



Výroční zpráva hospodaření za rok 2025

Sestavil: Ondřej Novák - účetní Interma BYTY správa s.r.o.

Bytové družstvo Union

Družstvo bylo zapsáno do obchodního rejstříku dne 24. srpna 2001, vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Dr, vložka 575 pod IČO 25433962.

Hlavní předmět podnikání: poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s bydlením

Statutární orgán: představenstvo – předseda: Mgr. Zdenka Vernerová
místopředseda: Michal Vávra
člen : Bc. Josef Žilka

kontrolní komise – předseda Bc. Hana Krobotová
místopředseda Jakub Sedláček
člen Stanislav Celý

Pohledávky družstva: účetní jednotka nevykazuje pohledávky po lhůtě splatnosti

Závazky družstva: účetní jednotka nevykazuje závazky po lhůtě splatnosti

Hospodářský výsledek k 31.12.2025: ztráta ve výši 200.110,02,- Kč.

Zůstatek fondu oprav k 31.12.2025 : 3.914.621,78 Kč

V roce 2025 čerpání FO : celkem 2.594.788,64 Kč

Správce Interma BYTY správa s.r.o.

Vlastní běžný provoz společenství : správcovská firma Interma BYTY správa s.r.o. zajišťuje dle potřeb společenství všechny služby a jeho zákonné činnosti tak, aby byly uspokojeny potřeby jednotlivých vlastníků a s potřebnou péčí spravován jeho majetek a finance, a aby dále byly plněny všechny smluvní a zákonné závazky a povinnosti společenství.

S provozními dotazy se můžete obracet na správu bytů Interma BYTY správa s.r.o., se sídlem Senio-
rů 1620/13, Liberec XXX, doručovací adresa kanceláře U Sila 1201, Liberec XXX, tel: 482 737 977,
web: www.intema-byty.cz, e-mail: sbf@interma-byty.cz.

Bytové družstvo Union

Vybrané ekonomické ukazatele

Majetek	2023	2024	2025
bytový dům	65 819 248 Kč	54 097 425 Kč	44 357 275 Kč
majetek celkem	65 819 248 Kč	54 097 425 Kč	44 357 275 Kč

Členské podíly	2023	2024	2025
majetková účast členů celková	65 819 248 Kč	54 097 425 Kč	45 357 275 Kč
majetková účast členů splacená	65 652 275 Kč	54 097 425 Kč	45 357 275 Kč
rizikový fond	341 954 Kč	341 954 Kč	54 Kč

Finanční prostředky	2023	2024	2025
hotovost v pokladně	33 Kč	974 Kč	0 Kč
bank.účet - ČSOB 172456215/0300 běžný	703 Kč	1 782 941 Kč	723 257 Kč
bank.účet - ČSOB 173428240/0300 spořicí	0 Kč	0 Kč	0 Kč
bank.účet - ČSOB 188567040/0300 spořicí	6 371 796 Kč	6 057 001 Kč	4 178 385 Kč
finanční prostředky celkem	6 372 532 Kč	7 840 916 Kč	4 901 642 Kč

Úvěry	2023	2024	2025
Hypoteč.úvěr (od r.2016)	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Hypot.úvěr č. 2	168 655 Kč	0 Kč	0 Kč
úvěry celkem	168 655 Kč	0 Kč	0 Kč

Fond oprav	2023	2024	2025
počáteční stav	4 155 131 Kč	5 170 849 Kč	5 682 752 Kč
tvorba	1 275 192 Kč	1 275 192 Kč	826 659 Kč
čerpaní	-259 474 Kč	-763 289 Kč	-2 594 789 Kč
zůstatek	5 170 849 Kč	5 682 752 Kč	3 914 622 Kč

Čerpání FO 2025

Kežmarská 545-549	Hána-výměny pojistný ventil	40 644,00 Kč
	Schneberger-chodník 545	10 470,00 Kč
	Krystl-oprava fasády	741 882,40 Kč
	FR okna-montáž dveří 549	55 195,00 Kč

Zborovská 1008 převod fondu oprav na SVJ 1 106 426,64 Kč

Nerudova 1009 převod fondu oprav na SVJ 640 170,82 Kč

Celkem 2 594 788,86 Kč

Bytové družstvo Union

Vybrané ekonomické ukazatele

Pohledávky	2023	2024	2025
dluhy členů (záporná částka = přeplatek)	7 494 Kč	-42 389 Kč	2 105 Kč
nevyúčt.zálohy na el.energii,vodu,plyn,teplo,služby	1 606 810 Kč	624 520 Kč	602 196 Kč
nevyúčtované služby a energie vůči uživatelům	405 161 Kč	637 750 Kč	17 681 Kč
ostat. - jiné pohl., poj.plnění, příjmy příštích obd.	0 Kč	45 000 Kč	0 Kč
pohledávky celkem	2 019 465 Kč	1 264 881 Kč	621 982 Kč

Závazky	2023	2024	2025
služby a energie - fa před splatností	92 949 Kč	134 249 Kč	71 533 Kč
zálohy členů na energie a služby- nevyúčtované	2 308 001 Kč	2 277 576 Kč	1 167 907 Kč
ostatní -daně,mzdy,jiné záv.	24 485 Kč	54 066 Kč	129 848 Kč
závazky celkem	2 425 436 Kč	2 465 891 Kč	1 369 288 Kč

Náklady	2023	2024	2025
služby-popl.za správu,převod čl.práv, ostat.	59 100 Kč	54 200 Kč	370 220 Kč
ostat.provozní náklady	7 976 Kč	136 406 Kč	96 811 Kč
daň z příjmu	36 860 Kč	38 430 Kč	0 Kč
bankovní poplatky	5 986 Kč	4 750 Kč	2 880 Kč
náklady celkem	109 922 Kč	233 785 Kč	469 911 Kč

Výnosy	2023	2024	2025
tržby-provozní, pronájmy	72 140 Kč	56 440 Kč	45 100 Kč
smluvní pokuty-penále	11 218 Kč	2 916 Kč	2 497 Kč
ostat.provozní výnosy	744 Kč	133 911 Kč	100 820 Kč
výnosové bank.úroky	184 012 Kč	185 505 Kč	121 383 Kč
výnosy celkem	268 114 Kč	378 773 Kč	269 801 Kč

Hospodář.výsledek - výpočet	158 191 Kč	144 987 Kč	-200 110 Kč
-----------------------------	------------	------------	-------------

Zisk	2023	2024	2025
hospodářský výsledek minulých let	23 891 Kč	182 083 Kč	327 070 Kč
hospodářský výsledek aktuálního roku	158 191 Kč	144 987 Kč	-200 110 Kč
hospodářský výsledek celkem	182 083 Kč	327 070 Kč	126 960 Kč