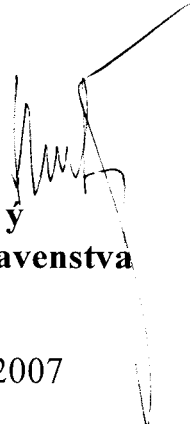



Stavební bytové družstvo
SEVER

VÝROČNÍ ZPRÁVA
O ČINNOSTI A VÝSLEDKÁCH
DRUŽSTVA ZA ROK 2006



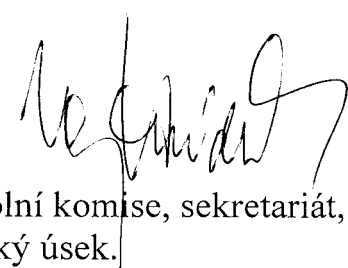
Petr Černý
předseda představenstva



Ing. Přemek Škoda
1. místopředseda představenstva

V Liberci dne 31.3.2007

Za zpracování odpovídá : **Ing. Pavel Hnídek**



Obdrží : členové představenstva, členové kontrolní komise, sekretariát,
ekonomicko-organizační úsek a technický úsek.

OBSAH

Ú V O D

ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

Organizační schéma

Statutární orgány

Členská základna

HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Výsledky hospodaření

Komentář

Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek

Zásoby

Finanční majetek

Výnosové úroky před zdaněním

Finanční investice

Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu

Úvěry

Pohledávky vymáhané

Poplatky a úroky z prodlení

Pracovníci

Stavy fondů

Poskytování vnitrodružstevních půjček

HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

10 MVZ Hanychov

20 Správa družstva

30 Údržba

40 Domovní samosprávy

50 Garáže

60 Kotelny

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE

NÁVRH PŘEDSTAVENSTVA NA VYPOŘÁDÁNÍ HV

PŘÍLOHY:

Rozvaha v plném rozsahu za rok 2006

Výkaz zisku a ztrát za rok 2006

Cash flow za rok 2006

Příloha za rok 2006

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2006

Výrok auditora

Ú V O D

Obchodní jméno : **Stavební bytové družstvo S E V E R**

Sídlo : **Liberec 4, Lipová ulice 596/7 PSČ 460 31**

IČO : **00 04 25 79**

Stavební bytové družstvo SEVER vzniklo usnesením ustavující členské schůze dne 14.8.1965. Zapisovaný základní kapitál družstva činil 1 800 000,- Kč. Shromáždění delegátů konané dne 4.11.2003 schválilo snížení zapisovaného základního kapitálu na částku 1 000 000,- Kč, což bylo zapsáno a zrealizováno v roce 2004.

Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad ve výši 300 Kč, případně dodatečný členský vklad a členský podíl.

Předmětem činnosti družstva je správa bytových a nebytových objektů v jeho vlastnictví a zajišťování jejich provozu. Dále družstvo v souladu se zápisem v obchodním rejstříku provádí podnikatelskou činnost, jež spočívá v zajišťování správy bytových a nebytových objektů ve vlastnictví jiných osob a zajišťování jejich provozu. Družstvo vykonává tato živnostenská oprávnění : pronájem nebytových prostor, vodoinstalatérství, topenářství, pronájem nebytových prostor a činnost účetních poradců – vedení účetnictví. Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů SBD SEVER.

