

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO NOVÁ HUŤ

/zkratka SBD NH/

OSTRAVA - VÝŠKOVICE

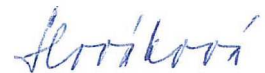
vedené v OR u Krajského soudu v Ostravě spisová značka oddíl Dr XXII vložka 29 IČ:00050831

V Ý R O Č N Í Z P R Á V A

o výsledcích hospodářské činnosti za rok 2023



Zpracoval: Ing. Radovan Mališ
ekonomický náměstek SBD NH



Ing. Darina Slováková
předsedkyně představenstva SBD NH

Projednáno v představenstvu
dne 14. 5. 2024

O B S A H:

	str.
1. Charakteristika družstva	3
2. Základní údaje o majetku družstva	3
3. Náklady, výnosy, hospodářský výsledek	4
4. Aktiva, pasiva	7
5. Záchovná péče	9
6. Nájemné, zálohové platby a úhrady za služby spojené s bydlením	10
7. Hospodaření s fondy	10
8. Závěr	12

1. Charakteristika družstva

Název: Stavební bytové družstvo Nová huť /zkratka SBD NH/

Sídlo: Hýlova 26/40, 700 30 Ostrava – Výškovice

Právní forma: družstvo

IČ: 00050831

DIČ: CZ00050831v OR

Předmět činnosti: hlavním předmětem činnosti je organizování přípravy a provádění výstavby, oprav a udržování bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných služeb s užíváním.

Datum vzniku: 24. 12. 1959

Zapísaný základní kapitál: 1 000 000,00 Kč

Základní členský vklad: 500,00 Kč

2. Základní údaje o majetku družstva

a) bytový fond

V roce 2023 zabezpečovalo SBD NH (dále jen družstvo) správu a provoz družstevního bytového fondu, investiční a výrobní činnost v souvislosti se zachovnou péčí o družstevní majetek vlastního družstva a cizích správců bytového fondu v rámci jiné hospodářské činnosti.

Ukazatel	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
počet bytů ve vlastnictví družstva	3 856	3 132	2 651
počet bytů ve správě družstva	6 224	6 838	7 228
počet garáží ve vlastnictví družstva	1 388	1 342	1 325
počet garáží ve správě družstva	789	831	840

K 31. 12. 2023 vlastní družstvo **2 651** bytů I. kategorie a **1 325** garáží v lokalitách: Moravská Ostrava, Zábřeh, Výškovice, Hrabůvka, Bělský Les, Starý Zábřeh, Poruba, Hrabová, Mariánské Hory, Slezská Ostrava, Michálkovice. Družstvo v roce 2023 převedlo 481 bytů a 17 garáží do vlastnictví členů družstva.

V průběhu roku 2023 došlo ke snížení hodnoty bytového fondu, a to z důvodu převodu bytů a garáží do vlastnictví členů družstva. Následující tabulka znázorňuje přehled za období 2021 – 2023:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
hodnota bytových domů	1 201 033	971 716	839 915
hodnota garáží	28 443	27 970	27 714
hodnota pozemků pod byt.domy a garážemi	5 222	4 745	4 845

b) nebytový fond

V roce 2023 bylo provedeno technické zhodnocení nebytového fondu ve výši 64 tis. Kč v budově údržby (klimatizace). V následující tabulce je přehled hodnoty nebytového fondu (movitého a nemovitého majetku) v letech 2021 – 2023, a to v pořizovací a zůstatkové hodnotě:

v tis. Kč

Ukazatel - pořizovací hodnota	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
budovy	23 096	23 096	23 160
samostatné movité věci	5 850	5 702	5 702
pozemky - ostatní	7 694	7 694	7 694
software	1 940	1 940	1 940

v tis. Kč

Ukazatel - zůstatková hodnota	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
budovy	4 617	4 062	3 582
samostatné movité věci	98	49	0
pozemky - ostatní	7 694	7 694	7 694
software	0	0	0

V samostatných movitých věcech jsou zahrnuty dopravní prostředky, energetické a hnací stroje a inventář.

