



Stavební bytové družstvo
SEVER

**VÝROČNÍ ZPRÁVA
O ČINNOSTI A VÝSLEDKÁCH
HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA
ZA ROK 2007**

Petr Černý
předseda představenstva

Ing. Přemek Škoda
1. místopředseda představenstva

V Liberci dne 11. 4. 2008

Za zpracování odpovídá : **Ing. Lucie Dušková, hlavní ekonom**

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

OBSAH

1.	ÚVOD	3
2.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER	4
2.1	Organizační schéma	4
2.2	Shromáždění delegátů	5
2.3	Představenstvo	5
2.4	Kontrolní komise	5
2.5	Vedoucí pracovníci správy družstva	6
2.6	Členská základna (k 31.12.2007)	6
3.	HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA	8
3.1	Výsledek hospodaření	8
3.2	Dlouhodobý nehmotný majetek	8
3.3	Dlouhodobý hmotný majetek	8
3.4	Zásoby	8
3.5	Finanční majetek	8
3.6	Výnosové úroky před zdaněním	9
3.7	Finanční investice	9
3.8	Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu	9
3.9	Pohledávky vymáhané	9
3.10	Poplatky a úroky z prodlení	9
3.11	Zaměstnanci	10
3.12	Stavy fondů k 31.12.2007	10
3.13	Poskytování vnitrodružstevních půjček	10
4.	HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA	12
4.1	Výsledek hospodaření podle středisek	12
4.2	Středisko 10 – MVZ Hanychov	12
4.3	Středisko 20 – Správa družstva	12
4.4	Středisko 30 – Údržba	13
4.5	Středisko 40 – Domovní samosprávy	13
4.5.1	Opravy a udržování	13
4.5.2	Úvěry a dotace	13
4.5.3	Zálohy na služby	15
4.5.4	Tepelné hospodářství	15
4.6	Středisko 50 – Garáže	15
4.7	Středisko 60 – Kotelny	15
5.	ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	16
5.1	Vlastní kotelny	16
5.2	Opatření na úsporu tepelné energie	16
6.	PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE	16
7.	NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ	17
8.	PŘÍLOHY	17



Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

1. ÚVOD

Obchodní jméno: **Stavební bytové družstvo SEVER**

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

IČO: **00042579**

Registrace: **v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 151**

Stavební bytové družstvo SEVER vzniklo usnesením ustavující členské schůze dne 14. 8. 1965 s následným zápisem do obchodního rejstříku dne 2. 11. 1965. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 1 000 000,- Kč. 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.

