



**Výběr ekonomických ukazatelů
+
Návrh úpravy Stanov**

2023

Shromáždění delegátů 11.5.2024 v Roudnici n/L

		MJ	2019	2020	2021	2022	2023
1	Pracovníci celkem přepočtený průměr	G1 os	23,5	15	11	11	9,5
2	z toho : SBD stálí	os	12	10,5	11	11	10
3	Pracovníci dohody	os	11,5	118	98	77	71
4	Mzdové náklady celkem (zam.,správci,dohody)	G2 tis	7537	7259	6025	6256	6508
5	z toho :Ostatní os.náklady (D-SA,brig.)	tis	3470	2196	1588	1526	1489
6	Průměrný výdělek	G10 Kč	26727	28125	33613	35833	39658
7	Hospodářský výsledek celkem SBD	G4 tis	322	322	674	186	3975
8	Převod zisku na střediska BH	tis	347	772	1021	1053	1109
9	Celkový obrat	tis	166115	133699	130595	167964	185687
10	z toho služby	tis	96024	94567	93896	104435	120589
11	Úhrn rozvahy	tis	880183	894018	924377	959855	993011
12	Správní poplatek člen SBD	Kč	217	217	217	217	217
13	Správní poplatek vlastníků	Kč	263	263	263	263	263
14	Stavby DBV (hodnota bytových objektů)	G5 tis	710624	713011	716415	721713	724040
15	Stavby ostatní nebytové	tis	13972	13972	13972	13972	13972
16	Pozemky DBV (hodnota pozemků pod domy)	G6 tis	1189	1189	1179	1172	1172
17	Pozemky ostatní nebytové	tis	186	186	186	186	186
18	Vklady v podnicích s rozh. vlivem (P+N,s.r.o.)	tis	0	0	0	0	0
19	Materiál na skladě	G8 tis	1	2	2	4	3
20	Peníze na bankovních účtech	G7 tis	101503	114871	138668	164589	176268
21	Přijaté úroky BÚ,TV,DÚ	tis	918	599	661	4286	8100
22	Manka a škody	tis	0	0	0	0	0
23	Bankovní úvěr DBV (zůstatek anuit)	G9 tis	9859	8744	7828	6963	6106
24	Rezerva na opravy a údržbu (RNO)	G3 tis	58887	72047	90028	109998	131367
25	Pohledávky za členy	tis	1376	1320	1010	1525	1117

2. VÝVOJ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU

Hospodářský výsledek v loňském roce za celé SBD byl kladný ve výši 3 975 000,-Kč. Tento výsledek hospodaření byl dosažen v rámci Ostatního hospodaření prováděného podle čl. 88 Stanov. Bytové hospodářství dle čl. 87 Stanov vykázalo vyrovnaný výsledek hospodaření, jak Stanovy předpokládají. Tohoto stavu je dle čl. 38 a čl. 87 Stanov dosaženo zachycením vyúčtování záloh na nájemné a záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostor se skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytů za kalendářní rok 2023. Významná část výsledku hospodaření je tvořena zhodnocením peněžních prostředků fondů a dlouhodobých záloh, jejich použitím pro zachovnou péči a udržitelný rozvoj bytového a nebytového fondu v majetku SBD. Vždy po ukončení závěrkového období obdrží představitelé samospráv ze středisek bytového hospodářství v Roudnici nad Labem informace o hospodářských výsledcích, aktuálním stavu dlouhodobé zálohy na opravy (DZO) a stavu základního fondu. K těmto informacím z účetnictví SBD se samosprávy vyjadřují, v reakci na to SBD případné nedostatky odstraňuje a námitky objasňuje a vysvětluje. Mezi nejdůležitější ekonomické ukazatele patří hodnoty obratu, které v minulém roce dosáhly následujících hodnot:

Celkový obrat	51 314 291,- Kč
obrat středisek Bytové hospodářství	32 845 391,- Kč
obrat střediska Ostatní hospodaření	18 468 900,- Kč
objem přijatých záloh v BH	120 588 632,- Kč

Celkový hospodářský výsledek byl projednán na závěrečném rozboru hospodaření za uplynulý rok. Zde byla rozebrána struktura nákladů a výnosů jednotlivých středisek resp. hospodářství podle Stanov SBD. Měsíční hospodářské výsledky jsou pravidelně projednávány na jednáních představenstva SBD a na vybraných schůzích kontrolní komise SBD. Bývají rovněž předmětem jednání porad funkcionářů SBD a nejvyššího orgánu SBD - shromáždění delegátů. Součástí roční závěrky a výroční zprávy je i zpráva auditora o ověření účetní závěrky družstva za předchozí rok. Podle názoru auditora účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2023 je v souladu s českými účetními předpisy.

Rozdělení hospodářského výsledku bude předloženo nejvyššímu orgánu t.j. shromáždění delegátů ke schválení a je součástí této výroční zprávy.

