Stavební bytové družstvo

# SEVER

# VÝROČNÍ ZPRÁVA
# O ČINNOSTI A VÝSLEDCÍCH
# HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA
# ZA ROK 2013

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

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

V Liberci dne 14. 4. 2014

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 ..... 5
2.6 Členská základna (k 1.1.2014) ..... 5

3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA ..... 6
3.1 Výsledek hospodaření ..... 6
3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek ..... 7
3.3 Dlouhodobý hmotný majetek ..... 7
3.4 Zásoby ..... 8
3.5 Finanční majetek ..... 8
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 ..... 9
3.11 Pracovníci ..... 9
3.12 Stavy fondů k 31.12.2013 ..... 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 Střediska 30 – Údržba ..... 11
4.5 Střediska 40 – Domovní samosprávy ..... 11
4.5.1 Opravy a udržování ..... 12
4.5.2 Úvěry a dotace ..... 12
4.5.3 Zálohy na služby ..... 15
4.5.4 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

# 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.

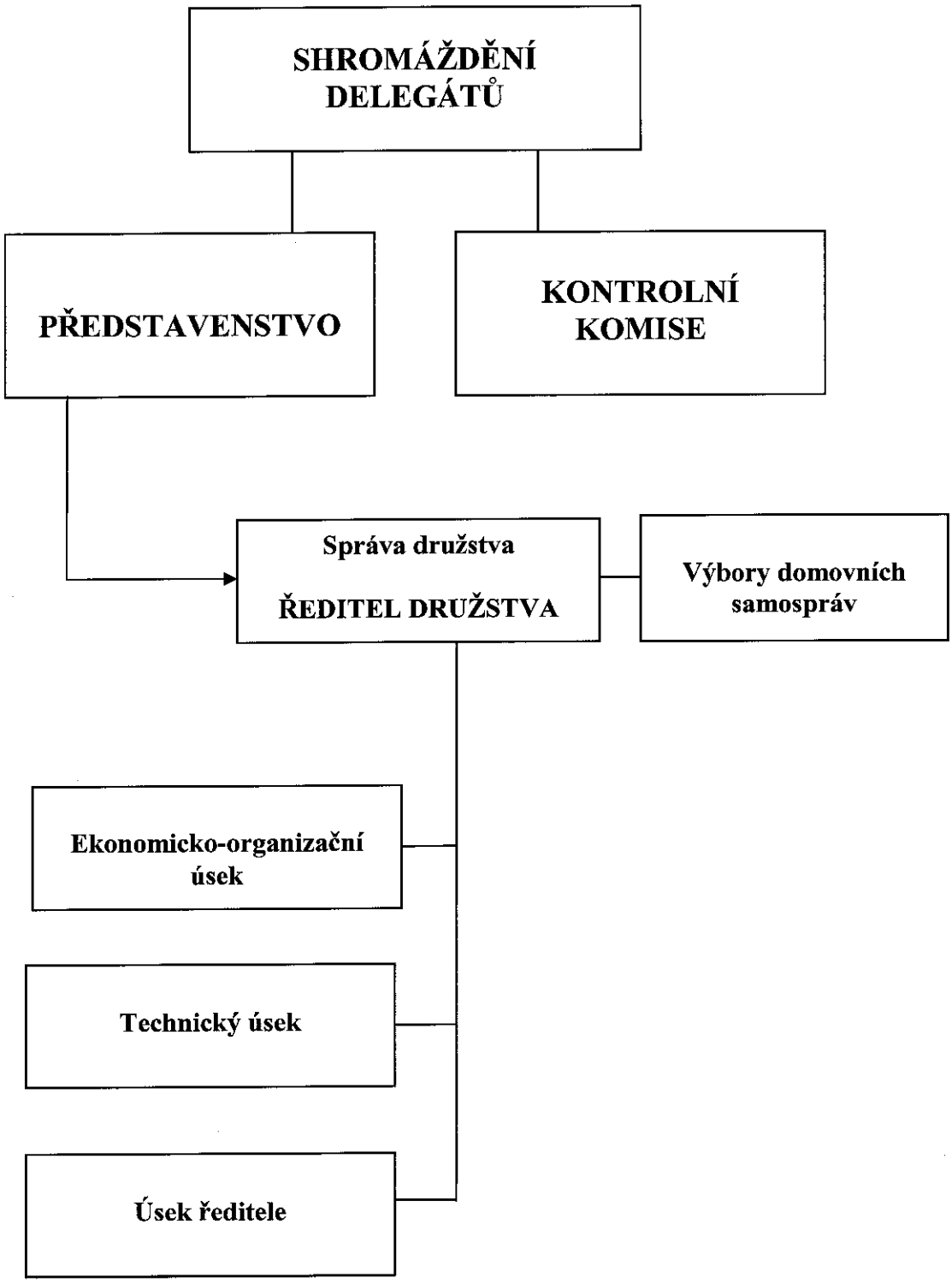
Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem, se do 31. 12. 2013 řídí stanovami SBD SEVER schválenými shromážděním delegátů dne 4. 11. 2003, ve znění schválených změn ze dne 30. 5. 2011. Od 1. 1. 2014 nabývají platnosti nové stanovy schválené shromážděním delegátů dne 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 2013 již 5 913 jednotek, což je 88,5 %. V roce 2013 bylo převedeno do vlastnictví 71 bytů, což je srovnatelné s předcházejícím rokem.

K 1. 1. 2014 bylo spravováno či vedeno účetnictví pro celkem 8 278 bytů, z čehož je 767 družstevních bytů a 7 511 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 127 garáží (z toho 615 družstevních) a 290 ostatních prostor.

# 2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

## 2.1 Organizační schéma



## 2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2013 se konala jedna schůze shromáždění delegátů dne 25. června 2013 v konferenčním sále Anton Worf v Clarion Grandhotelu Zlatý Lev, Liberec.

## 2.3 Představenstvo

Od 25. 6. 2013, kdy proběhly doplňovací volby, pracuje představenstvo družstva 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 |

## 2.4 Kontrolní komise

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

| | |
|---|---|
| **Ing. Řepa Josef** | – **předseda kontrolní komise** |
| Ing. Bejček Václav | – místopředseda kontrolní komise |
| Ing. Petera Vladimír | – člen kontrolní komise |

## 2.5 Vedoucí pracovníci správy družstva

| | |
|---|---|
| **Ing. Mgr. Černý Petr** | – **ředitel družstva** |
| Ing. Dušková Lucie | – hlavní ekonom (od 1. 7. 2013) |
| Ing. Nesibová Lenka | – hlavní ekonom (do 30. 6. 2013) |
| Ing. Gatter Martin | – manažer bytové správy |
| Vávrová Jindřiška | – hlavní účetní |
| Mravcová Eva | – vedoucí zákaznického centra |
| Gadas Martin | – vedoucí bytových techniků |

## 2.6 Členská základna (k 1. 1. 2014)

| | |
|---|---|
| Počet členů družstva | 1 414 |
| z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí | 1 248 |
| členové se základním členským vkladem | 166 |

# 3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

## 3.1 Výsledek hospodaření 212 tis. Kč

Družstvo ukončilo hospodaření za rok 2013 ziskem v celkové výši 212 tis. Kč. Zisk vytvářejí střediska ostatního hospodaření. Hospodaření družstva podrobně dokumentuje následující tabulka:

**SBD SEVER výsledky za rok 2013**

**Družstvo celkem**

| Účet | NÁKLADY | Plán | Skutečnost |
|---|---|---|---|
| 501 | Spotřeba materiálu | 930 | 980 |
| 502 | Spotřeba energií | 4 315 | 4 675 |
| 511 | Opravy a udržování | 8 460 | 4 326 |
| 512 | Cestovné | 9 | 15 |
| 513 | Náklady na reprezentaci | 110 | 96 |
| 518 01 | Poštovné | 200 | 193 |
| 518 02 | Telefonní poplatky | 191 | 172 |
| 518 03 | Auditorské práce | 101 | 139 |
| 518 06 | Poradenské činnosti | 60 | 55 |
| 518 22 | Požární servis | 38 | 40 |
| 518 25 | Údržba programového vybavení | 198 | 200 |
| 518 | Ostatní služby | 3 254 | 3 341 |
| 521 01, 06 | Mzdové náklady ze záv. činn. | 7 850 | 7 724 |
| 521 02 | Dohody PP, PC | 525 | 478 |
| 521 26, 27, 50 | Mzdové náklady samospráv | 790 | 908 |
| 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 | 84 | 68 |
| 524 | Zákonné soc. a zdr. pojištění | 2 888 | 2 783 |
| 525, 527, 528 | Zákonné soc. náklady | 445 | 475 |
| 531, 532, 538 | Daně, poplatky | 1 224 | 1 424 |
| 541 01, 02 | Zůstatková cena prod. DHM | 0 | 0 |
| 541 04 | Převod BJ do vlastnictví | 0 | 0 |
| 541-5, 548 10, 22, 70 | Jiné provozní náklady | 493 | 864 |
| 546 | Odpisy pohledávek | 150 | 7 |
| 548 01, 02, 03, 21 | Pojistné | 346 | 303 |
| 548 04 | Splátky úvěru družst. výstavby | 780 | 710 |
| 548 07 | Příspěvek SČMBD | 0 | 0 |
| 551 01, 02 | Odpisy DNHM, DHM | 281 | 390 |
| 558, 559 | Tvorba opravných položek | 480 | 576 |
| 562 | Úroky z úvěru | 4 150 | 2 810 |
| 562, 566, 568 | Finanční náklady | 170 | 176 |
| 582 | Manka a škody | 0 | 22 |
| 599 | Vnitr. náklady | 700 | 360 |
| | **NÁKLADY CELKEM** | **39 642** | **34 725** |