3. Náklady, výnosy, hospodářský výsledek

a) náklady

Náklady jsou členěny dle jednotlivých skupin a dále dle jednotlivých účtů. V tabulce je přehled a porovnání nákladů za období od roku 2021 do roku 2023:

v tis.Kč

Účtová skupina	Účet	Název	rok 2021	rok 2022	rok 2023
		Náklady			
50		Spotřebované nákupy	3 698	4 438	4 287
	501	spotřeba materiálu	2 476	2 347	2 592
	502	spotřeba energií	1 222	2 091	1 695
51		Služby	11 132	11 026	8 868
	511	opravy a udržování	6 835	6 308	4 058
	512	cestovné	350	433	458
	513	pohoštění a dary	13	39	57
	518	ostatní služby	3 934	4 246	4 295
52		Osobní náklady	35 336	35 666	37 910
	521	mzdové náklady	22 517	22 789	24 803
	523	funkcionářské odměny	3 467	3 351	3 030
	524	sociální a zdravotní pojištění	8 545	8 585	9 117
	525	ostatní pojištění	310	314	310
	527	zákonné sociální náklady	388	476	496
	528	ostatní sociální náklady	109	151	154

53		<i>Daně a poplatky</i>	163	166	111
	531	silniční daň	37	0	0
	532	daň z nemovitostí	62	62	62
	538	ost.daně, kolky, soudní náklady	64	104	49
54		<i>Jiné provozní náklady</i>	794	846	1 129
	541	zůst.hodn. prodaného DHM	0	0	0
	542	prodaný materiál	7	61	375
	544	smluvní pokuty a penále	0	0	0
	545	ostatní pokuty a penále	1	0	3
	546	odpis pohledávek	0	0	0
	548	ostatní provozní náklady	786	785	751
55		<i>Odpisy, rezervy, kompl.náklady</i>	1294	516	783
	551	odpisy DHM a DNM	961	604	594
	558	zúčtování zákonných opr. položek	1318	0	0
	559	zúčtování opr. položek	-985	-88	189
56		<i>Finanční náklady</i>	2 202	1 328	34 904
	561	prodej cenných papírů	179	116	30 099
	562	úroky placené	1 660	1 005	4 619
	568	finanční náklady	363	207	186
58		<i>Změny stavu zásob vl. činn.a aktivace</i>	-33	-39	75
	581	změna stavu výroby a aktivace	-33	-39	75
		MEZISOUČET	54 586	53 947	88 067
59		<i>Daně z příjmu, převodové účty</i>	12 144	10 249	10 211
	591	daň z příjmu	62	243	313
	592	odložená daň - odl. daňový závazek	-18	2	-10
	599	vnitronáklady	12 100	10 004	9 908
		CELKEM NÁKLADY	66 730	64 196	98 278

V nákladech se projeví snížené náklady na:

- energie - plyn pro plynové kotelny, dálkové topení pro správní budovu a opravy - zde jsou účtovány pouze náklady
- opravy bez revitalizací a to z důvodu vzniku společenství vlastníků s právní subjektivitou a jejich samostatného hospodaření.
- vnitrodružstevní náklady - z důvodu vzniku nových právních subjektů

a zvýšené náklady na:

- mzdy a odvody sociálního a zdravotního pojištění
- prodej cenných papírů –pořizovací cena prodaných podílových listů
- vyplacené úroky na společenství vlastníků jednotek, u kterých je SBD NH předsedou společenství.
- prodaný materiál – odprodej nepotřebného materiálu.

b) výnosy

Výnosy jsou v následující tabulce členěny dle účetních skupin a dále dle jednotlivých účtů za období 2021 – 2023:

v tis.Kč

Účtová skupina	Účet	Název	rok 2021	rok 2022	rok 2023
		Výnosy			
60		Tržby za vlastní výkony a zboží	28 976	29 287	27 351
	602	tržby	28 976	29 287	27 351
64		Jiné provozní výnosy	23 754	23 460	26 091
	641	tržby z prodeje DHM	0	0	0
	642	tržby z prodeje ostatní	6	9	48
	644	smluvní pokuty a penále	11	54	72
	646	výnos z odeps.pohledávek	0	0	0
	648	ostatní provozní výnosy	23 737	23 397	25 971
66		Finanční výnosy	2 506	1 630	35 187
	661	tržby z prodeje cenných papírů	195	128	32 005
	662	úroky přijaté	595	1160	2 374
	668	ostatní finanční výnosy	1 716	342	808
		MEZISOUČET	55 236	54 376	88 629
69		Převodové účty	12 100	10 004	9 908
	699	vnitrovýnosy	12 100	10 004	9 908
		CELKEM VÝNOSY	67 336	64 381	98 537

Výši výnosů ovlivňuje vznik společenství s právní subjektivitou, fakturace společenstvím za činnost družstva, a proto jsou ostatní provozní výnosy (rozpuštění dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu) vyšší spolu s ostatními finančními výnosy.