V závěru části týkající se hospodářského výsledku za minulý rok uvádíme stav pohledávek na nájemném, úhrad za užívání bytu a služeb svých členů a vlastníků ve správě SBD k 31. 12. 2023

1. Členové SBD

dlužný nájem	1 053 644,- Kč
dlužné vyúčtování služeb	66 984,- Kč
celkem	1 120 628,- Kč

2. Vlastníci

dluhy na úhradách za užívání bytu atd.	232 462,- Kč
dluhy na vyúčtování služeb	6 348,- Kč
celkem	238 810,- Kč

Dlužné pohledávky jsou průběžně řešeny individuálním vnitřním režimem v závislosti na jejich výši a přijatých opatřeních.

Vývoj hospodářského výsledku po jednotlivých střediscích a měsících v průběhu minulého roku je zachycen v tabulce č. 1.

TABULKA č. 1

Měsíční přehled vývoje hospodářského výsledku 2 023 (tis. Kč, před zdaněním)

STR.	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.
901	503	1 086	1 649	1 655	1 934	2 503	3 318	3 838	4 331	4 955	4 874	4 626
BF	131	277	411	-24	46	202	428	549	676	801	921	1 109
SBD	634	1 363	2 060	1 631	1 980	2 705	3 746	4 387	5 007	5 756	5 795	5 735

Vysvětlivky: 901 středisko správy

BF střediska bytového fondu, ve XII. měsíci vliv v účetnictví zachyceného vyúčtování dle čl. 38 a čl. 87 Stanov

3. NAPLNĚNÍ VYBRANÝCH UKAZATELŮ

Pro uzavřený rok jsme u všech středisek Bytového hospodářství předpokládali v souladu se Stanovami nulový hospodářský výsledek. Celkový účetní hospodářský výsledek SBD je kladný a je tvořen zejména úsporami ve sféře osobních nákladů. V souladu s ustanovením čl. 88 a čl.

91 Stanov se navrhuje přidělit takto vytvořený výsledek hospodaření jako zdroj Nedělitelného fondu. Takto zaúčtován s Nedělitelným fondem může být použit pro úhradu ztráty Ostatního hospodaření nebo k převodům do jiných fondů tvořených ze zisku SBD. Velké znevýhodnění, ať již co do pracnosti účetnictví a navazujících daňových agend, tak v ekonomickém slova smyslu, má technika krácení nároku na odpočet DPH v souvislosti s použitím převážné části přijímaných zdanitelných plnění pro činnost ve prospěch členské základny SBD. Pro subjekty převážně se orientující na uspokojování potřeb svých členů, což je zákonem o DPH vymezeno jako neekonomická činnost, má toto tvrdý dopad v tom ohledu, že není možné nárok na odpočet DPH uplatnit a SBD je tak nuceno nést náklady v plné výši. Dalšími novelami zákona o DPH byla mj. družstvům předepsána pro vybrané práce přenesená daňová povinnost. Již v minulosti byla legislativou zavedena registrace účtů pro platby DPH, elektronické přiznání a kontrolní hlášení DPH. I ostatní agendy vyžadují výstupy v elektronické podobě. Pro družstvo jako celek má toto za následek značně složitější účetní evidenci a počítačovou agendu ve vztahu k evidenci plateb obsahující daň z přidané hodnoty a ostatní daně.

Průměrný stav zaměstnanců přepočtený na skutečnost měl hodnotu 9,5. Průměrná mzda byla u každého zaměstnance v souladu s platovými výměry a ustanoveními kolektivní smlouvy. Představenstvo má za to, že takto nastavená úroveň odměňování za práci uvnitř SBD je udržitelná a umožňuje splnit veškeré cíle dané Stanovami SBD.

Výše poplatku na správu družstva byla stejná jako v loňském roce. Upravovány byly pouze poplatky na samosprávy podle potřeb jednotlivých středisek Bytového hospodářství.

Tyto poplatky jsou u vlastníků zatíženy daní z přidané hodnoty.

SBD je stále subjektem, který nemá podle zákona o účetnictví povinnost auditu. Audit se však dobrovolně podrobovalo už v minulých letech za účelem ověření základních parametrů účetnictví stanovených zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Výsledky auditu jsou k dispozici členské základně SBD tak, aby mohly být její možné pochybnosti o hospodářských ukazatelích vysvětleny. Obdobně lze zprávu auditora použít pro potřeby poskytnutí vysvětlení v pochybách vzniklých mimo SBD.

Ukazatelé osobních nákladů za pracovníky a výsledky hospodaření jsou patrné z tabulky č. 2 podle jednotlivých středisek Ostatního hospodaření a středisek Bytového hospodaření.

