

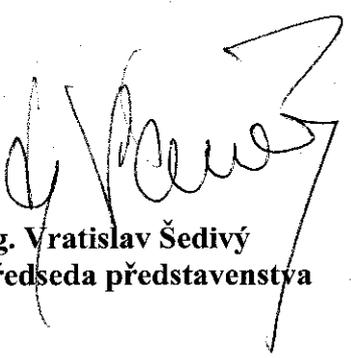


Stavební bytové družstvo  
**SEVER**

**VÝROČNÍ ZPRÁVA  
O ČINNOSTI A VÝSLEDKÁCH  
HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA  
ZA ROK 2014**



**Ing. Mgr. Petr Černý**  
předseda představenstva



**Ing. Vratislav Šedivý**  
2. místopředseda představenstva

V Liberci dne 13. 4. 2015

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



Obdrží: členové představenstva (6x), členové kontrolní komise (3x), sekretariát (1x),  
ekonomicko-organizační úsek (2x) a technický úsek (1x)



# Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

## **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 .....	5
2.6	Členská základna (k 1. 1. 2015) .....	5
3.	HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA .....	6
3.1	Výsledek hospodaření .....	6
3.2	Dlouhodobý nehmotný majetek .....	6
3.3	Dlouhodobý hmotný majetek .....	6
3.4	Zásoby .....	6
3.5	Finanční majetek .....	6
3.6	Výnosové úroky před zdaněním .....	8
3.7	Finanční investice .....	8
3.8	Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu .....	8
3.9	Pohledávky vymáhané .....	8
3.10	Poplatky a úroky z prodlení .....	8
3.11	Pracovníci .....	9
3.12	Stavy fondů k 31. 12. 2014 .....	9
3.13	Poskytování vnitrodružstevních půjček .....	9
4.	HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA .....	11
4.1	Výsledek hospodaření podle středisek .....	11
4.2	Středisko 20900 – Správa družstva .....	11
4.3	Středisko 20783 – N-centrum .....	11
4.4	Středisko 20784 – Bažantí .....	11
4.5	Středisko 20785 – Papírová .....	12
4.6	Střediska 30 – Údržba .....	12
4.7	Střediska 40 – Domovní samosprávy .....	12
4.7.1	Opravy a udržování .....	12
4.7.2	Úvěry a dotace .....	12
4.7.3	Zálohy na služby .....	15
4.7.4	Tepelné hospodářství .....	15
4.6	Střediska 50 – Garáže .....	15
4.7	Střediska 60 – Kotelny .....	15
5.	ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	16
5.1	Vlastní kotelny .....	16
5.2	Opatření na úsporu tepelné energie .....	16
6.	INTEGROVANÝ SYSTÉM ŘÍZENÍ .....	16
7.	PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE .....	16
8.	NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ .....	17
9.	PŘÍLOHY .....	17



# Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

## 1. ÚVOD

Obchodní jméno: **Stavební bytové družstvo SEVER**

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

IČ: **00042579**

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

Stavební bytové družstvo SEVER bylo založeno usnesením ustavující členské schůze dne 14. 8. 1965 s následným zápisem do obchodního rejstříku dne 2. 11. 1965. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50 000,- Kč. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad ve výši 300,- Kč, případně dodatečný členský vklad a členský podíl.

Předmětem činnosti družstva na nepodnikatelském základě je zajišťování bytových a s bydlením souvisejících potřeb členů družstva spočívající v:

- organizačním zajišťování přípravy výstavby a výstavbě bytů v družstevních domech, rodinných domků a nebytových prostor, které pronajímá svým členům, či jim je přenechává do vlastnictví,
- provádění, popř. zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizaci bytových a nebytových objektů pro své členy,
- poskytování, popř. zabezpečování dalších plnění spojených s bydlením pro své členy

Dále družstvo v souladu se zápisem v živnostenském rejstříku provádí podnikatelskou činnost, jež spočívá v:

- realitní činnosti, správě a údržbě nemovitostí,
- vodoinstalatérství, topenářství,
- činnosti účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
- výrobě tepelné energie a rozvodu tepelné energie, nepodléhající licenci realizované ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW.

Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů SBD SEVER.

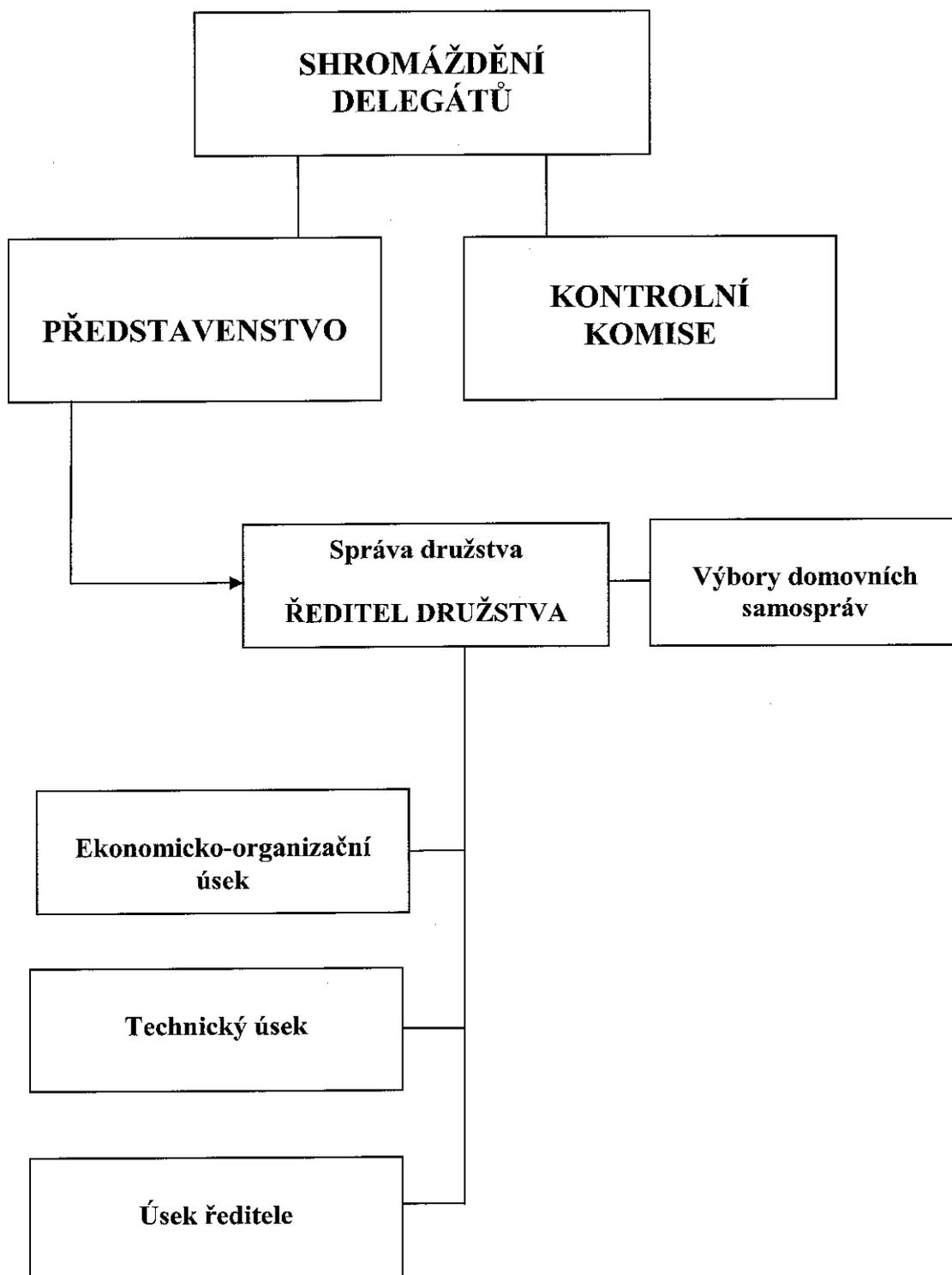
Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem, se od 1. 1. 2014 řídí stanovami SBD SEVER schválenými shromážděním delegátů dne 25. 6. 2013.

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 2014 již 5 964 jednotek, což je 89,3 %. V roce 2014 bylo převedeno do vlastnictví 51 bytů, což je o 20 bytů méně než v předcházejícím roce.

K 1. 1. 2015 bylo spravováno či vedeno účetnictví pro celkem 8 641 bytů, z čehož je 701 družstevních bytů a 7 940 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 127 garáží (z toho 593 družstevních) a 290 ostatních prostor.

## 2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

### 2.1 Organizační schéma





# Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

## 2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2014 se konala jedna schůze shromáždění delegátů dne 17. června 2014 v konferenčním sále Roald Amundsen v Clarion Grandhotelu Zlatý Lev, Liberec.