| Účet | VÝNOSY | Plán | Skutečnost |
|---|---|---|---|
| 602 30,602 40 | Tržby za nájemné | 1 350 | 2 524 |
| 602 42 | Poplatek za správu SVJ s PS | 10 204 | 10 438 |
| 602 43,44 | Poplatek za správu DS + GS | 2 771 | 2 668 |
| 602 48 | Tržby za nebytové prostory | 475 | 608 |
| 602 50 | Tržby za úklid | 102 | 123 |
| 602 60,61 | Tržby za výkony kotelen | 3 067 | 308 |
| 602 01,20,46,99 | Tržby ostatní | 6 117 | 7 472 |
| 641, 642 | Tržby z prodeje DHM, BJ, mat. | 89 | 109 |
| 644 | Pokuty a penále | 810 | 1 121 |
| 646 | Výnosy z odps.pohledávek | 0 | 0 |
| 648 04 | Poplatky za podnájmy | 39 | 76 |
| 648 06,07 | Popl. za přev. člen. práv (BJ + GJ) | 270 | 389 |
| 648 11 | Poplatky v pokladně | 30 | 28 |
| 648 12 | Popl. za přev.BJ do vlastnictví | 315 | 650 |
| 648 40 | Čerpání DZO | 11 775 | 5 875 |
| 648 41 | Snížení čerpání DZO | 0 | 0 |
| 648, 649 | Ostatní výnosy | 375 | 759 |
| 662, 666, 668 | Finanční výnosy | 1 570 | 1 431 |
| 699 | Vnitropodnikové výnosy | 475 | 360 |
| | **VÝNOSY CELKEM** | **39 834** | **34 937** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK** | **192** | **212** |

## 3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek 885 tis. Kč

Během roku 2013 byly zaúčtovány odpisy dlouhodobého nehmotného majetku ve výši 130 tis., v následujících letech zbývá odepsat ještě 43 tis. Kč. V evidenci je dlouhodobý nehmotný majetek v hodnotě 885 tis. Kč.

## 3.3 Dlouhodobý hmotný majetek 230 467 tis. Kč

V roce 2013 došlo k poklesu dlouhodobého hmotného majetku. Do vlastnictví byly převedeny bytové jednotky v pořizovací ceně 13 810 tis. Kč, samostatné garáže v pořizovací ceně 936 tis. Kč, vestavěné garáže v pořizovací ceně 1 107 tis. Kč a vestavěné kotelny v pořizovací ceně 22 tis. Kč. Majetek byl zhodnocen zateplením bytových domů o 2 131 tis. Kč. Do majetku byly v roce 2013 zařazeny 3 zakoupené bytové jednotky určené k pronájmu v celkové hodnotě 2 895 tis. Kč. V souvislosti s převodem bytových a garážových jednotek do vlastnictví klesla hodnota pozemků o 1 024 tis. Kč. Do majetku byl v roce 2013 zařazen také nový server a světelná reklama na budově Lipová v celkové hodnotě 168 tis. Kč. Do majetku družstva byl dále zařazen nakoupený pozemek v ul. Papírová – Široká v hodnotě 6 750 tis. Kč. Dodatkem ke kupní smlouvě, uzavřeným v roce 2014, bude v roce 2014 hodnota pozemku navýšena o 500 tis. Kč. Na nedokončeném dlouhodobém majetku je evidován zůstatek 1 536 tis. Kč – z toho je 786 tis. Kč nedokončená rekonstrukce domu DS 4623 (Žitná 821, 822) a 750 tis. Kč je za projektovou dokumentaci k budoucí výstavbě domu Papírová - Široká.

Odpisy budov činily za rok 2013 celkem 237 tis. Kč, odpisy strojů, přístrojů a zařízení činily celkem 22 tis. Kč.

## 3.4 Zásoby — 163 tis. Kč

Na začátku roku 2013 byl na skladech materiál v pořizovacích cenách za 158 tis. Kč.

## 3.5 Finanční majetek — 74 294 tis. Kč

| | | |
|---|---|---|
| Z toho: | bankovní účty | 33 908 tis. Kč |
| | hotovost | 304 tis. Kč |
| | cenné papíry | 40 082 tis. Kč |

Meziročně klesl finanční majetek o 11 766 tis. Kč. Během roku byl úročen vkladem na spořicích účtech, které mají lepší úročení než běžné účty. Část provozních prostředků byla zhodnocována formou cenných papírů.

## 3.6 Výnosové úroky před zdaněním — 29 tis. Kč

Oproti roku 2012 došlo k poklesu z důvodu nižšího objemu úročených prostředků a z důvodu velmi nízkých úrokových sazeb.

## 3.7 Finanční investice — 121 tis. Kč

Výnosy z nakoupených cenných papírů jsou ovlivněny velmi konzervativním charakterem portfolia. Oproti roku 2012 došlo k rapidnímu poklesu výnosů z nakoupených cenných papírů zásluhou snížení výnosnosti jednotlivých finančních investic.

## 3.8 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu — 26 592 tis. Kč

| | |
|---|---|
| **Počáteční zůstatek k 1. 1. 2013** | **28 227 756,- Kč** |
| Tvorba | 34 230 009,- Kč |
| Čerpání | 35 865 634,- Kč |
| **Konečný zůstatek k 31. 12. 2013** | **26 592 131,- Kč** |

V roce 2013 byla průměrná výše tvorby DZO ve výši 21,40 Kč/m$^2$. Z uvedené tvorby i čerpání DZO jsou patrné stále probíhající velké generální opravy na domech (výměna oken, zateplování, rekonstrukce výtahů apod.), které vyžadují vyšší objem prostředků na jejich financování.

## 3.9 Pohledávky vymáhané — 1 316 tis. Kč

Vývoj stavu vymáhaných pohledávek po lhůtě splatnosti je uveden níže v tis. Kč. Oproti roku 2012 se platební kázeň zhoršila a došlo k nárůstu objemu vymáhaných pohledávek.

| Stav k: | 31.12.06 | 31.12.07 | 31.12.08 | 31.12.09 | 31.12.10 | 31.12.11 | 31.12.12 | 31.12.13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Pohledávky vymáhané | 1 415 | 1 114 | 879 | 1 118 | 1 554 | 1 461 | 1 223 | 1 316 |

## 3.10 Poplatky a úroky z prodlení 1 110 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 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Poplatky účtované | 3 009 | 2 449 | 1 399 | 978 | 1 117 | 1 238 | 1 145 | 1 245 | 996 | 863 | -1 | 1 110 |
| Poplatky uhrazené | 723 | 1 280 | 1 084 | 518 | 669 | 415 | 271 | 417 | 417 | 335 | 396 | 526 |

## 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 26 pracovníků po odpočtu MD (25,5 pracovního úvazku).

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

## 3.12 Stavy fondů k 31. 12. 2013

| | |
|---|---|
| Základní kapitál | 1 376 tis. Kč |
| Fond družstevní výstavby | 97 733 tis. Kč |
| Fond členských podílů | 39 933 tis. Kč |
| Darované pozemky | 13 668 tis. Kč |
| Ostatní kapitálové fondy | 51 823 tis. Kč |
| Nedělitelný fond | 9 209 tis. Kč |
| Sociální fond | 332 tis. Kč |
| Nerozdělený zisk minulých let | 387 tis. Kč |

## 3.13 Poskytování vnitrodružstevních půjček

V roce 2011 byla poskytnuta vnitrodružstevní půjčka pro GS 5110 ve výši 127 888,- Kč, která byla doplacena v únoru 2013. V květnu roku 2012 byla poskytnuta vnitrodružstevní půjčka družstevníkovi na financování výměny oken ve výši 40 926,- Kč. Nesplacený zůstatek

k 31.12.2013 činí 28 650,- Kč. V květnu roku 2013 byla GS 5010 poskytnuta vnitrodružstevní půjčka na opravu příjezdové komunikace ve výši 26 000,- Kč. Nesplacený zůstatek k 31.12.2013 činí 12 256,58 Kč.

