

## Výroční zpráva o hospodaření SBD Hradec Králové a návrh na úhradu ztráty za rok 2017

Vážené delegátky, vážení delegáti, dámy a pánové,  
dovolte mi, abych Vám přednesla výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2017.

Výroční zpráva byla projednána na jednáních regionů a důležité podklady jste obdrželi v písemné podobě.

Stavební bytové družstvo Hradec Králové bylo zapsáno u Krajského soudu v Hradci Králové dne 7. července 1959 v oddíle Dr. XXVI, číslo vložky 11.

Hlavním předmětem činnosti družstva je zajištění správy a provozu bytových a nebytových objektů a zabezpečování služeb spojených s bydlením. Zapsaný základní kapitál družstva činí 500 tisíc Kč, základní členský vklad je ve výši 200 Kč pro člena.

Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Ve smyslu Stanov plní funkci členské schůze shromáždění delegátů, které musí být svoláno nejméně jedenkrát ročně, a to v místě sídla družstva. Klíč k volbě delegátů a způsob jejich volby upravují stanovy a volební řád družstva.

Funkční období představenstva je pětileté.

V roce 2017 nedošlo k žádným změnám v personálním složení představenstva družstva a kontrolní komise. Předsedou představenstva je pan Josef Mlateček, předsedou kontrolní komise je Ing. Jaroslav Cvejn.

Dlouhodobý hmotný majetek družstva činil k 31.12.2017 celkem 621 miliónů 36 tisíc Kč. Z toho hodnota pozemků byla 75 miliónů 724 tisíce Kč, hodnota staveb 544 miliónů 86 tisíc Kč.

Ke snížení hodnoty hmotného majetku - staveb dochází převody bytů do osobního vlastnictví.

Bytových jednotek k	31.12.2017	31.12.2016
Ve vlastnictví družstva	2 537	2 770
Ve správě (včetně družstev. bytů)	12 251	12 282
Počet bytových domů ve správě druž.	422	420

Mimo bytové jednotky má družstvo ve vlastnictví 2005 garáží, případně garážových stání.

Převážná část bytů převedených do vlastnictví je nadále družstvem spravována.

Nedělitelný fond družstva činil k 31.12.2017: 23 milióny 740 tisíc Kč.

Družstvo pravidelně splácí úvěry na bytovou výstavbu, které jsou vedeny prostřednictvím ČSOB a.s., pobočka Hradec Králové u Ministerstva financí České republiky, a to dle splátkového kalendáře jednotlivých objektů. Mimo pravidelné splátky splácí nájemci bytů poskytnutý investiční úvěr na byt i formou mimořádných splátek u těch bytů, které jsou převáděny do vlastnictví a k datu převodu není investiční úvěr splacen.

Družstvo dosáhlo výnosů ze služeb spojených s užíváním bytů a nebytových jednotek ve výši 31 milión 998 tisíc Kč.

Stavební bytové družstvo Hradec Králové za r. 2017 vykázalo ztrátu ve výši 2 milióny 773 tisíce Kč. Z toho středisek bytového hospodářství (samospráv) – zisk ve výši 1 milión 234 tisíce korun, který bude převeden do základního fondu samospráv a za družstevní byty

v SVJ do dlouhodobé zálohy na opravy a udržování. Ostatní střediska vykázala ztrátu ve výši 4 milióny 7 tisíc Kč. Ztráta byla způsobena především následujícími faktory:

1) snížením úrokových sazeb z finančních prostředků na historické minimum, kdy v r. 2017 činily úrokové výnosy z finančních prostředků 3 milióny 322 tisíce Kč, pro srovnání v době hospodářské krize v r. 2008 to bylo 13 miliónů 129 tisíc Kč. Ke zvýšení úrokových sazeb nedošlo ani po zrušení intervence Českou národní bankou 7. dubna 2017.

2) přeceněním cenných papírů

Cenné papíry, které jsou v majetku družstva a v průběhu roku se neprodají, se přeceňují k tzv. rozvahovému dni, tj. k 31.12.2017, v našem případě na reálnou hodnotu. Za reálnou hodnotu se považuje tržní cena, která kopíruje situaci na světových finančních trzích. Musíme však říci, že i tyto cenné papíry v průběhu r. 2017 přinášely výnos. Pro zajímavost - cenný papír, jehož tržní hodnota k 31.12.2017 byla nízká, v lednu 2018 se již zvedla.