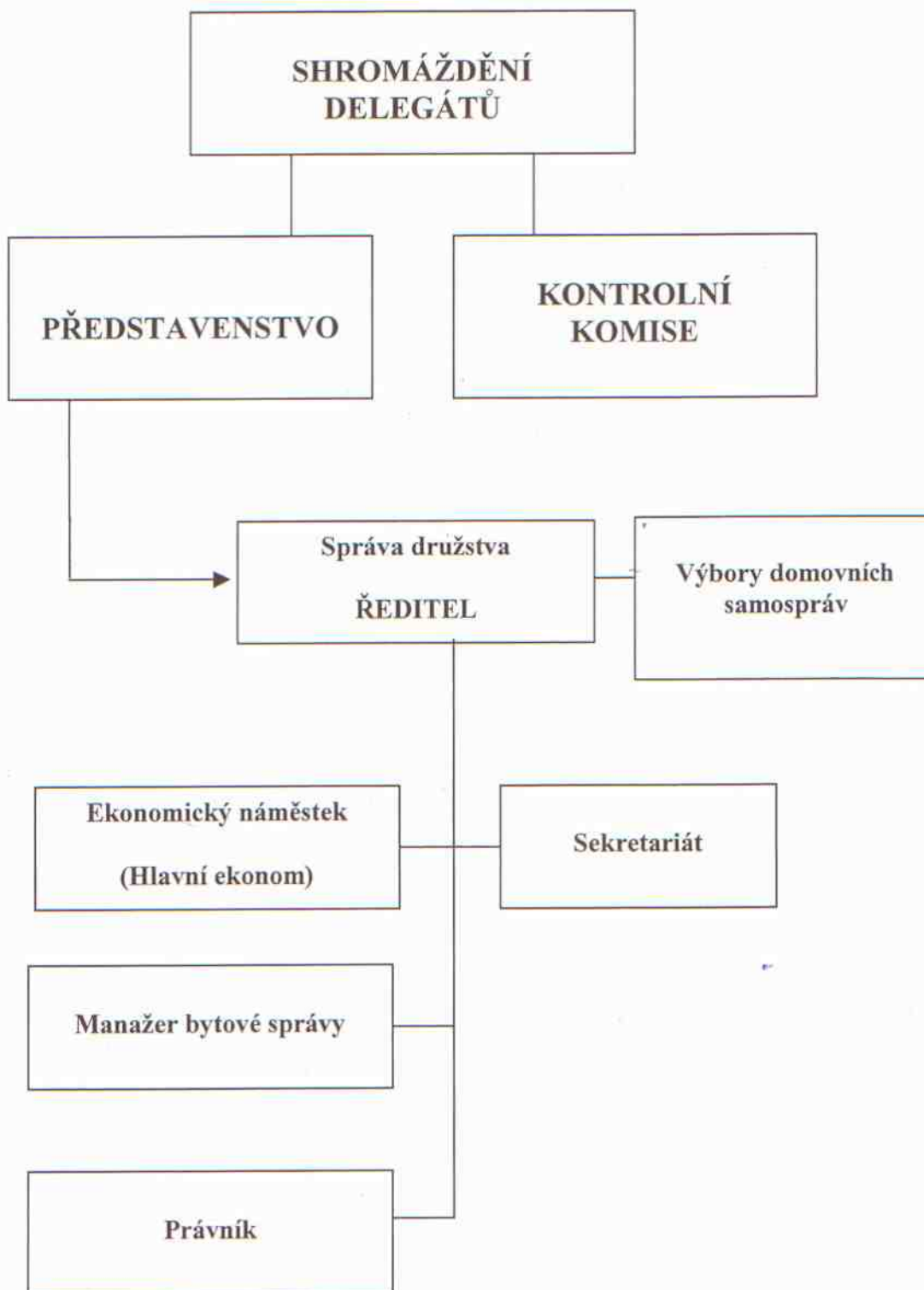
Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem, se řídí stanovami SBD SEVER schválenými shromážděním delegátů dne 4. 11. 2003, ve znění schválených změn ze dne 30. 5. 2006.

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 2007 již 5 057 jednotek, což je 75,7 %. V roce 2007 byly převáděny byty do vlastnictví o celkovém počtu 192, ale v posledních letech je při převodech do vlastnictví znatelný pokles.

V současnosti je spravováno či vedeno účetnictví celkem pro 6 804 bytů, což je zvýšení proti předchozímu roku o 433 jednotek, z toho je 1 607 družstevních bytů a 5 197 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 290 garáží (z toho 823 družstevních) a 113 ostatních prostor.

2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

2.1 Organizační schéma



2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2007 došlo k jedné schůzi shromáždění delegátů, která se konala 29. 5. 2007 v sále KOLOSEA, Liberec – Pavlovice.

2.3 Představenstvo

Do řádných voleb nového představenstva, tj. do 28. 5. 2007 pracovalo představenstvo družstva ve složení:

Černý Petr	- předseda
Ing. Škoda Přemek	- 1. místopředseda
Vladimír Dědek	- 2. místopředseda
František Leinweber	- člen představenstva
Ing. Jiří Šubr	- člen představenstva
Ing. Deyl Petr	- člen představenstva
Zdeněk Podehradský	- člen představenstva

V roce 2007 se na shromáždění delegátů konaly řádné volby do představenstva družstva. Představenstvo družstva bylo zvoleno 29. 5. 2007 ve složení:

Černý Petr	- předseda
Ing. Škoda Přemek	- 1. místopředseda
Ing. Šubr Jiří	- 2. místopředseda
Ing. Šourek Petr	- člen představenstva
Ing. Deyl Petr	- člen představenstva
JUDr. Sokol Jaroslav	- člen představenstva
Ing. Šedivý Vratislav	- člen představenstva

2.4 Kontrolní komise

Do řádných voleb nové kontrolní komise, tj. do 28. 5. 2007 pracovala kontrolní komise ve složení:

Ing. Bejček Václav	- předseda
Ing. Macíček Miroslav	- místopředseda
Ing. Jelínek Miroslav	- člen kontrolní komise
JUDr. Sokol Jaroslav	- člen kontrolní komise

V roce 2007 se na shromáždění delegátů konaly řádné volby do kontrolní komise družstva. Kontrolní komise byla zvolena 29. 5. 2007 ve složení:

Ing. Bejček Václav – předseda
Ing. Permanová Danuše – místopředseda
Ing. Petera Vladimír – člen kontrolní komise
PhDr. Krámský David – člen kontrolní komise (odstoupil 25. 9. 2007)
Krotilová Zdeňka – člen kontrolní komise (odstoupila 27. 11. 2007)

2.5 Vedoucí pracovníci správy družstva

Černý Petr – ředitel
Ing. Hnídek Pavel – ekonomický náměstek
Ing. Dušková Lucie – hlavní ekonom (od 1. 11. 2007)
Ing. Gatter Martin – manažer bytové správy
Tschernayová Eva – hlavní účetní
Junová Danuše – vedoucí zákaznického centra

2.6 Členská základna (k 31. 12. 2007)

Počet členů družstva	2 780
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	2 203
členové se základním členským vkladem	577

SBD SEVER výsledky za rok 2007

Družstvo celkem

Účet	NÁKLADY	Plán	Skutečnost
501	Spotřeba materiálu	3 020	1 676
502	Spotřeba energií	2 233	3 132
511	Opravy a udržování	16 590	35 316
512	Cestovné	10	6
513	Náklady na reprezentaci	65	83
518 01	Poštovné	235	185
518 02	Telefonní poplatky	215	321
518 03	Auditorské práce	101	138
518 06	Poradenské činnosti	32	137
518 22	Požární servis	120	29
518 25	Údržba programového vybavení	215	230
518	Ostatní služby	2 630	2 905
521 01	Mzdové náklady ze záv. činn.	5 830	5 967
521 02	Dohody PP, PC	283	805
521 26, 27	Mzdové náklady samospráv	2 076	2 055
523 01, 03	Funkční odměny PD, TK, EK, RR	320	320
523 02	Funkční odměny KK	176	176
523 04	Funkční odměny samospráv	300	340
524	Zákonné soc. a zdr. pojištění	2 550	2 880
527	Zákonné soc. náklady	249	382
531, 532, 538	Daně, poplatky	667	831
541 01, 02	Zůstatková cena prod. DHM	7 120	210
541 04	Převod BJ do vlastnictví	0	0
541-5, 548 22	Jiné provozní náklady	308	245
546	Odpisy pohledávek	160	394
548 01, 02, 03, 21	Pojistné	824	787
548 04	Splátky úvěru družst. výstavby	1 500	2 566
548 07	Příspěvek SČMBD	268	265
551 01, 02	Odpisy DNHM, DHM	365	605
558, 559	Tvorba opravných položek	250	216
562 01	Úroky z úvěru družst. výstavby	185	1 743
568 01	Finanční náklady	200	192
599	Vnitř. náklady	1 485	1 539
	NÁKLADY CELKEM	50 582	66 676

Účet	VÝNOSY	Plán	Skutečnost
602 30, 602 40	Tržby za nájemné	8 150	5 735
602 42	Poplatek za správu SVJ s PS	3 771	4 269
602 43, 44	Poplatek za správu DS + GS	4 938	5 731
602 48	Tržby za nebytové prostory	1 508	2 163
602 50	Tržby za úklid	520	436
602 60	Tržby za výkony kotelen	5 560	1 987
602 01, 46, 99	Tržby ostatní	322	2 216
641, 642	Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	8 900	2 619
644	Pokuty a penále	1 250	1 387
646	Výnosy z odeps. pohledávek	0	0
648 04	Poplatky za podnájmy	85	101
648 06, 07	Popl. za přev. člen. práv (BJ + GJ)	550	486
648 11	Poplatky v pokladně	40	37
648 12	Popl. za přev. BJ do vlastnictví	740	791
648 40	Čerpání DZO	12 508	36 110
648, 649	Ostatní výnosy	255	336
662, 666, 668	Finanční výnosy	1 300	2 036
699	Vnitropodnikové výnosy	1 485	1 539
	VÝNOSY CELKEM	51 882	67 979

	HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	1 300	1 303
--	-----------------------------	--------------	--------------

3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

3.1 Výsledek hospodaření 1 303 tis. Kč

Družstvo ukončilo činnost za rok 2007 ziskem v celkové výši 1 303 tis. Kč. Zisk vytvářejí střediska ostatního hospodaření.

3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek 689 tis. Kč

V roce 2007 vykazuje dlouhodobý hmotný majetek nulovou hodnotu, neboť je již zcela odepsán, je však stále veden v evidenci dlouhodobého majetku v hodnotě 689 tis. Kč.