**SBD SEVER plnění plánu stř. OH za rok 2013**

**Střediska ostatního hospodaření**

| Účet | NÁKLADY | Stř. 20900 - Správa | | | | Stř. 20783 – N-centrum | | Stř. 3 - Údržba | | Celkem za stř. OH | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Plán | Skuteč. | Rozdíl | Plnění (%) | Plán | Skuteč. | Plán | Skuteč. | Plán | Skuteč. |
| 501 | Spotřeba materiálu | 430 | 451 | 21 | 104,95% | | | 340 | 353 | 770 | 805 |
| 502 | Spotřeba energií | 305 | 243 | -63 | 79,51% | | | 10 | 0 | 315 | 243 |
| 511 | Opravy a udržování | 160 | 135 | -26 | 84,06% | | 229 | | | 160 | 363 |
| 512 | Cestovné | 5 | 12 | 7 | 236,00% | | | | | 5 | 12 |
| 513 | Náklady na reprezentaci | 110 | 96 | -14 | 87,18% | | | | | 110 | 96 |
| 518 01 | Poštovné | 180 | 179 | -1 | 99,67% | | | | | 180 | 179 |
| 518 02 | Telefonní poplatky | 143 | 132 | -12 | 91,96% | | | 22 | 17 | 165 | 148 |
| 518 03 | Auditorské práce | 101 | 139 | 38 | 137,72% | | | | | 101 | 139 |
| 518 06 | Poradenské činnosti | 60 | 55 | -5 | 91,67% | | | | | 60 | 55 |
| 518 22 | Požární servis | 38 | 40 | 2 | 104,74% | | | | | 38 | 40 |
| 518 25 | Údržba programového vybavení | 198 | 200 | 2 | 100,96% | | | | | 198 | 200 |
| 518 | Ostatní služby | 2 173 | 2 436 | 263 | 112,11% | | 40 | 1 | 1 | 2 174 | 2 477 |
| 521 01,06 | Mzdové náklady ze záv. činn. | 7 570 | 7 486 | -84 | 98,89% | | | 280 | 238 | 7 850 | 7 724 |
| 521 02 | Dohody PP, PC | 205 | 150 | -55 | 73,27% | | | 20 | 19 | 225 | 169 |
| 521 26,27,50 | Mzdové náklady samospráv | 200 | 219 | 19 | 109,30% | | | | | 200 | 219 |
| 523 01,03 | Funkční odměny PD, TK,EK,RR | 315 | 315 | 0 | 100,00% | | | | | 315 | 315 |
| 523 02 | Funkční odměny KK | 105 | 105 | 0 | 100,00% | | | | | 105 | 105 |
| 521 04,05 | Funkční odměny samospráv | 24 | 27 | 3 | 110,83% | | | | | 24 | 27 |
| 524 | Zákonné soc. a zdr. pojištění | 2 721 | 2 689 | -32 | 98,83% | | | 97 | 81 | 2 818 | 2 770 |
| 525,527,528 | Zákonné soc. náklady | 430 | 456 | 26 | 106,12% | | | 15 | 16 | 445 | 473 |
| 531,532,538 | Daně, poplatky | 134 | 254 | 120 | 189,25% | | | | | 134 | 254 |
| 541 01,02 | Zůstatková cena prod.DHM | 0 | 0 | 0 | 0,00% | | | | | 0 | 0 |
| 541 04 | Převod BJ do vlastnictví | 0 | 0 | 0 | 100,00% | | | | | 0 | 0 |
| 541-5, 548 22, 70 | Jiné provozní náklady | 472 | 841 | 369 | 178,24% | | | 8 | 0 | 480 | 841 |
| 546 | Odpisy pohledávek | 150 | 7 | -143 | 4,87% | | | | | 150 | 7 |
| 548 01,02,03,21 | Pojistné | 120 | 112 | -8 | 93,08% | | | 1 | 1 | 121 | 113 |
| 548 04 | Splátky úvěru družst.výstavby | 0 | 0 | 0 | 0,00% | | | | | 0 | 0 |
| 548 07 | Příspěvek SČMBD | 0 | 0 | 0 | 0,00% | | | | | 0 | 0 |
| 551 01,02 | Odpisy DNHM, DHM | 280 | 389 | 109 | 138,89% | | | | | 280 | 389 |
| 558,559 | Tvorba opravných položek | 480 | 575 | 95 | 119,88% | | | | | 480 | 575 |
| 562 01,02 | Úroky z úvěru družst.výst. | 0 | 0 | 0 | 0,00% | | | | | 0 | 0 |
| 568 01 | Finanční náklady | 170 | 170 | 0 | 99,76% | | 6 | | | 170 | 176 |
| 582 | Manka a škody | 0 | 22 | 22 | 2190,00% | | | | | 0 | 22 |
| 599 | Vnitr. náklady | 400 | 84 | -316 | 21,05% | | | | | 400 | 84 |
| **NÁKLADY CELKEM** | | **17 679** | **18 018** | **339** | **101,92%** | **0** | **275** | **794** | **727** | **18 473** | **19 019** |

| Účet | VÝNOSY | Plán | Skuteč. | Rozdíl | Plnění (%) | Plán | Skuteč. | Plán | Skuteč. | Plán | Skuteč. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 602 30,602 40 | Tržby za nájemné | 0 | 0 | 0 | 0,00% | | | | | 0 | 0 |
| 602 42 | Poplatek za správu SVJ s PS | 10 204 | 10 438 | 234 | 102,29% | | | | | 10 204 | 10 438 |
| 602 43,44 | Poplatek za správu DS + GS | 2 231 | 2 124 | -107 | 95,19% | | | | | 2 231 | 2 124 |
| 602 48 | Tržby za nebytové prostory | 85 | 171 | 86 | 201,41% | | | | | 85 | 171 |
| 602 50 | Tržby za úklid | 102 | 123 | 21 | 120,20% | | | | | 102 | 123 |
| 602 60 | Tržby za výkony kotelen | 167 | 183 | 16 | 109,64% | | | | | 167 | 183 |
| 602 01,20,46,99 | Tržby ostatní | 1 747 | 1 812 | 65 | 103,74% | | 279 | 670 | 566 | 2 417 | 2 657 |
| 641, 642 | Tržby z prodeje DHM, BJ, mat. | 83 | 109 | 26 | 0,00% | | | 6 | 0 | 89 | 109 |
| 644 | Pokuty a penále | 730 | 1 121 | 391 | 153,55% | | | | | 730 | 1 121 |
| 646 | Výnosy z odps.pohledávek | 0 | 0 | 0 | 0,00% | | | | | 0 | 0 |
| 648 04 | Poplatky za podnájmy | 25 | 56 | 31 | 224,00% | | | | | 25 | 56 |
| 648 06,07 | Popl. za přev. člen. práv (BJ + GJ) | 270 | 389 | 119 | 143,96% | | | | | 270 | 389 |
| 648 11 | Poplatky v pokladně | 30 | 28 | -2 | 94,33% | | | | | 30 | 28 |
| 648 12 | Popl. za přev.BJ do vlastnictví | 315 | 650 | 335 | 206,25% | | | | | 315 | 650 |
| 648 40 | Čerpání DZO | 0 | 0 | 0 | 0,00% | | | | | 0 | 0 |
| 648 41 | Snížení čerpání DZO | 0 | 0 | 0 | 0,00% | | | | | 0 | 0 |
| 648, 649 | Ostatní výnosy | 285 | 753 | 468 | 264,35% | | | | | 285 | 753 |
| 662, 666, 668 | Finanční výnosy | 1 550 | 150 | -1 401 | 9,65% | | | | | 1 550 | 150 |
| 699 | Vnitropodnikové výnosy | 10 | 91 | 81 | 909,00% | | | 155 | 188 | 165 | 279 |
| **VÝNOSY CELKEM** | | **17 834** | **18 197** | **363** | **102,04%** | **0** | **279** | **831** | **754** | **18 665** | **19 231** |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK** | **155** | **180** | **25** | | **0** | **5** | **37** | **27** | **192** | **212** |

# 4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

## 4.1 Výsledky hospodaření podle středisek

| Číslo střediska | Název střediska | Náklady | Výnosy | Hospodářský výsledek |
|---|---|---|---|---|
| **20900** | Správa družstva | 18 017 704 | 18 197 455 | 179 751 |
| **20783** | N-centrum | 274 481 | 279 295 | 4 814 |
| **30** | Údržba | 726 555 | 753 946 | 27 391 |
| **40** | Domovní samosprávy | 8 775 602 | 8 775 602 | 0 |
| **50** | Garáže | 2 002 836 | 2 002 836 | 0 |
| **60** | Kotelny | 4 927 752 | 4 927 752 | 0 |
| **SBD Sever** | **CELKEM** | **34 724 929** | **34 936 886** | **211 956** |

## 4.2 Středisko 20900 - Správa družstva HV - zisk 179 751,- Kč

Hospodaření střediska 20900 – Správa skončilo kladným hospodářským výsledkem jako v předchozích letech. Oproti plánu, který počítal se ziskem 155 tis. Kč, bylo dosaženo účetního zisku ve výši 180 tis. Kč. Ve výnosech byl plán překročen zejména v položkách Pokuty a penále, Poplatky za převod BJ do vlastnictví a Ostatní výnosy. V nákladech pak byl plán překročen zejména v položkách Ostatní služby a Jiné provozní náklady. Plán zůstal nenaplněn ve výnosech u položky Finanční výnosy a v nákladech zejména v položkách Odpisy pohledávek a Vnitropodnikové náklady.

