Stavební bytové družstvo

SEVER

VÝROČNÍ ZPRÁVA O ČINNOSTI A VÝSLEDCÍCH HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2017

V Liberci dne 20. 4. 2018

Za zpracování odpovídá: **Ing. Lenka Nesibová, hlavní ekonom**

OBSAH

1. ÚVOD ... 3

2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER ... 5

2.1 ORGANIZAČNÍ SCHÉMA ... 5
2.2 SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ ... 5
2.3 PŘEDSTAVENSTVO ... 6
2.4 KONTROLNÍ KOMISE ... 6
2.5 VEDOUCÍ PRACOVNÍCI SPRÁVY DRUŽSTVA ... 7
2.6 ČLENSKÁ ZÁKLADNA K 31. 12. 2017 ... 7

3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA K 31. 12. 2017 ... 7

3.1 VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM ... 7
3.2 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK ... 8
3.3 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK ... 8
3.4 ZÁSOBY ... 8
3.5 FINANČNÍ MAJETEK ... 8
3.6 VÝNOSOVÉ ÚROKY PŘED ZDANĚNÍM ... 8
3.7 VÝNOSY Z FINANČNÍCH INVESTIC ... 8
3.8 DLOUHODOBÉ ZÁLOHY NA OPRAVY A ÚDRŽBU ... 8
3.9 POHLEDÁVKY VYMÁHANÉ ... 9
3.10 POPLATKY A ÚROKY Z PRODLENÍ ... 9
3.11 PRACOVNÍCI ... 10
3.11.1 Vývoj mzdových nákladů ... 10
3.11.2 Vývoj průměrného evidovaného počtu pracovníků ... 10
3.11.3 Vývoj průměrného výdělku THP, managementu a celkem ... 10
3.12 STAVY FONDŮ K 31. 12. 2017 ... 11
3.13 POSKYTOVÁNÍ VNITRODRUŽSTEVNÍCH PŮJČEK ... 11

4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA ... 12

4.1 VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ PODLE STŘEDISEK PŘED ZDANĚNÍM ... 12
4.2 STŘEDISKO 20900 – SPRÁVA DRUŽSTVA ... 12
4.3 STŘEDISKO 20782 – LUCEMBURSKÁ ... 13
4.4 STŘEDISKO 20783 – N-CENTRUM ... 13
4.5 STŘEDISKO 20784 – BAŽANTÍ ... 13
4.6 STŘEDISKO 20785 – PAPÍROVÁ ... 13
4.7 STŘEDISKO 20786 – STRÁŽ NAD NISOU ... 13
4.8 STŘEDISKO 20787 – BYTY LIPOVÁ ... 13
4.9 STŘEDISKA 30 – ÚDRŽBA ... 13
4.10 STŘEDISKA 40 – DOMOVNÍ SAMOSPRÁVY ... 13
4.10.1 Opravy a udržování ... 13
4.10.2 Úvěry a dotace ... 13
4.10.3 Zálohy na služby ... 15
4.11 TEPELNÉ HOSPODÁŘSTVÍ A KOTELNY ... 15
4.11.1 Soustava centralizovaného zásobování teplem ... 15
4.11.2 Kotelny ... 15
4.11.3 Srovnání cen otopu z centralizovaného zásobování (CZ) a z kotelen ... 16

5. PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST ... 17

5.1 VLASTNÍ KOTELNY ... 17
5.2 OPATŘENÍ NA ÚSPORU TEPELNÉ ENERGIE ... 17
5.3 PODPOROVANÉ PROJEKTY ... 18

6. INTEGROVANÝ SYSTÉM ŘÍZENÍ ... 19

7. PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE ... 19

8. NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ ... 20

9. PŘÍLOHY ... 20

1. ÚVOD

Obchodní jméno:	**Stavební bytové družstvo SEVER**
Sídlo:	**Liberec 1, Bažantí 1415/3, 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 družstevní 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.

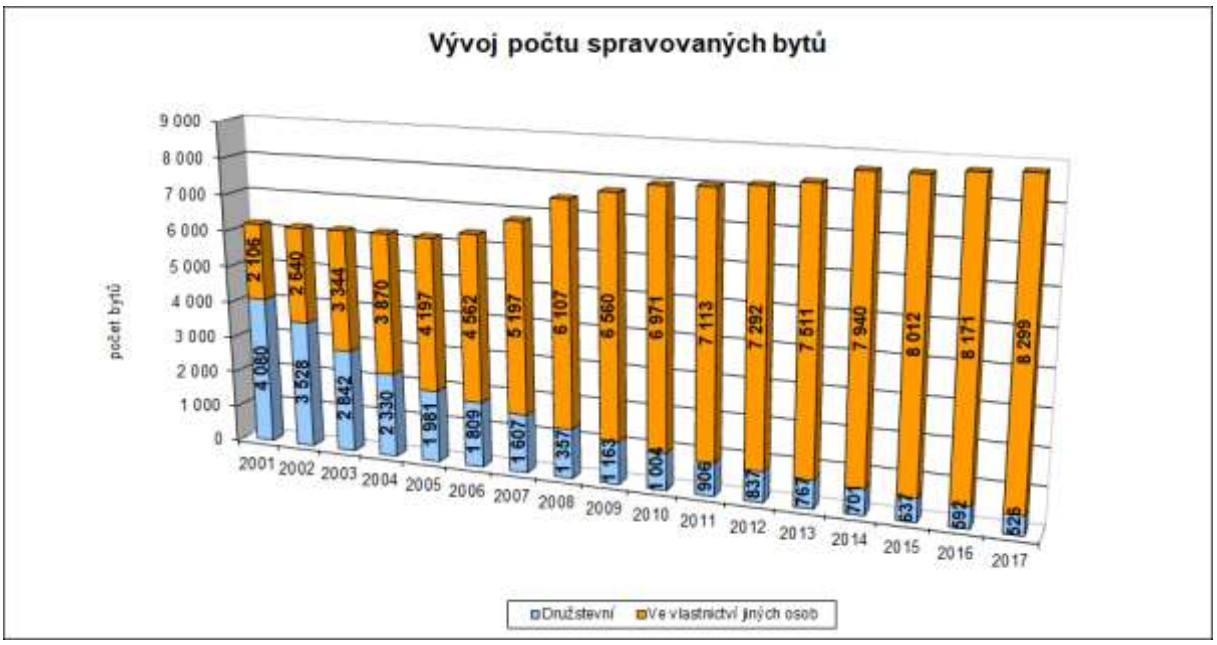
Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem, se od 1. 1. 2014 řídí stanovami SBD SEVER schválenými shromážděním delegátů dne 25. 6. 2013.

V květnu 2017 proběhlo přestěhování sídla družstva z Lipové ul. do nově postavené budovy v ulici Bažantí v horním centru Liberce.

Objekt získal cenu doc. Ing. arch. Hubáčka za první místo v soutěži Stavba roku 2017 Libereckého kraje v kategorii bytových staveb a staveb občanské vybavenosti.