## 2.3 Představenstvo

Od 25. 6. 2013, kdy proběhly doplňovací volby, pracuje představenstvo družstva ve složení:

<b>Ing. Mgr. Černý Petr</b>	– <b>předseda představenstva</b>
Ing. Škoda Přemek	– 1. místopředseda představenstva
Ing. Šedivý Vratislav	– 2. místopředseda představenstva
Ing. Šeliga Karel	– člen představenstva
Ing. Deyl Petr	– člen představenstva
Leinweber František	– člen představenstva

## 2.4 Kontrolní komise

Od 30. 5. 2011, kdy proběhly řádné volby, pracuje kontrolní komise ve složení:

<b>Ing. Řepa Josef</b>	– <b>předseda kontrolní komise</b>
Ing. Bejček Václav	– místopředseda kontrolní komise
Ing. Petera Vladimír	– člen kontrolní komise

## 2.5 Vedoucí pracovníci správy družstva

<b>Ing. Mgr. Černý Petr</b>	– <b>ředitel družstva</b>
Ing. Dušková Lucie	– hlavní ekonom
Ing. Gatter Martin	– manažer bytové správy
Vávrová Jindřiška	– hlavní účetní
Mravcová Eva	– vedoucí zákaznického centra (do 31. 8. 2014)
Bc. Maršálková Adéla	– vedoucí zákaznického centra (od 1. 9. 2014)
Gadas Martin	– vedoucí bytových techniků

## 2.6 Členská základna (k 1. 1. 2015)

Počet členů družstva	1 318
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	1 171
členové se základním členským vkladem	147



### **3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

#### **3.1 Výsledek hospodaření -1 079 tis. Kč**

Družstvo ukončilo hospodaření za rok 2014 ztrátou v celkové výši -1 079 tis. Kč. Ztrátu vytvářejí střediska ostatního hospodaření, střediska bytového hospodářství hospodaří s vyrovnaným rozpočtem. Hospodaření družstva podrobně dokumentuje tabulka na následující straně.

#### **3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek 886 tis. Kč**

Během roku 2014 byly zaúčtovány odpisy dlouhodobého nehmotného majetku ve výši 43 tis. Kč, tím je dlouhodobý nehmotný majetek zcela odepsán. V evidenci je dlouhodobý nehmotný majetek v hodnotě 886 tis. Kč.

#### **3.3 Dlouhodobý hmotný majetek 238 680 tis. Kč**

V roce 2014 došlo k nárůstu dlouhodobého hmotného majetku. Do vlastnictví byly převedeny bytové jednotky v pořizovací ceně 10 705 tis. Kč, samostatné garáže v pořizovací ceně 12 tis. Kč a vestavěné garáže v pořizovací ceně 39 tis. Kč. Majetek byl zhodnocen zateplením bytových domů o 3 399 tis. Kč. V souvislosti s převodem bytových a garážových jednotek do vlastnictví klesla hodnota pozemků o 640 tis. Kč. Do majetku družstva byl dále zařazen nakoupený pozemek ve Stráži nad Nisou v hodnotě 10 257 tis. Kč. Dodatkem ke kupní smlouvě, uzavřeným v roce 2014, byla navýšena hodnota pozemku v ul. Papírová - Široká o 500 tis. Kč. Na nedokončeném dlouhodobém majetku je evidován zůstatek 6 988 tis. Kč – z toho je 137,5 tis. Kč projektová dokumentace a náklady na zřízení přípojky elektrické energie a 6 850,5 tis. Kč je za nedokončenou stavbu bytového domu v ul. Papírová - Široká.

Odpisy budov činily za rok 2014 celkem 323 tis. Kč, odpisy strojů, přístrojů a zařízení činily celkem 39 tis. Kč.

#### **3.4 Zásoby 256 tis. Kč**

Na začátku roku 2014 byl na skladech materiál v pořizovacích cenách za 163 tis. Kč.

#### **3.5 Finanční majetek 64 494 tis. Kč**

Z toho: bankovní účty	28 685 tis. Kč
hotovost	419 tis. Kč
cenné papíry	35 390 tis. Kč

Meziročně klesl finanční majetek o 9 800 tis. Kč. Během roku byl úročen vkladem na spořicí účtech, které mají lepší úročení než běžné účty. Část provozních prostředků byla zhodnocována formou cenných papírů.



# Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

## SBD SEVER výsledky za rok 2014

### Družstvo celkem

Účet	NÁKLADY	Plán	Skutečnost
501	Spotřeba materiálu	944	1 087
502	Spotřeba energií	4 508	4 536
511	Opravy a udržování	4 150	5 424
512	Cestovné	16	25
513	Náklady na reprezentaci	110	148
518 01	Poštovné	205	206
518 02	Telefonní poplatky	164	147
518 03	Auditorské práce	101	101
518 06	Poradenské činnosti	55	72
518 22	Požární servis	39	40
518 25	Údržba programového vybavení	198	194
518	Ostatní služby	3 278	3 469
521 01, 06	Mzdové náklady ze záv. činn.	8 139	8 248
521 02	Dohody PP, PC	425	382
521 26, 27, 50	Mzdové náklady samospráv	864	889
523 01, 03	Funkční odměny PD, TK, EK, RR	315	315
523 02	Funkční odměny KK	105	105
521 04, 523 04, 05	Funkční odměny samospráv	58	59
524	Zákonné soc. a zdr. pojištění	2 974	2 954
525, 527, 528	Zákonné soc. náklady	477	488
531, 532, 538	Daně, poplatky	1 205	1 349
541 01, 02	Zůstatková cena prod. DHM	2 720	0
548 70	Ost. prov. náklady smluv. nájemné	440	443
541-5, 548 10, 22, 70	Jiné provozní náklady	770	298
546	Odpisy pohledávek	100	107
548 01, 02, 03, 21	Pojistné	288	297
548 04	Splátky úvěru družst. výstavby	600	627
548 07	Příspěvek SČMBD	0	0
551 01, 02	Odpisy DNHM, DHM	364	407
558, 559	Tvorba opravných položek	550	404
562	Úroky z úvěru	2 800	1 218
562, 566, 568	Finanční náklady	176	263
582	Manka a škody	0	0
599	Vnitř. náklady	410	107
	<b>NÁKLADY CELKEM</b>	<b>37 548</b>	<b>34 407</b>

Účet	VÝNOSY	Plán	Skutečnost
602 30, 602 40	Tržby za nájemné	2 300	2 113
602 42	Poplatek za správu SVJ s PS	10 869	10 917
602 43, 44	Poplatek za správu DS + GS	2 250	2 402
602 48	Tržby za nebytové prostory	521	514
602 50	Tržby za úklid	108	186
602 60, 61	Tržby za výkony kotelen	310	308
602 70	Tržby za smluvní nájemné	1 700	1 730
602 01, 20, 46, 99	Tržby ostatní	5 771	6 443
641, 642	Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	6	80
644	Pokuty a penále	950	931
646	Výnosy z odps. pohledávek	0	0
648 04	Poplatky za podnájmy	36	9
648 06, 07	Popl. za přev. člen. práv (BJ + GJ)	300	169
648 11	Poplatky v pokladně	30	25
648 12	Popl. za přev. BJ do vlastnictví	315	345
648 40	Čerpání DZO	6 418	4 985
648, 649	Ostatní výnosy	300	435
662, 666, 668	Finanční výnosy	1 230	1 630
699	Vnitropodnikové výnosy	410	107
	<b>VÝNOSY CELKEM</b>	<b>33 824</b>	<b>33 327</b>

	<b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK</b>	<b>-3 724</b>	<b>-1 079</b>
--	-----------------------------	---------------	---------------



# Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

## 3.6 Výnosové úroky před zdaněním

8 tis. Kč

Oproti roku 2013 došlo k poklesu z důvodu nižšího objemu úročených prostředků a z důvodu velmi nízkých úrokových sazeb.

## 3.7 Finanční investice

409 tis. Kč

Výnosy z nakoupených cenných papírů jsou ovlivněny velmi konzervativním charakterem portfolia. Oproti roku 2013 došlo k nárůstu výnosů z nakoupených cenných papírů zásluhou zvýšení výnosnosti jednotlivých finančních investic.

## 3.8 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu

27 615 tis. Kč

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2014	26 592 131,- Kč
Tvorba	35 259 595,- Kč
Čerpání	34 237 267,- Kč
Konečný zůstatek k 31. 12. 2014	27 614 459,- Kč

V roce 2014 byla průměrná výše tvorby DZO ve výši 20,80 Kč/m<sup>2</sup>. Oproti předchozímu roku se průměr mírně snížil. Z uvedené tvorby i čerpání DZO je patrné, že na některých domech stále probíhají velké generální opravy vyžadující vyšší objem prostředků na jejich financování (výměna oken, zateplování, rekonstrukce výtahů apod.). Na domech, kde již generální oprava proběhla, se nyní splácí úvěr.

