

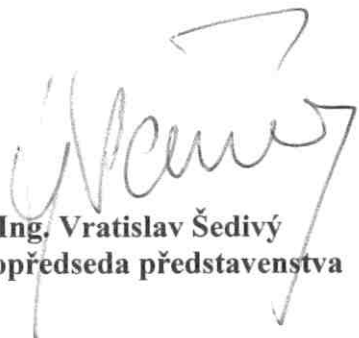


**Stavební bytové družstvo
S E V E R**

**VÝROČNÍ ZPRÁVA
O ČINNOSTI A VÝSLEDKÁCH
HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA
ZA ROK 2012**



Ing. Mgr. Petr Černý
předseda představenstva



Ing. Vratislav Šedivý
2. místopředseda představenstva

V Liberci dne 17. 4. 2013

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



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



Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

OBSAH

1.	ÚVOD	3
2.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER	4
2.1	Organizační schéma	4
2.2	Shromáždění delegátů	5
2.3	Představenstvo	5
2.4	Kontrolní komise	5
2.5	Vedoucí pracovníci správy družstva	5
2.6	Členská základna (k 1.1.2013)	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	7
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	Zaměstnanci	9
3.12	Stavy fondů k 31.12.2012	9
3.13	Poskytování vnitrodružstevních půjček	9
4.	HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA	11
4.1	Výsledek hospodaření podle středisek	11
4.2	Středisko 20 – Správa družstva	11
4.3	Středisko 30 – Údržba	11
4.4	Středisko 40 – Domovní samosprávy	11
4.4.1	Opravy a udržování	12
4.4.2	Úvěry a dotace	12
4.4.3	Zálohy na služby	14
4.4.4	Tepelné hospodářství	15
4.5	Středisko 50 – Garáže	15
4.6	Středisko 60 – Kotelny	15
5.	ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	16
5.1	Vlastní kotelny	16
5.2	Opatření na úsporu tepelné energie	16
6.	INTEGROVANÝ SYSTÉM ŘÍZENÍ	16
7.	PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE	16
8.	NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ	17
9.	PŘÍLOHY	17



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

1. ÚVOD

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

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

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

- organizačním zajišťování přípravy výstavby a výstavbě bytů v družstevních domech, rodinných domků a nebytových prostor, které pronajímá svým členům, či jim je přenechává do vlastnictví,
- provádění, popř. zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací 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.

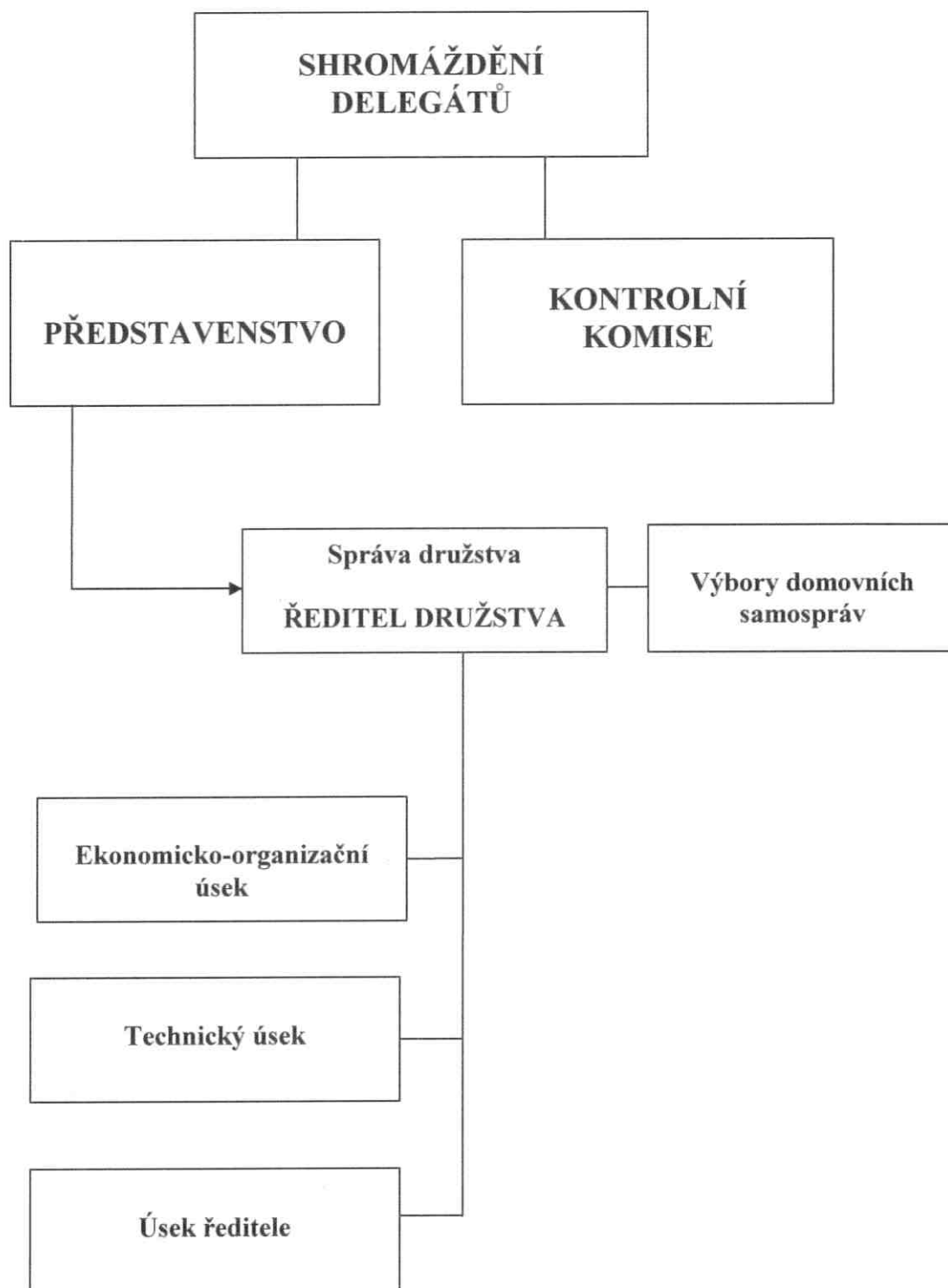
Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem, se řídí stanovami SBD SEVER schválenými shromážděním delegátů dne 4. 11. 2003, ve znění schválených změn ze dne 30. 5. 2011.