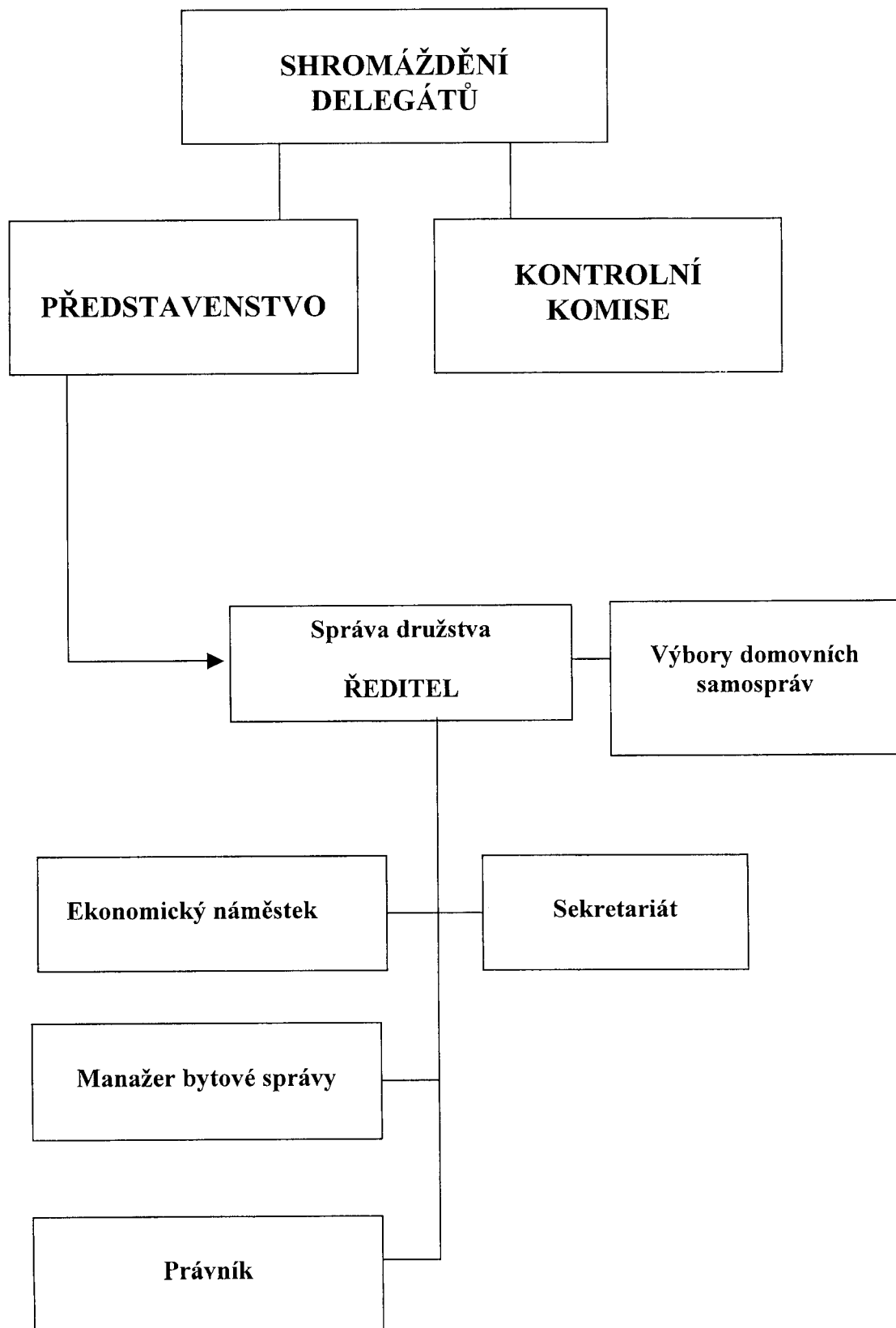
Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem se řídí stanovami SBD Sever, schválenými shromážděním delegátů dne 4.11.2003, ve znění schválených změn ze dne 30.5.2006.

SBD SEVER patří k družstvům s nejvyšším počtem převedených bytů do vlastnictví členů. Z celkového počtu 6 682 jednotek bylo od zahájení převodů do vlastnictví převedeno ke konci roku 2006 již 4865 jednotek, což je 72,8 %. V roce 2006 byly převáděny byty do vlastnictví v celkovém počtu 178, ale v posledních letech je při převodech do vlastnictví znatelný značný pokles.

V současnosti je spravováno či vedeno účetnictví celkem pro 6371 bytů, což je mírné zvýšení proti předchozím letům, z toho bylo 1809 družstevních bytů a 4576 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1151 garáží.

ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

Organizační schéma



Shromáždění delegátů

V roce 2006 došlo k jedné schůzi shromáždění delegátů, která se konala 30.5.2006 v sále KOLOSEA, Liberec – Pavlovice.

Představenstvo

V roce 2006 pokračovalo funkční období představenstva zvoleného shromážděním delegátů v roce 2003.

Představenstvo družstva pracovalo od 2. 6. 2003 ve složení:

Černý Petr - předseda
Ing. Škoda Přemek - 1. místopředseda
Dědek Vladimír - 2. místopředseda
Ing. Deyl Petr
Leinweber František
Ing. Šubr Jiří
Podhradský Zdeněk, dipl. tech. od 30.5.2006

Kontrolní komise

V roce 2006 pokračovalo funkční období kontrolní komise zvolené na shromáždění delegátů v roce 2003.

Kontrolní komise pracovala od 9. 6. 2003 ve složení:

Ing. Bejček Václav – předseda
Ing. Macíček Miroslav - místopředseda
Ing. Jelínek Miroslav
JUDr. Sokol Jaroslav
Ing. Šeliga Karel (odstoupil k 19.12.2006)

Vedení bytového družstva v roce 2006

ČERNÝ Petr - ředitel

Ing. Hnídek Pavel - ekonomický náměstek
Ing. Gatter Martin – manažer bytové správy
Eva Tschernayová – hlavní účetní
Danuše Junová – vedoucí zákaznického centra

Členská základna (k 31. 12. 2006)

Počet členů družstva : 3 090
z toho
nájemci bytů a nebytových prostor a členové
s přiděleným bytem nebo nebytovým prostorem : 2 440