## 3.9 Pohledávky vymáhané

1 346 tis. Kč

Vývoj stavu vymáhaných pohledávek po lhůtě splatnosti je uveden níže v tis. Kč. Oproti roku 2013 se platební kázeň mírně zhoršila a došlo k nárůstu objemu vymáhaných pohledávek.

Stav k:	31.12. 2006	31.12. 2007	31.12. 2008	31.12. 2009	31.12. 2010	31.12. 2011	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014
Pohledávky vymáhané	1 415	1 114	879	1 118	1 554	1 461	1 223	1 316	1 346

## 3.10 Poplatky a úroky z prodlení

931 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.

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Poplatky účtované	978	1 117	1 238	1 145	1 245	996	863	-1	1 110	931
Poplatky uhrazené	518	669	415	271	417	417	335	396	526	395



# Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

## 3.11 Pracovníci

Vývoj stavu pracovníků, mzdových prostředků a průměrných výdělků je uveden v následující tabulce. Ke konci roku bylo na Správě družstva ve stavu THP včetně managementu 27 pracovníků po odpočtu MD (26,25 pracovního úvazku).

SBD Sever - Správa družstva	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Mzdové náklady (v tis. Kč)	4 786	5 024	5 663	6 925	7 311	6 809	6 935	7 319	7 470	7 954
Prům. evid. počet pracovníků	23,2	25,0	24,9	25,8	26,1	23,3	23,3	24,9	26,9	26,5
Průměrný výdělek TH (Kč)	13 926	13 651	15 564	18 776	19 580	20 610	20 664	20 366	19 191	21 798
Průměrný výdělek management (Kč)	28 919	29 037	31 796	35 872	35 983	35 076	36 907	37 418	36 965	35 889

## 3.12 Stavy fondů k 31. 12. 2014

Základní kapitál	1 372 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	91 598 tis. Kč
Fond členských podílů	38 594 tis. Kč
Darované pozemky	13 028 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	52 680 tis. Kč
Rezervní fond	9 210 tis. Kč
Sociální fond	104 tis. Kč
Nerozdělený zisk minulých let	387 tis. Kč

## 3.13 Poskytování vnitrodružstevních půjček

V květnu roku 2012 byla poskytnuta vnitrodružstevní půjčka družstevníkovi na financování výměny oken ve výši 40 926,- Kč. Nesplacený zůstatek k 31. 12. 2014 činí 20 466,- Kč.

V květnu roku 2013 byla GS 5010 poskytnuta vnitrodružstevní půjčka na opravu příjezdové komunikace ve výši 26 000,- Kč, která byla doplacena v červenci 2014.

V říjnu roku 2014 byla dvěma členům družstva z GS 5190 poskytnuta vnitrodružstevní půjčka na rekonstrukci garáží ve výši 20 876,90 Kč. Nesplacený zůstatek k 31. 12. 2014 činí 20 548,47 Kč.

V květnu roku 2014 byla GS 5160 poskytnuta vnitrodružstevní půjčka na rekonstrukci garáží, opravu příjezdové komunikace a nájezdů ke garážím ve výši 2 336 111,02 Kč. Nesplacený zůstatek k 31. 12. 2014 činí 2 336 111,02 Kč.



# Stavební bytové družstvo

## SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

### SBD SEVER plnění plánu stř. OH za rok 2014

#### Střediska ostatního hospodaření

Účet	NÁKLADY	Stř. 20900 - Správa				Stř. 20783 - N-centrum		Stř. 20784 - Bažantí		Stř. 20785 - Papírová		Stř. 3 - Údržba		Celkem za stř. OH	
		Plán	Skutečnost	Rozdíl	Plnění (%)	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost
501	Spotřeba materiálu	444	548	104	123,35%		0		0		0	340	442	784	990
502	Spotřeba energií	260	211	-49	81,21%	0	0		17		0	0	0	260	228
511	Opravy a udržování	100	194	94	193,90%	210	209		0		0	0	0	310	403
512	Cestovné	15	22	7	144,78%		0		0		0	0	0	15	22
513	Náklady na reprezentaci	110	148	38	134,32%		0		0		0	0	0	110	148
518 01	Poštovné	190	198	8	104,43%		0		0		0	0	0	190	198
518 02	Telefonní poplatky	125	118	-7	94,79%		0		0		20	10	145	129	
518 03	Auditorské práce	101	101	0	99,74%		0		0		0	0	0	101	101
518 06	Poradenské činnosti	55	72	17	130,91%		0		0		0	0	0	55	72
518 22	Požární servis	39	40	1	101,53%		0		0		0	0	0	39	40
518 25	Údržba programového vybavení	198	194	-4	97,78%		0		0		0	0	0	198	194
518	Ostatní služby	2 147	2343	196	109,14%	60	34	200	37		191	1	10	2 408	2 615
521 01,06	Mzdové náklady ze záv. činn.	7 899	8014	115	101,46%		0		0		0	240	234	8 139	8 248
521 02	Dohody PP, PC	125	121	-4	97,04%		0		0		0	20	19	145	141
521 26,27,30	Mzdové náklady samospráv	204	295	91	144,84%		0		0		0	0	0	204	295
523 01,03	Funkční odměny PD, TK, EK, RR	315	315	0	99,94%		0		0		0	0	0	315	315
523 02	Funkční odměny KK	105	105	0	100,00%		0		0		0	0	0	105	105
521 04,05	Funkční odměny samospráv	20	20	0	100,55%		0		0		0	0	0	20	20
524	Zákonné soc. a zdr. pojištění	2 870	2858	-12	99,59%		0		0		0	92	79	2 962	2 938
525,527,528	Zákonné soc. náklady	460	472	12	102,55%		0		0		0	17	16	477	488
531,532,538	Daně, poplatky	130	272	142	209,18%		0		11		12	0	0	130	295
541 01,02	Zůstatková cena prod.DHM	0	0	0	100,00%		0	2 720	0		0	0	0	2 720	0
548 70	Ost. prov.náklady-smluv.nájemné	440	443	3	100,70%		0		0		0	0	0	440	443
541-5, 548 22, 70	Jiné provozní náklady	750	294	-456	39,24%		0		0		1	4	0	754	295
546	Odписy pohledávek	100	107	7	107,18%		0		0		0	0	0	100	107
548 01,02,03,21	Pojistné	112	112	0	99,89%		0	5	1		0	1	1	118	114
548 04	Spátky úvěru družst.výstavby	0	0	0	100,00%		0		0		0	0	0	0	0
548 07	Příspěvek SČMBD	0	0	0	100,00%		0		0		0	0	0	0	0
551 01,02	Odписy DNHM, DHM	330	308	-22	93,27%		0	33	98		0	0	0	363	406
558,559	Tvorba opravných položek	550	404	-146	73,44%		0		0		0	0	0	550	404
562 01,02	Úroky z úvěru družst.výst.	0	0	0	100,00%		0		0		1	0	0	0	1
568 01	Finanční náklady	170	177	7	103,99%	6	6		0		81	0	0	176	263
582	Manka a skody	0	0	0	100,00%		0		0		0	0	0	0	0
599	Vnitř. náklady	160	92	-68	57,37%		0		0		0	0	0	160	92
<b>NÁKLADY CELKEM</b>		<b>18 524</b>	<b>18 598</b>	<b>74</b>	<b>100,40%</b>	<b>276</b>	<b>249</b>	<b>2 958</b>	<b>165</b>	<b>0</b>	<b>285</b>	<b>735</b>	<b>811</b>	<b>22 493</b>	<b>20 109</b>

Účet	VÝNOSY	Plán	Skutečnost	Rozdíl	Plnění (%)	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost
602 30,602 40	Tržby za nájemné	0	0	0	0,00%		0		0		0	0	0	0	0
602 42	Poplatek za správu SVJ s.PS	10 869	10 917	48	100,44%		0		0		0	0	0	10 869	10 917
602 43,44	Poplatek za správu DS + GS	1 800	1 847	47	102,61%		0		0		0	0	0	1 800	1 847
602 48	Tržby za nebytové prostory	110	66	-44	59,61%		0	12	23		0	0	0	122	88
602 50	Tržby za úklid	108	186	78	172,16%		0		0		0	0	0	108	186
602 60	Tržby za výkony kotelen	210	207	-3	98,79%		0		0		0	0	0	210	207
602 70	Tržby za smluvní nájemné	1 700	1 730	30	101,76%		0		0		0	0	0	1 700	1 730
602 01,20,46,99	Tržby ostatní	420	585	165	139,23%	281	252		29	750	843	1 451	1 709	1 709	
641, 642	Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	0	80	80	8085,00%		0		0		6	0	0	6	80
644	Pokuty a penále	950	931	-19	97,95%		0		0		0	0	0	950	931
646	Výnosy z odps.pohledávek	0	0	0	100,00%		0		0		0	0	0	0	0
648 04	Poplatky za podnájem	26	7	-20	25,00%		0		0		0	0	0	26	7
648 06,07	Popl. za přev. člen. práv (BJ + GJ)	300	169	-131	56,20%		0		0		0	0	0	300	169
648 11	Poplatky v pokladně	30	25	-5	82,37%		0		0		0	0	0	30	25
648 12	Popl. za přev.BJ do vlastnictví	315	345	30	109,47%		0		0		0	0	0	315	345
648 40	Čerpání DZO	0	0	0	100,00%		0		0		0	0	0	0	0
648, 649	Ostatní výnosy	280	353	73	126,07%		0		0		0	0	0	280	353
662, 666, 668	Finanční výnosy	580	417	-163	71,96%		0		0		0	0	0	580	417
699	Vnitropodnikové výnosy	10	10	0	100,00%		0		0		12	10	22	20	
<b>VÝNOSY CELKEM</b>		<b>17 708</b>	<b>17 873</b>	<b>165</b>	<b>100,93%</b>	<b>281</b>	<b>252</b>	<b>12</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>768</b>	<b>853</b>	<b>18 769</b>	<b>19 030</b>