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 2012 již 5 842 jednotek, což je 87,4 %. V roce 2012 bylo převedeno do vlastnictví 72 bytů, což je cca o 26 % méně než v roce předcházejícím.

K 1. 1. 2013 bylo spravováno či vedeno účetnictví pro celkem 8 129 bytů, z čehož je 837 družstevních bytů a 7 292 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 243 garáží (z toho 727 družstevních) a 290 ostatních prostor.

2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

2.1 Organizační schéma





Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2012 se konala jedna schůze shromáždění delegátů dne 5. června 2012 v konferenčním sále Anton Worf v Clarion Grandhotelu Zlatý Lev, Liberec.

2.3 Představenstvo

Od 30. 5. 2011, kdy proběhly řádné volby, pracuje představenstvo družstva ve složení:

Ing. Mgr. Černý Petr	– předseda představenstva
Ing. Škoda Přemek	– 1. místopředseda představenstva
Ing. Šedivý Vratislav	– 2. místopředseda představenstva
JUDr. Sokol Jaroslav	– 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. Nesibová Lenka	– hlavní ekonom
Ing. Gatter Martin	– manažer bytové správy
Tschernayová Eva	– hlavní účetní
Malá Eva	– vedoucí zákaznického centra
Gadas Martin	– vedoucí bytových techniků

2.6 Členská základna (k 1. 1. 2013)

Počet členů družstva	1 597
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	1 426
členové se základním členským vkladem	171

3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

3.1 Výsledek hospodaření

407 tis. Kč

Družstvo ukončilo činnost za rok 2012 ziskem v celkové výši 407 tis. Kč. Zisk vytvářejí střediska ostatního hospodaření. Hospodaření družstva podrobně dokumentuje následující tabulka:

SBD SEVER výsledky za rok 2012

Družstvo celkem

Účet	NÁKLADY	Plán	Skutečnost
501	Spotřeba materiálů	950	986
502	Spotřeba energií	3 842	4 375
511	Opravy a udržování	14 670	8 615
512	Cestovné	32	22
513	Náklady na reprezentaci	100	116
518 01	Poštovné	245	171
518 02	Telefonní poplatky	198	184
518 03	Auditorské práce	100	101
518 06	Poradenské činnosti	85	55
518 22	Požární servis	38	39
518 25	Údržba programového vybavení	400	205
518	Ostatní služby	3 850	3 339
521 01, 06	Mzdové náklady ze záv. činn.	7 525	7 561
521 02	Dohody PP, PC	675	525
521 26, 27, 50	Mzdové náklady samospráv	1 702	969
523 01, 03	Funkční odměny PD, TK, EK, RR	289	289
523 02	Funkční odměny KK	134	132
521 04, 523 04, 05	Funkční odměny samospráv	84	79
524	Zákonné soc. a zdr. pojištění	2 767	2 757
525, 527, 528	Zákonné soc. náklady	421	439
531, 532, 538	Daně, poplatky	744	1 453
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	462	539
546	Odpisy pohledávek	150	167
548 01, 02, 03, 21	Pojistné	601	358
548 04	Splátky úvěru družst. výstavby	750	883
548 07	Príspevek SČMBD	0	0
551 01, 02	Odpisy DNHM, DHM	367	268
558, 559	Tvorba opravných položek	670	-487
562	Úroky z úvěru	4 500	3 772
562, 566, 568	Finanční náklady	420	319
599	Vnitr. náklady	420	703
	NÁKLADY CELKEM	47 191	38 933

Účet	VÝNOSY	Plán	Skutečnost
602 30,602 40	Tržby za nájemné	-500	2 832
602 42	Poplatek za správu SVJ s PS	9 953	10 020
602 43,44	Poplatek za správu DS + GS	6 147	2 915
602 48	Tržby za nebytové prostory	720	649
602 50	Tržby za úklid	102	109
602 60,61	Tržby za výkony kotelen	3 059	293
602 01,20,46,99	Tržby ostatní	6 295	6 648
641, 642	Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	10	57
644	Pokuty a penále	970	173
646	Výnosy z odpis.pohledávek	0	0
648 04	Poplatky za podnájem	50	44
648 06,07	Popl. za přev. člen. práv (BJ + GJ)	245	334
648 11	Poplatky v pokladně	30	30
648 12	Popl. za přev.BJ do vlastnictví	336	383
648 40	Čerpání DZO	17 874	10 982
648 41	Snížení čerpání DZO	0	0
648, 649	Ostatní výnosy	350	588
662, 666, 668	Finanční výnosy	910	2 583
699	Vnitropodnikové výnosy	650	703
	VÝNOSY CELKEM	47 201	39 339

	HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	10	407
--	-----------------------------	-----------	------------

3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek

886 tis. Kč

Během roku 2012 bylo zaúčtováno zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku ve výši 196 tis., které bude v následujících letech odepisováno.

