné a nápomocné pro přijímání rozhodování o vašem domě.

**Obrázek č. 1: Náklady a výnosy 2023 a stav dlouhodobých záloh na opravy a modernizaci**



V roce 2023 vytvořilo družstvo čistý zisk ve výši 134 tis. Kč (výnosy 1.349 tis. Kč, náklady 1.215 tis. Kč). Zdrojem tohoto zisku byly především úroky přijaté na bankovních účtech družstva. Zákon č. 90/2012 o obchodních korporacích

**Nerozdělený zisk  
minulých let**

omezuje v případě družstva možnost rozdělení zisku mezi jeho členy (§ 750). Proto doporučujeme vytvořený zisk převést do fondu Nerozdělený zisk minulých let. Z předchozích let je na tomto fondu naspořeno již 422 tis. V budoucnu lze tento fond využít jako zdroj financování.

Zůstatky bankovních účtů ke konci roku 2023 činily 4.074 tis. Kč.

Dlouhodobá záloha na opravy a modernizace domu byla ke konci roku 2023 vytvořena ve výši 2.231 tis. Kč (roční tvorba 700 tis. Kč). Nejvýznamnější položkou financovanou v roce 2023 bylo čištění a impregnace fasády (439 tis.). Výčet položek hrazených z dlouhodobých záloh najdete níže.

Zůstatky účtů

Fond oprav

**Tabulka č. 1: Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a modernizaci domu 2023**

datum	doklad	text	částka (Kč)
04.10.23	FP23059	revize plynových zařízení	18 150,00
30.04.23	FP23029	oprava TUV stoupačky	5 922,50
24.06.23	d23018	odčerpání vody zatopený sklep	2 735,00
09.07.23	FP23047	oprava filtru přívod vody	7 130,00
21.10.23	FP23071	osazení redukční ventily	26 087,00
21.10.23	FP23072	výměna ventilů topení	15 232,00
21.10.23	ID23060	výměna ventilů a hlavic	-17 366,15
02.11.23	FP23064	čištění a impregnace fasády	436 062,75
02.11.23	ID23063	čištění a impregnace fasády – voda	2 637,76
13.11.23	FP23068	oprava schodišťových podest	87 860,00
<b>celkem</b>			<b>584 450,86</b>

Dlouhodobá záloha na opravy a modernizace garáží byla ke konci roku 2023 vytvořena ve výši 99 tis. Kč (roční tvorba 15 tis. Kč). V roce 2023 nebyly zálohy čerpané.

Podrobnější rozpis nákladů a výnosů v tabulce č.2

Fond oprav – garáže

**Tabulka č. 2: Struktura nákladů a výnosů 2023**

text	2023	podíl
<b>Náklady na provoz domu</b>		
1. Údržba domu – pravidelné kontroly technologií	3 101,00	0,37 %
2. Údržba domu – revize technologií	18 150,00	2,19 %
3. Údržba domu – ostatní	569 695,86	68,75 %
4. Údržba pozemků	19 360,00	2,34 %
5. Daň z nemovitých věcí – dům a pozemky	38 271,00	4,62 %

	text	2023	podíl
6.	Daň z nemovitých věcí – garáže	13 050,00	1,57 %
7.	Pojištění	18 337,00	2,21 %
8.	Pojištění – garáže	214,00	0,03 %
9.	Materiál – údržba domu	1 069,35	0,13 %
10.	Služby správce	147 420,00	17,79 %
	<b>Celkem náklady na provoz</b>	<b>828 668,21</b>	

#### Náklady na provoz družstva

1.	Odměny členů orgánů družstva	144 264,00	56,94 %
2.	Právní služby	12 705,00	5,01 %
3.	Internetové připojení	5 163,00	2,04 %
4.	Členské příspěvky SMBD	5 832,00	2,30 %
5.	Ostatní služby (legalizace, webhosting, stavební dokumentace)	23 040,23	9,09 %
6.	Bankovní poplatky	915,00	0,36 %
7.	SIPO poplatky	8 020,00	3,17 %
8.	Ostatní provozní náklady (náklady z opravných vyúčtování 2022)	9 658,48	3,81 %
9.	Kancelářský materiál	6 541,00	2,58 %
10.	Daň z příjmů právnických osob	37 240,00	14,70 %
	<b>Celkem náklady na správu</b>	<b>253 378,71</b>	

#### Výnosy

1.	Nájemné parkovací stání	3 600,00	0,30 %
2.	Nájemné nebytových prostor	6 200,00	0,51 %
3.	Poplatky za podnájem	36 000,00	2,96 %
4.	Zápisné	300,00	0,02 %
5.	Platby za klíče	3 156,00	0,26 %
6.	Úroky z prodlení	4 844,37	0,40 %
7.	Úroky přijaté z bankovních účtů	160 015,88	13,15 %
8.	Čerpání fondu oprav	584 450,86	48,04 %
9.	Nájemné od členů BD	417 940,06	34,36 %
	<b>Celkem hrazeno z výnosů</b>	<b>1 216 507,17</b>	