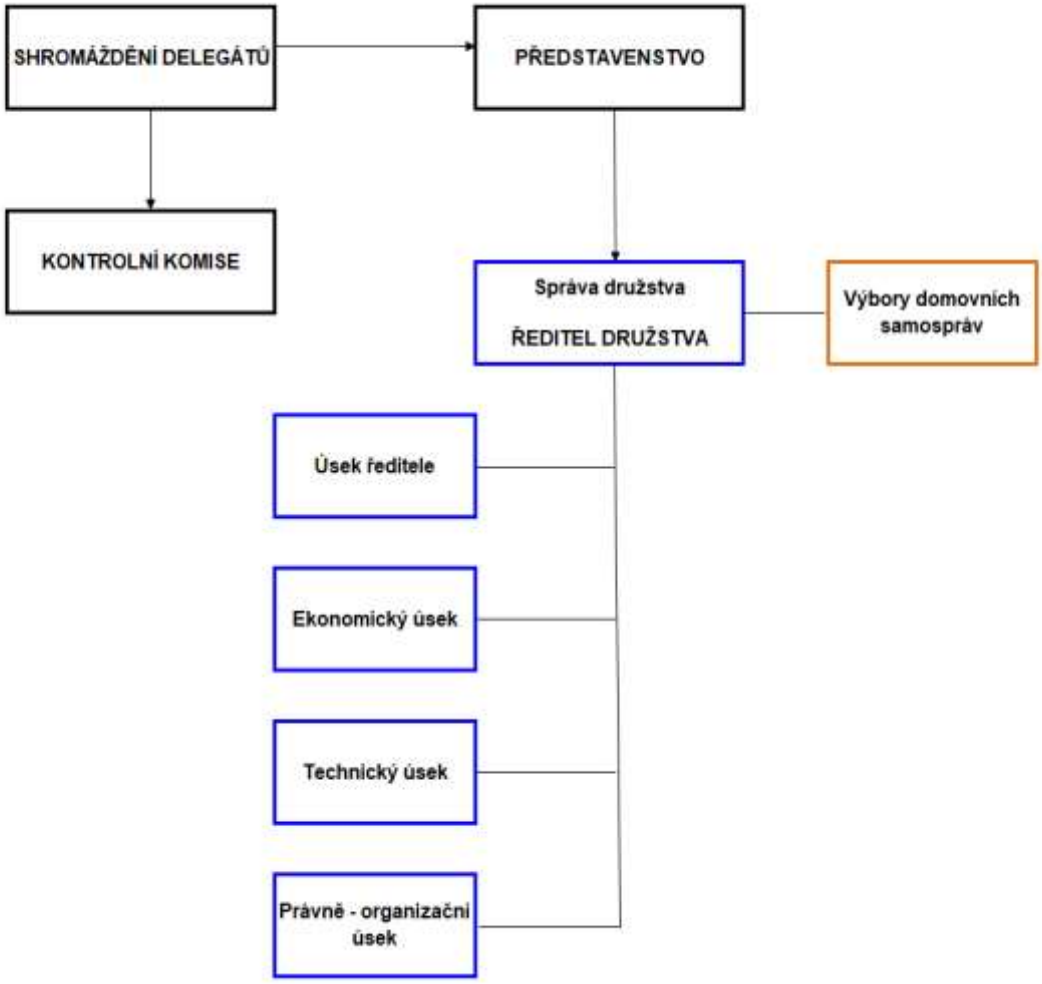
SBD SEVER patří k družstvům s nejvyšším počtem převedených bytů do vlastnictví členů. Z celkového počtu 6 682 jednotek bylo od zahájení převodů do vlastnictví převedeno ke konci roku 2017 již 6 153 jednotek, což je 92,1 %.

K 1. 1. 2018 bylo spravováno či vedeno účetnictví pro celkem 8 825 bytů, z čehož je 526 družstevních bytů a 8 299 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 204 garáží (z toho 426 družstevních) a 267 ostatních prostor.



2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

2.1 Organizační schéma



2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2017 se konala jedna schůze shromáždění delegátů dne 22. června 2017 v zasedací místnosti Zlatovláska v budově Stavebního bytového družstva Sever, ul. Bažantí 1415/3, Liberec.

2.3 Představenstvo

Do 30. 8. 2017 pracovalo 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

Od 30. 8. 2017, kdy byl povolán podle čl. 68 stanov Ing. Jiří Šubr z důvodu úmrtí člena představenstva Františka Leinwebera, pracovalo 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
Ing. Šubr Jiří	– člen představenstva

2.4 Kontrolní komise

Do 31. 1. 2017, kdy kontrolní komise projednala odstoupení Zdeňky Krotilové z důvodu zániku členství v družstvu, pracovala kontrolní komise družstva ve složení:

Ing. Řepa Josef	**– předseda kontrolní komise**
Krotilová Zdeňka	– místopředseda kontrolní komise
Tesař Zdeněk	– člen kontrolní komise

Od 31. 1. 2017 do konání Shromáždění delegátů byl povolán podle čl. 68 stanov Ing. Václav Bejček a kontrolní komise družstva pracovala ve složení:

Ing. Řepa Josef	**– předseda kontrolní komise**
Ing. Bejček Václav	– místopředseda kontrolní komise
Tesař Zdeněk	– člen kontrolní komise

Od 22. 6. 2017, kdy byl zvolen Shromážděním delegátů nový člen kontrolní komise Petr Jindra, pracovala kontrolní komise družstva ve složení:

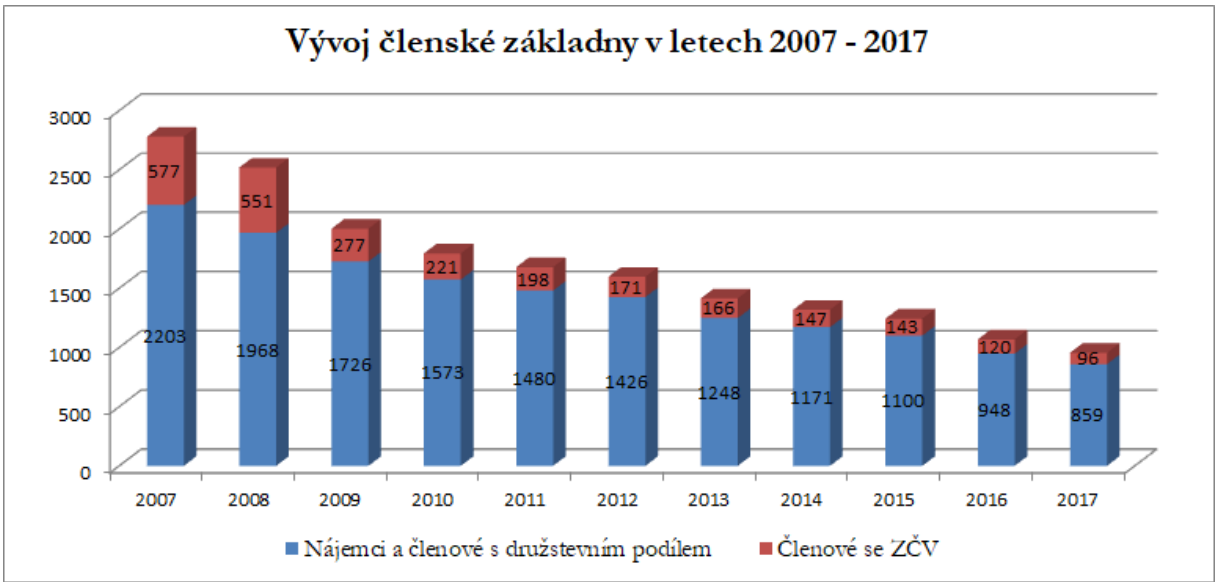
Ing. Řepa Josef	**– předseda kontrolní komise**
Tesař Zdeněk	– místopředseda kontrolní komise
Jindra Petr	– člen kontrolní komise

2.5 Vedoucí pracovníci správy družstva

Ing. Mgr. Černý Petr	**– ředitel družstva**
Ing. Nesibová Lenka	– hlavní ekonom
Ing. Gatter Martin	– manažer správy nemovitostí a péče o klienty
Kuklová Jaroslava	– hlavní účetní
Bc. Myslikovjanová Adéla, DiS.	– vedoucí zákaznického centra

2.6 Členská základna k 31. 12. 2017

Počet členů družstva	955
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	859
z toho členové se základním členským vkladem (ZČV)	96

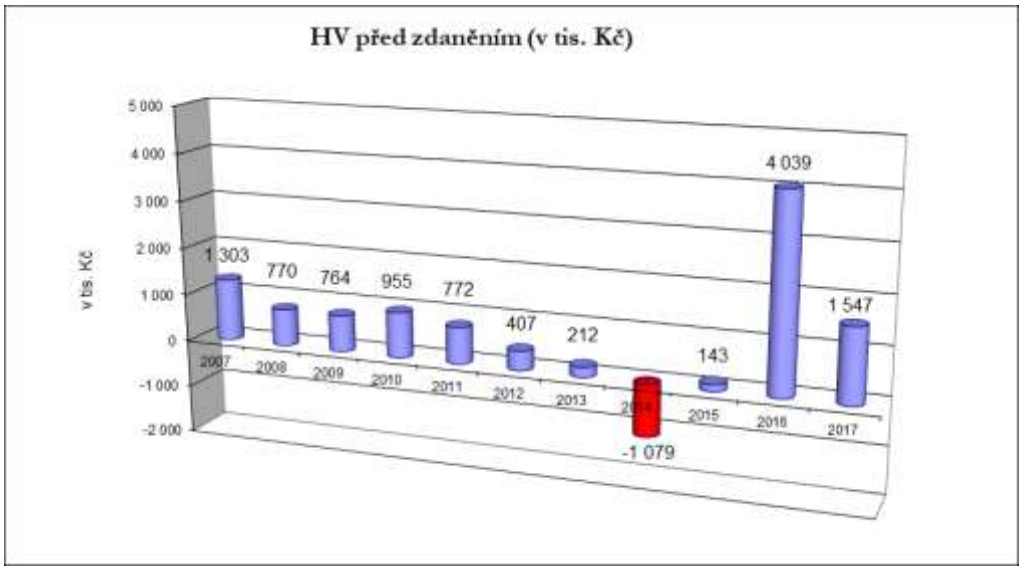


3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA K 31. 12. 2017

3.1 Výsledek hospodaření před zdaněním

1 547 tis. Kč

Následující graf ukazuje vývoj výsledku hospodaření před zdaněním v tis. Kč v letech 2007 – 2017:



3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek

886 tis. Kč

3.3 Dlouhodobý hmotný majetek

286 262 tis. Kč

3.4 Zásoby

171 tis. Kč

3.5 Finanční majetek

74 173 tis. Kč

Z toho:	bankovní účty	32 840 tis. Kč
	hotovost	375 tis. Kč
	cenné papíry	40 958 tis. Kč

3.6 Výnosové úroky před zdaněním

6 tis. Kč

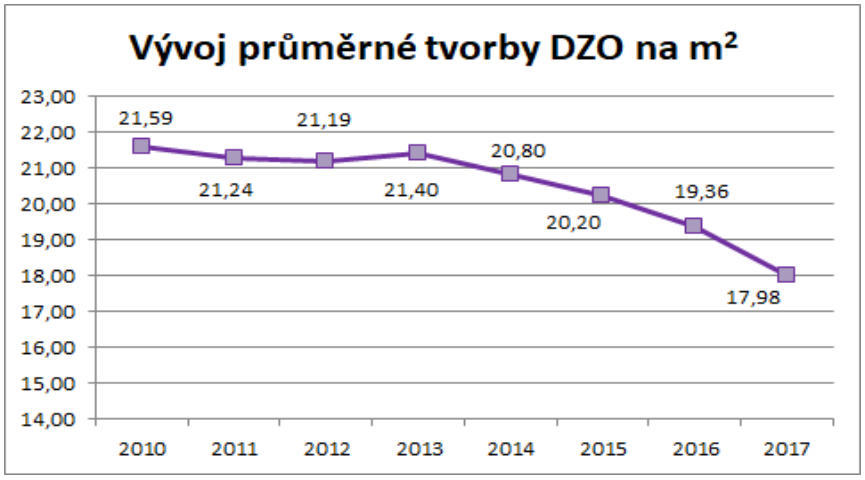
3.7 Výnosy z finančních investic

847 tis. Kč

3.8 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu

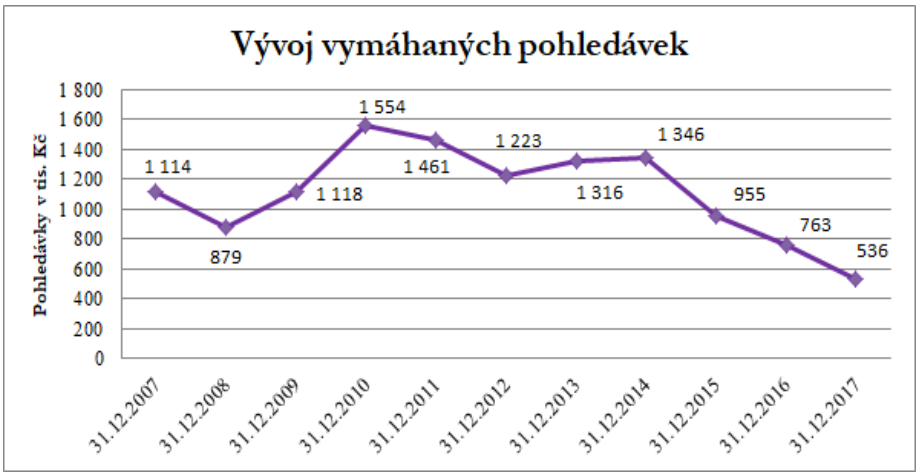
27 389 tis. Kč

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2017	**29 310 779,- Kč**
Tvorba	17 996 663,- Kč
Čerpání	19 918 873,- Kč
Konečný zůstatek k 31. 12. 2017	**27 388 569,- Kč**



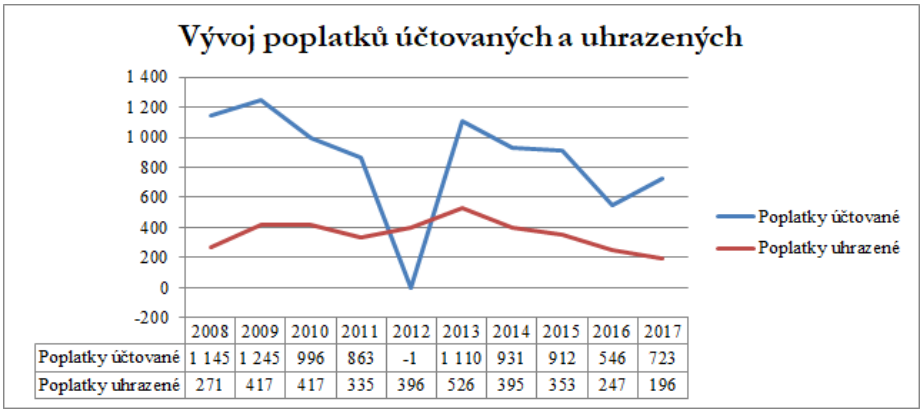
3.9 Pohledávky vymáhané

536 tis. Kč



3.10 Poplatky a úroky z prodlení

723 tis. Kč

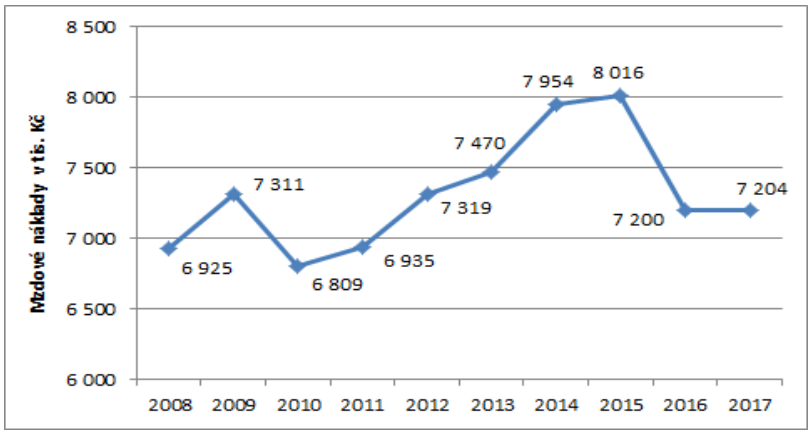


	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Poplatky účtované	1 145	1 245	996	863	-1	1 110	931	912	546	723
Poplatky uhrazené	271	417	417	335	396	526	395	353	247	196

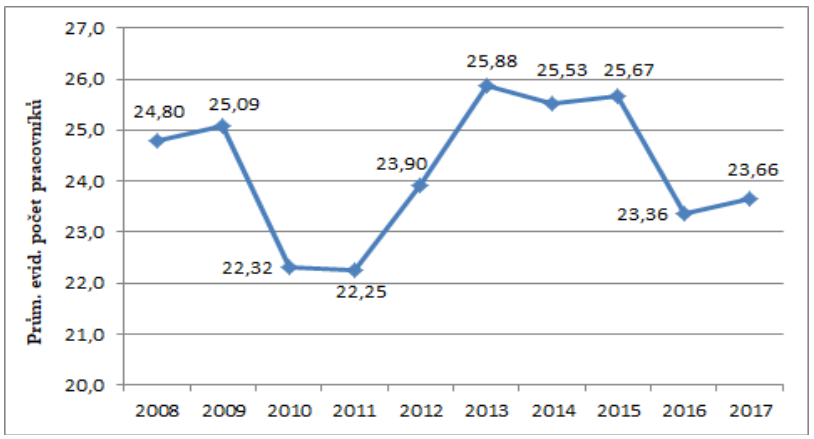
3.11 Pracovníci

Ke konci roku bylo na Správě družstva ve stavu THP včetně managementu 24 pracovníků po odpočtu MD (23,75 pracovního úvazku).