3.3 Dlouhodobý hmotný majetek

233 886 tis. Kč

V roce 2012 došlo k poklesu dlouhodobého hmotného majetku. Do vlastnictví byly převedeny bytové jednotky v pořizovací ceně 15 838 tis. Kč a samostatné garáže v pořizovací ceně 181 tis. Kč. Majetek byl zhodnocen zateplením bytových domů o 1 079 tis. Kč. Do majetku byly v roce 2012 zařazeny 4 zakoupené bytové jednotky určené k pronájmu v celkové hodnotě 2 552 000,- Kč. V souvislosti s převodem bytových a garážových jednotek do vlastnictví naopak klesla hodnota pozemků o 1 089 tis. Kč. Na nedokončeném dlouhodobém majetku není evidován žádný zůstatek.

3.4 Zásoby

158 tis. Kč

Na začátku roku 2012 bylo na skladech materiálu v pořizovacích cenách za 218 tis. Kč.



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

3.5 Finanční majetek

86 060 tis. Kč

Z toho: provozní bankovní účty	37 373 tis. Kč
hotovost	532 tis. Kč
cenné papíry	48 155 tis. Kč

Meziročně klesl finanční majetek o 1 973 tis. Kč. Během roku byl úročen termínovaným vkladem overnight a 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

59 tis. Kč

Oproti roku 2011 došlo k poklesu zejména z důvodu nižšího objemu úročených prostředků.

3.7 Finanční investice

1 276 tis. Kč

Výnosy z nakoupených cenných papírů jsou ovlivněny velmi konzervativním charakterem portfolia. Oproti roku 2011 došlo k nárůstu výnosů z nakoupených cenných papírů zásluhou zvýšení výnosnosti jednotlivých finančních investic.

3.8 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu

28 228 tis. Kč

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2012	26 415 955,- Kč
Tvorba	32 987 956,- Kč
Čerpání	31 176 155,- Kč
Konečný zůstatek k 31. 12. 2012	28 227 756,- Kč

V roce 2012 byla průměrná výše tvorby DZO ve výši 21,19 Kč/m². 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

1 223 tis. Kč

Vývoj stavu vymáhaných pohledávek po lhůtě splatnosti je uveden níže v tis. Kč. Oproti roku 2011 se platební kázeň opět zlepšila a došlo k úbytku 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
Pohledávky vymáhané	1 415	1 114	879	1 118	1 554	1 461	1 223



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

3.10 Poplatky a úroky z prodlení

-1 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. Účtované poplatky se dostávají v roce 2012 do záporných hodnot, protože na konci roku došlo k odpisu nedobytných poplatků z prodlení u čtyř dlužníků v celkové výši 674 tis. Kč.

Rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Poplatky účtované	3 009	2 449	1 399	978	1 117	1 238	1 145	1 245	996	863	-1
Poplatky uhrazené	723	1 280	1 084	518	669	415	271	417	417	335	396

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 25 pracovníků po odpočtu MD.

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

3.12 Stavy fondů k 31. 12. 2012

Základní kapitál	1 392 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	105 918 tis. Kč
Fond členských podílů	42 927 tis. Kč
Darované pozemky	14 629 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	53 500 tis. Kč
Nedělitelný fond	9 209 tis. Kč
Sociální fond	383 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. Nesplacený zůstatek ke dni 31. 12. 2012 činí 16 290,- Kč a byl zcela doplacen 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. 2012 činí 36 834,- Kč.



Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

SBD SEVER plnění plánu stř. OH za rok 2012 Střediska ostatního hospodaření

Účet	NÁKLADY	Stř. 20900 - Správa				Stř. 20783 - N-centrum		Stř. 3 - Údržba		Celkem za stř. OH	
		Plán	Skutečnost	Rozdíl	Plnění (%)	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost
501	Spotřeba materiálu	390	509	119	130,56%			405	308,1	795	817
502	Spotřeba energií	330	308	-22	93,42%			12		342	308
511	Opravy a udržování	170	157	-13	92,41%		217,6			170	375
512	Cestovné	30	18	-12	61,00%					30	18
513	Náklady na reprezentaci	100	116	16	116,00%					100	116
518 01	Poštovné	240	154	-86	64,00%					240	154
518 02	Telefonní poplatky	150	138	-12	92,07%			23	23,0	173	161
518 03	Auditorské práce	100	101	1	100,70%					100	101
518 06	Poradenské činnosti	85	55	-30	64,59%					85	55
518 22	Požární servis	38	39	1	101,58%					38	39
518 25	Údržba programového vybavení	400	205	-195	51,28%					400	205
518	Ostatní služby	1 848	2189	341	118,44%		71,2	2	0,4	1 850	2 260
521 01,06	Mzdové náklady ze záv. činn.	7 245	7319	74	101,02%			280	242,2	7 525	7 561
521 02	Dohody PP, PC	205	211	6	102,78%			20	19,2	225	230
521 26,27,50	Mzdové náklady samospráv	202	209	7	103,27%					202	209
523 01,03	Funkční odměny PD, TK, EK, RR	289	289	0	100,00%					289	289
523 02	Funkční odměny KK	134	132	-2	98,51%					134	132
521 04,05	Funkční odměny samospráv	24	25	1	105,42%					24	25
524	Zákonné soc. a zdr. pojištění	2 555	2658	103	104,02%			97	82,4	2 652	2 740
525,527,528	Zákonné soc. náklady	406	425	19	104,58%			15	14,2	421	439
531,532,538	Daně, poplatky	104	190	86	182,88%					104	190
541 01,02	Zůstatková cena prod. DHM	0	0	0	0,00%					0	0
541 04	Převod BJ do vlastnictví	0	0	0	0,00%					0	0
541-5, 548 22, 70	Jiné provozní náklady	440	534	94	121,25%			10	3,2	450	537
546	Odpisy pohledávek	150	167	17	111,60%					150	167
548 01,02,03,21	Pojistné	100	114	14	113,70%			1	1,0	101	115
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	367	267	-100	72,75%					367	267
558,559	Tvorba opravných položek	670	-488	-1 158	-72,87%				1,3	670	-487
562 01,02	Úroky z úvěru družst.výst.	0	0	0	0,00%					0	0
568 01	Finanční náklady	170	163	-7	95,88%		5,6			170	169
591,593	Daň z příjmů	0	1	1	0,00%					0	1
599	Vnitř. náklady	270	417	147	154,59%					270	417
NÁKLADY CELKEM		17 212	16621	-592	96,56%	0	294	865	695	18 077	17 610

