

# KOMENTÁŘ K VÝSLEDKŮM HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2025

Ing. Jiří Záruba

Kontrolou účetnictví družstva nebyly nalezeny žádné závažné chyby, které by měly vliv na vykazované náklady, hospodářský výsledek a bilanci. Trvají však drobné formální nedokonalosti. Například údržba zeleně je účtována ve spotřebě materiálu, jindy v opravách a údržbě ale i v ostatních službách.

Přes méně závažné nedokonalosti možno nadále konstatovat, že stav účtování družstva si udržuje dobrou úroveň a jeho účetnictví je hodnověrné a průkazné.

## K hodnocení hospodaření za rok 2025

Jako podklad k hospodaření družstva v loňském roce obdrželi členové družstva obvyklé tabulky, uspořádané zjednodušeným přehledným způsobem.

Pro rok 2025 byly stanoveny tyto 3 hlavní cíle hospodaření:

1) Sledovat stavebně technický stav domu družstva, analyzovat potřeby větších akcí oprav a údržby a pokračovat v jednáních o možnostech jejich realizace.

2) Dodržet nezáporný zůstatek fondu oprav.

3) Hospodařit tak, aby družstvo mělo zisk a ke konci roku zůstal dostatek peněžních prostředků pro bezproblémové financování v roce 2026, tzn. orientačně nejméně 700 tis. Kč.

Plán byl na hodnocený rok opět koncipován jen jako rámcový s ohledem na stav v plánování a přípravách oprav a údržby, tedy jako limitující a maximálně možný z hlediska dispozičních prostředků. Souhrnně lze hodnotit hospodaření družstva kladně. Stejně jako v předchozích letech byl vykázán zisk, přes zvýšené náklady se o 15 % zvýšil objem finančních prostředků a stav fondu oprav vzrostl o 28 %. Na plusové výsledky hospodaření se nejvýrazněji promítlo nízké čerpání maximálně možného limitu prostředků pro opravy a údržbu.

## K výnosům a nákladům – 1. strana rozboru hospodaření

### Výnosy

Pro správné posouzení výsledků opět nutno připomenout specifickou metodiku účetnictví BD. Pokud jde o celkové výnosy, nelze je v podstatě sumárně meziročně srovnávat. Podtrhuji položku „nájemného od členů družstva“. Tento název vycházející z platné metodiky není výstižný, protože členové družstva v podstatě neplatí nájem, ale pravidelné měsíční příspěvky na náklady družstva ve formě dlouhodobých záloh, zejména do tzv. fondu oprav a na další věcně usměrněné účty záloh. K poslednímu dni roku se provede převod prostředků z těchto záloh, a v nich i z fondu oprav, do výnosů jako „nájemného od členů družstva“ ve výši nezbytné k pokrytí celkových nákladů souvisejících s byty. Mohou se k tomu využít také prostředky z kapitálových fondů, pokud jsou k dispozici. Tím se náklady související s byty ztotožní s výnosy souvisejícími s byty a v této části činnosti družstva je zisk vždy nulový. Zisk je vykazován jen u zdaňovaných činností, tedy u pronájmů nebytových prostor, poplatků členů družstva, mimořádných výnosů apod. Proti výnosům ze zdaňované činnosti se dává část nákladů v poměru podlahových ploch nebytových a bytových prostor. U nás se orientačně pohybuje od 3,4 do 4,4 %. Vloni byl stejně jako v posledních letech ve výši 4,05 %.

Nájemné za nebytové prostory se snížilo o 14 tis. Kč (8,5 %). Dosáhlo částky 152 tis. Kč. Ostatní provozní výnosy 2 tis. Kč jsou nižší než v předchozím roce o cca 10 tis. Kč - v družstvu nebyly provedeny žádné převody členství. Nižší o 10 tis. Kč (50%) jsou rovněž přijaté úroky ze spořicího bankovního účtu a tak jeho výnosy představují pouhých 1,3 % (méně než inflace).