Podrobně ukazuje hospodaření správy družstva tabulka na straně 10.

## 4.3 Středisko 20783 – N-centrum HV - zisk 4 814,- Kč

Hospodaření střediska 20783 – N-centrum skončilo kladným hospodářským výsledkem ve výši 5 tis. Kč.

## 4.4 Střediska 30 – Údržba HV - zisk 27 391,- Kč

Středisko údržba dosáhlo v roce 2013 zisku ve výši 27 tis. Kč a to především díky fakturaci prací drobné údržby pro externí subjekty (SVJ).

## 4.5 Střediska 40 - Domovní samosprávy HV - 0,- Kč

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

### 4.5.1 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 2013 středisek 40 činil 2 407 tis. Kč, což je o 5,2 mil. méně než v roce 2012.

### 4.5.2 Úvěry a dotace

V roce 2013 byly představenstvem schváleny a u ČSOB, a.s. a ČS, a.s. přijaty další úvěry na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů v členění podle jednotlivých domovních samospráv:

| Číslo DS | DS | Výše úvěr. rámce | Skutečně vyčerpaná výše úvěru |
|---|---|---|---|
| 4621 | Na Žižkově 807-808 | 1 193 000 Kč | 988 157 Kč |
| 4623 | Žitná 821-822 *) | 1 600 000 Kč | k 31.12.2013 nebylo dočerpáno |
| 4624 | Žitná 823-824 **) | 2 059 000 Kč | 2 058 197 Kč |
| 4703 | Sněhurčina 706-707 ***) | 3 157 376 Kč | 3 157 375 Kč |
| | **CELKEM** | **8 009 376 Kč** | **6 203 728 Kč** |

*) úvěr nebyl k 31.12.2013 dočerpán
**) úvěr byl od 1/2014 refinancován nově vzniklým SVJ Žitná 823-824
***) refinancování původního úvěru u ČSOB a.s. do ČS, a.s. ve výročí fixace úrokové sazby

Na řádných a mimořádných splátkách úvěrů bylo u domovních samospráv v roce 2013 uhrazeno celkem 21 330 tis. Kč.

Níže v tabulce je uvedeno členění jednotlivých úvěrů domovních samospráv i s vyčíslením nesplacených jistin úvěrů k 31.12.2013:

| č. DS | DS | Počáteční výše úvěru | Úmor 2013 | Úrok 2013 | Splátky úvěru 2013 celkem | Nesplacený zůstatek jistiny úvěru k 31.12.2013 | Poznámka |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4091 | Na Jezírku 622 | 2 591 541 Kč | 205 888,57 Kč | 26 645,78 Kč | 232 534 Kč | 881 684,30 Kč | |
| 4092 | Na Jezírku 623 | 2 696 025 Kč | 224 717,62 Kč | 39 756,47 Kč | 264 474 Kč | 1 213 671,47 Kč | |
| 4093 | Na Jezírku 624 | 3 581 579 Kč | 311 910,07 Kč | 56 992,37 Kč | 368 902 Kč | 1 748 569,97 Kč | |
| 4094 | Na Jezírku 625 | 3 631 786 Kč | 319 505,24 Kč | 36 904,71 Kč | 356 410 Kč | 1 055 466,41 Kč | vznik SVJ k 1.10.2013, úvěrová smlouva na SVJ nepostoupena |
| 4095 | Na Jezírku 626-628 | 4 500 000 Kč | 489 212,31 Kč | 77 242,41 Kč | 566 455 Kč | 2 198 851,75 Kč | |
| 4095 | Na Jezírku 626-628 | 400 000 Kč | 26 716,23 Kč | 8 469,45 Kč | 35 186 Kč | 237 521,55 Kč | |
| 4211 | Národní 368-374 | 1 205 743 Kč | 523 122,47 Kč | 1 464,74 Kč | 524 587 Kč | 0,00 Kč | vznik SVJ k 1.10.2012, úvěrová smlouva na SVJ postoupena v 1/2013 |
| 4212 | Národní 381-383 | 2 400 000 Kč | 174 470,45 Kč | 25 834,11 Kč | 200 305 Kč | 796 482,43 Kč | |
| 4273 | Žitná 745-746 | 1 131 203 Kč | 181 730,56 Kč | 15 120,17 Kč | 196 851 Kč | 450 828,80 Kč | |
| 4561 | Zhořelecká 1328 | 1 285 206 Kč | 49 575,28 Kč | 10 600,96 Kč | 60 176 Kč | 389 523,50 Kč | |
| 4561 | Zhořelecká 1328 | 2 282 586 Kč | 128 290,81 Kč | 33 871,67 Kč | 162 162 Kč | 1 296 039,38 Kč | |
| 4572 | Vlnařská 688-693 | 7 946 821,47 | 7 946 821,47 Kč | 187 425,10 Kč | 8 134 247 Kč | 0,00 Kč | vznik SVJ k 1.10.2013, úvěrová smlouva na SVJ postoupena v 12/2013 |
| 4621 | Na Žižkově 807-808 | 4 810 918 Kč | 686 618,08 Kč | 95 115,63 Kč | 781 734 Kč | 3 027 193,96 Kč | |
| 4621 | Na Žižkově 807-808 | 988 157 Kč | 621 928,07 Kč | 3 823,11 Kč | 625 751 Kč | 366 228,43 Kč | |
| 4623 | Žitná 821-822 | 4 597 578 Kč | 264 405,48 Kč | 78 609,96 Kč | 343 015 Kč | 2 683 869,36 Kč | |
| 4623 | Žitná 821-822 | 582 616 Kč | 0,00 Kč | 341,09 Kč | 341 Kč | 582 616,47 Kč | úvěr nebyl do 31.12.2013 dočerpán |
| 4624 | Žitná 823-824 | 1 840 813 Kč | 182 389,56 Kč | 18 976,24 Kč | 201 366 Kč | 679 047,54 Kč | vznik SVJ k 1.10.2013, úvěrová smlouva na SVJ postoupena v 1/2014 |
| 4624 | Žitná 823-824 | 2 058 197 Kč | 12 093,12 Kč | 4 548,05 Kč | 16 641 Kč | 2 046 103,88 Kč | vznik SVJ k 1.10.2013, úvěrová smlouva na SVJ postoupena v 1/2014 |
| 4661 | Vlnařská 837 | 3 000 000 Kč | 237 869,62 Kč | 23 682,38 Kč | 261 552 Kč | 1 044 128,17 Kč | |
| 4691 | Sněhurčina 688,689 | 2 663 248 Kč | 158 806,18 Kč | 78 705,62 Kč | 237 512 Kč | 2 313 111,09 Kč | |
| 4695 | Sněhurčina 696,697 | 2 220 312 Kč | 132 380,22 Kč | 65 616,54 Kč | 197 997 Kč | 1 928 439,21 Kč | |
| 4701 | Sněhurčina 702-703 | 5 770 824 Kč | 388 834,25 Kč | 79 440,23 Kč | 468 274 Kč | 2 556 500,81 Kč | |
| 4702 | Sněhurčina 704-705 | 5 969 146 Kč | 362 562,53 Kč | 89 987,94 Kč | 452 550 Kč | 2 950 788,74 Kč | |
| 4703 | Sněhurčina 706-707 | 3 157 375 Kč | 259 637,92 Kč | 97 110,35 Kč | 356 748 Kč | 3 030 029,98 Kč | |
| 4705 | Sněhurčina 712-713 | 5 970 444 Kč | 3 255 835,06 Kč | 73 545,90 Kč | 3 329 381 Kč | 0,00 Kč | vznik SVJ k 1.3.2013, úvěrová smlouva na SVJ postoupena v 7/2013 |
| 4741 | Pazderkova 866-867 | 19 400 000 Kč | 1 200 053,57 Kč | 713 373,11 Kč | 1 913 427 Kč | 14 431 687,90 Kč | |
| 4742 | Pazderkova 868-869 | 20 130 037 Kč | 1 538 814,67 Kč | 719 595,32 Kč | 2 258 410 Kč | 14 293 779,06 Kč | |
| 4761 | Baltská 939 | 2 914 254 Kč | 269 918,10 Kč | 47 192,42 Kč | 317 111 Kč | 1 950 384,13 Kč | |
| 4771 | Halasova 895-896 | 1 998 448 Kč | 975 146,52 Kč | 29 425,27 Kč | 1 004 572 Kč | 960 967,32 Kč | |
| 4773 | Halasova 899 | 1 042 520 Kč | 98 161,66 Kč | 13 735,10 Kč | 111 897 Kč | 482 600,19 Kč | |
| 4861 | Aloisina Výšina 643 | 431 992 Kč | 102 873,80 Kč | 8 543,41 Kč | 111 417 Kč | 206 670,14 Kč | |
| **CELKEM** | | **123 199 369 Kč** | **21 330 289 Kč** | **2 761 696 Kč** | **24 091 985 Kč** | **65 802 785,94 Kč** | |