<b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK</b>		<b>-816</b>	<b>-724</b>	<b>92</b>		<b>5</b>	<b>2</b>	<b>-2 946</b>	<b>-142</b>	<b>0</b>	<b>-256</b>	<b>33</b>	<b>42</b>	<b>-3 724</b>	<b>-1 079</b>
-----------------------------	--	-------------	-------------	-----------	--	----------	----------	---------------	-------------	----------	-------------	-----------	-----------	---------------	---------------



# Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

## 4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

### 4.1 Výsledky hospodaření podle středisek

Číslo střediska	Název střediska	Náklady	Výnosy	Hospodářský výsledek
20900	Správa družstva	18 597 652	17 873 372	-724 280
20783	N-centrum	249 446	251 596	2 150
20784	Bažantí	165 224	22 800	-142 424
20785	Papírová	285 372	28 926	-256 447
30	Údržba	811 486	853 090	41 604
40	Domovní samosprávy	6 315 184	6 315 184	0
50	Garáže	3 168 440	3 168 440	0
60	Kotelny	4 813 937	4 813 937	0
<b>SBD Sever</b>	<b>CELKEM</b>	<b>34 406 742</b>	<b>33 327 346</b>	<b>-1 079 396</b>

### 4.2 Středisko 20900 - Správa družstva

**HV - ztráta 724 280,- Kč**

Hospodaření střediska 20900 – Správa skončilo záporným hospodářským výsledkem. Oproti plánu, který počítal se ztrátou 816 tis. Kč, bylo dosaženo výsledku hospodaření před zdaněním ve výši ztráty 724 tis. Kč. Ve výnosech byl plán překročen zejména v položkách Ostatní tržby, naopak nižších výnosů bylo dosaženo zejména v položkách Poplatky za převody členských práv (BJ+GJ) a Finanční výnosy. V nákladech pak byl plán překročen zejména v položkách Spotřeba materiálu, Ostatní služby, Mzdové náklady ze závislé činnosti a Daně a poplatky. Plán zůstal nenaplněn v nákladech zejména v položkách Jiné provozní náklady a Tvorba opravných položek. Podrobně ukazuje hospodaření správy družstva tabulka na straně 10.

### 4.3 Středisko 20783 – N-centrum

**HV - zisk 2 150,- Kč**

Hospodaření střediska 20783 – N-centrum skončilo kladným hospodářským výsledkem ve výši 2 tis. Kč.

### 4.4 Středisko 20784 – Bažantí

**HV - ztráta 142 424,- Kč**

Hospodaření střediska 20784 – Bažantí skončilo záporným hospodářským výsledkem. Oproti plánu, který počítal se ztrátou 2 946 tis. Kč, bylo dosaženo výsledku hospodaření před zdaněním ve výši ztráty 142 tis. Kč. Největší rozdíl vznikl v položce Zůstatková cena prod. DHM, kde nebyla zůstatková cena zaúčtována, protože nedošlo k demolici staré budovy.



# Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

## 4.5 Středisko 20785 – Papírová

**HV – ztráta 256 447,- Kč**

Hospodaření střediska 20785 – Papírová skončilo záporným hospodářským výsledkem ve výši ztráty 256 tis. Kč. Náklady tvoří zejména Ostatní služby a Finanční náklady.

## 4.6 Střediska 30 – Údržba

**HV - zisk 41 604,- Kč**

Středisko údržba dosáhlo v roce 2014 zisku ve výši 42 tis. Kč a to především díky fakturaci prací drobné údržby pro externí subjekty (SVJ).

## 4.7 Střediska 40 - Domovní samosprávy

**HV - 0,- Kč**

Zdrojem financování DS jsou finanční prostředky soustředěné v zálohách na služby a DZO.

### 4.7.1 Opravy a udržování

Opravy a udržování jsou prováděny ve velké míře dodavatelsky na základě uzavíraných smluv o dílo nebo na základě zaslaných objednávek. V menší míře jsou opravy a udržovací práce prováděny střediskem údržby družstva (zejména lokalita sídliště Broumovská), eventuálně svépomocí.

Celkový objem prací v roce 2014 středisek 40 činil 2 093 tis. Kč, což je o 314 tis. méně než v roce 2013.

### 4.7.2 Úvěry a dotace

V roce 2014 byly představenstvem schváleny a u ČSOB, a.s. přijaty další dva úvěry na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů v členění podle jednotlivých domovních samospráv a dále byl přijat úvěr na výstavbu bytového domu Papírová:

Číslo stř.	Adresa	Výše úvěr. rámce	Skutečně vyčerpaná výše úvěru
4622	Na Žižkově 809-810	3 600 000 Kč	3 171 184 Kč
4772	Halasova 897-898 *)	1 299 554 Kč	1 299 554 Kč
20785	Papírová **)	35 700 000 Kč	k 31. 12. 2014 vyčerpano 1 442 654,01 Kč
	<b>CELKEM</b>	<b>40 599 554 Kč</b>	<b>5 913 392 Kč</b>

\*) úvěr nebyl postoupen na nově vzniklé SVJ

\*\*\*) úvěr nebyl k 31. 12. 2014 dočerpán

Na řádných a mimořádných splátkách úvěrů bylo u domovních samospráv v roce 2014 uhrazeno celkem 17 860 tis. Kč.

Níže v tabulce je uvedeno členění jednotlivých úvěrů domovních samospráv i s vyčíslením nesplacených jistin úvěrů k 31. 12. 2014:



# Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

č. DS	DS	Počáteční výše úvěru	Nesplacený zůstatek jistiny úvěru k 31.12.2013	Úmor 2014	Úrok 2014	Splátky úvěru 2014 celkem	Nesplacený zůstatek jistiny úvěru k 31.12.2014	Poznámka
4091	Na Jezírku 622	2 591 541	881 684,30	183 068,51	14 385,57	197 454,08	<b>698 615,79</b>	
4092	Na Jezírku 623	2 696 025	1 213 671,47	151 594,69	18 653,63	170 248,32	<b>1 062 076,78</b>	
4093	Na Jezírku 624	3 581 579	1 748 569,97	315 527,19	26 050,15	341 577,34	<b>1 433 042,78</b>	
4094	Na Jezírku 625	3 631 786	1 055 466,41	131 833,91	0,00	131 833,91	<b>923 632,50</b>	vznik SVJ k 1.10.2013, úvěrová smlouva na SVJ nepostoupena, konečná splátnost 7/2021
4095	Na Jezírku 626-628	4 500 000	2 198 851,75	345 299,07	35 276,74	380 575,81	<b>1 853 552,68</b>	
4095	Na Jezírku 626-628	400 000	237 521,55	33 989,12	5 712,54	39 701,66	<b>203 532,43</b>	
4212	Národní 381-383	2 400 000	796 482,43	134 242,65	14 335,83	148 578,48	<b>662 239,78</b>	
4273	Žitná 745-746	1 131 203	450 828,80	88 669,37	10 789,67	99 459,04	<b>362 159,43</b>	
4561	Zhořelecká 1328	1 285 206	389 523,50	51 031,90	8 862,90	59 894,80	<b>338 491,60</b>	
4561	Zhořelecká 1328	2 282 586	1 296 039,38	194 988,35	29 817,72	224 806,07	<b>1 101 051,03</b>	
4621	Na Žižkově 807-808	4 810 918	3 027 193,96	292 167,20	45 719,92	337 887,12	<b>2 735 026,76</b>	
4621	Na Žižkově 807-808	988 157	366 228,43	91 241,70	5 419,74	96 661,44	<b>274 986,73</b>	
4622	Na Žižkově 809-810	3 171 184	0,00	1 963 428,16	20 775,90	1 984 204,06	<b>1 207 755,48</b>	nový v 2014
4623	Žitná 821-822	4 597 578	2 683 869,36	966 616,82	63 878,72	1 030 495,54	<b>1 717 252,54</b>	
4623	Žitná 821-822	1 368 861	582 616,47	670 779,17	13 617,15	684 396,32	<b>698 082,30</b>	
4624	Žitná 823-824	1 840 813	679 047,54	679 047,54	967,64	680 015,18	<b>0,00</b>	vznik SVJ k 1.10.2013, úvěrová smlouva na SVJ postoupena v 1/2014
4624	Žitná 823-824	2 058 197	2 046 103,88	2 046 103,88	2 267,76	2 048 371,64	<b>0,00</b>	vznik SVJ k 1.10.2013, úvěrová smlouva na SVJ postoupena v 1/2014
4661	Vlnařská 837	3 000 000	1 044 128,17	132 118,29	15 853,71	147 972,00	<b>912 009,88</b>	
4691	Sněhurčina 688,689	2 663 248	2 313 111,09	284 477,63	64 568,71	349 046,34	<b>2 028 633,46</b>	
4695	Sněhurčina 696,697	2 220 312	1 928 439,21	309 409,98	53 850,77	363 260,75	<b>1 619 029,23</b>	
4701	Sněhurčina 702-703	5 770 824	2 556 500,81	225 186,49	39 748,19	264 934,68	<b>2 331 314,32</b>	
4702	Sněhurčina 704-705	5 969 146	2 950 788,74	259 916,87	45 878,53	305 795,40	<b>2 690 871,87</b>	
4703	Sněhurčina 706-707	3 157 375	3 030 029,98	309 430,34	46 261,66	355 692,00	<b>2 720 599,64</b>	
4741	Pazderkova 866-867	19 400 000	14 431 687,90	3 098 097,44	265 802,68	3 363 900,12	<b>11 333 590,46</b>	
4742	Pazderkova 868-869	20 130 037	14 293 779,06	3 157 816,30	265 131,23	3 422 947,53	<b>11 135 962,76</b>	
4761	Baltská 939	2 914 254	1 950 384,13	188 491,09	28 895,63	217 386,72	<b>1 761 893,04</b>	
4771	Halasova 895-896	1 998 448	960 967,32	264 315,31	20 286,57	284 601,88	<b>696 652,01</b>	
4772	Halasova 897-898	1 299 554	0,00	1 078 579,20	6 411,74	1 084 990,94	<b>220 974,80</b>	vznik SVJ k 2.12.2014, úvěrová smlouva na SVJ nepostoupena, bude doplaceno v 5/2015
4773	Halasova 899	1 042 520	482 600,19	102 399,78	5 885,10	108 284,88	<b>380 200,41</b>	
4861	Aloisina Vyšina 643	431 992	206 670,14	110 201,90	2 365,82	112 567,72	<b>96 468,24</b>	
20785	Papírová	1 442 654	0,00	0,00	1 025,89	1 025,89	<b>1 442 654,01</b>	nový v 2014
<b>CELKEM</b>		<b>114 775 997</b>	<b>65 802 785,94</b>	<b>17 860 069,85</b>	<b>1 178 497,81</b>	<b>19 038 567,66</b>	<b>54 642 352,74</b>	



# Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

V roce 2014 nebyly uzavřeny žádné nové dotační smlouvy. Přehled obdržných dotací za posledních pět let je uveden níže v členění podle jednotlivých domovních samospráv:

č. DS	DS	Typ dotace	Celková výše dotace	Podíl dotace v roce 2010	Podíl dotace v roce 2011	Podíl dotace v roce 2012	Podíl dotace v roce 2013	Podíl dotace v roce 2014	Poznámka
4091	Na Jezírku 622 *)	Panel	693 801	48 004	48 004	48 004	48 004	48 004	
4092	Na Jezírku 623 *)	Panel	721 773	51 492	51 492	51 492	51 492	51 492	
4093	Na Jezírku 624 *)	Panel	958 851	66 892	66 892	66 892	66 892	66 892	
4094	Na Jezírku 625 *)	Panel	972 293	69 012	69 012	69 012	69 012	0	vznik SVJ k 1.10.2013, dotační smlouva nepostoupena
4095	Na Jezírku 626-628	Panel	1 264 515	87 208	87 208	87 208	87 208	87 208	
4273	Žitná 745-746	IPRM	503 521	0	0	0	265 727	237 794	
4561	Zhofelecká 1328 *)	Panel	390 763	31 876	31 876	31 876	31 876	31 876	
4572	Vlnařská 688-693 *)	Panel	4 968 334	349 640	349 640	349 640	0	0	vznik SVJ k 1.10.2013, dotační smlouva postoupena na SVJ
4621	Na Žižkově 807-808 *)	Panel	843 999	66 544	66 544	66 544	66 544	66 544	
4621	Na Žižkově 807-808 *)	IPRM	677 026	0	0	0	677 026	0	
4622	Na Žižkově 809-810	IPRM	2 135 832	0	0	0	0	2 135 832	
4623	Žitná 821-822 *)	Panel	781 969	56 304	56 304	56 304	56 304	56 304	
4623	Žitná 821-822 *)	IPRM	629 002	0	0	0	0	629 002	
4624	Žitná 823-824	IPRM	873 235	0	646 444	0	226 791	0	vznik SVJ k 1.10.2013, dotační smlouva postoupena na SVJ
4627	Žitná 829, 830	IPRM	100 347	0	0	100 347	0	0	vznik SVJ k 1.10.2013, dotační smlouva postoupena na SVJ
4661	Vlnařská 837	Panel	543 290	37 468	37 468	37 468	37 468	37 468	
4691	Sněhurčina 688,689	Panel	555 911	0	0	59 562	39 708	39 708	
4695	Sněhurčina 696, 697	Panel	442 329	0	0	47 391	31 594	31 594	
4701	Sněhurčina 702-703	Zelená úsporám	2 102 410	2 102 410	0	0	0	0	
4702	Sněhurčina 704-705	Zelená úsporám	2 049 466	2 049 466	0	0	0	0	
4703	Sněhurčina 706-707	Zelená úsporám	2 026 228	2 026 228	0	0	0	0	
4705	Sněhurčina 712-713	Zelená úsporám	2 189 838	2 189 838	0	0	0	0	vznik SVJ k 1.3.2013
4741	Pazderkova 866-867	Panel	4 286 234	295 602	295 602	295 602	295 602	295 602	
4742	Pazderkova 868-869	Panel	4 051 768	279 432	279 432	279 432	279 432	279 432	
4742	Pazderkova 868-869	IPRM	338 274	0	0	0	0	338 274	
4761	Bažtská 939 *)	Panel	538 474	37 506	37 506	37 506	37 506	37 506	
4771	Halasova 895, 896	IPRM	692 831	0	0	692 831	0	0	
4772	Halasova 897,898	IPRM	0	0	0	0	0	0	dotace postoupena na SVJ
4773	Halasova 899	IPRM	520 000	139 805	332 088	0	0	0	
	<b>CELKEM</b>		<b>36 852 314</b>	<b>9 984 727</b>	<b>2 455 512</b>	<b>2 377 111</b>	<b>2 368 186</b>	<b>4 470 532</b>	

\*) Celková výše dotace byla snížena z důvodu nedočerpání podporovaného úvěru



# Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

---

## 4.7.3 Zálohy na služby

Předpis těchto záloh byl stanoven v takové výši, aby v průběhu roku nedošlo k platební neschopnosti domovních samospráv a tím družstva.

### Vyúčtování služeb za rok 2014

Zálohy	34 968 073,33 Kč
Náklady	19 738 391,74 Kč
Přeplatek	15 229 681,59 Kč

## 4.7.4 Tepelné hospodářství – Soustava centralizovaného zásobování teplem

Cena tepla od dodavatele Teplárny Liberec, a. s. byla v roce 2014 v základní složce rezervovaného výkonu 3 219 Kč/kW (rok), cena spotřební složky za odebrané množství byla 516,82 Kč/GJ. U ohřevu teplé vody byla cena 705,79Kč/GJ. Ceny jsou uvedeny vč. DPH.

## 4.8 Střediska 50 – Garáže

**HV - 0,- Kč**

Největší položkou hospodaření středisek byly náklady na opravu a údržbu ve výši 2 791 tis. Kč. Z této sumy tvořila 84% částka na opravu GS 5160 - Franklinova a 11,5% částka na opravu GS 5670 – Franklinova II.

## 4.9 Střediska 60 – Kotelny

**HV - 0,- Kč**

Největší položkou hospodaření středisek byly náklady na nákup energií (plynu a elektrické energie) ve výši 4 307,4 tis. Kč.