členové se základním členským vkladem : 650

SBD SEVER výsledky za rok 2006 družstvo celkem			
účet		roční plán	roční skutečnost
		družstvo celkem	družstvo celkem
	NÁKLADY		
501	Spotřeba materiálu	3120	1924
502	Spotřeba energií	3960	2478
511	Opravy a udržování	25343	23222
512	Cestovné	11	8
513	Náklady na reprezentaci	51	81
51801	Poštovné	226	259
51802	Telefonní poplatky	290	210
51803	Auditorské práce	98	134
51806	Poradenské činnosti	32	28
51822	Požární servis	140	55
51825	Údržba programového vybavení	240	236
518	Ostatní služby	1880	3408
52101	Mzdové náklady ze záv. činn.	5530	5373
52102	Dohody PP, PC	675	744
52126,27	Mzdové náklady samospráv	1978	2225
52301,03	Funkční odměny PD, TK,EK,RR	320	320
52302	Funkční odměny KK	176	176
52304	Funkční odměny samospráv	350	317
524	Zákonné soc. a zdr. pojištění	2621	2836
527	Zákonné soc. náklady	281	283
531,532,538	Daně, poplatky	1197	739
54101,02	Zůstatková cena prod.DHM		159
54104	Převod BJ do vlastnictví	40000	
541-5, 54822	Jiné provozní náklady	115	237
546	Odpisy pohledávek	160	105
54801,02,03,21	Pojistné	974	839
54804	Splátky úvěru družst.výstavby	1724	2885
54807	Příspěvek SČMBD	261	263
55101,02	Odpisy DNHM, DHM	587	593
558,559	Tvorba opravných položek	470	416
56201	úroky z úvěru družst.výst.	222	263
56801	finanční náklady	290	428
599	Vnitř. náklady	1665	1466
	NÁKLADY CELKEM	94987	52710
	VÝNOSY		
60230,6024	Tržby za nájemné	8645	6672
60242	Poplatek za správu SVJ s PS	3277	3267
60243,44	Poplatek za správu DS + GS	5081	6040
60248	Tržby za nebytové prostory	1996	2766
60250	Tržby za úklid	368	519
60260	Tržby za výkony kotelen	5700	2228
60201,46,99	Tržby ostatní	282	604
641, 642	Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	40850	2167
644	Pokuty a penále	830	1448
646	Výnosy z odps.pohledávek		
64804	Poplatky za podnájem	90	87
64806,07	Popl. za přev. člen. práv (BJ + GJ)	540	721
64811	Poplatky v pokladně	40	37
64812	Popl. za přev.BJ do vlastnictví	810	784
64840	Čerpání DZO	23170	24321
648,9	Ostatní výnosy	410	621
662,8	Finanční výnosy	1400	1242
699	Vnitropodnikové výnosy	1665	1466
	VÝNOSY CELKEM	95154	54990
	HOSPOJÁŘSKÝ VÝSLEDEK	167	2280

HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Družstvo ukončilo činnost za rok 2006 ziskem v celkové výši 2280 tis. Kč.

Zisk 2280 tis. Kč je tvořen ve střediscích ostatního hospodaření.

Dlouhodobý nehmotný majetek 689 tis.Kč

V roce 2006 nedošlo ke zvýšení ani ke snížení dlouhodobého nehmotného majetku. Dlouhodobý nehmotný majetek byl již zcela odepsán v předchozích letech.

Dlouhodobý hmotný majetek 403 196 tis. Kč

V roce 2006 došlo k poklesu hmotného majetku. Byly převedeny a prodány do vlastnictví bytové jednotky v pořizovací ceně 30.025 tis. Kč, garáže samostatné v pořizovací ceně 2412 tis. Kč a garáže vestavěné v pořizovací ceně 115 tis. Kč. Zhodnocen byl zateplením bytového domu o 1654 tis.Kč.

Zásoby 223 tis. Kč

Podařilo se zachovat trend stabilizace výše zásob. Na začátku roku 2006 bylo na skladech materiálu v pořizovacích cenách za 219 tis. Kč.

Finanční majetek 76 282 tis. Kč

V průběhu roku stoupl finanční majetek o 7195 tis. Kč. Během roku byl účet úročen termínovaným vkladem overnight, který má lepší úročení než běžné a část provozních prostředků je zhodnocováno formou cenných papírů, u kterých dochází k vyššímu zhodnocení majetku nežli na běžných a termínovaných vkladech.

Z toho :

provozní bankovní účty	44.407 tis. Kč
hotovost	368 tis. Kč
cenné papíry	31 507 tis. Kč

Výnosové úroky před zdaněním 603 tis. Kč

Proti roku 2005 došlo k poklesu.

Finanční investice 639 tis. Kč

Snížení úrokových výnosů z úroků se podařilo částečně kompenzovat výnosem z nakoupených cenných papírů.

Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu 60 986 tis. Kč

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2006	46 235 961.- Kč
Tvorba	62 444 836.- Kč
Čerpání	47 694 129.- Kč
Konečný zůstatek k 31. 12. 2006	60 986 668.- Kč

Tvorbu i čerpání DZO se podařilo v roce 2006 podstatně zvýšit u jednotlivých bytových domů, protože nastala potřeba velkých generálních oprav (výměna oken, zateplování, rekonstrukce výtahů apod.) které vyžadují vysoký objem potřeby prostředků na jejich financování.