TABULKA Č 2.**VYBRANÉ UKAZATELE****a hospodářský výsledek k 31. 12. 2023 - skutečnost (tis. Kč)**

	Pracovníci		Osobní náklady pracovníci		Hosp.výsledek	
	Plán	Přep.skut.	Plán	Skutečn.	Plán	Skutečn.
901	10	9,5		4 895	0	3 975
BF	0	0		1489	0	0
Celkem	10	9,5		6384	0	3 975

Vysvětlivky : 901 středisko správy

BF bytový fond

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená členům družstva

Stavební bytové družstvo Litoměřice

o ověření účetní závěrky a výroční zprávy družstva k 31.12.2023

Auditorská společnost: LN – AUDIT s. r. o.
Louny, Na Valích 510
oprávnění KAČR č. 333
Odpovědný auditor: Ing. Tomáš Hora
Louny, V Domicích 2602
oprávnění KAČR č. 2081

Firma účetní jednotky:

Stavební bytové družstvo Litoměřice

Sídlo:

Litoměřice, Novobranská ul. 10, PSČ: 412 01

IČO:

002 27 684

Právní forma:

družstvo

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva **Stavební bytové družstvo Litoměřice** („Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2023, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Družstvu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Družstva k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Družstvu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Družstva.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Družstvu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. **V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.**

Odpovědnost představenstva a kontrolní komise Družstva za účetní závěrku

Představenstvo Družstva odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Družstva povinno posoudit, zda je Družstvo schopno nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitosti a použití předpokladu nepřetržitosti při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Družstva nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Družstvu odpovídá kontrolní komise.

Odpovědnost audítora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Družstva relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Družstva uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Družstva trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Družstva trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a kontrolní komisi mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

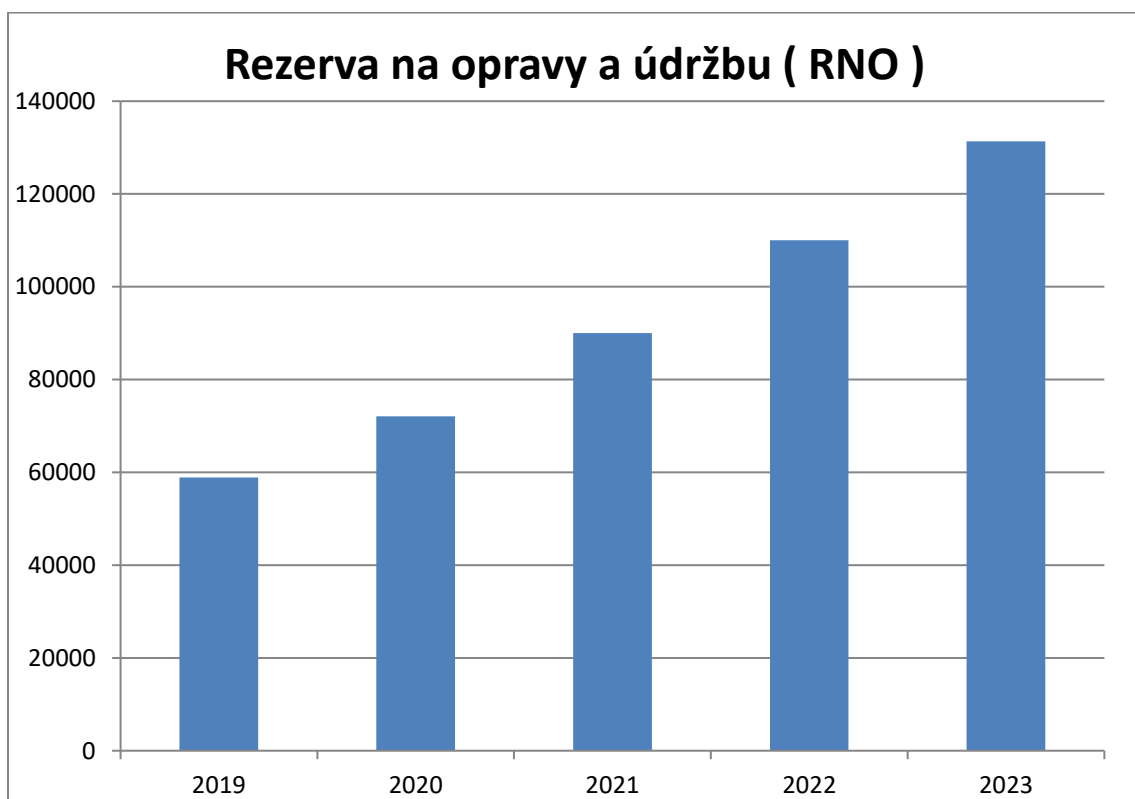
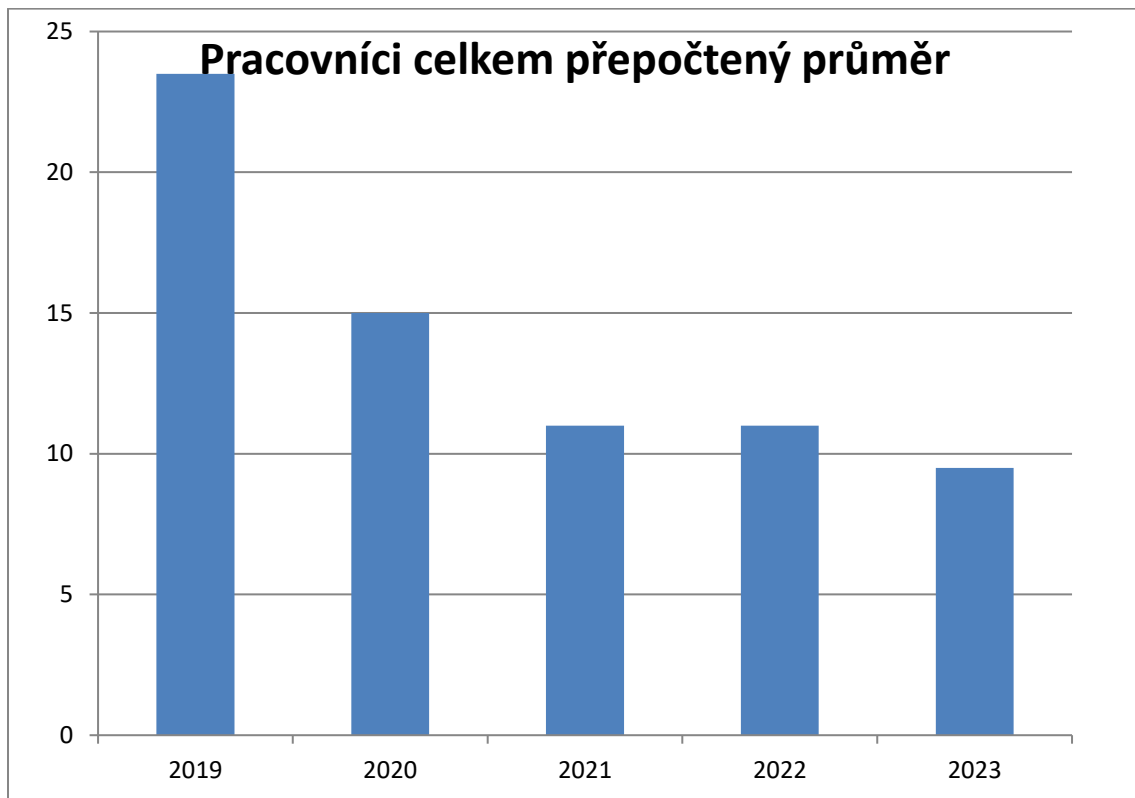
Datum zprávy auditora: 15. dubna 2024