V roce 2013 bylo uzavřeno šest dotačních smluv (DS 4273 – rekonstrukce domu; 4621 – výtahy; 4622 – výtahy, rozvody, rekonstrukce domu; 4623 – výtahy; 4742 – rekonstrukce společných prostor; 4772 - výtahy) s Ministerstvem pro místní rozvoj z Integrovaného operačního programu (tzv. IPRM).

Přehled obdržených dotací je uveden níže v členění podle jednotlivých domovních samospráv:

| č. DS | DS | Typ dotace | Celková výše dotace | Podíl dotace v roce 2008 | Podíl dotace v roce 2009 | Podíl dotace v roce 2010 | Podíl dotace v roce 2011 | Podíl dotace v roce 2012 | Podíl dotace v roce 2013 | Poznámka |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4091 | Na Jezírku 622 *) | Panel | **693 801** | 96 008 | 48 004 | 48 004 | 48 004 | 48 004 | 48 004 | |
| 4092 | Na Jezírku 623 *) | Panel | **721 773** | 102 984 | 51 492 | 51 492 | 51 492 | 51 492 | 51 492 | |
| 4093 | Na Jezírku 624 *) | Panel | **958 851** | 133 784 | 66 892 | 66 892 | 66 892 | 66 892 | 66 892 | |
| 4094 | Na Jezírku 625 *) | Panel | **972 293** | 138 024 | 69 012 | 69 012 | 69 012 | 69 012 | 69 012 | dotační smlouva nebyla smluvně převedena na SVJ |
| 4095 | Na Jezírku 626-628 | Panel | **1 264 515** | 174 416 | 87 208 | 87 208 | 87 208 | 87 208 | 87 208 | |
| 4273 | Žitná 745-746 | IPRM | **265 727** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 265 727 | |
| 4561 | Zhořelecká 1328 *) | Panel | **390 763** | 15 938 | 31 876 | 31 876 | 31 876 | 31 876 | 31 876 | |
| 4572 | Vlnařská 688-693 *) | Panel | **4 968 334** | 349 640 | 349 640 | 349 640 | 349 640 | 349 640 | 0 | běží řízení o převedení dotační smlouvy na SVJ |
| 4621 | Na Žižkově 807-808 *) | Panel | **843 999** | 0 | 66 544 | 66 544 | 66 544 | 66 544 | 66 544 | |
| 4621 | Na Žižkově 807-808 *) | IPRM | **677 026** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 677 026 | |
| 4623 | Žitná 821-822 *) | Panel | **781 969** | 28 152 | 56 304 | 56 304 | 56 304 | 56 304 | 56 304 | |
| 4624 | Žitná 823-824 | IPRM | **873 235** | 0 | 0 | 0 | 646 444 | 0 | 226 791 | dotační smlouva smluvně převedena na SVJ |
| 4627 | Žitná 829, 830 | IPRM | **100 347** | 0 | 0 | 0 | 0 | 100 347 | 0 | dotační smlouva smluvně převedena na SVJ |
| 4661 | Vlnařská 837 | Panel | **543 290** | 74 936 | 37 468 | 37 468 | 37 468 | 37 468 | 37 468 | |
| 4691 | Sněhurčina 688,689 | Panel | **555 911** | 0 | 0 | 0 | 0 | 59 562 | 39 708 | |
| 4695 | Sněhurčina 696, 697 | Panel | **442 329** | 0 | 0 | 0 | 0 | 47 391 | 31 594 | |
| 4701 | Sněhurčina 702-703 | Zelená úsporám | **2 102 410** | 0 | 0 | 2 102 410 | 0 | 0 | 0 | |
| 4702 | Sněhurčina 704-705 | Zelená úsporám | **2 049 466** | 0 | 0 | 2 049 466 | 0 | 0 | 0 | |
| 4703 | Sněhurčina 706-707 | Zelená úsporám | **2 026 228** | 0 | 0 | 2 026 228 | 0 | 0 | 0 | |
| 4705 | Sněhurčina 712-713 | Zelená úsporám | **2 189 838** | 0 | 0 | 2 189 838 | 0 | 0 | 0 | dotační smlouva smluvně převedena na SVJ |
| 4741 | Pazderkova 866-867 | Panel | **4 286 234** | 0 | 147 801 | 295 602 | 295 602 | 295 602 | 295 602 | |
| 4742 | Pazderkova 868-869 | Panel | **4 051 768** | 0 | 139 716 | 279 432 | 279 432 | 279 432 | 279 432 | |
| 4761 | Baltská 939 *) | Panel | **538 474** | 0 | 37 506 | 37 506 | 37 506 | 37 506 | 37 506 | |
| 4771 | Halasova 895, 896 | IPRM | **692 831** | 0 | 0 | 0 | 0 | 692 831 | 0 | |
| 4773 | Halasova 899 | IPRM | **520 000** | 0 | 0 | 139 805 | 332 088 | 0 | 0 | |
| | **CELKEM** | | **33 511 412** | **1 113 882** | **1 189 463** | **9 984 727** | **2 455 512** | **2 377 111** | **2 368 186** | |

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

### 4.5.3 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 2013**

| | |
|---|---|
| Zálohy | 35 234 687,- Kč |
| Náklady | 22 653 485,- Kč |
| Přeplatek | 12 581 202,- Kč |

### 4.5.4 Tepelné hospodářství – Soustava centralizovaného zásobování teplem

Cena tepla od dodavatele Teplárny Liberec, a. s. byla v roce 2013 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. V období 1. 1. 2013 – 30. 9. 2013 došlo (z důvodu ekonomického vývoje a úspor dosažených novou kogenerační jednotkou v oblasti Františkov) ze strany Teplárny ke snížení ceny u spotřební složky a ohřevu teplé vody o cca 10Kč/GJ.

## 4.6 Střediska 50 – Garáže HV - 0,- Kč

Největší položkou hospodaření středisek byly náklady na opravu a údržbu ve výši 1 444 tis. Kč. Z této sumy tvořila 33,8 % částka na opravu střech u GS 5280 v ulici Jarní a 29,4 % částka na opravu vjezdu ke garážím a garážová vrata u GS 5290 v ulici Sosnová.

## 4.7 Střediska 60 – Kotelny HV - 0,- Kč

Největší položkou hospodaření středisek byly náklady na nákup energií (plynu a elektrické energie) ve výši 4 432 tis. Kč.

Pro rok 2013 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 300Kč/MWh nižší než je maloodběratelská cena u dominantních dodavatelů na trhu. Cena tepla na provozovaných kotelnách se po započtení všech režijních nákladů pohybovala beze změny i v roce 2013 mezi 400,- až 500,- Kč/GJ.

# 5. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

## 5.1 Vlastní kotelny

Kotelny jsou provozovány v souladu s platnou legislativou, v roce 2013 byly prováděny výměny opotřebených technologických částí, především regulátory, expanzní nádoby, čerpadla, přípravna teplé vody, řídící jednotky a odstraňovány závady, které vyplynuly z pravidelných revizí.

## 5.2 Opatření na úsporu tepelné energie

Úspor tepelné energie je dosahováno 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 2013 zkontrolován interními audity a 2. dozorovým auditem se závěrem: „S ohledem na nezjištění neshod v průběhu dozorového auditu doporučuji ponechat certifikáty dle shody QMS a EMS a ISMS s normami ISO 9001:2008 a ISO 14001:2004 a ISO/IEC 27001:2005 beze změn."

# 7. PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE

Vlivem převodu bytových jednotek do vlastnictví členů družstva na základě zákona o vlastnictví bytů se snižuje počet bytů v majetku družstva, tedy majetek družstva a počet členů družstva.