Rok 2011	VÝNOSY	Plán	Skutečnost	Rozdíl	Plnění	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost
602 30,602 40	Tržby za nájemné	0	0	0	0,00%					0	0
602 42	Poplatek za správu SVJ s PS	9 953	10006	53	100,53%					9 953	10 006
602 43,44	Poplatek za správu DS + GS	2 547	2361	-187	92,68%					2 547	2 361
602 48	Tržby za nebytové prostory	300	226	-74	75,23%					300	226
602 50	Tržby za úklid	102	109	7	106,37%					102	109
602 60	Tržby za výkony kotelen	159	162	3	102,01%					159	162
602 01,20,46,99	Tržby ostatní	1 470	1519	49	103,34%		300,3	725	483	2 195	2 302
641, 642	Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	0	57	57	0,00%			10		10	57
644	Pokuty a penále	850	127	-723	14,99%					850	127
646	Výnosy z odpis.pohledávek	0	0	0	0,00%					0	0
648 04	Poplatky za podnájem	30	26	-5	85,00%					30	26
648 06,07	Popl. za přev. člen. práv (BJ + GJ)	245	332	87	135,55%					245	332
648 11	Poplatky v pokladně	30	30	0	101,33%					30	30
648 12	Popl. za přev. BJ do vlastnictví	336	383	47	113,84%					336	383
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	280	312	32	111,54%					280	312
662, 666, 668	Finanční výnosy	900	1292	392	143,54%					900	1 292
699	Vnitropodnikové výnosy	10	50	40	497,00%			140	243	150	292
VÝNOSY CELKEM		17 212	16991	-221	98,72%	0	300	875	725	18 087	18 017

HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	0	371	371		0	6	10	30	10	407
----------------------	---	-----	-----	--	---	---	----	----	----	-----

4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

4.1 Výsledky hospodaření podle středisek

Číslo střediska	Název střediska	Náklady	Výnosy	Hospodářský výsledek
20	Správa družstva	16 914 913	17 291 358	376 445
30	Údržba	695 163	725 324	30 161
40	Domovní samosprávy	15 672 789	15 672 789	0
50	Garáže	1 197 400	1 197 400	0
60	Kotelny	4 452 338	4 452 338	0
SBD Sever	CELKEM	38 932 603	39 339 209	406 606

4.2 Střediska 20 - Správa družstva

HV - zisk 376 445,- Kč

Hospodaření střediska 20900 – Správa skončilo kladným hospodářským výsledkem jako v předchozích letech. Oproti plánu, který byl navrhovaný jako vyrovnaný, bylo dosaženo účetního zisku ve výši 376 445,- Kč. Ve výnosech byl plán překročen zejména v položce Finanční výnosy, v nákladech pak v položkách Daně, poplatky a Vnitropodnikové náklady. Plán zůstal nenaplněn ve výnosech u položky Poplatek za správu DS + GS vlivem změny metodiky účtování části tohoto poplatku. V nákladech účty na Tvorbu opravných položek korespondují s odepsáním nedobytných poplatků z prodlení, které se projevilo nižším zůstatkem na výnosovém účtu Pokuty a penále.

Podrobně ukazuje hospodaření správy družstva tabulka na straně 10.

4.3 Střediska 30 – Údržba

HV - zisk 30 161,- Kč

Středisko údržba dosáhlo v roce 2012 zisku ve výši 30 tis. Kč a to především díky fakturaci prací drobné údržby pro externí subjekty (SVJ).

4.4 Střediska 40 - Domovní samosprávy

HV - 0,- Kč

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

4.4.1 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 2012 středisek 40 činil 7 626 tis. Kč, což je o 6,8 mil. méně než v roce 2011.

4.4.2 Úvěry a dotace

V roce 2012 byly představenstvem schváleny a u ČSOB, a.s. přijaty další úvěry na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů v členění podle jednotlivých domovních samospráv:

Číslo DS	DS	Výše úvěru / úvěr. rámce
4572	Vlnařská 688 - 692*	7 946 821 Kč
4771	Halasova 895, 896	1 998 448 Kč
	CELKEM	9 945 269 Kč

*) u DS Vlnařská došlo k převedení původního úvěru ze stavebního spoření

Na řádných a mimořádných splátkách úvěrů bylo u domovních samospráv v roce 2012 uhrazeno celkem 7 863 tis. Kč.