Závěrem k celkovým výnosům – ty, bez tzv. nájemného od členů družstva, dosáhly 164 tis. Kč, snížily se o 34 tis. Kč (17,2 %) zejména vlivem sníženým inkasem nájemného nebytových prostor a nižšími úroky ze spořicího účtu. Nedošlo také k převodům členství.

## **Náklady**

Položkově nejdůležitější náklady jsou detailně rozepsány v písemném rozboru (na 1. straně pod tabulkou a na začátku 2. strany). Není třeba podrobnějšího komentáře, proto jen stručné shrnutí. Náklady celkem bez daně z příjmů byly 676.132 tis. Kč, tj. o 459 tis. Kč méně než v předchozím roce. A jak je uvedeno, největším vlivem změny v nákladech je objem oprav a údržby, který klesl proti předchozímu roku o 366 tis. Kč a částkou 99 tis. Kč je druhý nejnižší za posledních 10 let. Je znatelné snížení inflačního růstu některých položek nákladů na služby, např. dodavatelské služby. U členů družstva se zvýšily zejména náklady na teplo a TUV – o 11 % a 8 %, naopak náklady na vodné a stočné jsou nižší o 9 %.

## **K majetku a závazkům – 2. strana rozboru hospodaření**

### **Oběžná aktiva**

V pohledávkách za členy družstva zůstal jen jeden dlužník s nedoplatkem 2.398 Kč a naproti tomu v přeplatku nájemného 8.750 Kč byla prodejna.

Také u služeb spojených s bydlením se proti předchozím rokům snížily inflační tendence. Náklady na služby připravené k rozúčtování členům družstva vzrostly jen o 60 tis. Kč.

Stav finančních prostředků na bankovních účtech a v pokladně se zvýšil na cca 2,69 mil. Kč, je nadprůměrný, ale souvisí s malým objemem oprav. Na spořicímu účtu, založeném v roce 2023, je uloženo 741 tis. Kč.

### **Ostatní aktiva**

V nákladech příštích období je promítnut časový nesoulad fakturace pojištění.

### **Vlastní kapitál**

Vlastní kapitál družstva, jinak také vlastní jmění, činí 12,6 mil. Kč, je tedy trvale na úrovni předchozích let.

### **Cizí zdroje**

V krátkodobých závazcích dominují vybrané zálohy od členů družstva za služby, tj. vodné, teplo, teplá voda atd. připravené ke konci roku k zúčtování, a to ve výši cca 2,01 mil. Kč, či-li zhruba o 43 tis. Kč více než v roce 2024. Vyúčtování vzájemných pohledávek a závazků mezi družstvem a jeho členy se pravidelně provádí v I.Q následujícího roku.

U závazků k dodavatelům služeb v hodnotě 65 tis. Kč došlo ke snížení o 101 tis. Kč, tj. o 61%. Jedná o 13 faktur za elektřinu, správu, vodné a stočné, teplo a teplou vodu. Z nich bylo 8 vystaveno v období 29-31.12.2025 v roce a mělo splatnost až v tomto roce. Nutno vyjasnit proč v závazcích figuruje i 5 faktur ještě z roku 2024.

V ostatních závazcích je pouze úhrada daně z příjmů a dohadné účty pasivní (aktuálně elektřina).

### **Fond oprav**

Na začátku roku 2025 byl stav fondu oprav 1,675 mil. Kč. Jeho přímá tvorba činila 840 tis. Kč. Ke krytí nákladů družstva ve formě „nájemného“ se čerpalo 362 tis. Kč. Zůstatek fondu oprav vzrostl o 478 tis. Kč, tj. 28,5 %, na částku 2,153 mil. Kč.

### **Ostatní pasiva**

Výdaje příštích období se od roku 2022 drží na nulové výši.

### **Likvidita družstva**

Ukazatele likvidity družstva jsou nadále nadprůměrné.

**Na základě provedené kontroly a rozboru lze členům družstva doporučit schválení výsledků hospodaření družstva za rok 2025. Návrh usnesení byl předložen představenstvu.**