Pro rok 2014 byla s RWE uzavřena smlouva o postupném nákupu. Tento produkt je určen pro zákazníky s minimálním ročním odběrem zemního plynu 4,2 GWh. Výhodou je rozložení nákupu do více tranší a lépe predikovatelná spotřeba. Součástí produktu je unikátní zabezpečené internetové rozhraní - tzv. WEB portál RWE, kde realizujeme nákup tranší dle aktuálních potřeb v závislosti na aktuálním vývoji měny a ceny plynu na Lipské burze. Tento produkt umožnil provést nákup tranší v některých mimořádně výhodných obdobích, díky tomu dosahujeme ceny o cca 300 Kč/MWh nižší než je maloobdobatelská cena u dominantních dodavatelů na trhu. Cena tepla na provozovaných kotelnách se po započtení všech režijních nákladů pohybovala v roce 2014 mezi 350,- až 450,- Kč/GJ (průměr 423 Kč/GJ).



## **5. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

### **5.1 Vlastní kotelny**

Kotelny jsou provozovány v souladu s platnou legislativou, v roce 2014 byly prováděny výměny opotřeбенých technologických částí, především regulátory, expanzní nádoby, čerpadla, přípravná teplé vody, řídicí jednotky a odstraňovány závady, které vyplynuly z pravidelných revizí.

### **5.2 Opatření na úsporu tepelné energie**

Úspora tepelné energie je dosahována na několika úrovních. Patří k nim poměrové měření tepla, které vede ke spravedlivějšímu rozdělení nákladů a k odpovědnému uživatelskému chování, průběžná údržba a rekonstrukce regulace otopné soustavy, částečné a komplexní revitalizace objektů a zpětná vazba na uživatelský komfort od uživatelů směrem k obsluze kotelny, která umožňuje pružně reagovat na přizpůsobení odběru.

## **6. INTEGROVANÝ SYSTÉM ŘÍZENÍ**

V roce 2008 zavedlo družstvo integrovaný systém řízení a získalo certifikáty v souladu s normami ISO 9001:2000 (systém řízení jakosti), ISO 14001:2004 (systém ochrany životního prostředí) a ISO 27001:2005 (systém řízení bezpečnosti informací). V roce 2009 provedlo družstvo přizpůsobení integrovaného systému řízení z normy ISO 9001:2000 na ISO 9001:2008. Integrovaný systém řízení byl v průběhu roku 2014 zkontrolován interními audity a recertifikačním auditem se závěrem: „S ohledem na nezjištění neshod v průběhu recertifikačního auditu doporučuji vydat certifikáty dle shody QMS a EMS a ISMS s normami ISO 9001:2008 a ISO 14001:2004 a ISO/IEC 27001:2005 ve znění jako v předcházejícím roce.“

## **7. PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE**

Vlivem převodu bytových jednotek do vlastnictví členů družstva se snižuje počet bytů v majetku družstva a počet členů družstva.

Družstvo plní zákonnou povinnost založit společenství vlastníků na domech, kde poklesne vlivem probíhající privatizace jeho spoluvlastnický podíl pod zákonem stanovenou mez. Nově vzniklým společenstvím vlastníků družstvo zajišťuje i nadále správu domu na základě uzavřené smlouvy. Zároveň družstvo nabízí své služby i bytovým domům mimo stávající působnost družstva. Mezi klienty družstva patří nejen společenství vlastníků, ale také malá bytová družstva, obce i další vlastníci bytového fondu. Na základě těchto aktivit dochází ke zvyšování počtu spravovaných bytů, takže se SBD Sever stalo v oblasti správy nemovitostí největším správcem v Libereckém kraji, pokud jde o počet spravovaných jednotek.

Družstvo rovněž realizuje další doplňkové projekty, včetně výstavby nových objektů. V roce 2014 započala výstavba polyfunkčního domu v ul. Papírová v centru Liberce, v dalších letech družstvo počítá s výstavbou domu v ul. Bažantí, rovněž v centru Liberce.



# Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

---

## 8. NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2014 činí celkem -1 079 396,31 Kč.

Celková daň z příjmů právnických osob za rok 2014 činí 19 040,- Kč.

Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2014 ve výši -1 098 436,31 Kč bude kryt nerozděleným ziskem z minulých let ve výši 386 607,10 Kč (účet 428) a rezervním fondem ve výši 711 829,21,- Kč (účet 422).

## 9. PŘÍLOHY

Rozvaha v plném rozsahu za rok 2014

Výkaz zisku a ztrát za rok 2014

Cash flow za rok 2014

Příloha za rok 2014

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2014

Výrok auditora

## ROZVAHA v plném rozsahu

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SEVER

ke dni 31.12.2014

(v celých tisících Kč)

IČ
00042579

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

Lipová 596/7

460 31, Liberec

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b> (ř. 02+03+31+63)=ř.67	001	<b>407.766</b>	<b>-14.222</b>	<b>393.544</b>	<b>409.153</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	2.377		2.377	41
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04+13+23)	003	239.566	-4.513	235.053	227.246
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	886	-886		43
I.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007	886	-886		43
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill (+/-)	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 14 až 22)	013	238.680	-3.627	235.053	227.203
B. II.1.	Pozemky	014	35.419		35.419	25.301
2.	Stavby	015	194.411	-1.895	192.516	200.196
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	1.861	-1.731	130	170
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	6.988		6.988	1.536
8.	Poskyté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)	023				
B. III. 1	Podíly - ovládaná osoba	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř. 32+39+48+58)	031	165.587	-9.710	155.877	180.496
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	256		256	163
C. I. 1.	Materiál	033	256		256	163
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)	039				
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	100.837	-9.710	91.127	106.039
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	31.786	-9.710	22.076	26.574
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	469		469	1.688
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	5.114		5.114	3.174
8.	Dohadné účty aktivní	056				
9.	Jiné pohledávky	057	63.468		63.468	74.603
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	64.494		64.494	74.294
C. IV. 1.	Peníze	059	419		419	304
2.	Účty v bankách	060	28.685		28.685	33.908
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	35.390		35.390	40.082
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	237		237	1.370
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	237		237	1.368
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066				2

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 68+88+121)=ř. 01	067	393.544	409.153
A.	Vlastní kapitál (ř. 69+73+80+83+87)	068	205.875	214.488
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	1.372	1.376
A. I. 1.	Základní kapitál	070	1.372	1.376
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu (+/-)	072		
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 79)	073	195.900	203.157
A. II. 1.	Ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	195.900	203.157
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	077		
5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	078		
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	079		
A. III.	Fondy ze zisků (ř. 81 + 82)	080	9.314	9.542
A. III. 1.	Rezervní fond	081	9.210	9.210
2.	Statutární a ostatní fondy	082	104	332
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 84+85)	083	387	387
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	387	387
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	085		
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	086		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného uč. období (+/-) ř. 01-(+69+73+80+83+89+122)=ř. 60	087	-1.098	26
2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku	088		
B.	Cizí zdroje (ř. 90+95+106+118)	089	185.586	192.234
B. I.	Rezervy (ř. 91 až 94)	090		
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	091		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	092		
3.	Rezerva na daň z příjmu	093		
4.	Ostatní rezervy	094		
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 96 až 105)	095	27.615	26.592
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	096		
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	097		
3.	Závazky - podstatný vliv	098		
4.	Závazky ke společníkům	099		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	100	27.615	26.592
6.	Vydané dluhopisy	101		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	102		
8.	Dohadné účty pasivní	103		
9.	Jiné závazky	104		
10.	Odložený daňový závazek	105		

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř. 107 až 117)	106	99.950	95.720
1.	Závazky z obchodních vztahů	107	3.479	3.021
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	108		
3.	Závazky - podstatný vliv	109		
4.	Závazky ke společníkům	110	322	329
5.	Závazky k zaměstnancům	111	103	136
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	307	293
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	122	89
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	34.968	35.235
9.	Vydané dluhopisy	115		
10.	Dohadné účty pasivní	116	63	65
11.	Jiné závazky	117	60.586	56.552
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 119 až 121)	118	58.021	69.922
B. IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	119	58.021	69.922
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	121		
C. I.	Časové rozlišení (ř. 123 až 124)	122	2.083	2.431
C. I. 1.	Výdaje příštích období	123	2.078	2.426
2.	Výnosy příštích období	124	5	5

Sestaveno dne: 13.04.2015

Právní forma účetní jednotky : družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky : správa bytů

Podpisový záznam :



## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo  
jiný název účetní jednotky  
Stavební bytové družstvo SEVER

ke dni 31.12.2014

(v celých tisících Kč)