#### Výsledek hospodaření po zdanění

**134 460,25**

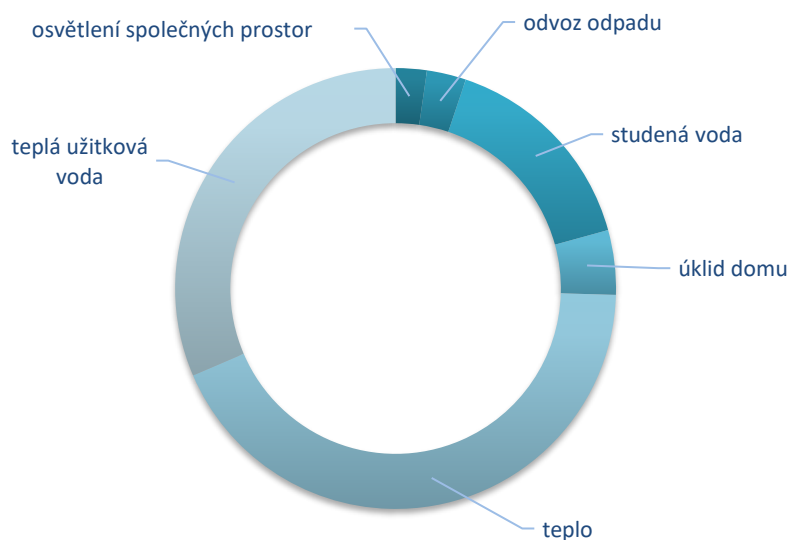
Na úhradu nákladů na provoz domu a garáží a správu družstva bylo členům družstva předepsané zálohové nájemné v roční výši 524 tis. Kč. Náklady kryté z tohoto nájemného činily 418 tis. Kč. Přeplatek na zálohovém nájemném ve výši 106 tis. byl se členy družstva zúčtován v ročním vyúčtování za rok 2023 a následně vrácený.

Na úhradu služeb spojených s užíváním bytů a garáží byly členům družstva předepsané zálohy v celkové výši 2.975 tis., celkové náklady na služby činily 1.995 tis. Kč. Přeplatek na zálohách 980 tis. Kč byl zúčtován v ročním vyúčtování za rok 2023 a následně členům družstva vrácený.

Úhrada nákladů na provoz

Úhrada služeb

**Obrázek č. 2: Náklady na služby 2023**



Po cenovém šoku energií roku 2022 byla naplánovaná velká rezerva především na úhradu nákladů na plyn. Pro rok 2023 byla uzavřená smlouva na spotové ceny plynu, která se, navzdory určité míře rizika, ukázala na trhu jako nejvýhodnější.

Díky tomuto typu cenové dohody činily celkové náklady na plyn v roce 2023 jen 1.282 tis. Kč. (vážená průměrná komoditní cena 1 MWh = 1.423 Kč významně pod vládou zastropovanou cenou 2.500 Kč). Jelikož politika zastropování skončila k 31.12.2023, byla pro následující období roku 2024 sjednaná s Pražskou plynárenskou a.s. fixní cena 1.379 Kč / MWh bez DPH.

Ceny energií 2023

**Tabulka č. 3: Struktura nákladů na služby 2023**

Služba	2023 (Kč)	podíl
1a. Spotřeba elektřiny	29 332,50	64,79 %
1b. Drobná elektroúdržba	15 940,00	35,21 %
<b>1. Osvětlení společných prostor</b>	<b>45 272,50</b>	
2a. Poplatky za komunální odpad	43 190,00	75,37 %

Služba	2023 (Kč)	podíl
2b. Úklid kolem popelnic	14 112,00	24,63 %
<b>2. Odvoz odpadu</b>	<b>57 302,00</b>	
<b>3. Studená voda</b>	<b>309 484,00</b>	
4a. Úklid společných prostor	63 000,00	66,93 %
4b. Deratizace	6 268,00	6,66 %
4c. Údržba pozemku	24 867,00	26,42 %
<b>4. Úklid společných prostor</b>	<b>94 135,00</b>	
5a. Spotřeba plynu	671 532,91	78,40 %
5b. Spotřeba elektřiny	49 881,32	5,82 %
5c. Obsluha kotelny	72 738,02	8,49 %
5d. Daň z nemovitých věcí kotelna	1 322,51	0,15 %
5e. Údržba a opravy kotelny	61 112,94	7,13 %
<b>5. Teplo</b>	<b>856 587,70</b>	
6a. Spotřeba vody	199 426,14	31,89 %
6b. Spotřeba plynu	333 855,07	53,39 %
6c. Spotřeba elektřiny	24 798,68	3,97 %
6d. Obsluha kotelny	36 161,98	5,78 %
6e. Daň z nemovitých věcí kotelna	657,49	0,11 %
6f. Údržba a opravy kotelny	30 382,52	4,86 %
<b>6. Teplá užitková voda</b>	<b>625 281,88</b>	
<b>7. Elektřina garáže</b>	<b>6 985,82</b>	
<b>celkem za služby</b>	<b>1 995 048,90</b>	