Finanční výnosy jsou ovlivněny prodejem podílových listů a výnosy z úroků na bankovních účtech SBD NH.

c) hospodářský výsledek

Hospodaření středisek bytového hospodářství:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
náklady bytového hospodářství	23 340	20 417	16 195
výnosy bytového hospodářství	23 340	20 417	16 195
hospodářský výsledek - zisk	0	0	0

Snížení nákladů bytového hospodářství proti roku 2022 je ovlivněno snížením objemu oprav bytových domů z důvodu vzniku nových společenství s právní subjektivitou (v roce 2023 bylo účetně vyčleněno 6 společenství s právní subjektivitou), dále snížením nákladových úroků z úvěrů.

Na základě toho, že družstvo uplatňuje princip zálohového nájemného, jsou při ročním zúčtování předpisu nájemného (zálohových plateb) se skutečností rozdílly ve střediscích bytového hospodářství zúčtovány v rámci krátkodobé zálohy ve prospěch nebo k tíži příslušného střediska bytového hospodářství. Výsledek hospodaření středisek bytového hospodářství je k 31. 12. 2023 nulový.

Hospodaření ostatních středisek:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
náklady ostatních středisek	43 322	43 779	82 083
výnosy ostatních středisek	43 928	43 964	82 342
hospodářský výsledek po zdanění (+zisk/-ztráta)	606	185	259

Hospodářský výsledek za družstvo před zdaněním činí 562 tis. Kč. Daň z příjmu právnických osob po započtení připočitatelných a odpočitatelných položek je ve výši 313 tis. Kč a snížení odložené daně -10 tis. Kč. Hospodářský výsledek po zdanění činí 259 tis. Kč.

Na hospodářský výsledek ostatních středisek měl vliv růst cen energií a tím i cen služeb, dále na výši výnosů měly vliv tržby za opravy a údržbu pro jiné subjekty, tržby z přijatých poplatků za úkony, tržby za výkon správy pro jiné právní subjekty.

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023:

<i>Zisk před zdaněním:</i>	562 286,24 Kč
<i>Daň:</i>	- 313 310,00 Kč
<i>Zvýšení odložené daně:</i>	9 615,00 Kč
<i>Zisk:</i>	258 591,24 Kč
<i>Převod na úhradu ztráty z min. let</i>	258 591,24 Kč

4. Aktiva, pasiva

Aktiva družstva zahrnují pohledávky za upsáním vlastním kapitálem (tj. předpis členských podílů, které nebyly ke konci roku zaplacený); stálá aktiva - dlouhodobý nehmotný majetek (DNM) – software po odečtení opravek, dlouhodobý hmotný majetek (DHM) – budovy, dopravní prostředky, energetické a hnací stroje, inventář po odečtení opravek, pozemky, finanční dlouhodobý majetek – úložky; oběžná aktiva – zásoby, pohledávky a finanční majetek; časové rozlišení.

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
A. Pohledávky za upsaným vl. kapitálem	0	0	0
B. Stálá aktiva	1 308 346	1 077 204	917 108
z toho: - DNM	0	0	600
- DHM	1 247 107	1 016 235	884 000
- finanční dlouhodobý majetek	61 239	60 969	32 508
C. Oběžná aktiva	135 919	73 834	84 552
z toho: - zásoby	1 849	1 810	1 192
- pohledávky	58 866	42 610	45 489
- krátkodobý finanční majetek	0	0	0
- peněžní prostředky	75 204	29 414	37 871
D. Časové rozlišení	996	1 011	1 217
AKTIVA CELKEM	1 445 261	1 152 049	1 002 877

Výši aktiv ovlivňuje převod jednotek do vlastnictví člena družstva a tím snížení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku, dále snížení pohledávek předpisu nesplaceného úvěru na revitalizaci jednotlivých domů bytového hospodářství, výše zásob, finančního majetku a časového rozlišení (jde o příjmy příštích období).

Ve skupině aktiv představuje hodnota obytných budov a příslušných zastavěných pozemků 88% veškerého majetku a 3% dlouhodobý finanční majetek. Zbýlých 9% majetku jsou finanční prostředky uložené na běžných, spořicíh a termínovaných účtech družstva, finanční hotovost v pokladně, hodnota pohledávek družstva a časové rozlišení.