Níže v tabulce je uvedeno členění jednotlivých úvěrů domovních samospráv i s vyčíslením nesplacených jistin úvěrů k 31. 12. 2012:

č. DS	DS	Počáteční výše úvěru	Úmor 2012	Úrok 2012	Splátky úvěru 2012 celkem	Nesplacený zůstatek jistiny úvěru k 31.12.2012
4091	Na Jezírku 622	2 591 541 Kč	235 513 Kč	39 209 Kč	274 722 Kč	1 087 572 Kč
4092	Na Jezírku 623	2 696 025 Kč	219 672 Kč	50 480 Kč	270 153 Kč	1 438 389 Kč
4093	Na Jezírku 624	3 581 579 Kč	204 013 Kč	72 312 Kč	276 325 Kč	2 060 478 Kč
4094	Na Jezírku 625	3 631 786 Kč	270 502 Kč	63 716 Kč	334 218 Kč	1 374 971 Kč
4095	Na Jezírku 626-628	4 500 000 Kč	333 616 Kč	94 654 Kč	428 270 Kč	2 688 064 Kč
4095	Na Jezírku 626-628	400 000 Kč	33 300 Kč	10 001 Kč	43 300 Kč	264 238 Kč
4212	Národní 381-383	2 400 000 Kč	238 871 Kč	36 209 Kč	275 080 Kč	970 952 Kč
4273	Žitná 745-746	1 131 203 Kč	186 951 Kč	28 122 Kč	215 073 Kč	632 623 Kč
4561	Zhořelecká 1328	1 285 206 Kč	45 461 Kč	17 813 Kč	63 274 Kč	439 099 Kč
4561	Zhořelecká 1328	2 282 586 Kč	271 046 Kč	59 878 Kč	330 923 Kč	1 424 330 Kč
4572	Vlnařská 688-693	7 946 821 Kč	přeúčtováno 12/2012			7 946 821 Kč
4621	Na Žižkově 807-808	4 810 918 Kč	286 520 Kč	126 155 Kč	412 674 Kč	3 713 812 Kč
4623	Žitná 821-822	4 597 578 Kč	498 158 Kč	125 587 Kč	623 745 Kč	3 101 453 Kč
4624	Žitná 823-824	1 840 813 Kč	256 076 Kč	33 197 Kč	289 273 Kč	861 437 Kč
4661	Vlnařská 837	3 000 000 Kč	267 167 Kč	39 802 Kč	306 969 Kč	1 281 998 Kč
4691	Sněhurčina 688,689	2 663 248 Kč	153 689 Kč	83 823 Kč	237 512 Kč	2 471 917 Kč
4695	Sněhurčina 696,697	2 220 312 Kč	128 114 Kč	69 883 Kč	197 997 Kč	2 060 820 Kč
4701	Sněhurčina 702-703	5 770 824 Kč	381 052 Kč	129 571 Kč	510 623 Kč	2 945 334 Kč
4702	Sněhurčina 704-705	5 969 146 Kč	231 524 Kč	137 906 Kč	369 430 Kč	3 313 351 Kč
4703	Sněhurčina 706-707	5 887 220 Kč	219 844 Kč	134 333 Kč	354 177 Kč	3 289 669 Kč
4705	Sněhurčina 712-713	5 970 444 Kč	316 624 Kč	145 374 Kč	461 998 Kč	3 255 835 Kč
4741	Pazderkova 866-867	19 400 000 Kč	1 328 615 Kč	778 888 Kč	2 107 503 Kč	15 631 741 Kč
4742	Pazderkova 868-869	20 130 037 Kč	1 314 881 Kč	782 241 Kč	2 097 122 Kč	15 832 594 Kč
4761	Baltská 939	2 914 254 Kč	175 103 Kč	67 151 Kč	242 254 Kč	2 220 302 Kč
4771	Halasova 895-896	1 998 448 Kč	62 334 Kč	8 989 Kč	71 323 Kč	1 936 114 Kč
4773	Halasova 899	1 042 520 Kč	90 771 Kč	22 689 Kč	113 460 Kč	580 816 Kč
4861	Aloisina Výšina 643	431 992 Kč	114 030 Kč	12 733 Kč	126 763 Kč	309 544 Kč
CELKEM		121 094 501 Kč	7 863 447 Kč	3 170 713 Kč	11 034 160 Kč	83 134 273 Kč

V roce 2012 byly uzavřeny tři dotační smlouvy (DS 4621, 4624, 4742) s Ministerstvem pro místní rozvoj z Integrovaného operačního programu (tzv. IPRM). Přehled obdržných 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
4091	Na Jezírku 622 *)	Panel	693 801 Kč	96 008 Kč	48 004 Kč	48 004 Kč	48 004 Kč	48 004 Kč
4092	Na Jezírku 623 *)	Panel	721 773 Kč	102 984 Kč	51 492 Kč	51 492 Kč	51 492 Kč	51 492 Kč
4093	Na Jezírku 624 *)	Panel	958 851 Kč	133 784 Kč	66 892 Kč	66 892 Kč	66 892 Kč	66 892 Kč
4094	Na Jezírku 625 *)	Panel	972 293 Kč	138 024 Kč	69 012 Kč	69 012 Kč	69 012 Kč	69 012 Kč
4095	Na Jezírku 626-628	Panel	1 264 515 Kč	174 416 Kč	87 208 Kč	87 208 Kč	87 208 Kč	87 208 Kč
4561	Zhořelecká 1328 *)	Panel	390 763 Kč	15 938 Kč	31 876 Kč	31 876 Kč	31 876 Kč	31 876 Kč
4572	Vlnářská 688-693 *)	Panel	4 968 334 Kč	349 640 Kč	349 640 Kč	349 640 Kč	349 640 Kč	349 640 Kč
4621	Na Žižkově 807-808 *)	Panel	843 999 Kč	0 Kč	66 544 Kč	66 544 Kč	66 544 Kč	66 544 Kč
4623	Žitná 821-822 *)	Panel	781 969 Kč	28 152 Kč	56 304 Kč	56 304 Kč	56 304 Kč	56 304 Kč
4624	Žitná 823-824	IPRM	784 481 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	646 444 Kč	0 Kč
4627	Žitná 829, 830	IPRM	100 347 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	100 347 Kč
4661	Vlnářská 837	Panel	543 290 Kč	74 936 Kč	37 468 Kč	37 468 Kč	37 468 Kč	37 468 Kč
4691	Sněhurčina 688,689	Panel	555 911 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	59 562 Kč
4695	Sněhurčina 696, 697	Panel	442 329 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	47 391 Kč
4701	Sněhurčina 702-703	Zelená úsporám	2 102 410 Kč	0 Kč	0 Kč	2 102 410 Kč	0 Kč	0 Kč
4702	Sněhurčina 704-705	Zelená úsporám	2 049 466 Kč	0 Kč	0 Kč	2 049 466 Kč	0 Kč	0 Kč
4703	Sněhurčina 706-707	Zelená úsporám	2 026 228 Kč	0 Kč	0 Kč	2 026 228 Kč	0 Kč	0 Kč
4705	Sněhurčina 712-713	Zelená úsporám	2 189 838 Kč	0 Kč	0 Kč	2 189 838 Kč	0 Kč	0 Kč
4741	Pazdřkova 866-867	Panel	4 286 234 Kč	0 Kč	147 801 Kč	295 602 Kč	295 602 Kč	295 602 Kč
4742	Pazdřkova 868-869	Panel	4 051 768 Kč	0 Kč	139 716 Kč	279 432 Kč	279 432 Kč	279 432 Kč
4761	Baltská 939 *)	Panel	538 474 Kč	0 Kč	37 506 Kč	37 506 Kč	37 506 Kč	37 506 Kč
4771	Halasova 895, 896	IPRM	692 831 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	692 831 Kč
4773	Halasova 899	IPRM	520 000 Kč	0 Kč	0 Kč	139 805 Kč	332 088 Kč	0 Kč
	CELKEM		32 479 905 Kč	1 113 882 Kč	1 189 463 Kč	9 984 727 Kč	2 455 512 Kč	2 377 111 Kč