Pohledávky vymáhané

1 415 tis. Kč

Vývoj stavu vymáhaných pohledávek po lhůtě splatnosti je uveden níže v tis. Kč. Trend ukazuje na pokles vymáhaných pohledávek proti předchozímu roku téměř o jednu čtvrtinu. Důsledné vymáhání pohledávek přineslo snížení pohledávek na jednu bytovou jednotku a zvýšení platební kázně. K dalším vlivům patří vznik společenství vlastníků jednotek.

stav k 31.12.2004	stav k 31.12.2005	stav k 31.12.2006
2 155	2 044	1 415

Poplatky a úroky z prodlení

1 116 670,-Kč

V roce 2001 došlo ke změně metodiky účtování poplatku z prodlení uhrazeného za poplatek účtovaný. Protože uváděný nárůst pouze účtovaných poplatků z prodlení není srovnatelný, uvádíme penále účtované a skutečně uhrazené v tisících Kč v jednotlivých letech. Z údajů je zřejmé, že v roce 2006 dochází opět k nárůstu u poplatku účtovaných. kázně. Zároveň dochází k nárůstu poměru skutečně uhrazených poplatků z prodlení z důvodu zvýšené aktivity ve vymáhání těchto dluhů.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
popl. účtované	1 028	3 009	2 449	1 399	978	1 117
popl. uhrazené	779	723	1 280	1 084	518	669

Pracovníci

Vývoj stavu pracovníků, mzdových prostředků a průměrných výdělků je uveden v následující tabulce. V roce 2006 došlo v průběhu roku k výměně některých pracovníků. Negativně se na fluktuaci podílela nižší výše některých výdělků, než v jiných odvětvích, která vedla až k odchodům kvalifikovaných pracovníků. Průměrný přepočtený stav pracovníků ovlivnily: dlouhodobá nemocnost zaměstnance, odchod zaměstnance na mateřskou dovolenou a výskyt souběhu zaměstnání více zaměstnanci na jedné pozici při výpovědi zaměstnance a nástupu nového z důvodů řádného zaškolení pracovníků na tuto funkci. Na konci roku bylo skutečně ve stavu THP včetně managementu 23 pracovníků po odpočtu dlouhodobě nemocných.

SBD SEVER - správa družstva

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Mzdové náklady (v tis. Kč)	4154	4022,5	4 440	4 686	4786	5024
Počet pracovníků	26,3	24,8	26	24	23,2	25
Průměrný výdělek TH (Kč)	11339	12178	12 648	12 887	13926	13651
Průměrný výdělek management Kč	22995	22873	27567	32420	28919	29037

Stavy fondů k 31.12. 2006 v tis.Kč

Základní kapitál	1 559 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	223 298 tis. Kč
Fond členských podílů	77 736 tis. Kč
Darované pozemky	28 816 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	9 302 tis. Kč
Nedělitelný fond	8 338 tis. Kč
Sociální fond	258 tis. Kč
Nerozdělený zisk minulých let	1 151 tis. Kč

Poskytování vnitrodružstevních půjček

Vnitrodružstevní půjčky nebyly během roku 2006 poskytnuty.

HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

VÝSLEDOVKY STŘEDISEK

Č.stř.	Název	Náklady	Výnosy	+ zisk - ztráta
10	MVZ Hanychov	1 228 452	1 410 935	+ 182 483
20	Správa družstva	14 060 900	16 089 898	+ 2 028 998
30	Údržba	1 175 511	1 243 788	+ 68 277
40	Domovní samosprávy	32 047 978	32 047 978	0
50	Garáže	1 969 609	1 969 609	0
60	Kotelny	2 227 560	2 227 560	0
	Celkem SBD	52 710 010	54 989 768	+ 2 279 758

10 MVZ Hanychov + 182 483 Kč

V minulosti bylo hospodaření MVZ Hanychov dlouhodobě ztrátové. Obrat nastává v roce 2002, kdy došlo v porovnání s předchozím rokem ke snížení ztráty o 177 tis. Kč vlivem úspory nákladů. K dalšímu již avizovanému snížení ztráty došlo v roce 2003, kdy byla snížena ztráta oproti roku 2002 o 636 tis. Kč. V uplynulých letech provedená racionalizační opatření a realizovaný pronájem všech prostor areálu vytvořil i pro rok 2006 podmínky vytvoření zisku střediska.

20 Správa družstva + 2 028 998 Kč

Hospodaření správy družstva skončilo opět dobrým výsledkem jako v předchozích letech. Proti roku 2005 je čistý zisk vyšší o 934 Kč. Zisku bylo dosaženo vlivem prodeje bytových jednotek po vystěhovaných neplatičích nájemného. Oproti plánu, který předpokládal prodej jedné bytové jednotky byly prodány dva byty. U některých nákladových položek došlo k úsporám. V rámci správy družstva byl v tomto roce vyvinut maximální zájem aby bylo rekonstruováno, nebo opraveno větší množství bytových domů a to s ohledem na zvyšující se ceny tepla, cenové relace a nově i možnost získání levných úvěrů s využitím státních podpor formou dotací. Podrobně vysvětluje hospodaření správy následující tabulka.