Snížení aktiv proti roku 2022 o 149.172 tis. Kč je ovlivněno snížením dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku celkově o 132.235 tis. Kč, tj. hlavně snížením hodnoty obytných domů, garáží, pozemků o 131.690 tis. Kč (při převodu do vlastnictví člena družstva), a snížením o odpisy nebytových prostor (545 tis. Kč). Dále výši aktiv ovlivňuje zvýšení časového rozlišení o 206 tis. Kč a zvýšení oběžných aktiv o 10.718 tis. Kč, a to zvýšením hodnoty pohledávek o 2.879 tis. Kč, snížením zásob o 618 tis. Kč a zvýšením peněžních prostředků o 8.457 tis. Kč.

Dlouhodobý finanční majetek, tvoří podílové listy Realitního fondu KB2 v rámci Komerční banky a.s. a podílové listy v rámci ČSOB a.s. a jsou v celkové výši 32.508 tis. Kč. Podílové listy Absolutních výnosů, Správy aktiv 1 a Správy aktiv flexi byly prodány.

Pasiva družstva zahrnují vlastní kapitál – základní kapitál, kapitálové fondy (fond členských podílů – ČP, fond družstevní bytové výstavby – DBV, nedělitelný fond, hospodářský výsledek běžného roku), cizí zdroje (dlouhodobé závazky – dlouhodobá záloha na opravy a údržbu, dlouhodobé bankovní úvěry, krátkodobé závazky včetně roční splátky bankovních úvěrů), časové rozlišení.

Výši pasiv ovlivňuje hospodářský výsledek, snížení hodnoty fondu členských podílů a fondu družstevní výstavby (majetkové účasti) z důvodu převodu bytových jednotek a garáží do vlastnictví členů družstva, výše cizích zdrojů, tj. snížení dlouhodobých závazků, krátkodobých závazků, snížení dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (viz následující kapitola). Dále je to snížení výše vlastních zdrojů, tj. snížení základního kapitálu (úbytek členů).

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
A. Vlastní kapitál	1 212 786	988 057	861 378
z toho: - fond ČP a DV	1 222 559	998 191	871 575
- základní kapitál	3 400	2 892	2 689
- nedělitelný fond	6 762	6 723	6 605
- výsledek hospodaření minulých let	-20 541	-19 934	-19 750
- hospodářský výsledek	606	185	259
B+C. Cizí zdroje	231 545	163 717	141 117
z toho: - dlouhodobé závazky	93 189	65 306	69 794
- krátkodobé závazky	138 356	98 411	71 323
D. Časové rozlišení	930	274	378
PASIVA CELKEM	1 445 261	1 152 049	1 002 877

Majetek je zabezpečen vlastním kapitálem v celkové výši 86% z celkových zdrojů krytí majetku družstva. Zbylých 14% představuje především nesplacený zůstatek dlouhodobých úvěrů na výstavbu a revitalizaci ve výši 35.802 tis. Kč a nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu ve výši 36.062 tis Kč a odložený daňový závazek ve výši 106 tis. Kč, zůstatek krátkodobých závazků 71.323 tis. Kč a časové rozlišení 378 tis. Kč.

5. Záchovná péče

Struktura výkonů v opravách a údržbě domovního a bytového fondu za rok 2023:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
cizí dodavatelé	6 000	6 433	2 405
výkony vlastních údržbářských středisek	1 033	753	460
svépomoc	191	224	163
CELKEM	7 224	7 410	3 028

Opravy a údržba bytového fondu byly v roce 2023 zajišťovány z vlastních i cizích zdrojů. Promítá se zde i snížení čerpání z důvodu vzniku společenství vlastníků jednotek, která mají své hospodaření. Přímé státní dotace na opravy vad panelové výstavby družstvo ve sledovaném období neobdrželo, ale obdrželo dotace na úroky z úvěrů (akce „PANEL“) na revitalizaci ve výši 808 tis. Kč pro 19 objektů.

6. Nájemné, zálohové platby a úhrady za služby spojené s bydlením

Nájemné a zálohové platby jsou stanoveny dle vnitrodružstevních předpisů, které byly schváleny představenstvem družstva a shromážděním vlastníků jednotek. Zároveň byly také charakterizovány služby, čímž došlo ke sjednocení terminologie a k jednoznačnému taxativnímu vymezení pojmu služba spojená s bydlením. Ceny služeb byly sjednávány podle zvláštních předpisů nebo rozhodnutí cenového orgánu. Ceny služeb, pro které nebyl stanoven způsob rozúčtování všeobecně platným cenovým předpisem, jsou zúčtovány podle pravidel schválených statutárním orgánem družstva, tj. představenstvem a shromážděním vlastníků.