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

4.4.3 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 2012

Zálohy 42 421 358,- Kč
Náklady 29 221 512,- Kč
Přeplatek 13 199 846,- Kč



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

4.4.4 Tepelné hospodářství – Soustava centralizovaného zásobování teplem

Cena tepla od dodavatele Teplárny Liberec, a. s. se v roce 2012 zvýšila v základní složce oproti roku 2011 z 231,61 Kč na 240,03 Kč, ve spotřební složce z 456,74 Kč na 512,33 Kč. U ohřevu teplé vody se cena zvýšila z 637,49 Kč na 699,65 Kč. Ceny jsou uvedeny vč. DPH. U cen se promítla i změna sazby DPH.

Cena tepla z centrální dodávky teplárny patří dlouhodobě k nejvyšším v České republice. Byla schválena změna vyjádření základní složky z původního sjednaného množství v jednotkách GJ na rezervovaný výkon v kW, změna nemá ekonomicky vliv na rozdělení nákladů mezi jednotlivé odběratele. Protože je cena dvousložková, je výsledná cena na základě uzavíraných odběrových diagramů pro základní složku závislá na faktorech, které nelze předem ovlivnit ani odhadnout. Ze strany teplárny začalo budování lokálních kogeneračních jednotek v zásobovaných periferních oblastech, které by mělo vést ke snížení tepelných ztrát. Na některých domech ve správě SBD Sever je v jednání využití alternativních zdrojů tepla, některé projekty včetně tepelných čerpadel byly úspěšně zrealizovány.

4.5 Střediska 50 – Garáže

HV - 0,- Kč

Největší položkou hospodaření středisek byly náklady na opravu a údržbu ve výši 546 tis. Kč. Z této sumy tvořila 15 % částka na opravu střech u GS 5010 v ulici Kunratická a 12 % částka na opravu střech u GS 5670 v ulici Franklinova.

4.6 Střediska 60 – Kotelny

HV - 0,- Kč

Největší položkou hospodaření středisek byly náklady na nákup energií (plynu a elektrické energie) ve výši 4 067 tis. Kč.

Pro rok 2012 byla s RWE vyjednána na základě roční spotřeby plynu velkoobchodní fixní cena plynu, což vedlo k nákupu o 200 – 300 Kč/MWh levnějšího plynu v obchodní složce oproti individuálnímu sjednávání ceny na jednotlivá odběrná místa a dále platba za kapacitní složku v obchodní části ceně není účtována. Cena tepla na provozovaných kotelnách se po započtení všech režijních nákladů pohybovala mezi 400,- až 500,- Kč/GJ.



5. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

5.1 Vlastní kotelny

Kotelny jsou provozovány v souladu s platnou legislativou, v roce 2012 byly prováděny výměny opotřeбенých technologických částí, především regulátory, expanzní nádoby, čerpadla, příprava teplé vody, řídicí jednotky. Od září 2012 bylo novelou zákona o ochraně ovzduší z malých zdrojů vyřazeno pravidelné dvouleté měření emisí, které je nahrazeno zavedením pravidelné kontroly účinnosti kotlů.

5.2 Opatření na úsporu tepelné energie

Úspora tepelné energie je dosahována na několika úrovních. Patří k nim poměrové měření tepla, které vede ke spravedlivějšímu rozdělení nákladů a k odpovědnému uživatelskému chování, průběžná údržba a rekonstrukce regulace otopné soustavy, částečné a komplexní revitalizace objektů.

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 2012 zkontrolován interními audity a 1. dozorovým auditem.

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.



8. NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2012 činí celkem 406 606,- Kč.

Celková daň z příjmů právnických osob za rok 2012 činí 259 350,- Kč.

Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2012 ve výši 147 256,- Kč přidělit do sociálního fondu družstva (účet 427).