SBD SEVER výsledky hospodaření za rok 2006											
účet	stř. 2 správa					střediska ostatního hospodaření					
	rok	rok 2006	rozdíl	% plnění	rok	rok 2006	rok	stř. 3 údržba	rok	celkem stř. OH	
	plán	skutečnost	na plán		plán	skutečnost	plán	rok 2006	plán	skutečnost	
	NÁKLADY										
501	Spotřeba materiálu	400	491	91	122,75	220	284	400	620	1 020	1 395
502	Spotřeba energií	220	213	-7	96,82	130	250	10	1	360	464
511	Opravy a udržování	80	77	-3	96,25	80	69		9	160	155
512	Cestovné	3	2	-1	66,67					3	2
513	Náklady na reprezentaci	50	77	27	154,00				1	50	78
51801	Poštovné	220	258	38	117,27					220	258
51802	Telefonní poplatky	195	158	-37	81,03		6	15	7	210	171
51803	Auditorské práce	98	134	36	136,73					98	134
51806	Poradenské činnosti	32	28	-4	87,50					32	28
51822	Požární servis	40	41	1	102,50		14			40	55
51825	Údržba programového vybavení	240	236	-4	98,33					240	236
518	Ostatní služby	830	1247	417	150,24	20	70	30	3	880	1 320
52101	Mzdové náklady ze záv. činn.	5150	5025	-125	97,57			380	348	5 530	5 373
52102	Dohody PP, PC	150	117	-33	78,00	80	63	15	19	245	199
52126,27	Mzdové náklady samospráv	278	527	249	189,57					278	527
52301,03	Funkční odměny PD, TK, EK, RR	320	320	0	100,00					320	320
52302	Funkční odměny KK	176	176	0	100,00					176	176
52304	Funkční odměny samospráv	50		-50	0,00					50	0
524	Zákonné soc. a zdr. pojištění	1893	2045	152	108,03	28	19	130	135	2 051	2 199
527	Zákonné soc. náklady	262	262	0	100,00			19	21	281	283
531,532,538	Daně, poplatky	380	186	-194	48,95	17	2			397	188
54101,02	Zůstatková cena prod DHM		159	159							159
54104	Převod BJ do vlastnictví			0							0
541-5, 54822	Jiné provozní náklady	100	218	118	218,00			15		115	218
546	Odpisy pohledávek	100	90	-10	90,00	60	15			160	105
54801,02,03,21	Pojistné	180	117	-63	65,00	30	8	14	12	224	137
54804	Splátky úvěru družst. výstavby	24		-24	0,00					24	0
54807	Příspěvek SČMBD	261	263	2	100,77					261	263
55101,02	Odpisy DNHM, DHM	168	173	5	102,98	419	419			587	532
558,559	Tvorba opravných položek	470	509	39	108,30		-15			470	494
56201	úroky z úvěru družst. výst.			0							0
56801	finanční náklady	290	200	-90	68,97					290	200
599	Vnitř. náklady	820	712	-108	86,83	45	24			865	736
	NÁKLADY CELKEM	13480	14061	581	104,31	1 129	1 228	1 028	1 176	15 637	16 465
	VÝNOSY										
60230,6024	Tržby za nájemné	145	131	-14	90,34					145	131
60242	Poplatek za správu SVJ s PS	3277	3267	-10	99,69					3 277	3 267
60243,44	Poplatek za správu DS + GS	5081	5074	-7	99,86					5 081	5 074
60248	Tržby za nebytové prostory	80	78	-2	97,50	816	1 411			896	1 489
60250	Tržby za úklid	368	519	151	141,03					368	519
60260	Tržby za výkony kotelen			0							0
60201,46,99	Tržby ostatní	30	208	178	693,33			252	395	282	603
641, 642	Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	850	2155	1305	253,53					850	2 155
644	Pokuty a penále	830	1448	618	174,46					830	1 448
646	Výnosy z odpis pohledávek			0							0
64804	Poplatky za podnájem	50	42	-8	84,00					50	42
64806,07	Popl. za přev. člen. práv (BJ + GJ)	540	718	178	132,96					540	718
64811	Poplatky v pokladně	40	37	-3	92,50					40	37
64812	Popl. za přev. BJ do vlastnictví	810	784	-26	96,79					810	784
64840	Čerpání DZO			0							0
64841	Snížení čerpání DZO			0							0
648,9	Ostatní výnosy		385	385		410				410	385
662,8	Finanční výnosy	1400	1242	-158	88,71					1 400	1 242
699	Vnitropodnikové výnosy		2	2				825	849	825	851
	VÝNOSY CELKEM	13501	16090	2589	119,18	1 226	1 411	1 077	1 244	15 804	18 745
	HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	21	2029	2008	9661,90	97	183	49	68	167	2 280

30 Údržba

+ 67 277 Kč

V roce 2002 toto středisko vykazovalo ztrátu z hospodaření a proto byly pro rok 2003 upraveny cenové sazby tak, aby středisko vykazovalo zisk. V roce 2004 musely být znovu upraveny sazby vlivem změn v dani z přidané hodnoty a k úpravě došlo také v roce 2006.

40 Domovní samosprávy

0,- Kč

Zdrojem financování DS jsou finanční prostředky soustředěné v tržbách za zálohy na služby a DZO.

Opravy a udržování

- *prováděné středisky drobné údržby*

Tato forma údržby je zabezpečována téměř plně pouze na sídlišti Broumovská. Koordinace prací včetně organizačního zajištění je plně v kompetenci zainteresovaných DS.

Celkový objem prací v roce 2006 činil 1244 tis. Kč

- *prováděné svépomocí*

Tímto způsobem si DS zajišťují opravy a práce drobného charakteru.