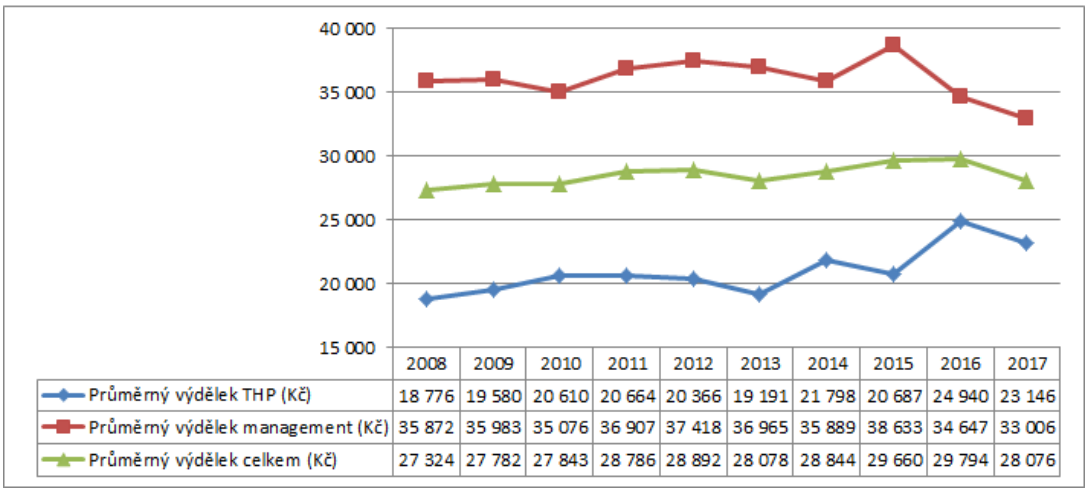
3.11.1 Vývoj mzdových nákladů



3.11.2 Vývoj průměrného evidovaného počtu pracovníků



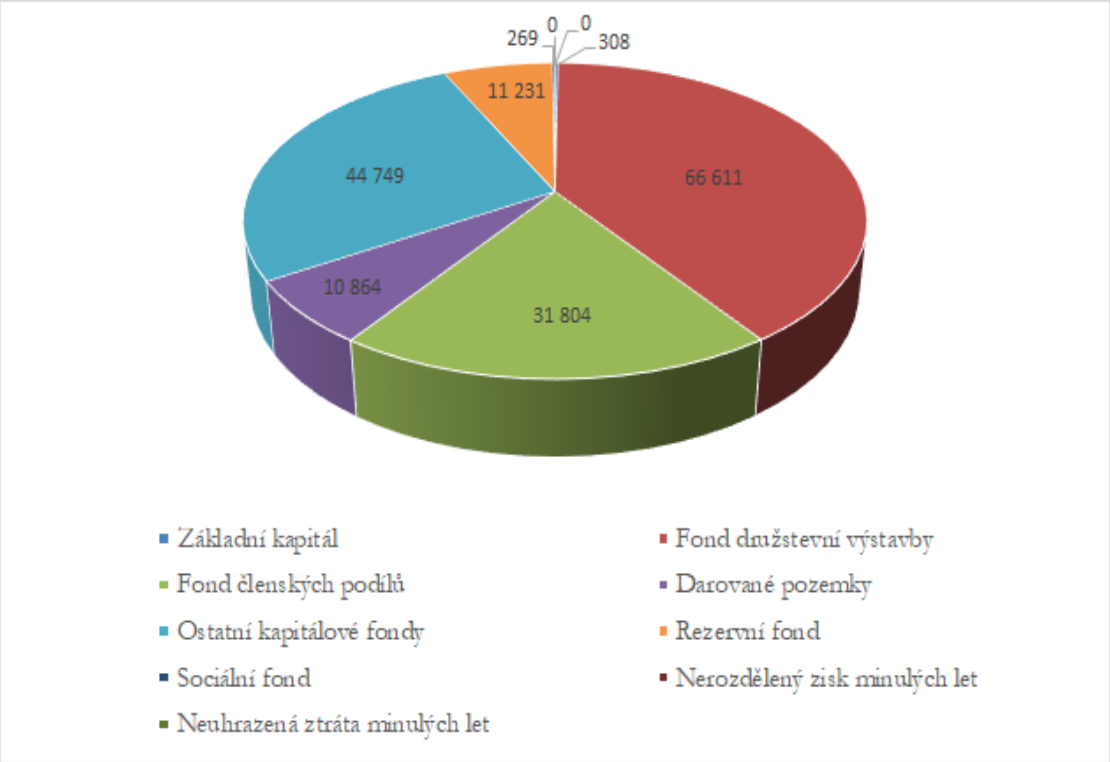
3.11.3 Vývoj průměrného výdělku THP, managementu a celkem



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Průměrný výdělek THP (Kč)	18 776	19 580	20 610	20 664	20 366	19 191	21 798	20 687	24 940	23 146
Průměrný výdělek management (Kč)	35 872	35 983	35 076	36 907	37 418	36 965	35 889	38 633	34 647	33 006
Průměrný výdělek celkem (Kč)	27 324	27 782	27 843	28 786	28 892	28 078	28 844	29 660	29 794	28 076

3.12 Stavy fondů k 31. 12. 2017

Základní kapitál	308 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	66 611 tis. Kč
Fond členských podílů	31 804 tis. Kč
Darované pozemky	10 864 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	44 749 tis. Kč
Rezervní fond	11 231 tis. Kč
Sociální fond	269 tis. Kč
Nerozdělený zisk minulých let	0 tis. Kč
Neuhrazená ztráta minulých let	0 tis. Kč



3.13 Poskytování vnitrodružstevních půjček

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. 2017 činí 110 945,37 Kč.

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. 2017 činí 3 236,63 Kč.

V dubnu 2015 byla GS 5010 poskytnuta vnitrodružstevní půjčka na opravu střech u garáží ve výši 176 139,70 Kč. Nesplacený zůstatek k 31. 12. 2017 činí 22 807,82 Kč.

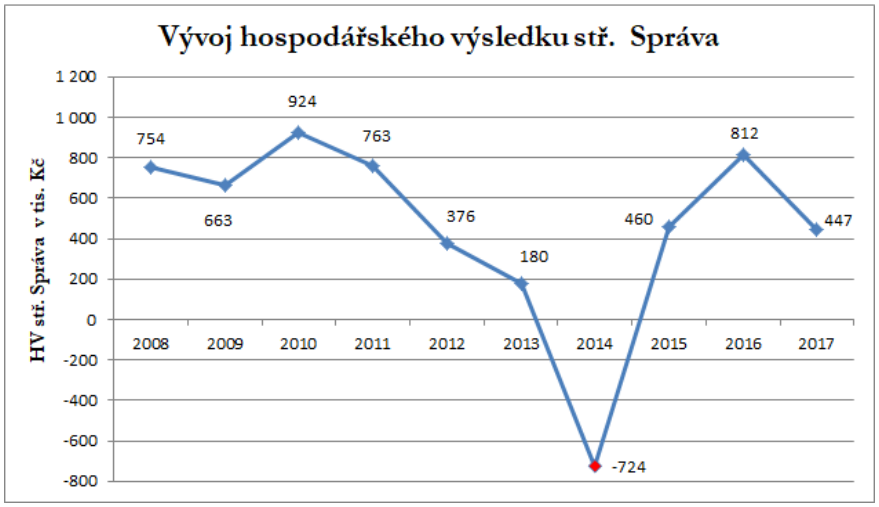
4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

4.1 Výsledky hospodaření podle středisek před zdaněním

Číslo střediska	Název střediska	Náklady	Výnosy	Hospodářský výsledek
20900	Správa družstva	20 004	20 451	447
20782	Lucemburská	1 673	188	-1 485
20783	N-centrum	114	115	1
20784	Bažantí	1 119	1 085	-34
20785	Papírová	8 613	11 257	2 644
20786	Stráž n. Nisou	21	25	4
20787	Byty Lipová	0	0	0
30	Údržba	562	532	-30
40	Domovní samosprávy	6 451	6 451	0
50	Garáže	557	557	0
60	Kotelny	8 579	8 579	0
SBD Sever CELKEM		**47 695**	**49 241**	**1 547**

4.2 Středisko 20900 – Správa družstva

zisk 446 767,- Kč



4.3 Středisko 20782 – Lucemburská

ztráta 1 485 362,- Kč

Na středisku 20782 – Lucemburská byla rozhodnutím představenstva družstva ze dne 30. listopadu 2016 vytvořena zákonná rezerva v letech 2016 a 2017 ve výši 1,5 mil. Kč v každém roce, která má nejvýznamnější podíl na účetní ztrátě.