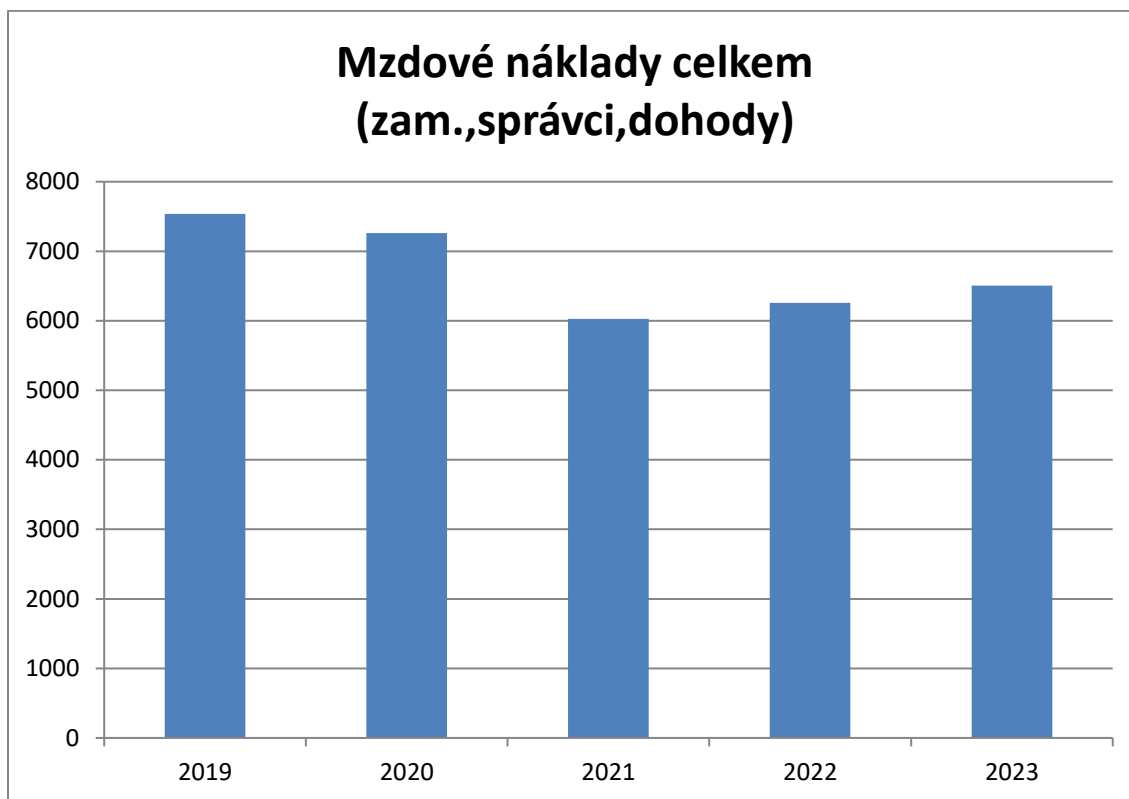
LN - AUDIT s.r.o.
Na Valích 510, 01 Ústí nad Labem
IČO: 25408232
Zapsaný v OR Ústí nad Labem, vl. 1600