Celkový objem prací v roce 2006 činil přibližně 1,2 mil. Kč

- *prováděné dodavatelsky*

V současné době má tato forma provádění oprav prioritní význam. Správa družstva prostřednictvím bytových techniků spolupracuje s výbory domovních samospráv při plánování a realizaci oprav a údržby. Kompetence výborů domovních samospráv a správců samospráv v zajišťování oprav je limitována a upravena vnitrodružstevními směrnicemi. V roce 2006 došlo k výraznému nárůstu oprav, rekonstrukcí a modernizací s ohledem na zvyšující se hladinu cen a možnost získání levných úvěrů se státem dotovanými úrokovými sazbami.

Celkový objem prací (čerpaných z DZO) v roce 2006 činil 62,4 mil. Kč

Úvěry

V roce 2006 byly představenstvem schváleny a s bankami realizovány tyto úvěry na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů v členění podle jednotlivých bank a domovních samospráv:

Československá obchodní banka:

Ječná 486-489	1.000.000,- Kč
Zhořelecká 1328/2	1.374.000,- Kč
Národní 381-383	2.400.000,- Kč
Na Jezírku 622/17	2.600.000,- Kč
Na Jezírku 623/18	2.860.000,- Kč
Na Jezírku 624/19	3.630.000,- Kč
Na Jezírku 625/20	3.830.000,- Kč
Na Jezírku 628-628	4.500.000,- Kč
Březová Alej 1302-1305	1.873.943,- Kč

Česká spořitelna:

Vlnařská 837	3.000.000,-Kč
--------------	---------------

Opatření na úsporu tepelné energie

Termoregulačními ventily bylo do konce roku 2006 osazeny téměř všechny byty , u kterých to bylo možné. Vyhodnocení přínosu v úsporách tepelné energie budeme moci provést až po delším časovém období.

Předpoklad budoucího vývoje

Vlivem převodu bytových jednotek do vlastnictví členů družstva na základě zákona o vlastnictví bytů se snižuje počet bytů v majetku družstva a také počet členů družstva. Na domech vznikají postupně společenství vlastníků s právní subjektivitou, kterým družstvo zajišťuje správu domu, účetní a daňovou agendu na základě uzavřených smluv. Již nyní z větší části družstvo spravuje cizí majetek a tento trend bude vlivem privatizace pokračovat. Zároveň je družstvo schopno své služby nabídnout i bytovým domům mimo stávající působnost. Na základě těchto aktivit dochází ke zvyšování počtu spravovaných bytů.

NÁVRH NA USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

Hospodářský výsledek před zdaněním činí za rok 2006 celkem 2 279 758,68 Kč

Daň z příjmů právnických osob činí za rok 2006 celkem 689 280,- Kč

Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2006 ve výši 1 590 478,68 Kč rozdělit takto :

- 200 000,- Kč přidělit do sociálního fondu družstva (účet 427)
- 1 390 478,68 Kč ponechat jako nerozdělený hospodářský výsledek

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni 31.12.2006

(v celých tisících Kč)

IČ
42579

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší li se od bydliště

Lipová 596/7

460 31, Liberec 4

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM 02+03+31+63)=ř.67	001	571.986	-14.706	557.280	555.026
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04+13+23)	003	403.885	-8.614	395.271	405.766
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	689	-689		
1.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007	689	-689		
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill (+/-)	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskyté zálohy dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 14 až 22)	013	403.196	-7.925	395.271	405.766
B. II.1.	Pozemky	014	30.876		30.876	34.970
2.	Stavby	015	344.701	-6.706	337.995	369.359
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	1.641	-1.219	422	550
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017				
5.	Základní stádo a tažná zvířata	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	21.978		21.978	887
8.	Poskyté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	4.000		4.000	
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)	023				
B. III.1	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry-ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (f. 32+39+48+58)	031	168.024	-6.092	161.932	148.979
C. I.	Zásoby (f. 33 až 38)	032	224		224	219
C. I. I.	Materiál	033	224		224	219
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Zvířata	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (f. 40 až 47)	039				
C. II. I.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C. III.	Krátkodobé pohledávky (f. 49 až 57)	048	91.518	-6.092	85.426	79.673
C. III. I.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	76.301	-6.092	70.209	68.042
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052	7		7	7
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	197		197	
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	5.891		5.891	4.746
8.	Dohadné účty aktivní	056				
9.	Jiné pohledávky	057	9.122		9.122	6.878
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (f. 59 až 62)	058	76.282		76.282	69.087
C. IV. I.	Peníze	059	368		368	416
2.	Účty v bankách	060	44.407		44.407	37.543
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	31.507		31.507	31.128
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení (f. 64 až 66)	063	77		77	281
D. I. I.	Náklady příštích období	064	70		70	281
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	7		7	

Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 68+85+118)=ř. 01	067	557.280	555.026
A.	Vlastní kapitál (ř. 69+73+78+81+84)	068	352.048	380.505
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	1.559	1.701
A. I. 1.	Základní kapitál	070	1.559	1.701
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu (+/-)	072		
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)	073	339.152	368.836
A. II. 1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	339.152	368.836
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)	077		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79 + 80)	078	8.596	8.546
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	8.338	8.338
2.	Statutární a ostatní fondy	080	258	208
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82+83)	081	1.151	627
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	1.151	627
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného uč. období (+/-) ř. 01-(+69+73+78+81+85+118)=ř. 60	084	1.590	795
B.	Cizí zdroje (ř. 86+91+102+114)	085	204.994	174.452
B. I.	Rezervy (ř. 87 až 90)	086		
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		
3.	Rezerva na daň z příjmu	089		
4.	Ostatní rezervy	090		
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)	091	74.646	46.236
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092		
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	093		
3.	Závazky - podstatný vliv	094		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096	60.987	46.236
6.	Vydané dluhopisy	097		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		
8.	Dohadné účty pasivní	099		
9.	Jiné závazky	100	13.659	
10.	Odložený daňový závazek	101		

Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	102	98.489	100.055
1.	Závazky z obchodních vztahů	103	8.280	8.007
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	104		
3.	Závazky- podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	373	2.392
5.	Závazky k zaměstnancům	107	313	326
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	325	348
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	310	121
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	82.673	85.454
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112	644	3
11.	Jiné závazky	113	5.571	3.404
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	31.859	28.161
B. IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	31.859	28.161
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C. 1.	Časové rozlišení (ř. 119 až 120)	118	238	69
C. 1. 1.	Výdaje příštích období	119	218	1
2.	Výnosy příštích období	120	26	68

Sestaveno dne: 26.03.2007

Právní forma účetní jednotky : družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky : správa bytů

Podpisový záznam :



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2006

(v celých tisících Kč)

IČ
42579

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší li se od bydliště

Lipová 596/7

460 31, Liberec 4

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	3		
II.	Výkony (ř. 05 + 06 + 07)	4	22 096	23 073
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	22 096	23 073
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti	6		
II.3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	8	32 042	31 858
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	9	4 402	5 232
B.2.	Služby	10	27 640	26 626
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	-9 946	-8 785
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	12 274	12 202
C.1.	Mzdové náklady	13	8 342	8 272
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	813	894
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	2 806	2 772
C.4.	Sociální náklady	16	313	264
D.	Daně a poplatky	17	739	803
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	593	711
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a (ř. 20+21)	19	2 167	918
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	2 155	918
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21	12	
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého (ř. 23+24)	22	159	31
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	159	31
F.2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerva opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	-416	-266
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	28 017	27 355
H.	Ostatní provozní náklady	27	4 329	4 955
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11-12-17-18+19-22+25+26-27+(-28)-(-29)]	30	1 727	520

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 + 35 + 36)	33		
VII. 1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	639	784
K.	Náklady z finančního majetku	38	34	63
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	603	680
N.	Nákladové úroky	43	354	317
XI.	Ostatní finanční výnosy	44		
O.	Ostatní finanční náklady	45	302	211
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40+41+42-43+44-45+(-46)-(-47))	48	552	873
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	689	598
Q. 1.	- splatná	50	689	598
Q. 2.	- odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)	52	1 590	795
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)	55		
S. 1.	- splatná	56		
S. 2.	- odložená	57		
*	Mimořádný hospodářský výsledek (ř. 53 - 54 - 55)	58		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)	60	1 590	795
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30+48+53-54)	61	2 280	1 393

Sestaveno dne: 26.03.2007

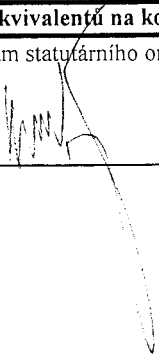
Právní forma účetní jednotky: družstvo

Předmět podnikání: správa bytů

Pospisový záznam:



Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2006

		Stav v běžném obd.	Stav v minul.obd.
P	Stav peněžních prostředků a peněž.ekvivalentů na začátku účet.období	69 087	83 350
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (účtů 591-596)	2 280	1 393
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)	- 1 868	- 836
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	593	711
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	- 204	- 266
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) , Zisk = mínus	- 2 008	- 918
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)		
A.1.5.	Vyúčtov. náklad.úroky (+) s výjimkou kapitaliz.úroků a vyúčt. výnos.úroky (-)	- 249	- 363
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)	412	557
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	402	179
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	2 168	12 069
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	- 1 770	- 11 881
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	4	- 9
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněž.prostředků		
A.**	Čistý peněžní tok z prov.čin.před zdaněním a mimoř.položkami(A.*+A.2)	814	736
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	- 354	- 317
A.4.	Přijaté úroky (+)	603	680
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za doměrky daně za minulá období (-)	- 822	- 837
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimoř. výsledek hospodaření včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimoř.činnosti		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.** + A.3 až A.6)	241	262
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	2 167	918
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)	2 167	918
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodob.závazků,popř.takových krátkod.závaz.,které spadají do oblasti finanč.čin.(např.některé prov.úvěry)na peněž.prostř.a ekvivalenty	28 411	- 13 807
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		
C.2.1.	Zvýš.peněž.prostř.z titulu zvýšení základního kapitálu,ev.rezerv.fondu(+)		- 1
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	- 225	- 330
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplac.srážk.daně	- 71	- 1 305
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1 + C.2)	28 115	- 15 443
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)	30 523	- 14 263
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)	76 282	69 087
Sestaveno dne:		Pospisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
31.3.2007			