4.4 Středisko 20783 – N-centrum

zisk 1 125,- Kč

4.5 Středisko 20784 – Bažantí

ztráta 34 030,- Kč

4.6 Středisko 20785 – Papírová

zisk 2 644 291,- Kč

4.7 Středisko 20786 – Stráž nad Nisou

zisk 3 624,- Kč

4.8 Středisko 20787 – Byty Lipová

0,- Kč

4.9 Střediska 30 – Údržba

ztráta 29 814,- Kč

4.10 Střediska 40 – Domovní samosprávy

0,- Kč

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

4.10.1 Opravy a udržování

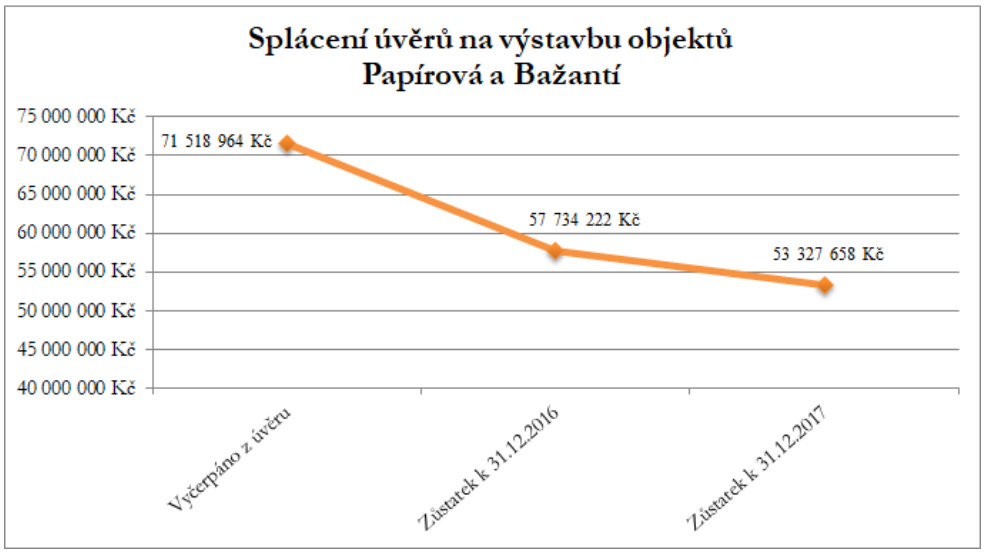
Opravy a udržování jsou prováděny ve velké míře dodavatelsky na základě uzavíraných smluv o dílo nebo na základě zaslaných objednávek. V menší míře jsou opravy a udržovací práce prováděny střediskem údržby družstva (zejména lokalita sídliště Broumovská), eventuálně svépomocí.

Celkový objem prací v roce 2017 středisek 40 činil 3 975 tis. Kč, což je o 416 tis. Kč více než v roce 2016.

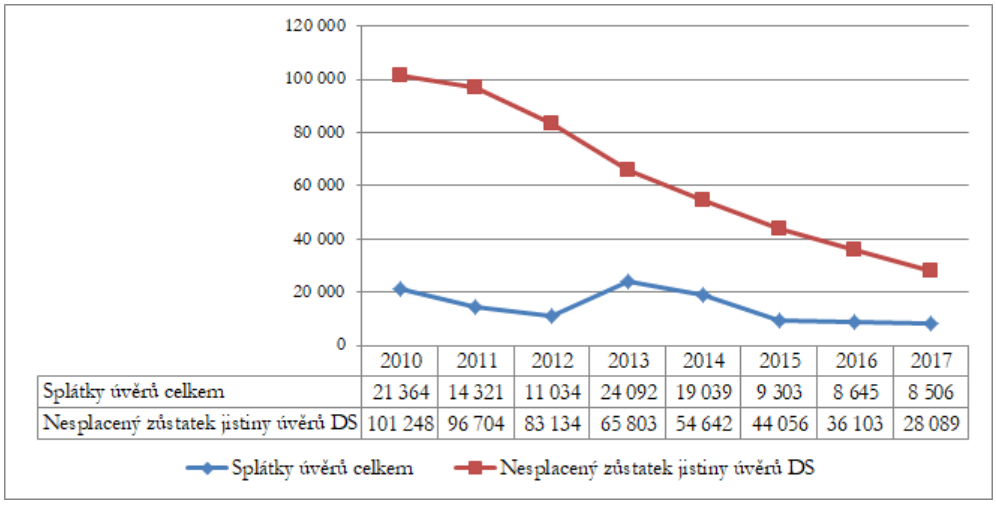
4.10.2 Úvěry a dotace

V roce 2017 nebyl přijat žádný úvěr na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů.

Od října 2016 je splácen úvěr na výstavbu bytového domu Papírová a od března 2017 je splácen úvěr na výstavbu nového sídla družstva v ulici Bažantí. Od počátku splácení bylo řádnými splátkami celkem splaceno 2 824 020,18 Kč, z toho v roce 2017 2 397 254,18 Kč a mimořádnými splátkami bylo splaceno celkem 15 367 286,- Kč, z toho v roce 2017 6 110 286,- Kč.

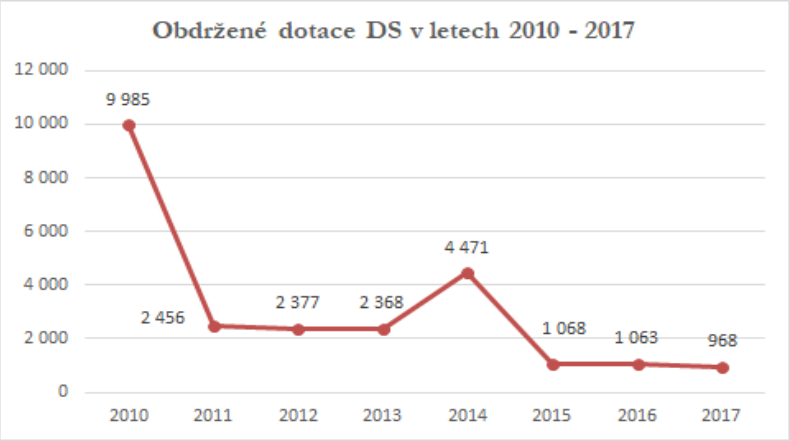


Na řádných a mimořádných splátkách úvěrů bylo u domovních samospráv v roce 2017 uhrazeno celkem 8 506 tis. Kč. Následující graf zachycuje vývoj nesplacených zůstatků jistin úvěrů domovních samospráv a vývoj splátek úvěrů v jednotlivých letech:



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Splátky úvěrů celkem	21 364	14 321	11 034	24 092	19 039	9 303	8 645	8 506
Nesplacený zůstatek jistiny úvěrů DS	101 248	96 704	83 134	65 803	54 642	44 056	36 103	28 089

Celkově byly získány na družstevní domy dotace ve výši 36 852 314,- Kč. V roce 2017 nebyly uzavřeny žádné nové dotační smlouvy.



4.10.3 Zálohy na služby

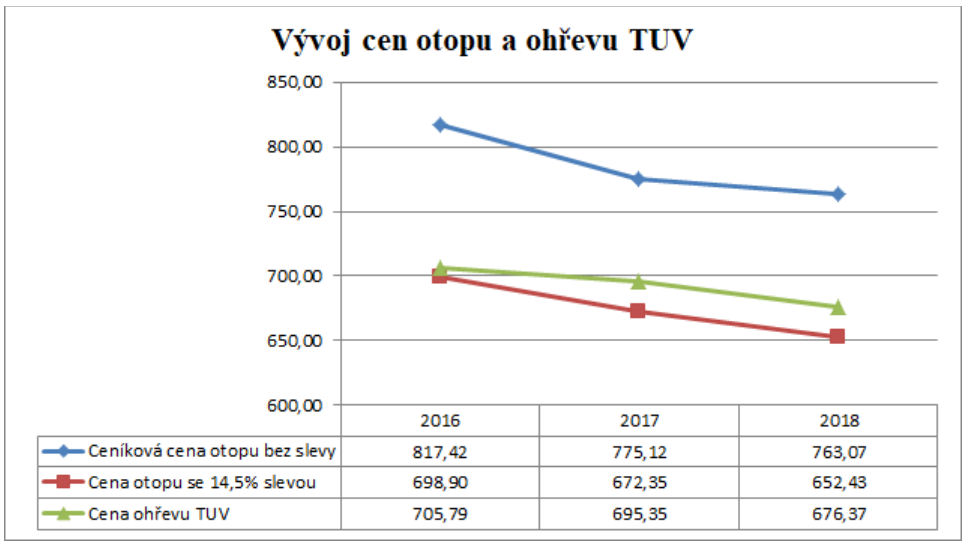
Předpis těchto záloh byl stanoven v takové výši, aby v průběhu roku nedošlo k platební neschopnosti domovních samospráv a tím družstva.