IČ
00042579

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

Lipová 596/7

460 31, Liberec

Označení a	TEXT 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	24.614	24.138
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	24.614	24.138
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti	6		
II.3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	8	15.448	14.230
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	9	5.622	5.654
B.2.	Služby	10	9.826	8.576
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	9.166	9.908
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	13.440	12.855
C.1.	Mzdové náklady	13	9.539	9.136
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	459	461
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	3.044	2.867
C.4.	Sociální náklady	16	398	391
D.	Daně a poplatky	17	1.349	1.424
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	407	389
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a (ř. 20+21)	19	80	109
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	80	109
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého (ř. 23+24)	22		
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		
F.2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerva opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	404	575
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	6.898	8.898
H.	Ostatní provozní náklady	27	1.772	1.884
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	-1.228	1.788

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	409	121
K.	Náklady z finančního majetku	38		
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	8	29
N.	Nákladové úroky	43	1.218	2.810
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	1.213	1.282
O.	Ostatní finanční náklady	45	263	176
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	149	-1.554
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	19	186
Q. 1.	- splatná	50	19	186
Q. 2.	- odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)	52	-1.098	48
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		22
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		-22
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)	60	-1.098	26
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30+48+53-54)	61	-1.079	212

Sestaveno dne: 13.04.2015

Právní forma účetní jednotky: družstvo

Předmět podnikání: správa bytů

Podpisový záznam:



## Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2014

v tis. Kč		Stav v běžném obd.	Stav v minulém obd.
<b>P</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněž.ekvivalentů na začátku účet.období</b>	<b>74 294</b>	<b>86 060</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>			
<b>Z</b>	<b>Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (účetů 591-596 )</b>	<b>- 1 079</b>	<b>212</b>
<b>A.1.</b>	<b>Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)</b>	<b>7 057</b>	<b>- 6 125</b>
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	407	389
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	404	575
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) , Zisk = mínus	- 80	- 109
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtov. náklad.úroky (+) s výjimkou kapitaliz.úroků a vyúčt. výnos.úroky (-)	- 1 481	- 2 986
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	7 807	- 3 994
<b>A.*</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)</b>	<b>5 978</b>	<b>- 5 913</b>
<b>A.2.</b>	<b>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu</b>	<b>17 755</b>	<b>29 693</b>
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	12 449	23 583
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	5 212	6 105
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	94	5
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněž.prostředků		0
<b>A.**</b>	<b>Čistý peněžní tok z prov. čin. před zdaněním a mimoř. položkami (A.*+A.2)</b>	<b>23 733</b>	<b>23 780</b>
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	- 217	- 238
A.4.	Přijaté úroky (+)	1 630	1 432
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za doměrky daně za minulá období (-)	- 238	- 298
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimoř. výsledek hospodaření včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimoř.činnosti	0	- 22
<b>A.***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.** + A.3 až A.6)</b>	<b>24 908</b>	<b>24 654</b>
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	- 17 567	- 6 180
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	80	109
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	3 522	3 821
<b>B.***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)</b>	<b>- 13 965</b>	<b>- 2 250</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
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	- 13 255	- 20 285
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	- 7 488	- 13 885
C.2.1.	Zvýš. peněž. prostř. z titulu zvýšení základního kapitálu, event. rezerv. fondu (+)	- 228	- 51
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	- 3	- 17
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	- 7 257	- 13 817
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplac.srážk.daně	0	0
<b>C.***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1 + C.2)</b>	<b>- 20 743</b>	<b>- 34 170</b>
<b>F</b>	<b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)</b>	<b>- 9 800</b>	<b>- 11 766</b>
<b>R</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)</b>	<b>64 494</b>	<b>74 294</b>
Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
13.4.2015		Ing. Mgr. Petr Černý 	

## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2014

**Obchodní jméno:** Stavební bytové družstvo Sever  
**Sídlo:** Lipová 596/7, Liberec 4, PSČ 460 31  
**IČ:** 00042579  
**Právní forma:** družstvo  
**Registrace:** v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 151

<b>Rozhodující předmět podnikání:</b>	zajišťování správy bytových a nebytových objektů vlastních či ve vlastnictví jiných osob a zajišťování jejich provozu		
<b>Datum založení:</b>	14.8.1965		
<b>Datum zápisu do obchodního rejstříku:</b>	2.11.1965		
<b>Vlastníci podílů na základním kapitálu:</b>	členové družstva		
<b>Statutární zástupci:</b>	Ing. Mgr. Černý Petr - předseda představenstva představenstvo - dle výpisu z OR		
<b>Členi dozorčího orgánu:</b>	kontrolní komise		
<b>Změny v OR v roce 2014:</b>	Ve složení představenstva nebyly změny a pracovalo ve složení:  Ing. Mgr. Černý Petr - předseda představenstva Ing. Škoda Přemek - 1. místopředseda představenstva Ing. Šedivý Vratislav - 2. místopředseda představenstva Ing. Šeliga Karel - člen představenstva Ing. Deyl Petr - člen představenstva Leinweber František - člen představenstva  Ve složení kontrolní komise nebyly změny a pracovala ve složení:  Ing. Řepa Josef - předseda kontrolní komise Ing. Bejček Václav - místopředseda kontrolní komise Ing. Petera Vladimír - člen kontrolní komise  V předmětu podnikání nebyly provedeny změny.		
<b>Podíly v jiné organizaci:</b>	žádné		
<b>Ovládací smlouvy:</b>	nejsou		
<b>Průměrný počet zaměstnanců:</b>	27,53	<b>Osobní náklady (v tis. Kč):</b>	13 440
<b>Z toho řídicích pracovníků:</b>	6	<b>Odměny funkcionářům (v tis. Kč):</b>	420
		<b>z toho představenstvu družstva (v tis. Kč):</b>	315
<b>Půjčky a úvěry poskytnuté jiným osobám:</b>	členovi na výměnu oken členům na opravy garáží	stav k 31.12.2014 20 466 2 356 659	
<b>Poskytnuté záruky:</b>	nebyly poskytnuty žádné záruky		
<b>Ostatní plnění spřízněným osobám:</b>	žádná plnění nebyla poskytnuta		

**INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH,  
OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ**

<b>Ocenění zásob:</b>	pořizovací ceny
<b>Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku:</b>	pořizovací ceny
<b>Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností:</b>	v roce 2014 nebyl vytvořen
<b>Ocenění cenných papírů a podílů:</b>	krátkodobé cenné papíry byly k 31. 12. 2014 oceněny reálnou hodnotou
<b>Stanovení reprodukční ceny:</b>	v roce 2014 nebyla použita
<b>Druhy nákladů souvisejících s pořízením zásob:</b>	balné, poštovní, dopravné
<b>Změny proti předcházejícímu účetnímu období:</b>	ve způsobu oceňování nedošlo k žádným změnám
<b>Způsob stanovení opravných položek k majetku:</b>	způsobem jako ke konci předcházejícího účetního období  pohledávky za poplatky z prodlení vzniklé do konce r. 2000 byly vedeny na podrozvahovém účtu a do výnosů účtovány až při zaplacení, proto na ně nemohla být vytvořena opravná položka
<b>Metody při stanovení odpisů dlouhodobého majetku:</b>	účetní odpisy jsou stanoveny rovnoměrné daňové odpisy jsou stanoveny rovnoměrné
<b>Způsob přepočtu cizích měn na českou měnu:</b>	kurz uvedený na účetním dokladu k okamžiku uskutečnění účetního případu
<b>Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou:</b>	ocenění reálnou hodnotou je použito pouze u krátkodobých cenných papírů

## DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

### Významné položky v rozvaze

<b>Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky:</b>	
Vzhledem k tomu, že nejsou významné rozdíly mezi účetními a daňovými záznamy, nebylo o odložené dani účtováno.	
<b>Rozpis dlouhodobých bankovních úvěrů:</b>	
Všechny poskytnuté úvěry jsou od ČSOB na výstavbu družstevních objektů a byly poskytnuty v předcházejících účetních obdobích. Nově byly v účetním období poskytnuty úvěry na rekonstrukci a opravy bytových domů.	
Stav poskytnutých investičních úvěrů k 31.12.2014:	<b>58 021 tis. Kč</b>
<b>Zajištění poskytnutých úvěrů:</b>	
Úvěry jsou zajištěny zástavním právem na družstevní domy, na jejichž výstavbu byly poskytnuty. Zástavní právo pro ČSOB: <b>169 734 tis. Kč</b>	
Úvěr na výstavbu byt.dому Papírová je zajištěn zástavním právem. Zástavní právo pro ČSOB: <b>35 700 tis. Kč</b>	
Úvěry na rekonstrukci a opravy bytových domů jsou zajištěny blankosměnkou a/nebo ručitelským prohlášením vlastníků.	
<b>Přijaté dotace:</b>	<b>v tis. Kč</b>
- na úhradu úroků k úvěrům na rekonstrukce panel. domů:	1 130 (Panel)
- na opatření vedoucí k energetickým úsporám prostřednictvím zateplení bytových domů	0 (Zelená úsporám) 83 (MPO prostřednictvím ČSOB)
- na regeneraci bytových domů - sídliště Rochlice	3 341 (IPRM)
- na provozní náklady:	0
- na opravy vad panelové výstavby:	0
<b>Další významné položky:</b>	
V roce 2014 byly do vlastnictví převedeny:	<b>v tis. Kč</b>
byty v hodnotě	10 705
pozemky v hodnotě	641
garáže v hodnotě	50
kotelny v hodnotě	0
V roce 2014 nebyly vyřazeny žádné stavby, budovy ani dopravní prostředky z důvodu prodeje.	

### Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

<b>Doměrky splatné daně z příjmů za minulá účetní období:</b>	
žádné	
<b>Rozpis inventurních rozdílů:</b>	
při inventurách majetku a závazků nebyly zjištěny žádné inventurní rozdíly	
<b>Odložená daň:</b>	
nebyla stanovena	

### Významné události od rozvahového dne do sestavení účetní závěrky

nebyly

**Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč):**

druh	stav k 1.1.2014		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2014	
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky
software	885	842	0	43	0	0	885	885
<b>C E L K E M</b>	<b>885</b>	<b>842</b>					<b>885</b>	<b>885</b>

Pořízený ve sledovaném období: nebyl

Vyřazený ve sledovaném období: nebyl

Dlouhodobý nehmotný majetek neuvedený v rozvaze: není

Dlouhodobý nehmotný majetek v podrozvaze: není

**Dlouhodobý hmotný majetek - odepisovaný (v tis. Kč):**

druh	stav k 1.1.2014		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2014	
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky
budovy a stavby	24 728	1 572	0	323	51	0	24 677	1 895
budovy a stavby DBV	177 040	0	3 399	0	10 705	0	169 734	0
stroje, přístroje a zařízení	886	716	0	40	0	0	886	756
dopravní prostředky	976	976	0	0	0	0	976	976
inventář	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>C E L K E M</b>	<b>203 630</b>	<b>3 264</b>	<b>3 399</b>	<b>363</b>	<b>10 756</b>	<b>0</b>	<b>196 273</b>	<b>3 627</b>

Významné přírůstky dlouhodobého hmotného majetku:

Významné úbytky dlouhodobého hmotného majetku:

Zhodnocení budov zateplením

Bytové jednotky a garáže

Dlouhodobý majetek neuvedený v rozvaze (v tis. Kč): 0

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč): 6 988

Dlouhodobý drobný majetek v podrozvaze (v tis. Kč): 3 278

dlouhodobý drobný nehmotný majetek (v ceně od 3 do 60 tis. Kč): 365

dlouhodobý drobný hmotný majetek (v ceně od 1 do 40 tis. Kč): 2 913

**Dlouhodobý hmotný majetek - neodepisovaný (v tis. Kč):**

druh	stav k 1.1.2014	přírůstky	úbytky	stav k 31.12.2014
pozemky správa	9 637	10 757	0	20 394
pozemky DBV	15 509	0	640	14 869
pozemky darované	155	0	0	155
<b>C E L K E M</b>	<b>25 301</b>	<b>10 757</b>	<b>640</b>	<b>35 418</b>

**Majetek zatížený zástavním právem:**

Zástavním právem jsou zatíženy domy DBV, jak je uvedeno v části týkající se úvěrů. Zástavním právem je zatížen rozestavěný bytový dům Pápiová.

**Finanční leasing:**

není

**Majetkové cenné papíry a účasti (v tis. Kč):**

Družstvo vlastní krátkodobé cenné papíry v hodnotě:

35 390

Celková výše portfolia:

36 110

**Pohledávky (v tis. Kč):**

Pohledávky z obchodního styku po lhůtě splatnosti nad 90 dnů:

707

Pohledávky po lhůtě splatnosti po 30 dnech za dlužným nájemným:

1 346

Pohledávky za poplatky z prodlžení za dlužným nájemným :

8 764

Pohledávky kryté zástavním právem:

nejsou

**Základní kapitál:**

V roce 2014 nedošlo ke změně zapisovaného základního kapitálu.

Základní kapitál zapsaný v OR:	50 000
Základní kapitál nezapsaný v OR:	1 322 500
Základní členský vklad:	300
Počet členů:	1 318

**Rozdělení zisku předcházejícího období:**

Zisk před zdaněním za rok 2013:	211 956
Zisk po zdanění za rok 2013:	25 852
- z toho přiděl do sociálního fondu:	25 852
- z toho nerozdělený zisk:	0

**Závazky**

Závazky po lhůtě splatnosti nad 30 dnů (v tis. Kč):	26
Závazky kryté podle zástavního práva:	úvěry na DBV úvěr na výstavbu byt.domu Papírová
Závazky neuvedené v účetní závěrce:	nejsou
Nejisté skutečnosti, které mohou ovlivnit vznik ztráty:	nejsou

**Rezervy**

Žádné rezervy nebyly vytvořeny.

**Výnosy**

	v tis. Kč
Výnosy středisek bytového hospodářství	14 211
Vnitropodnikové výnosy středisek bytového hospodářství	87
Výnosy středisek ostatního hospodaření pro externí	19 010
Vnitropodnikové výnosy středisek ostatního hospodaření	20
<b>Výnosy z běžné činnosti</b>	<b>33 221</b>
<b>Vnitropodnikové výnosy</b>	<b>107</b>
<b>VÝNOSY CELKEM</b>	<b>33 327</b>

Datum:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
13.4.2015	Ing. Mgr. Petr Černý předseda představenstva	Ing. Lucie Dušková hlavní ekonom	Jindřiška Vávrová hlavní účetní

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Mínimální závazný výčet informací  
uvedený ve vyhl.č. 500/2002 Sb.

k 31. prosinci 2014

Název účetní jednotky:

Stavební bytové družstvo Sever  
Lipová 596/7  
Liberec

v celých tisících Kč

Rok	Měsíc	IČ
2014	12	00042579

označení	text	1.1.2014	zvýšení	snížení	31.12.2014
A	Základní kapitál	1 375	0	4	1 372
A. 1	Základní kapitál - zapisovaný do OR (ú. 411)	50	0	0	50
A. 2	Základní kapitál - nezapisovaný do OR (ú. 411)	1 325	0	4	1 322
B	Kapitálové fondy	203 157	3 498	10 755	195 900
B. 1	Fond družstevní výstavby (ú. 413)	97 733	740	6 875	91 598
B. 2	Fond členských podílů (ú. 413)	39 933	0	1 339	38 594
B. 3	Darované pozemky (ú. 413)	13 668	-641	-1	13 028
B. 4	Ostatní kapitálové fondy (ú. 413)	51 823	3 399	2 542	52 680
C	Fondy ze zisku	9 542	36	264	9 314
C. 1	Rezervní fond (ú. 422)	9 210	0	0	9 210
C. 2	Statutární fond (ú. 423)	0	0	0	0
C. 3	Ostatní fondy (ú. 427)	332	36	264	104
D	Nerozdělený zisk minulých let (ú. 428)	413	0	26	387
E	Neuhrazená ztráta minulých let (ú. 429)	0	0	0	0
F	Výsledek hospodaření za rok 2014	0	0	0	-1 098
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>		<b>214 487</b>	<b>3 534</b>	<b>11 049</b>	<b>205 875</b>

Datum:  
13.4.2015

Podpis statutárního orgánu:  
Ing. Mgr. Petr Černý  
předseda představenstva

Osoba odpovědná za účetnictví:  
Ing. Lucie Dušková  
hlavní ekonom

Osoba odpovědná za účetní závěrku:  
Jindřiška Vávrová  
hlavní účetní

## **Výrok nezávislého auditora o ověření**

### **roční účetní závěrky za rok 2014**

**účetní jednotky**

Stavební bytové družstvo SEVER

Liberec, Lipová 596/7,

PSČ 460 31

**určeno pro**

**DRUŽSTEVNÍKY**

Jsme přesvědčeni, že provedený audit společnosti **Stavební bytové družstvo SEVER** poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření následujícího výroku auditora **bez výhrad**:

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Stavební bytové družstvo SEVER k 31. 12. 2014, nákladů a výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2014 v souladu s českými účetními předpisy.**

#### **Auditorská společnost**

**NBG, spol. s r.o.**

Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4

Registrace: MS v Praze - oddíl C, vložka 34055

Číslo oprávnění Komory auditorů ČR 134

#### *Realizační tým:*

Statutární auditor:

Ing. Tomáš Brumovský

číslo oprávnění KA ČR 0587

Asistent:

Ing. Miloš Jonák

číslo oprávnění KA ČR 2724

V Praze dne 15. 4. 2015

 spol. s r.o.  
Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4  
DIČ: CZ02587056R, email: nbj@nbg.cz  
Tel.: 259 633231, Fax: 259 633230

NBG, spol. s r.o.

Ing. Tomáš Brumovský

jednatel společnosti



  
Ing. Tomáš Brumovský

statutární auditor