3) ztrátou z prodeje cenných papírů, kdy prodej se uskutečňuje v průběhu roku

Jak jistě víte, od dubna r. 2010 obchodujeme prostřednictvím společnosti ČSOB Asset Management a.s. Praha s cennými papíry. Vzhledem k tomu, že Stavební bytové družstvo je konzervativní klient, ČSOB Asset Management obchoduje dle jeho zadání pouze s bezpečnými cennými papíry. Těmi jsou státní dluhopisy a dluhopisy podniků se státní účastí. Neobchoduje se s akciemi, které jsou vystaveny vzestupům a pádům na finančních trzích. Paradoxně tyto zmiňované dluhopisy v minulém roce vynesly nejméně, méně než akcie. Důležité je, že za období, kdy s ČSOB Asset Management a.s. spolupracujeme, to je od 27.4.2010 do 31.12.2017 bylo úročení 1,30 % p.a. Tzn., že se nesáhlo na jistinu. Přes výše uvedené, kdy prodejní cena byly nižší než cena nákupní, cenné papíry za dobu jejich držení nám přinášely výnos (jelikož se jedná o cenné papíry dlouhodobé, které jsou v držení účetní jednotky déle než jeden rok).

Dalším vlivem na vznik ztráty bylo i snížení výnosů z úroků z prodlení oproti předchozím letům.

To, že se na straně družstva šetřilo, ukazuje i pokles objemu osobních nákladů v r. 2017 oproti r. 2016 o 339 tisíc Kč.

Majetková účast družstva k	31.12.2017	31.12.2016
Akcie ve vlastnictví družstva	žádné	žádné
Akcie vydané družstvem	žádné	žádné
Majetková účast v jiných společnostech	nebyla	nebyla
Náklady na výzkum a vývoj	nebyly	nebyly
Organizační složka v zahraničí	nebyla	nebyla
Nová výstavba bytových jednotek	nebyla	nebyla

V roce 2017 nebyl dán představenstvem družstva souhlas k provedení velkých oprav, které by byly financovány prostřednictvím úvěru na revitalizaci domů. Zadluženost k 31.12.2017 dosáhla 53,73%.

V oblasti pracovně právních vztahů nedošlo v loňském roce k žádným změnám. Pracovně právní vztahy řeší uzavřená kolektivní smlouva, která je pravidelně ročně aktualizována.

Ve své činnosti se družstvo zaměřuje na správu bytů, které byly dříve ve vlastnictví družstva a byly převedeny do vlastnictví a na správu bytů jiných vlastníků, včetně správy nebytových prostor.

V roce 2017 vzniklo z jednotlivých středisek bytového hospodářství 9 nových společenství vlastníků jednotek.

*Výrok auditora účetní závěrky za rok 2017 zní: „Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv účetní jednotky Stavební bytové družstvo Hradec Králové k 31.12.2017 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1.1.2017 do 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.“*

Výrok auditora účetní závěrky byl v letech 2004 až 2017 „Bez výhrad“.

*Tolik k výroční zprávě o hospodaření družstva a nyní k návrhu na rozdělení zisku za r. 2017:*

*Docílená ztráta družstva celkem - 2 773 288,- Kč*

*Z toho činí zisk po zdanění*

*a) zisk středisek bytového hospodářství + 1 233 900,- Kč  
který bude převeden do základního (statutárního) fondu samospráv*

*b) ztráta z hospodaření ostatních středisek ve výši - 4 007 188,- Kč*

*Ztráta ve výši – 4 007 188,- bude uhrazena z nerozděleného zisku minulých let, který k 31.12.2017 činil 15 506 628,- Kč, takže po úhradě ztráty bude ve výši 11 499 440,- Kč.*

*- přiděl do sociálního fondu zaměstnanců v letošním roce nebude, potřeby dle kolektivní smlouvy budou uhrazeny ze zůstatku sociálního fondu minulých let.*

*Návrh na odsouhlasení odměn funkcionářů za r. 2017: funkcionářské odměny celkem 1 milion 649 tis. Kč, z toho střediska bytového hospodářství 1 milion 68 tis. Kč, zbytek představenstvo družstva a odborné komise (tj. ekonomická, technická, výběrová, likvidační a členská evidence).*

Předpoklad vývoje v r. 2018.

V roce 2018 budou dále svolávány první schůze společenství vlastníků jednotek na těch střediscích bytového hospodářství, kde dojde ke vzniku těchto společenství. Jako v minulém období předpokládáme, že i u některých z těchto objektů, tj. tam, kde nebude zvolen výbor společenství, bude představenstvo družstva vykonávat funkci předsedy společenství.

Vážené dámy a pánové,  
závěrem mi dovoluji, abych Vám popřála příjemné prožití dovolených.

Děkuji Vám za pozornost.  
Ing. Marie Janatová