Vyúčtování služeb za rok 2017

Zálohy	31 808 950,80 Kč
Náklady	14 636 721,98 Kč
Přeplatek	17 172 228,82 Kč

4.11 Tepelné hospodářství a kotelny

4.11.1 Soustava centralizovaného zásobování teplem



	2016	2017	2018
Ceníková cena otopu bez slevy	817,42	775,12	763,07
Cena otopu se 14,5% slevou	698,90	672,35	652,43
Cena ohřevu TUV	705,79	695,35	676,37

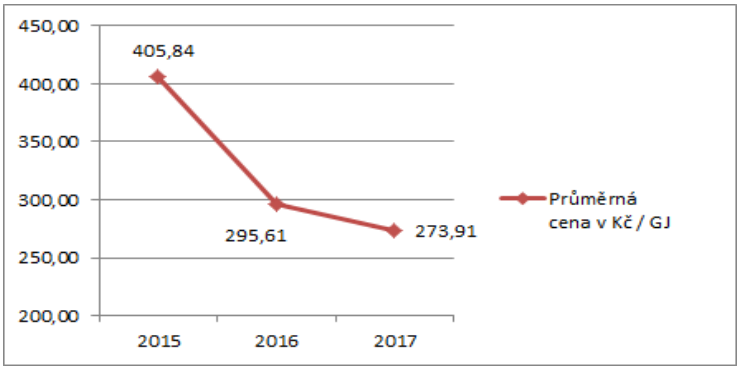
4.11.2 Kotelny

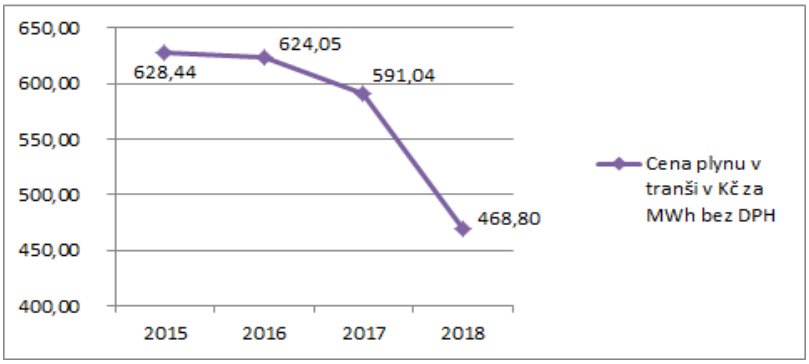
Přes web portál INNOGY realizujeme nákup tranší dle aktuálních potřeb v závislosti na aktuálním vývoji měny a ceny plynu na Lipské burze. Tento produkt umožňuje provádět nákup tranší v některých mimořádně výhodných obdobích, díky tomu

dosahujeme ceny o cca 300 Kč/MWh nižší než je maloodběratelská cena u dominantních dodavatelů na trhu. Cena tepla na provozovaných kotelnách se po započtení všech režijních nákladů pohybovala v roce 2017 mezi 213,- Kč až 335,- Kč/GJ (průměr 273,91 Kč/GJ).

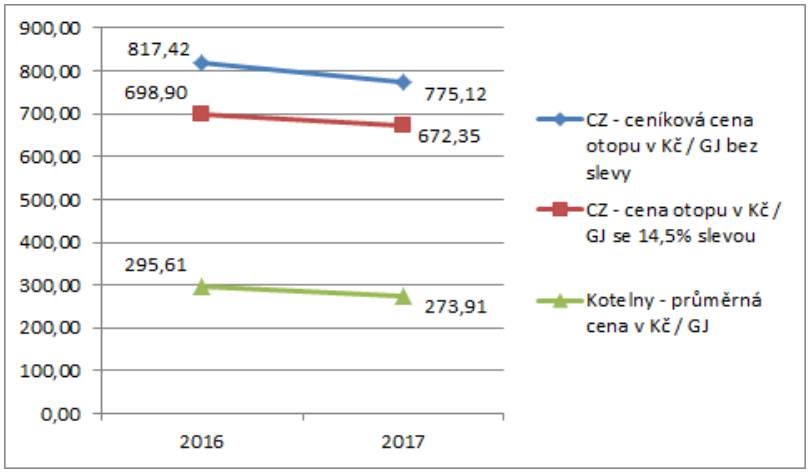
V roce 2017 spravovalo Stavební bytové družstvo Sever 35 kotelen.

Následující dva grafy ukazují vývoj průměrné ceny za GJ u plynové kotelny ve správě SBD Sever v letech 2015 – 2017 a vývoj ceny nakoupeného plynu za MWh bez DPH v letech 2015 – 2018:





4.11.3 Srovnání cen otopu z centralizovaného zásobování (CZ) a z kotelen



5. PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

5.1 Vlastní kotelny

Kotelny jsou provozovány v souladu s platnou legislativou. V roce 2017 byly prováděny výměny opotřebených technologických částí, především regulátory, expanzní nádoby, čerpadla, přípravna teplé vody, řídící jednotky a odstraňovány závady, které vyplynuly z pravidelných revizí.

Kotelna v polyfunkčním domě v ul. Na Poříčí

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.

5.3 Podporované projekty

Stavební bytové družstvo Sever dlouhodobě poskytuje sponzorské dary vybraným institucím a projektům. K nejvýznamnějším patří Klub sportovního bruslení Liberec, baseballový a softballový klub Patriots Liberec, projekt Divadlo dětem, reklama na sociálním automobilu, nákup reklamních či kancelářských předmětů od BONA HELPO, FOR HELP či Otevřená srdce v nás, které pomáhají handicapovaným dětem. V roce 2017 jsme podpořili sponzorským darem vojenský Ples místních chemiků v Liberci. S vojáky spolupracujeme také v rámci pořádání Dětského dne SBD Sever.

FOR HELP

Projekt Divadlo dětem

V září 2017 SBD Sever pořádal spolu s Libereckým krajem a Čs. Obcí legionářskou již 5. ročník Dětského dne ve veseckém areálu. Součástí programu byla tentokrát rekonstrukce dobývání pevnosti Dunkerque v roce 1944, ukázky techniky policistů, hasičů a armády, fotolety vrtulníkem, hudební a taneční vystoupení a dětské atrakce. „Vrcholem" akce se stal čtyřnásobný přelet dvou letounů JAS 39 – Gripen. Podle odhadů akci navštívilo více než 12 tisíc diváků.

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 dalších letech provedlo družstvo přizpůsobení integrovaného systému řízení na nové verze norem, které byly vydávány. Aktuálně jsou zavedené verze ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 a ISO 27001:2013. Integrovaný systém řízení byl v průběhu roku 2017 zkontrolován interními audity a recertifikačním auditem se závěrem: „S ohledem na výsledky auditu doporučuji vydat certifikát shody systému řízení s požadavky normy pro předmět činnosti Komplexní služby v oblasti spravování nemovitostí a údržby a účetní služby."

ISO 9001 LL-C (Certification)

ISO 14001 LL-C (Certification)

ISO 27001 LL-C (Certification)

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 v počtu spravovaných jednotek.

Družstvo dále realizuje další doplňkové projekty včetně výstavby nových objektů.

Mezi lety 2014 – 2016 byl vystavěn polyfunkční dům s 25 bytovými jednotkami a 4 nebytovými prostory v ul. Na Poříčí v centru Liberce.

V první polovině roku 2017 byla dokončena výstavba nového sídla družstva s 15 bytovými jednotkami v ul. Bažantí.

Na přelomu roku 2016 a 2017 se naše družstvo stalo spoluzakladatelem bytového družstva OULU Hloubětín, které se vrátilo k družstevní výstavbě bytů v lokalitě Praze 9 – Hloubětín. V této fázi výstavby bude vystavěno 90 BJ se stejným počtem parkovacích míst, které jsou už v této době zarezervovány.

Termín dokončení objektu je plánován v říjnu 2018.

8. NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2017 činí celkem 1 546 600,43 Kč.

Celková daň z příjmů právnických osob za rok 2017 činí 368 980,- Kč.

Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2017 ve výši 1 177 620,43 Kč navrhuje rozdělit takto:

- **489 000,- Kč přidělit do sociálního fondu družstva (účet 427),**
- **688 620,43 Kč přidělit do rezervního fondu (účet 422).**

9. PŘÍLOHY

Rozvaha v plném rozsahu za rok 2017
Výkaz zisku a ztrát za rok 2017
Cash flow za rok 2017
Příloha za rok 2017
Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2017
Výrok auditora

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

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017

(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

Bažantí 1415/3

460 01 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+37+74)	001	**442.993**	**-18.043**	**424.950**	**432.580**
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	**138**		**138**	**253**
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04+14+27)	003	**285.325**	**-7.009**	**278.316**	**294.088**
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	**886**	**-886**		
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	**886**	**-886**		
2.1.	Software	007	**886**	**-886**		
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
3.	Goodwill	009				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12+13)	011				
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek 15+18+19+20+24)	014	**284.189**	**-6.123**	**278.066**	**294.088**
1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	**282.056**	**-4.269**	**277.787**	**243.953**
1.1.	Pozemky	016	**31.535**		**31.535**	**32.316**
1.2.	Stavby	017	**250.521**	**-4.269**	**246.252**	**211.637**
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	**2.073**	**-1.855**	**218**	**46**
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21+22+23)	020				
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25+26)	024	**61**		**61**	**50.089**
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	**61**		**61**	**50.089**

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	**250**		**250**	
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
3.	Podíly - podstatný vliv	030				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	**250**		**250**	
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35+36)	034				
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva (ř. 38+46+68+71)	037	**157.035**	**-11.034**	**146.001**	**137.707**
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	**171**		**171**	**195**
1.	Materiál	039	**171**		**171**	**195**
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3.	Výrobky a zboží (ř. 42+43)	041				
3.1.	Výrobky	042				
3.2.	Zboží	043				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (ř. 47+57)	046	**82.691**	**-11.034**	**71.657**	**73.444**
1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047				
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
1.5.	Pohledávky - ostatní (ř. 53+54+55+56)	052				
1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
1.5.5.	Jiné pohledávky	056				
2.	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	**82.691**	**-11.034**	**71.657**	**73.444**
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	**26.790**	**-11.034**	**15.756**	**18.339**
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	**55.901**		**55.901**	**55.105**
2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	**538**		**538**	**1.258**
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	**17.962**		**17.962**	**8.314**
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				**270**
2.4.6.	Jiné pohledávky	067	**37.401**		**37.401**	**45.263**

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 69+70)	068	**40.958**		**40.958**	**40.056**
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	**40.958**		**40.958**	**40.056**
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 72+73)	071	**33.215**		**33.215**	**24.012**
1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	**375**		**375**	**274**
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	**32.840**		**32.840**	**23.738**
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 75+76+77)	074	**495**		**495**	**532**
1.	Náklady příštích období	075	**495**		**495**	**532**
2.	Komplexní náklady příštích období	076				
3.	Příjmy příštích období	077				

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 79+102+107+141)	078	**424.950**	**432.580**
A.	Vlastní kapitál (ř. 80+84+92+95+99+100)	079	**167.015**	**178.155**
A.I.	Základní kapitál (ř. 81+82+83)	080	**308**	**343**
1.	Základní kapitál	081	**308**	**343**
2.	Vlastní podíly (-)	082		
3.	Změny základního kapitálu	083		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 85+86)	084	**154.029**	**166.164**
1.	Ážio	085		
2.	Kapitálové fondy (ř. 87 až 91)	086	**154.029**	**166.164**
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	**154.029**	**166.164**
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088		
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-	089		
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090		
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091		
A.III.	Fondy ze zisku (ř. 93+94)	092	**11.500**	**8.500**
1.	Ostatní rezervní fond	093	**11.231**	**8.479**
2.	Statutární a ostatní fondy	094	**269**	**21**
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 96+97+98)	095		
1.	Nerozdělený zisk minulých let	096		
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097		
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01-(+80+84+92+95+102+107+141)	099	**1.178**	**3.148**
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 102+107)	101	**244.636**	**251.169**
B.	Rezervy (ř. 103 až 106)	102	**2.987**	**1.500**
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105	**2.987**	**1.500**
4.	Ostatní rezervy	106		
C.	Závazky (ř. 108+123)	107	**241.649**	**249.669**
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 109 až 119)	108	**110.458**	**125.174**
1.	Vydané dluhopisy (ř. 110+111)	109		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
1.2.	Ostatní dluhopisy	111		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	**83.069**	**95.863**
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	**27.389**	**29.311**
4.	Závazky z obchodních vztahů	114		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
7.	Závazky - podstatný vliv	117		
8.	Odložený daňový závazek	118		

Označ. a	PASIVA b		řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
9.	Závazky - ostatní	(ř. 120 až 122)	119		
9.1.	Závazky ke společníkům		120		
9.2.	Dohadné účty pasivní		121		
9.3.	Jiné závazky		122		
C.II.	Krátkodobé závazky	(ř. 124 až 133)	123	**131.191**	**124.495**
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 125+126)	124		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		125		
1.2.	Ostatní dluhopisy		126		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		127		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	**31.809**	**36.544**
4.	Závazky z obchodních vztahů		129	**2.087**	**9.133**
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		131		
7.	Závazky - podstatný vliv		132		
8.	Závazky ostatní	(ř. 134 až 140)	133	**97.295**	**78.818**
8.1.	Závazky ke společníkům		134	**326**	**325**
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		135		
8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	**41**	**73**
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	**293**	**304**
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		138	**90**	**952**
8.6.	Dohadné účty pasivní		139	**78**	**57**
8.7.	Jiné závazky		140	**96.467**	**77.107**
D.	Časové rozlišení pasiv	(ř. 142+143)	141	**13.299**	**3.256**
1.	Výdaje příštích období		142	**13.294**	**3.251**
2.	Výnosy příštích období		143	**5**	**5**

Sestaveno dne: 20.04.2018

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 31.12.2017

(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

Bažantí 1415/3

460 01 Liberec

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	**32.560**	**31.026**
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	**18.658**	**17.715**
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	**8.893**	**9.088**
3.	Služby	6	**9.765**	**8.627**
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	**13.957**	**13.411**
1.	Mzdové náklady	10	**10.348**	**9.916**
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	**3.609**	**3.495**
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	**3.215**	**3.005**
2.2.	Ostatní náklady	13	**394**	**490**
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	**2.488**	**1.062**
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	**1.968**	**752**
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	**1.968**	**752**
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		**310**
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	**520**	
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	**14.838**	**16.785**
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	**8.571**	**11.192**
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	**6.267**	**5.593**
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	**10.531**	**11.705**
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	**6.648**	**7.619**
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
3.	Daně a poplatky	27	**1.210**	**1.387**
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	**1.487**	**1.500**
5.	Jiné provozní náklady	29	**1.186**	**1.199**
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03+07-08-09-14+20-24)	30	**1.764**	**3.918**

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b	c	1	2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32+33)	31		
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36+37)	35		
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40+41)	39	6	39
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	6	39
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	1.567	1.217
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	1.567	1.217
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1.450	1.401
K.	Ostatní finanční náklady	47	106	102
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39+42-43+46-47)	48	-217	121
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	1.547	4.039
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50	369	891
1.	Daň z příjmů splatná	51	369	891
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	1.178	3.148
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	1.178	3.148
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	48.853	49.251

Sestaveno dne: 20.04.2018

Právní forma účetní jednotky: družstvo

Předmět podnikání: správa bytů

Podpisový záznam:

Stavební bytové družstvo Sever, Bažantí 1415/3, 460 31 Liberec, IČ: 00042579

Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2017

v tis. Kč

		Stav v běžném obd.	Stav v minulém obd.
P	**Stav peněžních prostředků a pěněž.ekvivalentů na začátku účet.období**	**64 068**	**58 403**
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (účtů 591-596)	**1 547**	**4 039**
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)	**-23 528**	**10 054**
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	1 968	752
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	520	310
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) , Zisk = mínus	-8 571	-11 192
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 (-)	-1 673	-1 338
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-15 772	21 522
A.*	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)**	**-21 981**	**14 093**
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	**18 466**	**35 186**
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	1 875	4 705
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	16 615	30 470
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-24	11
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)**	**-3 515**	**49 279**
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-260	-321
A.4.	Přijaté úroky (+)	1 455	1 440
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za doměrky daně za minulá období (-)	-843	49
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	0
A.***	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.** + A.3 až A.6)**	**-3 163**	**50 447**
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	9 147	-55 368
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	8 571	11 192
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	7 451	1 578
B.***	**Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)**	**25 169**	**- 42 598**
	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	-14 854	14 750
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	**2 953**	**- 16 934**
C.2.1.	Zvýš. peněž. prostř. z titulu zvýšení základního kapitálu, event. rezerv. fondu (+)	3 000	-22
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	-35	-1 018
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 (-)	-12	-15 894
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplac.srážk.daně	0	0
C.***	**Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1 + C.2)**	**-11 901**	**- 2 184**
F	**Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)**	**10 105**	**5 665**
R	**Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)**	**74 173**	**64 068**

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
20.4.2018	Ing. Mgr. Petr Černý

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2017

Obchodní jméno:	**Stavební bytové družstvo Sever**
Sídlo:	Bažantí 1415/3, Liberec 1, 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: **Datum zápisu do obchodního rejstříku:**		14.8.1965 2.11.1965	
Vlastníci podílů na základním kapitálu:		členové družstva	
Statutární zástupci:		Ing. Mgr. Černý Petr - předseda představenstva představenstvo - dle výpisu z OR	
Členi dozorčího orgánu:		kontrolní komise	
Změny v OR v roce 2017:		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 (zemřel, volba nového člena v roce 2018) Nové složení kontrolní komise od 22.6.2017: Ing. Řepa Josef - předseda kontrolní komise Tesař Zdeněk - místopředseda kontrolní komise Jindra Petr - člen kontrolní komise V předmětu podnikání nebyly provedeny změny.	
Podíly v jiné organizaci:		žádné	
Ovládací smlouvy:		nejsou	
Průměrný počet zaměstnanců: **Z toho řídících pracovníků:**	24,66 3	**Osobní náklady (v tis. Kč):** **Odměny funkcionářům (v tis. Kč):** **z toho představenstvu družstva (v tis. Kč):**	13 957 508 378
Půjčky a úvěry poskytnuté jiným osobám:		členům na opravy garáží	stav k 31.12.2017 136 990
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 2017 nebyl vytvořen
Ocenění cenných papírů a podílů:	krátkodobé cenné papíry byly k 31. 12. 2017 oceněny reálnou hodnotou
Stanovení reprodukční ceny:	v roce 2017 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 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 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 nebyl v účetním období poskytnut úvěr na rekonstrukci a opravy bytových domů, probíhalo pouze čerpání úvěru na výstavbu byt. domu Papírová.

