



**Přehled hospodaření domu za rok 2018 pro
Sezemínská 2030, Praha 5**

Úvodem

Společnost Vaše domy, s.r.o. vám předkládá dokument „Přehled hospodaření domu za rok 2018“.

Dokument obsahuje ekonomické údaje, které zobrazují hospodaření domu v minulém roce. Na hospodaření domu navazuje přehled čerpání z fondu oprav.

Tento dokument by měl posloužit k zajištění vyrovnaného hospodaření v dalším období a vytvoření dostatečné finanční rezervy na investice v následujících letech.

Budete-li potřebovat informace doplnit či objasnit, můžete se na nás obrátit. Rádi s Vámi tato témata prodiskutujeme a pokusíme se nalézt řešení případných problémů.

S pozdravem

Markéta Masojídková
účetní SVJ

Souhrn hospodaření domu

V tabulce je uveden souhrn významných položek z účetní závěrky. Jedná se o položky, které vypovídají o hospodaření právnické osoby. Stav jsou uvedeny k 31.12.

Položka	Hodnota [tis. Kč]
Dlouhodobé zálohy (fond oprav)	2854
Provozní fond	26
Stav běžných účtů	3375
Stav termínovaného účtu	–
Stav úvěru	563
Pohledávky – krátkodobé za spoluvlastníky	-104
Závazky – krátkodobé k dodavatelům	34
Aktiva	6035
Pasiva	6035
Náklady	845
Výnosy	846
Výsledek hospodaření běžného účetního období	1

Zálohové složky

V tabulce je uvedený přehled nákladů a výše záloh v minulém roce. Saldo reprezentuje v kladném čísle přebytek záloh, v záporném nedostatečnou výši záloh. Následně jsme porovnali saldo s očekávanými náklady na složky v letošním roce. Očekávané náklady jsme analyzovali především z důvodu:

- změny uspořádání složek,
- očekávaných změn cen energií a služeb a
- očekávané úspory v důsledku přijatých opatření nebo technických řešení.

Obecně doporučujeme hospodařit s mírnou rezervou, která umožní vykrýt případné neočekávané výkyvy. Nejvhodnější období pro změnu záloh je po vyúčtování. Hodnoty jsou uvedeny v tisících Kč.

Náklady – náklady v minulém roce

Zálohy – suma, která by se vybrala na zálohách za rok, pokud by zůstaly v původní výši

Saldo – rozdíl nákladů v minulém roce a záloh

Zálohy nové – doporučená výše záloh pro další období

Složka	Náklady	Zálohy	Saldo	Zálohy nové	Poznámky
Elektřina spol.prostor	34	34	0	34	
Elektřina výtahů	21	21	0	21	
Odvoz odpadu	113	98	-15	95	mimořádný svoz odpadu 2018 = 18 tis.
Teplo	345	421	76	397	15% rezerva
TUV	482	551	69	533	15% rezerva teplo
Úklid domu	63	63	0	63	
Vodné stočné	297	332	35	305	2,6% cenový nárůst
Výtah údržba	46	48	2	48	
Celkem	1 401	1 568	167	1 495	

Dluhy v platbách

Ke konci minulého roku činily dluhy na platbách zálohových a nezálohových složek celkem -60.041,00 Kč (mínus značí přeplatek). Nejvyšší dluh na jedné bytové jednotce činil 12.229,00 Kč.

Fond oprav

Fond oprav (účetně dlouhodobá záloha) by měl sloužit především pro hrazení investic většího rozsahu, ať už jsou plánované nebo neplánované. Doporučujeme udržovat fond oprav na takové úrovni, aby se z něj dala v případě potřeby uhradit neplánovaná havárie, která by významně ovlivnila užívání domu. Zároveň by měl fond oprav sloužit pro postupné shromažďování prostředků na budoucí významné investice do obnovy jednotlivých částí domu na konci jejich životnosti.

Celkový přehled FO (v tis. Kč)

Počáteční stav	1990
Čerpání	1280
Přírůstek	2144
Koncový stav k 31.12.	2854

Přehled čerpání FO (v Kč)

V tabulce je uveden přehled položek čerpaných z fondu oprav v minulém roce.

15.01.18	PF	18005	výměna ventilů SV, TUV a cirkulace	27 178,00
02.07.18	PF	18066	interiérové dveře	232 836,00
16.07.18	PF	18065	výroba a montáž otvor. výplní	123 875,00
21.08.18	VF	18001	přefakturace doplňky okna	-3 094,00
21.08.18	VF	18002	přefakturace doplňky okna	-2 968,00
21.08.18	VF	18003	přefakturace doplňky okna	-936,00
17.10.18	PF	18093	oprava elektromotoru	8 664,00
17.11.18	PF	18105	čistící zóna zadního vchodu	9 500,00
12.12.18	PF	18114	deratizace	7 500,00
17.12.18	PF	18113	oprava domácích telefonů	5 416,50
31.12.18	I1	18022	poplatky a úroky úvěr 2018	23 992,89
31.12.18	I1	18022	údržba domu a pozemku 2018	119 725,97
31.12.18	I1	18022	pojištění 2018	29 247,00
31.12.18	I1	18024	převod HV 2017	-615,41
31.12.18	I1	18025	splátka jistiny úvěru 2018	699 607,11
celkem				1 279 929,06