Příloha k účetní závěrce za rok 2025

Společenství Vlastníků Domu Vlastina 846/40

1. Obecné údaje

Příloha je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2025 podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a vyhlášky č. 504/2002 Sb. Účetní jednotka vede účetnictví v plném rozsahu, částky jsou v Kč.

Údaj	Hodnota
Název	Společenství vlastníků domu Vlastina 846/40
Sídlo	Vlastina 846/40, 161 00 Praha 6 – Ruzyně
IČO	27629023
Právní forma	společenství vlastníků jednotek
Účel	správa domu a pozemku (§ 1194 občanského zákoníku); SVJ nevykonává podnikatelskou činnost
Statutární orgán	výbor
Účetní období	1. 1. 2025 – 31. 12. 2025 (kalendářní rok)
Rozvahový den	31. 12. 2025
Okamžik sestavení	datum podpisu statutárního orgánu (viz bod 8)

Členové výboru k 31. 12. 2025 a změny během roku: doplnit jména.

2. Účetní metody

Účetní metody se proti roku 2024 nezměnily.

- **Oceňování:** pohledávky a závazky v nominální hodnotě, peněžní prostředky v nominální hodnotě. SVJ nemá dlouhodobý majetek ani zásoby a neprovádí odpisy ani přepočet cizích měn.
- **Předpisy záloh:** měsíční předpisy záloh na služby a příspěvků na správu domu se účtují jako pohledávka za vlastníky (311) proti přijatým zálohám (324).
- **Služby:** náklady na služby vyúčtovávané vlastníkům se účtují na účty 315 a nejsou nákladem SVJ. K 31. 12. se přeúčtují na účet vyúčtování 378 roku. Vyúčtování záloh se účtuje v následujícím roce (vyúčtování 2024 v roce 2025).
- **Dohadné položky:** náklady roku 2025 fakturované až v roce 2026 (voda, elektřina PRE) jsou zaúčtovány jako výdaje příštích období (383) ve výši podle doručených faktur.
- **Fond oprav:** příspěvky na správu domu se evidují jako dlouhodobé přijaté zálohy (955). Náklady hrazené z fondu oprav se k 31. 12. převádějí na účet 955 proti účtu 649, výsledek hospodaření je proto nulový.
- **Úrokové výnosy:** účtují se po srážkové dani, kterou strhává banka, a jsou příjmem fondu oprav.

3. Informace k rozvaze

Bilanční suma k 31. 12. 2025 je 9 902 161,87 Kč (k 1. 1. 2025: 8 802 622,69 Kč). Největší položkou pasiv je fond oprav, největší položkou aktiv peněžní prostředky a pohledávka z vyúčtování 2025.

Položka	1. 1. 2025 (Kč)	31. 12. 2025 (Kč)	Obsah
Peněžní prostředky na účtech	4 918 839,84	5 266 818,62	Fio 1 545 517,88; MONETA spořicí 3 571 222,57; MONETA běžný 0,17; platby SIPO 12/2025 na cestě 150 078
Pokladna	13 691,00	11 987,60	stav podle pokladní knihy
Jiné pohledávky (378)	3 711 379,37	3 861 178,70	především náklady služeb 2025 k vyúčtování 3 809 787,33
Poskytnuté provozní zálohy	−6 186,46	763 044,09	zálohy voda 635 970, PRE 130 220 – zúčtují se s fakturami 2026
Odběratelé (311)	66 943,48	64 542,48	nedoplatky vlastníků z vyúčtování a předpisů
Fond oprav (955)	3 211 780,74	4 157 059,89	dlouhodobé přijaté zálohy na správu domu
Přijaté zálohy (324)	4 424 717,00	4 495 196,00	předpis záloh 2025 (4 466 744) – vyúčtuje se v roce 2026
Dodavatelé a závazky k vlastníkům (321)	1 165 989,95	251 376,34	neuhrazené faktury a přeplatky vlastníků
Výdaje příštích období (383)	0,00	998 394,64	dohadné položky: voda 2025 863 716,27, PRE 2025 134 678,37

SVJ nemá dlouhodobý majetek, úvěry, zástavy ani závazky po splatnosti vůči státu a zdravotním pojišťovnám. Mimo rozvahu nejsou evidovány žádné závazky.

4. Informace k výkazu zisku a ztráty

Výsledek hospodaření za rok 2025 je 0 Kč: náklady i výnosy činí 338 205,67 Kč. Veškerá činnost je hlavní (nepodnikatelská).