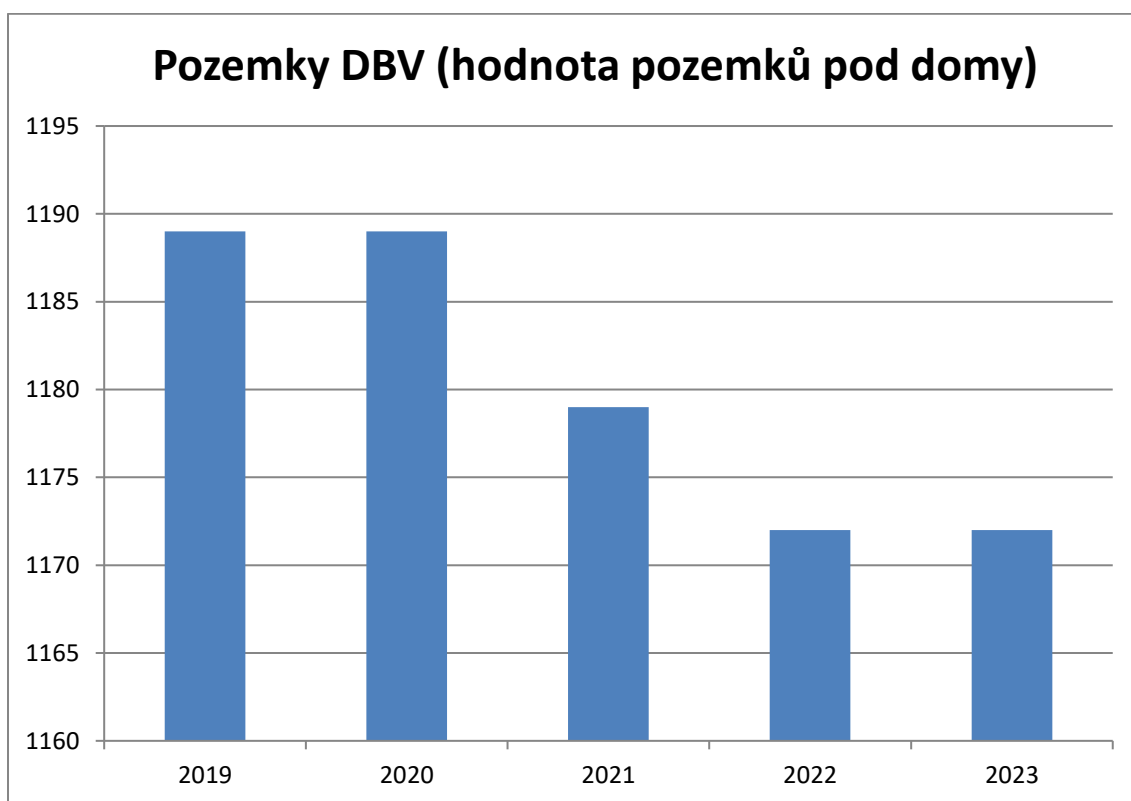
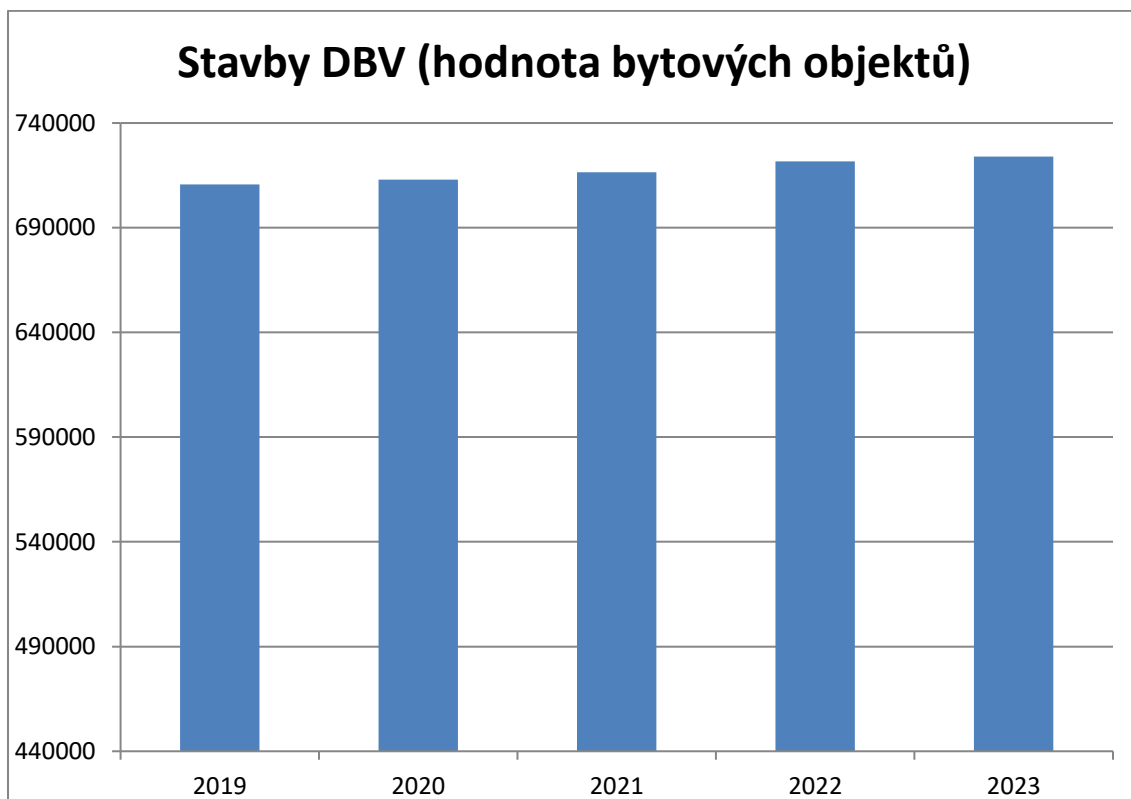
Ing. Tomáš Hora
jednatel