Na domech dřívějších domovních samospráv vznikají postupně společenství vlastníků s právní subjektivitou, kterým družstvo zajišťuje správu domu, účetní a daňovou agendu na základě uzavřených smluv. Družstvo již ve velké většině spravuje majetek třetích osob a tento trend bude vlivem privatizace nadále pokračovat. Zároveň družstvo nabízí své služby i bytovým domům mimo stávající působnost družstva. Na základě těchto aktivit dochází ke zvyšování počtu spravovaných bytů. Zároveň se družstvo bude snažit v budoucím období realizovat některé další, doplňkové projekty, které budou sloužit k zajištění bytových potřeb nájemníků mimo okruh členů družstva za tržní nájemné.

# 8. NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

**Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2013 činí celkem 211 956,- Kč.**

**Celková daň z příjmů právnických osob za rok 2013 činí 186 104,- Kč.**

**Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2013 ve výši 25 852,- Kč přidělit do sociálního fondu družstva (účet 427).**

# 9. PŘÍLOHY

Rozvaha v plném rozsahu za rok 2013
Výkaz zisku a ztrát za rok 2013
Cash flow za rok 2013
Příloha za rok 2013
Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2013
Výrok auditora

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.,
ve znění pozdějších předpisů

# ROZVAHA
## v plném rozsahu

ke dni 31.12.2013

(v celých tisících Kč)

| IČ |
|---|
| 00042579 |

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SEVER

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

Lipová 596/7

460 31, Liberec

| Označ. | AKTIVA | řád. | Běžné účetní období | | | Minulé úč. období |
|---|---|---|---|---|---|---|
| a | b | c | Brutto 1 | Korekce 2 | Netto 3 | Netto 4 |
| | AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+31+63)=ř.67 | 001 | **422.565** | **-13.412** | **409.153** | **448.477** |
| A. | Pohledávky za upsaný vlastní kapitál | 002 | **41** | | **41** | **53** |
| B. | Dlouhodobý majetek (ř. 04+13+23) | 003 | **231.352** | **-4.106** | **227.246** | **231.056** |
| B. I. | Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12) | 004 | **885** | **-842** | **43** | **174** |
| I.1. | Zřizovací výdaje | 005 | | | | |
| 2. | Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje | 006 | | | | |
| 3. | Software | 007 | **885** | **-842** | **43** | **174** |
| 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 | **230.467** | **-3.264** | **227.203** | **230.882** |
| B. II.1. | Pozemky | 014 | **25.301** | | **25.301** | **19.576** |
| 2. | Stavby | 015 | **201.768** | **-1.572** | **200.196** | **211.282** |
| 3. | Samostatné movité věci a soubory movitých věcí | 016 | **1.862** | **-1.692** | **170** | **24** |
| 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 | **1.536** | | **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 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 řídící 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. | AKTIVA | řád. | Běžné účetní období | | | Minulé úč. období |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Brutto | Korekce | Netto | Netto |
| a | b | c | 1 | 2 | 3 | 4 |
| C. | Oběžná aktiva (ř. 32+39+48+58) | 031 | **189.802** | **-9.306** | **180.496** | **216.009** |
| C. I. | Zásoby (ř. 33 až 38) | 032 | **163** | | **163** | **158** |
| C. I. 1. | Materiál | 033 | **163** | | **163** | **158** |
| 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 (ř. 40 až 47) | 039 | | | | |
| C. II.1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 040 | | | | |
| 2. | Pohledávky - ovládající a řídící 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 (ř. 49 až 57) | 048 | **115.345** | **-9.306** | **106.039** | **129.791** |
| C.III.1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 049 | **35.880** | **-9.306** | **26.574** | **30.957** |
| 2. | Pohledávky - ovládající a řídící osoba | 050 | | | | |
| 3. | Pohledávky - podstatný vliv | 051 | | | | |
| 4. | Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení | 052 | | | | |
| 5. | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 053 | | | | |
| 6. | Stát - daňové pohledávky | 054 | **1.688** | | **1.688** | **223** |
| 7. | Ostatní poskytnuté zálohy | 055 | **3.174** | | **3.174** | **2.442** |
| 8. | Dohadné účty aktivní | 056 | | | | |
| 9. | Jiné pohledávky | 057 | **74.603** | | **74.603** | **96.169** |
| C. IV. | Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62) | 058 | **74.294** | | **74.294** | **86.060** |
| C. IV.1. | Peníze | 059 | **304** | | **304** | **532** |
| 2. | Účty v bankách | 060 | **33.908** | | **33.908** | **37.373** |
| 3. | Krátkodobé cenné papíry a podíly | 061 | **40.082** | | **40.082** | **48.155** |
| 4. | Pořizovaný krátkodobý finanční majetek | 062 | | | | |
| D. I. | Časové rozlišení (ř. 64 až 66) | 063 | **1.370** | | **1.370** | **1.359** |
| D. I. 1. | Náklady příštích období | 064 | **1.368** | | **1.368** | **1.330** |
| 2. | Komplexní náklady příštích období | 065 | | | | |
| 3. | Příjmy příštích období | 066 | **2** | | **2** | **29** |

| Označ. a | PASIVA b | řád. c | Stav v běžném účet. období 5 | Stav v minulém účet. období 6 |
|---|---|---|---|---|
| | PASIVA CELKEM (ř. 68+85+118)=ř. 01 | 067 | **409.153** | **448.477** |
| A. | Vlastní kapitál (ř. 69+73+78+81+84) | 068 | **214.488** | **228.493** |
| A. I. | Základní kapitál (ř. 70 až 72) | 069 | **1.376** | **1.392** |
| A. I. 1. | Základní kapitál | 070 | **1.376** | **1.392** |
| 2. | Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-) | 071 | | |
| 3. | Změny základního kapitálu (+/-) | 072 | | |
| A. II. | Kapitálové fondy (ř. 74 až 77) | 073 | **203.157** | **216.974** |
| A. II.1. | Emisní ážio | 074 | | |
| 2. | Ostatní kapitálové fondy | 075 | **203.157** | **216.974** |
| 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 | **9.542** | **9.593** |
| A.III.1. | Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond | 079 | **9.210** | **9.210** |
| 2. | Statutární a ostatní fondy | 080 | **332** | **383** |
| A. IV. | Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82+83) | 081 | **387** | **387** |
| A. IV.1. | Nerozdělený zisk minulých let | 082 | **387** | **387** |
| 2. | Neuhrazená ztráta minulých let (-) | 083 | | |
| A. V. | Výsledek hospodaření běžného uč. období (+/-) ř. 01-(+69+73+78+81+85+118)=ř. 60 | 084 | **26** | **147** |
| B. | Cizí zdroje (ř. 86+91+102+114) | 085 | **192.234** | **218.068** |
| 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 | **26.592** | **28.227** |
| B. II.1. | Závazky z obchodních vztahů | 092 | | |
| 2. | Závazky - ovládající a řídící osoba | 093 | | |
| 3. | Závazky - podstatný vliv | 094 | | |
| 4. | Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení | 095 | | |
| 5. | Dlouhodobé přijaté zálohy | 096 | **26.592** | **28.227** |
| 6. | Vydané dluhopisy | 097 | | |
| 7. | Dlouhodobé směnky k úhradě | 098 | | |
| 8. | Dohadné účty pasivní | 099 | | |
| 9. | Jiné závazky | 100 | | |
| 10. | Odložený daňový závazek | 101 | | |

| Označ. a | PASIVA b | řád. c | Stav v běžném účet. období 5 | Stav v minulém účet. období 6 |
|---|---|---|---|---|
| B.III. | Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113) | 102 | **95.720** | **101.310** |
| 1. | Závazky z obchodních vztahů | 103 | **3.021** | **4.815** |
| 2. | Závazky - ovládající a řídící osoba | 104 | | |
| 3. | Závazky - podstatný vliv | 105 | | |
| 4. | Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení | 106 | **329** | **359** |
| 5. | Závazky k zaměstnancům | 107 | **136** | **98** |
| 6. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 108 | **293** | **253** |
| 7. | Stát - daňové závazky a dotace | 109 | **89** | **71** |
| 8. | Krátkodobé přijaté zálohy | 110 | **35.235** | **42.406** |
| 9. | Vydané dluhopisy | 111 | | |
| 10. | Dohadné účty pasivní | 112 | **65** | **76** |
| 11. | Jiné závazky | 113 | **56.552** | **53.232** |
| B. IV. | Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117) | 114 | **69.922** | **88.531** |
| B. IV.1. | Bankovní úvěry dlouhodobé | 115 | **69.922** | **88.531** |
| 2. | Krátkodobé bankovní úvěry | 116 | | |
| 3. | Krátkodobé finanční výpomoci | 117 | | |
| C. I. | Časové rozlišení (ř. 119 až 120) | 118 | **2.431** | **1.916** |
| C. I. 1. | Výdaje příštích období | 119 | **2.426** | **1.910** |
| 2. | Výnosy příštích období | 120 | **5** | **6** |