3.3 Dlouhodobý hmotný majetek 361 567 tis. Kč

V roce 2007 došlo k poklesu hmotného majetku. Byly převedeny a prodány do vlastnictví bytové jednotky v pořizovací ceně 33 020 tis. Kč, garáže samostatné v pořizovací ceně 842 tis. Kč, garáže vestavěné v pořizovací ceně 648 tis. Kč a objekt bývalé kotelny Zahradní v pořizovací ceně 1 063 tis. Kč. Majetek byl výrazně zhodnocen zateplením bytových domů o 21 093 tis. Kč.

3.4 Zásoby 257 tis. Kč

Došlo k mírnému nárůstu výše zásob z důvodu nutnosti předzásobení se topnými tělesy pro výměnu vadných těles. Na začátku roku 2007 bylo na skladech materiálu v pořizovacích cenách za 224 tis. Kč.

3.5 Finanční majetek 92 132 tis. Kč

Z toho: provozní bankovní účty	59 792 tis. Kč
hotovost	482 tis. Kč
cenné papíry	31 858 tis. Kč

V průběhu roku vzrostl finanční majetek o 15 850 tis. Kč. Během roku byl účet úročen termínovaným vkladem overnight, který má lepší úročení než běžné účty. Část provozních prostředků bylo zhodnocováno formou cenných papírů, u kterých dochází k vyššímu zhodnocení majetku než-li na běžných vkladech.

3.6 Výnosové úroky před zdaněním 1 059 tis. Kč

Proti roku 2006 došlo k nárůstu vlivem růstu úrokových sazeb z depozit a objemu úročených prostředků.

3.7 Finanční investice 506 tis. Kč

Výnosy z nakoupených cenných papírů jsou ovlivněny velmi konzervativním charakterem portfolia, které reaguje zejména na změny úrokových sazeb.

3.8 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu 61 672 tis. Kč

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2007	60 986 667,- Kč
Tvorba	39 829 638,- Kč
Čerpání	39 144 600,- Kč
Konečný zůstatek k 31. 12. 2007	61 671 705,- Kč

Tvorbu i čerpání DZO se podařilo v roce 2007 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.

3.9 Pohledávky vymáhané 1 114 tis. Kč

Vývoj stavu vymáhaných pohledávek po lhůtě splatnosti je uveden níže v tis. Kč. Trend ukazuje na pokles vymáhaných pohledávek proti předchozímu roku více než o 20%. Důsledné vymáhání pohledávek přineslo snížení pohledávek na jednu bytovou jednotku a zlepšení platební kázně. K dalším vlivům patří vznik společenství vlastníků jednotek.

Stav k:	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
Pohledávky vymáhané	2 044	1 415	1 114

3.10 Poplatky a úroky z prodlení 1 238 tis. 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 i v roce 2007 dochází opět k nárůstu u poplatku účtovaných vlivem zhoršující se platební kázně.

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Poplatky účtované	1 028	3 009	2 449	1 399	978	1 117	1 238
Poplatky uhrazené	779	723	1 280	1 084	518	669	415

3.11 Zaměstnanci

Vývoj stavu pracovníků, mzdových prostředků a průměrných výdělků je uveden v následující tabulce. V roce 2007 byl stav pracovníků téměř stabilizován, ale v průběhu roku došlo k výměně některých pracovníků. Ke konci roku bylo ve stavu THP včetně managementu 23 pracovníků po odpočtu dlouhodobě nemocných a MD.

<i>SBD Sever - Správa družstva</i>	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Mzdové náklady (v tis. Kč)	4 023	4 440	4 686	4 786	5 024	5 663
Počet pracovníků	24,8	26,0	24,0	23,2	25,0	24,9
Průměrný výdělek TH (Kč)	12 178	12 648	12 887	13 926	13 651	15 564
Průměrný výdělek management (Kč)	22 873	27 567	32 420	28 919	29 037	31 796

3.12 Stav fondů k 31. 12. 2007

Základní kapitál	1 529 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	198 919 tis. Kč
Fond členských podílů	70 581 tis. Kč
Darované pozemky	25 439 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	29 989 tis. Kč
Nedělitelný fond	8 338 tis. Kč
Sociální fond	308 tis. Kč
Nerozdělený zisk minulých let	141 tis. Kč

3.13 Poskytování vnitrodružstevních půjček

Vnitrodružstevní půjčky nebyly během roku 2007 poskytnuty.