Stav poskytnutých investičních úvěrů k 31.12.2017: **83 069 tis. Kč**

Zajištění poskytnutých úvěrů:

Úvěry jsou zajištěny zástavním právem na družstevní domy, na jejichž výstavbu byly poskytnuty. Zástavní právo pro ČSOB: **175 012 tis. Kč**

Úvěr na výstavbu byt.domu Papírová je zajištěn zástavním právem.
Zástavní právo pro ČSOB: **18 703 tis. Kč**

Úvěr na výstavbu sídla družstva v ul. Bažantí je zajištěn zástavním právem.
Zástavní právo pro ČSOB: **38 000 tis. Kč**

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

Přijaté dotace:	**v tis. Kč**	
- na úhradu úroků k úvěrům na rekonstrukce panel. domů:	968	(Panel)
- na opatření vedoucí k energetickým úsporám prostřednictvím zateplení bytových domů	0	(Zelená úsporám)
	0	(MPO prostřednictvím ČSOB)
- na regeneraci bytových domů - sídliště Rochlice	0	(IPRM)
- na provozní náklady:	0	
- na opravy vad panelové výstavby:	0	

Další významné položky:

V roce 2017 byly do vlastnictví převedeny:	**v tis. Kč**
byty v hodnotě	18 179
pozemky v hodnotě	780
garáže v hodnotě	503
kotelny v hodnotě	0

V roce 2017 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 1.1.2017		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2017	
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky
software	886	886	0	0	0	0	886	886
C E L K E M	**886**	**886**					**886**	**886**

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 1.1.2017		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2017	
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky
budovy a stavby	19 309	0	0	0	503	0	18 806	0
budovy a stavby DBV	194 916	2 588	54 978	7 797	18 179	6 116	231 715	4 269
stroje, přístroje a zařízení	886	840	211	38	0	0	1 097	879
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	**216 087**	**4 404**	**55 188**	**7 835**	**18 682**	**6 116**	**252 594**	**6 123**

Významné přírůstky dlouhodobého hmotného majetku:	Zhodnocení budov zateplením
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):	61
Dlouhodobý drobný majetek v podrozvaze (v tis. Kč):	2 148
dlouhodobý drobný nehmotný majetek (v ceně od 3 do 60 tis. Kč):	188
dlouhodobý drobný hmotný majetek (v ceně od 1 do 40 tis. Kč):	1 960

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

druh	stav k 1.1.2017	přírůstky	úbytky	stav k 31.12.2017
pozemky správa	19 642	0	780	18 862
pozemky DBV	12 673	0	0	12 673
C E L K E M	**32 316**	**0**	**780**	**31 535**

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 Papírová a nové sídlo správy družstva v ul. Bažantí.

Finanční leasing:

není

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

Družstvo vlastní krátkodobé cenné papíry v hodnotě:	40 958

Pohledávky (v tis. Kč):

Pohledávky z obchodního styku po lhůtě splatnosti nad 90 dnů:	753
Pohledávky po lhůtě splatnosti po 30 dnech za dlužným nájemným:	536
Pohledávky za poplatky z prodlení za dlužným nájemným :	10 150
Pohledávky kryté zástavním právem:	nejsou

Základní kapitál:

V roce 2017 nedošlo ke změně zapisovaného základního kapitálu.

Základní kapitál zapsaný v OR:	50 000
Základní kapitál nezapsaný v OR:	193 000
Základní členský vklad:	300
Počet členů:	955

Rozdělení zisku/ztráty předcházejícího období:

Zisk před zdaněním za rok 2016:	4 039
Zisk po zdanění za rok 2016:	3 148
- z toho příděl do sociálního fondu	395
- z toho příděl rezervního fondu	2 753

Závazky

Závazky po lhůtě splatnosti nad 30 dnů (v tis. Kč):	0
Závazky kryté podle zástavního práva:	úvěry na DBV
	úvěr na výstavbu byt.domu Papírová
	úvěr na výstavbu sídla družstva v ul. Bažantí
Závazky neuvedené v účetní závěrce:	nejsou
Nejisté skutečnosti, které mohou ovlivnit vznik ztráty:	nejsou

Rezervy (v tis. Kč)

Rezerva na opravy domu Lucemburská v roce 2017	1 487
Stav vytvořených rezerv k 31.12.2017	2 987

Výnosy

v tis. Kč

Výnosy středisek bytového hospodářství	15 529
Vnitropodnikové výnosy středisek bytového hospodářství	59
Výnosy středisek ostatního hospodaření pro externí	33 324
Vnitropodnikové výnosy středisek ostatního hospodaření	329
Výnosy z běžné činnosti	**48 853**
Vnitropodnikové výnosy	**388**
VÝNOSY CELKEM	**49 241**

Datum:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
20.4.2018	Ing. Mgr. Petr Černý předseda představenstva	Ing. Lenka Nesibová hlavní ekonom	Jaroslava Kuklová hlavní účetní

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

k 31. prosinci 2017

v celých tisících Kč

Název účetní jednotky:
Stavební bytové družstvo Sever
Bažantí 1415/3
Liberec

Rok	Měsíc	IČ
2017	12	00042579

Označení	Text	1.1.2017	zvýšení	snížení	31.12.2017
A	*Základní kapitál*	*344*	*0*	35	***308***
A. 1	Základní kapitál - zapisovaný do OR (ú. 411)	50	0	0	50
A. 2	Základní kapitál - nezapisovaný do OR (ú. 411)	294	0	35	258
B.	*Kapitálové fondy*	*166 164*	*432*	*12 566*	***154 029***
B. 1	Fond družstevní výstavby (ú. 413)	74 084	403	7 876	66 611
B. 2	Fond členských podílů (ú. 413)	33 757	0	1 952	31 805
B. 3	Darované pozemky (ú. 413)	10 864	0	0	10 864
B. 4	Ostatní kapitálové fondy (ú. 413)	47 458	29	2 738	44 749
C.	*Fondy ze zisku*	*8 500*	*3 217*	*217*	***11 500***
C. 1	Rezervní fond (ú. 422)	8 479	2 753	0	11 231
C. 2	Statutární fond (ú. 423)	0	0	0	0
C. 3	Ostatní fondy (ú. 427)	21	465	217	269
D.	*Nerozdělený zisk minulých let (ú. 428)*	*0*	*0*	*0*	***0***
E.	*Neuhrazená ztráta minulých let (ú. 429)*	*0*	*0*	*0*	***0***
F.	*Výsledek hospodaření za rok 2017*	*3 148*	*0*	*1 970*	***1 178***
VLASTNÍ KAPITÁL	**A+B+C+D-E+/-F**	**178 155**	**3 649**	**14 788**	**167 016**

Datum:
20.4.2018

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

Osoba odpovědná za účetnictví:
Ing. Lenka Nesibová
hlavní ekonom

Osoba odpovědná za účetní závěrku:
Jaroslava Kuklová
hlavní účetní

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Družstevníkům družstva

Stavební bytové družstvo SEVER

Výrok bez výhrad

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky účetní jednotky **Stavební bytové družstvo SEVER** („Družstvo") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Družstvu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Stavebního bytového družstva SEVER k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Družstvu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

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. Petr Holada

V Praze dne 20. dubna 2018

NBG, spol. s r.o.
Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4
DIČ: CZ62587358, email: nbg@nbg.cz
Tel.: 234633231 Fax: 234633230

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

NBG, spol. s r.o.
IČO 62587358
NBG
č. oprávnění Komory auditorů České republiky 134
Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4

Ing. Tomáš Brumovský
statutární auditor