Dlužné úhrady

Dlužné úhrady k 31. 12. 2023 činí 378.166,08 Kč vč. zálohových plateb vlastníků, z toho 344.480,00 Kč patří nájemníkům a 33.686,08 Kč vlastníkům.

V roce 2023 dochází proti minulému roku ke snížení dlužných úhrad o 84 tis. Kč.

v tis. Kč

ukaz./rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
výše dl. úhrad	3315	2796	3288	3818	3895	4512	3534	2989	2138	2130	1597	876	484	462	378

Úpravy nájemného a zálohových plateb

K 1. 1. 2023 byly provedeny úpravy nájmu a zálohových plateb. Úpravy tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (společných částí a jednotek) byly provedeny dle rozhodnutí shromáždění vlastníků z důvodu předpokládaných oprav, dále daně z nemovitostí, poplatků na správu a zálohových plateb na služby.

V průběhu roku 2023 došlo k dalším úpravám dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu u některých domů na základě usnesení výboru samospráv, shromáždění vlastníků jednotek a úprav individuálních záloh na služby na základě vyúčtování služeb za rok 2022, případně spolu s ukončením splátek úvěrů. V průběhu roku docházelo k úpravám z důvodu převodu jednotek do vlastnictví členů.

7. Hospodaření s fondy

Základní kapitál:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Základní kapitál zapsaný v OR k 1.1.	1 000	1 000	1 000
zvýšení	0	0	0
snížení	0	0	0
zůstatek k 31.12.	1 000	1 000	1 000
Základní kapitál nezapsaný v OR k 1.1.	2 549	2 400	1 892
zvýšení	2	0	0
snížení	-151	-508	-203
zůstatek k 31.12.	2 400	1 892	1 689

Na zvýšení, popř. snížení základního kapitálu má vliv změna počtu členů družstva. V průběhu roku 2023 došlo ke snížení počtu členů družstva z 5 784 na 5 379, a to z důvodu ukončení členství v družstvu (prodej bytu, popř. garáže ve vlastnictví člena družstva, vznik nových právních subjektů - společenství vlastníků jednotek - a tím ukončení členství v družstvu členů společenství).

Ostatní kapitálové fondy – fond družstevní bytové výstavby a fond členských podílů:

Výše ostatních kapitálových fondů je závislá na převodech bytů a garáží do vlastnictví členů a revitalizaci stávajícího bytového fondu. Převodem do vlastnictví členů dochází ke snížení obou fondů – družstevní bytové výstavby a členských podílů. Fond družstevní bytové výstavby se zvyšuje v případě revitalizace a splátky úvěrů na výstavbu domů:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Ostatní kapitálové fondy - fond DBV k 1.1.	1 168 919	1 024 002	818 106
zvýšení	2 721	2 152	1 790
snížení	-147 638	-208 048	-140 727
zůstatek k 31.12.	1 024 002	818 106	679 169

Ostatní kapitálové fondy - fond ČP k 1.1.	237 505	197 012	178 696
zvýšení	2 691	3 903	24 782
snížení	-43 184	-22 219	-14 100
zůstatek k 31.12.	197 012	178 696	189 378

Nedělitelný fond:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Nedělitelný fond k 1.1.	6 840	6 762	6 723
zvýšení	0	0	0
snížení	-78	-39	-118
zůstatek k 31.12.	6 762	6 723	6 605

Nedělitelný fond byl čerpán na úhradu opravy kanalizačních a vodovodních přípojek (106 tis. Kč) a slevy z nájmu (12 tis. Kč).

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu (dále jen DZOÚ):

v Kč

Ukazatel	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Počáteční stav k 1.1.	58 061 214,74	52 960 752,77	38 711 052,27
Konečný stav k 31.12.	52 960 752,77	38 711 052,27	36 062 221,84

V roce 2023 došlo ke snížení zůstatku o 6,84% proti roku 2022 z důvodu převodů bytů a garáží do vlastnictví člena družstva a vzniku SV.

8. Závěr

Družstvo nemá organizační jednotku v zahraničí a nebude vykonávat žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Družstvo dodržuje předpisy v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů..

Družstvo bude i nadále bude pokračovat ve správě a provozu bytového a nebytového fondu a tímto plnit svou hlavní náplň družstva. Rozvojem a zkvalitňováním poskytovaných služeb bude družstvo usilovat o zachování rozsahu obhospodařovaných domů a získávat do správy další právnické subjekty (společenství vlastníků, popř. malá bytová družstva).