Sestaveno dne: 14.04.2014

Právní forma účetní jednotky : družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky : správa bytů

Podpisový záznam :

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002
ve znění pozdějších předpisů

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
## v plném rozsahu

ke dni 31.12.2013

(v celých tisících Kč)

| IČ |
|---|
| 00042579 |

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SEVER

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

Lipová 596/7

460 31, Liberec

| Označení | TEXT | Číslo řádku | Skutečnost v účetním období | |
|---|---|---|---|---|
| | | | sledovaném | minulém |
| a | b | c | 1 | 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 | **24.138** | **23.463** |
| II.1. | Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb | 5 | **24.138** | **23.463** |
| II.2. | Změny stavu zásob vlastní činnosti | 6 | | |
| II.3. | Aktivace | 7 | | |
| B. | Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10) | 8 | **14.230** | **18.208** |
| B.1. | Spotřeba materiálu a energie | 9 | **5.654** | **5.362** |
| B.2. | Služby | 10 | **8.576** | **12.846** |
| + | Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08) | 11 | **9.908** | **5.255** |
| C. | Osobní náklady (ř. 13 až 16) | 12 | **12.855** | **12.751** |
| C.1. | Mzdové náklady | 13 | **9.136** | **9.081** |
| C.2. | Odměny členům orgánu společnosti a družstva | 14 | **461** | **475** |
| C.3. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 15 | **2.867** | **2.834** |
| C.4. | Sociální náklady | 16 | **391** | **361** |
| D. | Daně a poplatky | 17 | **1.424** | **1.453** |
| E. | Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku | 18 | **389** | **268** |
| III. | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a (ř. 20+21) | 19 | **109** | **57** |
| III.1. | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku | 20 | **109** | **57** |
| 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 | **575** | **-487** |
| IV. | Ostatní provozní výnosy | 26 | **8.898** | **12.534** |
| H. | Ostatní provozní náklady | 27 | **1.884** | **1.946** |
| 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 | **1.788** | **1.915** |

| Označení<br>a | TEXT<br>b | Číslo řádku<br>c | Skutečnost v účetním období | |
|---|---|---|---|---|
| | | | sledovaném<br>1 | minulém<br>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 | **121** | **1.276** |
| 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 | **29** | **59** |
| N. | Nákladové úroky | 43 | **2.810** | **3.922** |
| XI. | Ostatní finanční výnosy | 44 | **1.282** | **1.248** |
| O. | Ostatní finanční náklady | 45 | **176** | **169** |
| 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 | **-1.554** | **-1.508** |
| Q. | Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51) | 49 | **186** | **260** |
| Q. 1. | - splatná | 50 | **186** | **260** |
| Q. 2. | - odložená | 51 | | |
| ** | Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49) | 52 | **48** | **147** |
| 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 | **26** | **147** |
| **** | Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30+48+53-54) | 61 | **212** | **407** |

Sestaveno dne: 14.04.2014

Právní forma účetní jednotky: družstvo

Předmět podnikání: správa bytů

Podpisový záznam:

**Stavební bytové družstvo Sever, Lipová 596/7, 460 31 Liberec, IČ: 00042579**

# Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2013

| | v tis. Kč | Stav v běžném obd. | Stav v minulém obd. |
|---|---|---|---|
| **P** | **Stav peněžních prostředků a pěněž.ekvivalentů na začátku účet.období** | **86 060** | **88 033** |
| | **Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)** | | |
| **Z** | Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (účtů 591-596 ) | **212** | **407** |
| **A.1.** | Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5) | **- 6 125** | **- 10 334** |
| A.1.1. | Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-) | 389 | 268 |
| A.1.2. | Změna stavu opravných položek, rezerv | 575 | - 487 |
| A.1.3. | Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) , Zisk = mínus | - 109 | - 57 |
| 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 (-) | - 2 986 | 3 753 |
| A.1.6. | Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace | - 3 994 | - 13 811 |
| **A.*** | **Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)** | **- 5 913** | **- 9 927** |
| **A.2.** | Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu | **29 693** | **7 314** |
| A.2.1. | Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních | 23 583 | 2 818 |
| A.2.2. | Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních | 6 105 | 4 556 |
| A.2.3. | Změna stavu zásob (+/-) | 5 | - 60 |
| A.2.4. | Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněž.prostředků | 0 | 0 |
| **A.**** | **Čistý peněžní tok z prov. čin. před zdaněním a mimoř. položkami (A.*+A.2)** | **23 780** | **- 2 613** |
| **A.3** | Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-) | - 238 | - 942 |
| **A.4.** | Přijaté úroky (+) | 1 432 | 2 583 |
| **A.5.** | Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za doměrky daně za minulá období (-) | - 298 | - 408 |
| **A.6.** | Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimoř. výsledek hospodaření včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimoř.činnosti | - 22 | 0 |
| **A.***** | **Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.** + A.3 až A.6)** | **24 654** | **- 1 380** |
| B.1. | Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv | - 6 180 | 0 |
| B.2. | Příjmy z prodeje stálých aktiv | 109 | 57 |
| B.3. | Půjčky a úvěry spřízněným osobám | 3 821 | 0 |
| **B.***** | **Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)** | **- 2 250** | **57** |
| | **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 | - 20 285 | 14 227 |
| **C.2.** | Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | **- 13 885** | **- 14 877** |
| C.2.1. | Zvýš. peněž. prostř. z titulu zvýšení základního kapitálu, event. rezerv. fondu (+) | - 51 | 49 |
| C.2.2. | Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-) | - 17 | - 4 |
| C.2.3. | Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+) | 0 | |
| C.2.4. | Úhrada ztráty společníky (+) | 0 | |
| C.2.5. | Přímé platby na vrub fondů (-) | - 13 817 | - 14 922 |
| C.2.6. | Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplac.srážk.daně | 0 | |
| **C.***** | **Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1 + C.2)** | **- 34 170** | **- 650** |
| **F** | **Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)** | **- 11 766** | **- 1 973** |
| **R** | **Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)** | **74 294** | **86 060** |

| Sestaveno dne: | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: |
|---|---|
| 14.4.2014 | Ing. Mgr. Petr Černý |

# PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2013

| | |
|---|---|
| **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 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Rozhodující předmět podnikání:** | | zajišťování správy bytových a nebytových objektů vlastních či ve vlastnictví jiných osob a zajišťování jejich provozu | |
| **Datum založení:**<br>**Datum zápisu do obchodního rejstříku:** | | 14.8.1965<br>2.11.1965 | |
| **Vlastníci podílů na základním kapitálu:** | | členové družstva | |
| **Statutární zástupci:** | | Ing. Mgr. Černý Petr - předseda představenstva<br>představenstvo - dle výpisu z OR | |
| **Členi dozorčího orgánu:** | | kontrolní komise | |
| **Změny v OR v roce 2013:** | | Nové složení představenstva od 25.6.2013:<br><br>Ing. Mgr. Černý Petr - předseda představenstva<br>Ing. Škoda Přemek - 1. místopředseda představenstva<br>Ing. Šedivý Vratislav - 2. místopředseda představenstva<br>Ing. Šeliga Karel - člen představenstva<br>Ing. Deyl Petr - člen představenstva<br>Leinweber František - člen představenstva<br><br>Ve složení kontrolní komise nebyly změny.<br><br>V předmětu podnikání nebyly provedeny změny. | |
| **Podíly v jiné organizaci:** | | žádné | |
| **Ovládací smlouvy:** | | nejsou | |
| **Průměrný počet zaměstnanců:**<br>**Z toho řídících pracovníků:** | 27,88<br>6 | **Osobní náklady (v tis. Kč):**<br>**Odměny funkcionářům (v tis. Kč):**<br>**z toho představenstvu družstva (v tis. Kč):** | 12 855<br>420<br>315 |
| **Půjčky a úvěry poskytnuté jiným osobám:** | | členovi na výměnu oken<br>členům na opravu příjezdové komunikace | 28 650<br>12 257 |
| **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 2013 nebyl vytvořen |
| **Ocenění cenných papírů a podílů:** | krátkodobé cenné papíry byly k 31. 12. 2013 oceněny reálnou hodnotou |
| **Stanovení reprodukční ceny:** | v roce 2013 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:** | způsobem jako ke konci předcházejícího účetního období<br><br>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 |
| **Metody při stanovení odpisů dlouhodobého majetku:** | účetní odpisy jsou stanoveny rovnoměrné<br>daňové odpisy jsou stanoveny rovnoměrné |
| **Způsob přepočtu cizích měn na českou měnu:** | kurz uvedený na účetním dokladu 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 |

# DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

## Významné položky v rozvaze

**Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky:**

Vzhledem k tomu, že nejsou významné rozdíly mezi účetními a daňovými záznamy, nebylo o odložené dani účtováno.

**Rozpis dlouhodobých bankovních úvěrů:**

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 rekostrukci a opravy bytových domů.