Náklady	Kč
Opravy a údržba, ostatní služby (518)	171 484,84
Spotřeba materiálu (501)	34 662,83
Mzdové náklady – odměny výboru (521)	132 000,00
Bankovní poplatky (549)	58,00
Náklady celkem	**338 205,67**

Výnosy	Kč
Pronájem střechy – anténa (602)	36 000,00
Výnosové úroky po srážkové dani (644)	50 796,82
Převod nákladů do fondu oprav (649)	251 408,85
Výnosy celkem	**338 205,67**

Náklady na služby (teplo, voda, elektřina, úklid, výtahy a další) se ve výkazu zisku a ztráty neobjevují, protože se vyúčtovávají vlastníkům (bod 2).

Daň z příjmů: úroky jsou zdaněny srážkou u zdroje (13 500,79 Kč za rok 2025). Zda za rok 2025 vzniká povinnost podat přiznání k dani z příjmů právnických osob kvůli příjmu z pronájmu střechy, je třeba ověřit a doplnit.

5. Fond oprav

Zůstatek fondu oprav k 31. 12. 2025 je 5 389 750,89 Kč podle Přehledu čerpání fondu oprav 2025.

Položka	Kč
Počáteční stav k 1. 1. 2025	4 368 902,65
+ předpis příspěvků na správu domu 2025	1 268 688,00
− výdaje z fondu oprav 2025	338 205,67
+ kreditní úroky 2025 (po srážkové dani)	50 796,82
+ kreditní úroky 2023 dodatečně zahrnuté do přehledu (bod 7)	39 569,09
Zůstatek k 31. 12. 2025	**5 389 750,89**

Na účtu 955 je k 31. 12. 2025 částka 4 157 059,89 Kč. Rozdíl proti přehledu tvoří předpis příspěvků 2025 (1 268 688 Kč), který se na účet 955 účtuje až s vyúčtováním 2025 v roce 2026, snížený o příjem z pronájmu střechy 2025 (36 000 Kč) rozdělený vlastníkům ve vyúčtování. Zbytkový rozdíl 3 Kč je zaokrouhlení z minulých let.

6. Zaměstnanci a odměny členů výboru

SVJ nemá zaměstnance v pracovním poměru. Práce pro SVJ se vyplácí na dohody o provedení práce, celkem 312 000 Kč za rok 2025 (26 000 Kč měsíčně vč. náhrad za nářadí).

Použití	Kč
Technická správa domu – vyúčtována vlastníkům jako služba	180 000,00
Odměny členů výboru – hrazeny z fondu oprav (11 000 Kč měsíčně)	132 000,00
Celkem	**312 000,00**

Z odměn byla odvedena srážková daň. Členům výboru nebyly poskytnuty úvěry. Drobné nákupy pro SVJ hrazené členy výboru se vyúčtovávají přes pokladnu a poskytnuté zálohy (k 31. 12. 2025 zůstatek 452,99 Kč).

7. Opravy chyb minulých let

Chyby z let 2023 a 2024 byly opraveny v účetním období 2025. Účetní závěrky a přehledy fondu oprav předchozích let se nemění.

Oprava	Kč	Zaúčtování 2025	Dopad na fond oprav
Příjem z pronájmu střechy 2023 a 2024 zůstal ve fondu oprav a zároveň byl rozdělen vlastníkům ve vyúčtování	72 000,00	955/378 (36 000 za 2023, 36 000 za 2024)	snížení účetního stavu FO
Kreditní úroky 2023 byly v účetnictví ve fondu oprav, ale v přehledu FO 2023 a 2024 nebyly zahrnuty do zůstatku	39 569,09	bez zápisu, jen přehled FO	zvýšení zůstatku v přehledu FO
Platby SIPO 12/2023 přijaté v lednu 2024 spárovány proti špatnému účtu	157 342,00	221010/385000	žádný
Rozdíl zůstatku běžného účtu MONETA proti výpisu	4,80	221002/644	zvýšení (výnos)
Dobropis vody 2022 (Společenství Ciolkovského 847)	16 900,55	314009/321000	žádný

Po opravách se přehled fondu oprav shoduje s účtem 955 (rozdíl 3 Kč, bod 5).

8. Události po rozvahovém dni a podpisy

Po rozvahovém dni nenastaly události, které by měnily obraz účetní závěrky. V roce 2026 došly faktury za náklady roku 2025, které jsou v závěrce zaúčtovány jako dohadné položky ve skutečné výši:

- Společenství Ciolkovského 847, faktura 202602 z 13. 2. 2026: voda 2025 863 716,27 Kč, doplatek po zálohách 227 746,27 Kč.
- PRE, faktury 185073276–185073279 z 12. 1. 2026: elektřina 2025 celkem 134 678,37 Kč.

Vyúčtování záloh na služby za rok 2025 bylo vlastníkům předáno v roce 2026 a zaúčtuje se v účetním období 2026.

Okamžik sestavení účetní závěrky: .....

Podpisový záznam statutárního orgánu (výbor): .....

Osoba odpovědná za sestavení: .....