Příloha k účetní závěrce za rok 2006

Obchodní jméno: **Stavební bytové družstvo Sever**

Sídlo: Lipová 596/7 Liberec

IČO: **42579**

Právní forma: **družstvo**

Rozhodující předmět podnikání:	organizování provozu bytových jednotek a nebytových objektů		
Datum vzniku:	14.8.1965		
Vlastníci podílů na základ.kapitálu:	členové družstva		
Statutární zástupci:	Petr Černý - předseda představenstva Petr Černý - ředitel představenstvo výpis z OR		
Členi dozorčího orgánu:	kontrolní komise		
Změny v roce 2006	Zdeněk Podehradský dipl.tech. zvolen do představenstva 30.5.2006 Ing.Karel Šeliga odstoupil z KK k 19.12.2006		
Podíly v jiné organizaci:	žádné		
Ovládací smlouvy:	nejsou		
Průměrný počet zaměstnanců:	25	Osobní náklady v tis. Kč	12 274
Z toho řídicích pracovníků:	5	Osobní náklady v tis. Kč	
		Odměny funkcionářům v tis. Kč	813
		z toho představenstvu družstva tis.k	320
Půjčky a úvěry poskytnuté jiným osobám:	členům na opravy panelových vad		0
Poskytnuté záruky:	nebyly poskytnuty žádné záruky		
Ostatní plnění spřízněným osobám:	žádná plnění nebyla poskytnuta		

**Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách
a způsobech oceňování**

Ocenění zásob:	pořizovací ceny
Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku:	pořizovací ceny
Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností:	v roce 2006 nebyl vytvořen
Ocenění cenných papírů a podílů:	krátkodobé cenné papíry k 31.12.2006 oceněny reálnou hodnotou
Stanovení reprodukční ceny:	v roce 2006 nebyla použita
Druhy nákladů souvisejících s pořízením zásob:	balné, poštovné, dopravné,
Změny proti předcházejícímu účetnímu období: Ve způsobu oceňování nedošlo k žádným změnám.	
Způsob stanovení opravných položek k majetku:	<p style="text-align: center;">způsobem jako ke konci předcházejícího účetního období</p> <p style="text-align: center;">pohledávky za poplatky z prodlení vzniklé do konce r. 2000 jsou vedeny na podrozvanovém účtu a do výnosů účtovány až při zaplacení, proto na ně nemůže být vytvořena opravná položka</p>
Metody při stanovení odpisů dlouhodobého majetku:	účetní odpisy jsou stanoveny rovnoměrně, daňové odpisy jsou stanoveny rovnoměrně
Způsob přepočtu cizích měn na českou měnu:	kurz stanovený ČNB k okamžiku uskutečnění účetního případu
Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou:	ocenění reálnou hodnotou je použito pouze u krátkodobých cenných papírů

Dlouhodobý nehmotný majetek:

druh	stav k 1.1.2006		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2006	
	poř.cena	oprávky	poř.cena	odpisy	poř.cena	oprávky	poř.cena	oprávky
software	689	689					689	689
C E L K E M	689	689					689	689

tis. Kč

Pořízený ve sledovaném období: nebyl
 Vyřazený ve sledovaném období: Popovský
 Dlouhodobý nehmotný majetek neuvedený v rozvaze: není v podrozvaze: není

Dlouhodobý hmotný majetek - odepisovaný

druh	stav k 1.1.2006		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2006	
	poř.cena	oprávky	poř.cena	odpisy	poř.cena	oprávky	poř.cena	oprávky
budovy a stavby	38543	6241		465	2527		36015	6706
budovy a stavby DBV	337058		1654	0	30026	0	308686	
stroje, přístr. a zařiz.	1 043	754		86			1 043	840
dopravní prostředky	580	318		43			580	361
inventář	19	19					19	19
C E L K E M	377 243	7 332	1 654	594	32 553	0	346 343	7 926

tis. Kč

Významné přírůstky dlouhodobého hmotného majetku: Nebyly
 Významné úbytky dlouhodobého hmotného majetku: Bytové jednotky a garáže

Dlouhodobý majetek neuvedený v rozvaze: 3217 tis. Kč

V podrozvaze: dlouhodobý drobný nehmotný majetek (v ceně od 3 do 60 tis. Kč): 614 tis. Kč
 dlouhodobý drobný hmotný majetek (v ceně od 1 do 40 tis. Kč): 2603 tis. Kč

Dlouhodobý hmotný majetek - neodepisovaný

druh	stav k 1.1.2006	přírůstky	úbytky	stav k 31.12.2006
pozemky správa	1459			1 459
pozemky DBV	33182		4 095	29 087
pozemky darované	329			329
C E L K E M	34970		4 095	30 875

Majetek zatížený zástavním právem:

Zástavním právem jsou zatíženy pouze domy DBV jak je uvedeno v části týkající se úvěrů.

Finanční leasing:

není

Majetkové cenné papíry a účasti:

Družstvo vlastní krátkodobé cenné papíry za 31.822 tis.Kč

Pohledávky

Pohledávky z obchodního styku po lhůtě splatnosti 90 dnů:

813 tis.Kč

Pohledávky po lhůtě splatnosti po 30 dnech za dlužným nájemným

1 415 tis.Kč

Pohledávky za poplatky z prodlžení za dlužným nájemným

4 409 tis.Kč

Pohledávky kryté zástavním právem:

nejsou