Stav poskytnutých investičních úvěrů k 31.12.2013: **69 922 tis. Kč**

**Zajištění poskytnutých úvěrů:**

Úvěry jsou zajištěny zástavním právem na družstevní domy, na jejichž výstavbu byly poskytnuty. Záruka pro ČSOB: **177 040 tis. Kč**

Úvěry na rekonstrukci a opravy bytových domů jsou zajištěny blankosměnkou a ručitelským prohlášením vlastníků.

| **Přijaté dotace:** | **v tis. Kč** |
|---|---|
| - na úhradu úroků k úvěrům na rekonstrukce panel. domů: | 1 199 (Panel) |
| - na opatření vedoucí k energetickým úsporám prostřednictvím zateplení bytových domů | 0 (Zelená úsporám) |
| | 83 (MPO prostřednictvím ČSOB) |
| - na regeneraci bytových domů - sídliště Rochlice | 1 169 (IPRM) |
| - na provozní náklady: | 0 |
| - na opravy vad panelové výstavby: | 0 |

**Další významné položky:**

| V roce 2013 byly do vlastnictví převedeny: | **v tis. Kč** |
|---|---|
| byty v hodnotě | 13 810 |
| pozemky v hodnotě | 1 024 |
| garáže v hodnotě | 2 043 |
| kotelny v hodnotě | 22 |

V roce 2013 nebyly vyřazeny žádné stavby, budovy ani dopravní prostředky z důvodu prodeje.

## Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

**Doměrky splatné daně z příjmů za minulá účetní období:**

žádné

**Rozpis inventurních rozdílů:**

při inventurách majetku a závazků nebyly zjištěny žádné inventurní rozdíly

**Odložená daň:**

nebyla stanovena

## Významné události od rozvahového dne do sestavení účetní závěrky

nebyly

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

| druh | stav k 1.1.2013 | | přírůstky | | úbytky | | stav k 31.12.2013 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | poř. cena | oprávky | poř. cena | oprávky | poř. cena | oprávky | poř. cena | oprávky |
| software | 885 | 711 | 0 | 131 | 0 | 0 | 885 | 842 |
| **C E L K E M** | **885** | **711** | | | | | **885** | **842** |

| | |
|---|---|
| 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 1.1.2013 | | přírůstky | | úbytky | | stav k 31.12.2013 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | poř. cena | oprávky | poř. cena | oprávky | poř. cena | oprávky | poř. cena | oprávky |
| budovy a stavby | 23 898 | 1 334 | 2 895 | 238 | 2 065 | 0 | 24 728 | 1 572 |
| budovy a stavby DBV | 188 719 | 0 | 2 131 | 0 | 13 810 | 0 | 177 040 | 0 |
| stroje, přístroje a zařízení | 718 | 694 | 168 | 22 | 0 | 0 | 886 | 716 |
| dopravní prostředky | 976 | 976 | 0 | 0 | 0 | 0 | 976 | 976 |
| inventář | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **C E L K E M** | **214 311** | **3 004** | **5 194** | **260** | **15 875** | **0** | **203 630** | **3 265** |

| | |
|---|---|
| Významné přírůstky dlouhodobého hmotného majetku: | Zhodnocení budov zateplením, pořízení BJ |
| Významné úbytky dlouhodobého hmotného majetku: | Bytové jednotky a garáže |
| | |
| Dlouhodobý majetek neuvedený v rozvaze (v tis. Kč): | 0 |
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (v tis Kč): | 1 536 |
| Dlouhodobý drobný majetek v podrozvaze (v tis. Kč): | 3 268 |
| | |
| 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): | 2 903 |

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

| druh | stav k 1.1.2013 | přírůstky | úbytky | stav k 31.12.2013 |
|---|---|---|---|---|
| pozemky správa | 2 887 | 6 750 | 0 | 9 637 |
| pozemky DBV | 16 534 | 0 | 1 024 | 15 509 |
| pozemky darované | 155 | 0 | 0 | 155 |
| **C E L K E M** | **19 575** | **6 750** | **1 024** | **25 301** |

**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 (v tis. Kč):**

| | |
|---|---|
| Družstvo vlastní krátkodobé cenné papíry v hodnotě: | 40 082 |
| Celková výše portfolia: | 40 717 |

**Pohledávky (v tis. Kč):**

| | |
|---|---|
| Pohledávky z obchodního styku po lhůtě splatnosti nad 90 dnů: | 823 |
| Pohledávky po lhůtě splatnosti po 30 dnech za dlužným nájemným: | 1 316 |
| Pohledávky za poplatky z prodlení za dlužným nájemným : | 8 228 |
| Pohledávky kryté zástavním právem: | nejsou |

**Základní kapitál:**

V roce 2013 nedošlo ke změně zapisovaného základního kapitálu.

| | |
|---|---|
| Základní kapitál zapsaný v OR: | 50 000 |
| Základní kapitál nezapsaný v OR: | 1 325 800 |
| Základní členský vklad: | 300 |
| Počet členů: | 1 414 |

**Rozdělení zisku předcházejícího období:**

| | |
|---|---|
| Zisk před zdaněním za rok 2012: | 406 606 |
| Zisk po zdanění za rok 2012: | 147 256 |
| - z toho příděl do sociálního fondu: | 147 256 |
| - z toho nerozdělený zisk: | 0 |

**Závazky**

| | |
|---|---|
| Závazky po lhůtě splatnosti nad 30 dnů (v tis. Kč): | 140 |
| Závazky kryté podle zástavního práva: | pouze úvěry na DBV |
| 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 | 15 626 |
| Vnitropodnikové výnosy středisek bytového hospodářství | 80 |
| Výnosy středisek ostatního hospodaření pro externí | 18 952 |
| Vnitropodnikové výnosy středisek ostatního hospodaření | 279 |
| **Výnosy z běžné činnosti** | **34 578** |
| **Vnitropodnikové výnosy** | **359** |
| **VÝNOSY CELKEM** | **34 937** |

| Datum: | Podpis statutárního orgánu: | Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis): | Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis): |
|---|---|---|---|
| 14.4.2014 | Ing. Mgr. Petr Černý<br>předseda představenstva | Ing. Lucie Dušková<br>hlavní ekonom | Jindřiška Vávrová<br>hlavní účetní |

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

**k 31. prosinci 2013**

v celých tisících Kč

**Název účetní jednotky:**
Stavební bytové družstvo Sever
Lipová 596/7
Liberec

| Rok | Měsíc | IČ |
|---|---|---|
| 2013 | 12 | 00042579 |

| označení | t e x t | 1.1.2013 | zvýšení | snížení | 31.12.2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| *A* | *Základní kapitál* | *1 392* | *0* | *16* | ***1 376*** |
| A. 1 | Základní kapitál - zapisovaný do OR (ú. 411) | 50 | 0 | 0 | 50 |
| A. 2 | Základní kapitál - nezapisovaný do OR (ú. 411) | 1 342 | 0 | 16 | 1 326 |
| *B.* | *Kapitálové fondy* | *216 974* | *3 081* | *16 898* | ***203 157*** |
| B. 1 | Fond družstevní výstavby (ú. 413) | 105 918 | 907 | 9 092 | 97 733 |
| B. 2 | Fond členských podílů (ú. 413) | 42 927 | 0 | 2 994 | 39 933 |
| B. 3 | Darované pozemky (ú. 413) | 14 629 | 0 | 961 | 13 668 |
| B. 4 | Ostatní kapitálové fondy (ú. 413) | 53 500 | 2 174 | 3 851 | 51 823 |
| *C.* | *Fondy ze zisku* | *9 593* | *163* | *214* | ***9 542*** |
| C. 1 | Nedělitelný 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) | 383 | 163 | 214 | 332 |
| *D.* | *Nerozdělený zisk minulých let (ú. 428)* | *534* | *0* | *147* | ***387*** |
| *E.* | *Neuhrazená ztráta minulých let (ú. 429)* | *0* | *0* | *0* | ***0*** |
| *F.* | *Výsledek hospodaření za rok 2013* | *0* | *0* | *0* | ***26*** |
| **VLASTNÍ KAPITÁL** | **A+B+C+D-E+/-F** | **228 493** | **3 244** | **17 275** | **214 488** |

Datum:
14.4.2014

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 2013

**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. 2013, nákladů a výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2013 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

Asistenti: Ing. Jiří Voldán

V Praze dne 15. 4 2014

NBG spol. s r.o.
Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4
DIČ: CZ62587365, email: nbg@nbg.cz
Tel.: 234633231 Fax: 234633230

NBG, spol. s r.o.
Ing. Tomáš Brumovský
jednatel společnosti

NBG, spol. s r.o. IČO 62587365 NBG Komora auditorů České republiky 134

**Ing. Tomáš Brumovský**
statutární auditor