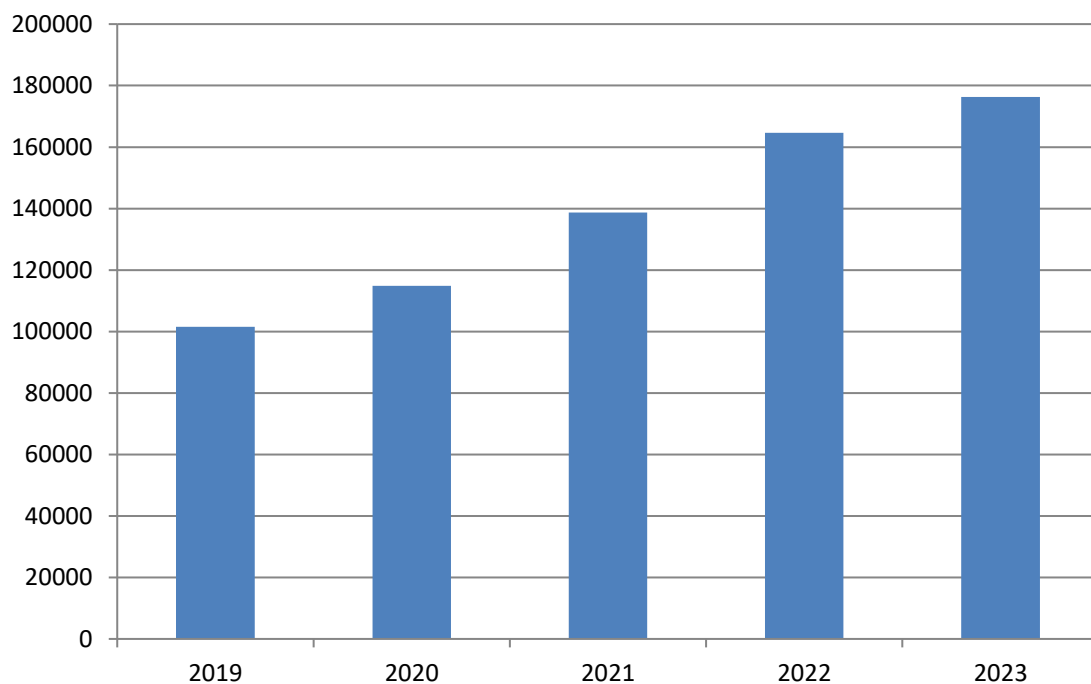
Ing. Tomáš Hora
auditor



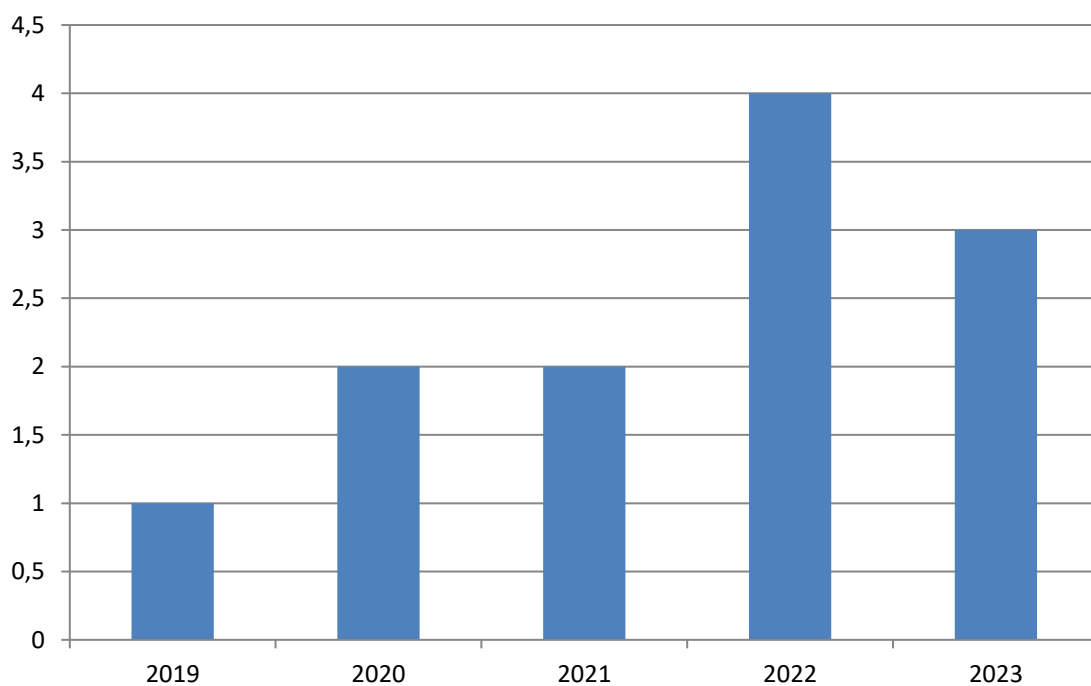




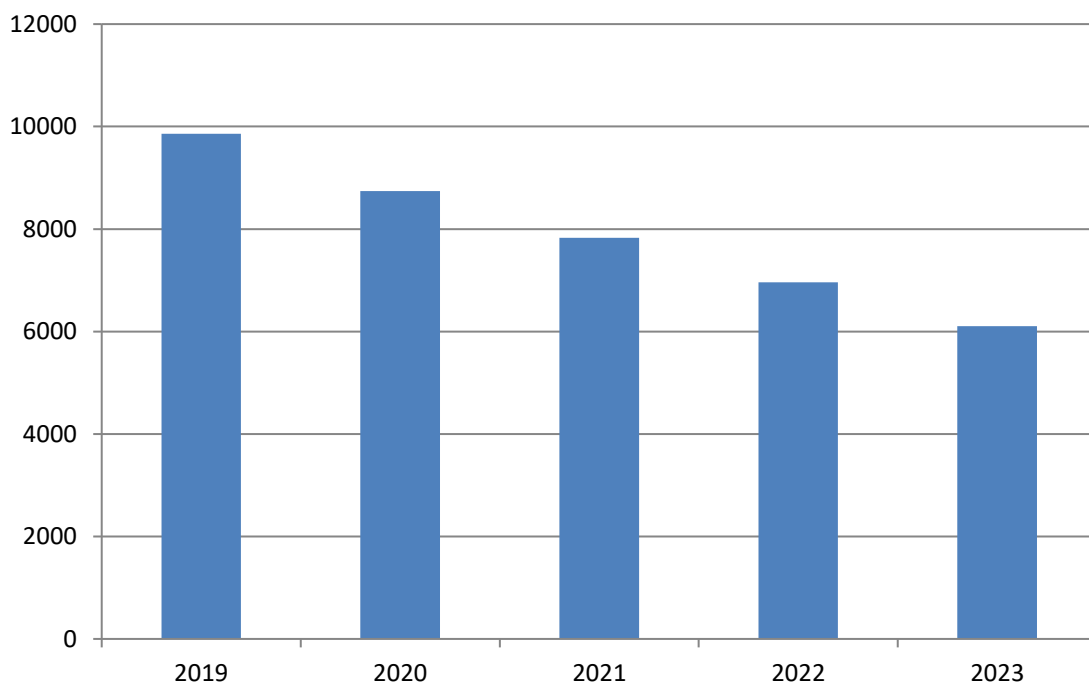
Peníze na bankovních účtech



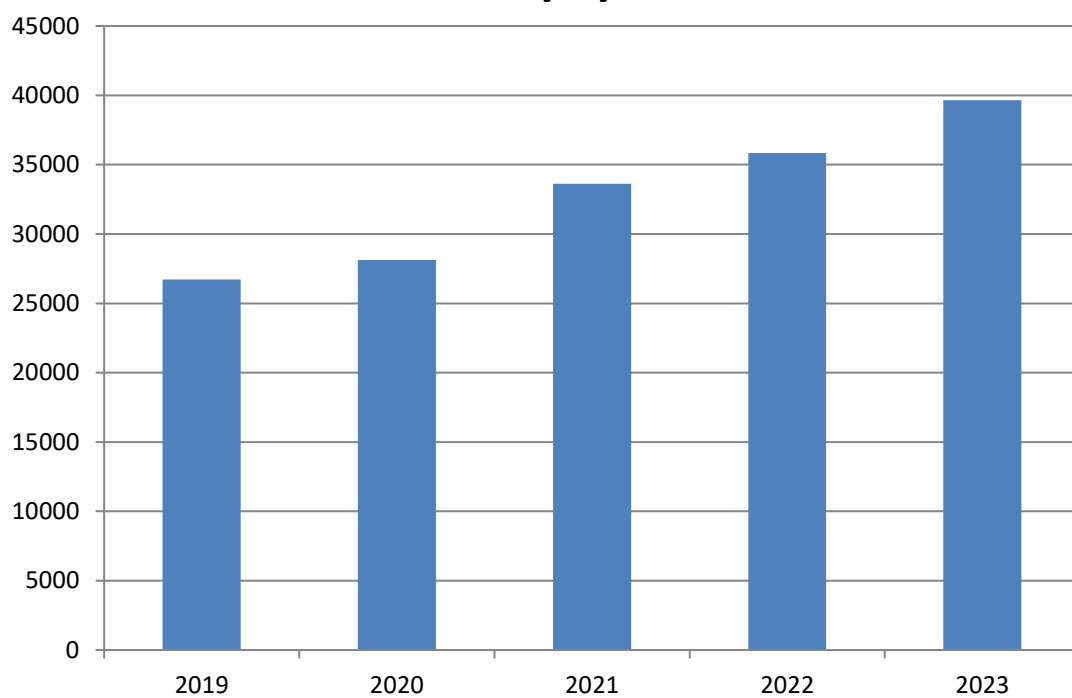
Materiál na skladě



Bankovní úvěr DBV (zůstatek anuit)



Průměrný výdělek





Návrh změn stanov SBD Litoměřice

Článek 89 Fondy družstva

Odstavec 2 se rozšiřuje

2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, a jiné **zajišťovací fondy (např. statutární fond, sociální fond, ekologický fond, příp. další zajišťovací fondy).**

Článek 96

(změna názvu čl. 96) **Zajišťovací fondy**

Čl. 96 se rozšiřuje

1) **Statutární fond** se tvoří ze zisku, příp. z jiných zdrojů.

a) **fond se používá k úhradě ztráty družstva. Fond se dále snižuje při vypořádání vlastníka jednotky podle jiného právního předpisu.**

2) **Sociální fond** se tvoří ze zisku, příp. z jiných zdrojů.

a) **fond se používá k financování výdajů na péči o zaměstnance a organizování sociálních, kulturních a tělovýchovných potřeb zaměstnanců bytového družstva. Zaměstnancům bytového družstva se z fondu poskytují výhradně plnění nepeněžního charakteru, která jsou u zaměstnance osvobozeným příjmem od daně z příjmů ze závislé činnosti dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění platném v okamžiku poskytnutí nepeněžního plnění. Podmínky použití sociálního fondu stanoví vnitřní předpis bytového družstva.**

3) **Ekologický fond** se tvoří ze zisku, příp. z jiných zdrojů. Příjmem ekologického fondu je i návratná část nákladů vynaložených na ekologická opatření a ekologickou zachovnou péči hrazená podle dohod uzavřených k použití prostředků ekologického fondu.

a) **fond se používá k financování ekologických opatření a ekologickou zachovnou péči bytového fondu, a to na základě ročního plánu jeho použití schváleného představenstvem bytového družstva.**

4) **Disponovat s finančními prostředky uloženými v zajišťovacích fondech družstva je oprávněno představenstvo SBD Litoměřice.**



Návrh změn stanov SBD Litoměřice

Článek 105 Doručování

Odstavec 1 se rozšiřuje

1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou, a to na adresu, kterou člen sdělil nebo jiným vhodným způsobem, **např. zasílání do datové schránky nebo na e-mailovou adresu.**

Odstavec 2 se rozšiřuje

2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.

a) doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou lze provést i odesláním písemností do datové schránky člena družstva.

Odstavec 4 se rozšiřuje

4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:

c) odesláním písemností do datové schránky členovi družstva

d) Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.