9. PŘÍLOHY

Rozvaha v plném rozsahu za rok 2012

Výkaz zisku a ztrát za rok 2012

Cash flow za rok 2012

Příloha za rok 2012

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2012

Výrok auditora

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2012

(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. a	A K T I V A b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+31+63)=ř.67	001	460.924	-12.447	448.477	467.771
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002	53		53	113
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04+13+23)	003	234.773	-3.717	231.056	244.867
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	886	-712	174	
I.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007	886	-712	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	233.887	-3.005	230.882	244.867
B. II.1.	Pozemky	014	19.576		19.576	20.664
2.	Stavby	015	212.617	-1.335	211.282	223.778
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	1.694	-1.670	24	162
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				263
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 řídicí osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř. 32+39+48+58)	031	224.739	-8.730	216.009	221.146
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	158		158	218
C. I. 1.	Materiál	033	158		158	218
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Zvřata	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 řídicí osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	138.521	-8.730	129.791	132.895
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	39.687	-8.730	30.957	28.976
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí 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	223		223	144
7.	Ostatní poskytnuté zálohy	055	2.442		2.442	2.229
8.	Dohadné účty aktivní	056				
9.	Jiné pohledávky	057	96.169		96.169	101.546
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	86.060		86.060	88.033
C. IV. 1.	Peníze	059	532		532	253
2.	Účty v bankách	060	37.373		37.373	39.906
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	48.155		48.155	47.874
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	1.359		1.359	1.645
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	1.330		1.330	1.270
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	29		29	375

Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 68+85+118)=ř. 01	067	448.477	467.771
A.	Vlastní kapitál (ř. 69+73+78+81+84)	068	228.493	243.423
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	1.392	1.396
A. I. 1.	Základní kapitál	070	1.392	1.396
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu (+/-)	072		
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)	073	216.974	231.896
A. II. 1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	216.974	231.896
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	9.593	9.544
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	9.210	9.210
2.	Statutární a ostatní fondy	080	383	334
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82+83)	081	387	141
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	387	141
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného uč. období (+/-) ř. 01-(+69+73+78+81+85+118)=ř. 60	084	147	446
B.	Cizí zdroje (ř. 86+91+102+114)	085	218.068	223.589
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	28.227	36.644
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092		
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	093		
3.	Závazky - podstatný vliv	094		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096	28.227	26.417
6.	Vydané dluhopisy	097		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		
8.	Dohadné účty pasivní	099		
9.	Jiné závazky	100		10.227
10.	Odložený daňový závazek	101		

Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	102	101.310	98.670
1.	Závazky z obchodních vztahů	103	4.815	7.928
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	104		
3.	Závazky - podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	359	359
5.	Závazky k zaměstnancům	107	98	135
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	253	290
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	71	97
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	42.406	34.674
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112	76	60
11.	Jiné závazky	113	53.232	55.127
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	88.531	88.275
B. IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	88.531	88.275
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C. I.	Časové rozlišení (ř. 119 až 120)	118	1.916	759
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	1.910	746
2.	Výnosy příštích období	120	6	13

Sestaveno dne: 17.04.2013

Právní forma účetní jednotky : družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky : správa bytů

Podpisový záznam :



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2012

(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 a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	3		
II.	Výkony (ř. 05 + 06 + 07)	4	23.463	23.219
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	23.463	23.219
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti	6		
II.3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	8	18.208	25.937
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	9	5.362	5.654
B.2.	Služby	10	12.846	20.283
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	5.255	-2.718
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	12.751	12.320
C.1.	Mzdové náklady	13	9.081	8.921
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	475	391
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	2.834	2.667
C.4.	Sociální náklady	16	361	341
D.	Daně a poplatky	17	1.453	640
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	268	276
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a (ř. 20+21)	19	57	
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	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	-487	526
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	12.534	21.999
H.	Ostatní provozní náklady	27	1.946	1.860
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	1.915	3.659

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 + 35 + 36)	33		
VII. 1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	1.276	544
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	59	127
N.	Nákladové úroky	43	3.922	4.398
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	1.248	1.210
O.	Ostatní finanční náklady	45	169	370
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	-1.508	-2.887
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	260	326
Q. 1.	- splatná	50	260	326
Q. 2.	- odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)	52	147	446
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)	55		
S. 1.	- splatná	56		
S. 2.	- odložená	57		
*	Mimořádný hospodářský výsledek (ř. 53 - 54 - 55)	58		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)	60	147	446
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30+48+53-54)	61	407	772

Sestaveno dne: 17.04.2013

Právní forma účetní jednotky: družstvo

Předmět podnikání: správa bytů

Podpisový záznam:



PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2012

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:	14.8.1965		
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	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 2012:	Ve složení představenstva nebyly změny. Ve složení kontrolní komise nebyly změny. V předmětu podnikání nebyly provedeny změny.		
Podíly v jiné organizaci:	žádné		
Ovládací smlouvy:	nejsou		
Průměrný počet zaměstnanců:	25,88	Osobní náklady (v tis. Kč):	12 751
Z toho řídících pracovníků:	6	Odměny funkcionářům (v tis. Kč):	421
		z toho představenstvu družstva (v tis. Kč):	254
Půjčky a úvěry poskytnuté jiným osobám:	členům na opravy garáží	127 888	
	členovi na výměnu oken	40 926	
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 2012 nebyl vytvořen
Ocenění cenných papírů a podílů:	krátkodobé cenné papíry byly k 31. 12. 2012 oceněny reálnou hodnotou
Stanovení reprodukční ceny:	v roce 2012 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 rovnoměrně daňové odpisy jsou stanoveny rovnoměrně
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 včetně úrokových sazeb:	
Všechny poskytnuté úvěry jsou od ČSOB na výstavbu družstevních objektů a byly poskytnuty v předcházejících účetních obdobích. Nově byly v účetním období poskytnuty úvěry na rekonstrukci a opravy bytových domů.	
Stav poskytnutých investičních úvěrů k 31.12.2012:	88 531 tis. Kč
Zajištění poskytnutých úvěrů:	
Úvěry jsou zajištěny zástavním právem na družstevní domy, na jejichž výstavbu byly poskytnuty. Záruka pro ČSOB:	
188 719 tis. Kč	
Přijaté dotace:	v tis. Kč
- na úhradu úroků k úvěrům na rekonstrukce panel. domů:	1 584 (Panel)
- na opatření vedoucí k energetickým úsporám prostřednictvím zateplení bytových domů	0 (Zelená úsporám)
	83 (MPO prostřednictvím ČSOB)
- na regeneraci bytových domů - sídliště Rochlice	793 (IPRM)
- na provozní náklady:	žádné
- na opravy vad panelové výstavby:	žádné
Další významné položky:	
V roce 2012 byly do vlastnictví převedeny:	v tis. Kč
byty v hodnotě	15 838
pozemky v hodnotě	1 089
garáže v hodnotě	181
kotelny v hodnotě	0
V roce 2012 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 hmotný majetek - neodepisovaný (v tis. Kč):					
druh	stav k 1.1.2012	přírůstky	úbytky	stav k 31.12.2012	
pozemky správa	2 887	0	0	2 887	2 887
pozemky DBV	17 623	0	1 089	16 534	16 534
pozemky darované	155	0	0	155	155
C E L K E M	20 665	0	1 089	19 575	19 575
<u>Majetek zatížený zástavním právem:</u>					
Zástavním právem jsou zatíženy pouze domy DBV jak je uvedeno v části týkající se úvěrů.					
<u>Finanční leasing:</u>					
není					
<u>Majetkové cenné papíry a účasti (v tis. Kč):</u>					
Družstvo vlastní krátkodobé cenné papíry	48 155				
Celková výše portfolia	50 600				
<u>Pohledávky (v tis. Kč):</u>					
Pohledávky z obchodního styku po lhůtě splatnosti nad 90 dnů:	802				
Pohledávky po lhůtě splatnosti po 30 dnech za dlužným nájemným:	1 223				
Pohledávky za poplatky z prodloužení za dlužným nájemným :	7 644				
Pohledávky kryté zástavním právem:	nejsou				

Základní kapitál:

V r. 2012 nedošlo ke změně zapisovaného základního kapitálu.

Základní kapitál zapsaný v OR:	50 000
Základní kapitál nezapsaný v OR:	1 341 700
Základní členský vklad:	300
Počet členů:	1 597

Rozdělení zisku předcházejícího období:

Zisk před zdaněním za rok 2011	772 206
Zisk po zdanění za rok 2011	445 962
- z toho přiděl do sociálního fondu	200 000
- z toho nerozdělený zisk	245 962

Závazky

Závazky po lhůtě splatnosti nad 30 dnů (v tis. Kč):	24
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	20 912
Vnitropodnikové výnosy středisek bytového hospodářství	410
Výnosy středisek ostatního hospodaření pro externí	17 724
Vnitropodnikové výnosy středisek ostatního hospodaření	292
Výnosy z běžné činnosti	38 637
Vnitropodnikové výnosy	702
VÝNOSY CELKEM	39 339

Datum:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
17.4.2013	Ing. Mgr. Petr Černý předseda představenstva	Ing. Lenka Nesibová hlavní ekonom	Eva Tschernayová hlavní účetní

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

k 31. prosinci 2012

v celých tisících Kč

Název účetní jednotky:

Stavební bytové družstvo Sever

Lipová 596/7

Liberec

Rok	Měsíc	IČ
2012	12	00042579

označení	text	1.1.2012	zvýšení	snížení	31.12.2012
A	Základní kapitál	1 396	0	5	1 392
A. 1	Základní kapitál - zapisovaný do OR (ú. 411)	50	0	0	50
A. 2	Základní kapitál - nezapisovaný do OR (ú. 411)	1 346	0	5	1 342
B.	Kapitálové fondy	231 896	1 098	16 019	216 974
B. 1	Fond družstevní výstavby (ú. 413)	115 153	1 108	10 343	105 918
B. 2	Fond členských podílů (ú. 413)	45 302	0	2 375	42 927
B. 3	Darované pozemky (ú. 413)	15 718	-1 089	0	14 629
B. 4	Ostatní kapitálové fondy (ú. 413)	55 723	1 079	3 301	53 500
C.	Fondy ze zisku	9 544	215	166	9 593
C. 1	Nedělitelný fond (ú. 422)	9 209	0	0	9 209
C. 2	Statutární fond (ú. 423)	0	0	0	0
C. 3	Ostatní fondy (ú. 427)	334	215	166	383
D.	Nerozdělený zisk minulých let (ú. 428)	141	246	0	387
E.	Neuhrazená ztráta minulých let (ú. 429)	0	0	0	0
F.	Výsledek hospodaření za rok 2012	0	0	0	147
VLASTNÍ KAPITÁL		243 423	1 559	16 189	228 493
A+B+C+D-E+/-F					

Datum:
17.4.2013

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

Osoba odpovědná za účetnictví:
Ing. Lenka Nesibová
hlavní ekonom

Osoba odpovědná za účetní závěrku:
Eva Tschernayová
hlavní účetní

Výrok nezávislého auditora o ověření

roční účetní závěrky za rok 2012

účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SEVER
Liberec, Lipová 596/7,
PSČ 460 31

určená pro

Stavební bytové družstvo SEVER, Liberec

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

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti **Stavební bytové družstvo SEVER, k 31. 12. 2012 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření [a peněžních toků] za rok 2012 v souladu s českými účetními předpisy.**

Jiné než účetní informace získané z účetní závěrky a účetních knih nebyly ověřovány.

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 18. 4. 2013



NBG, spol. s r.o.
Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4
IČO: 62587358 email: nbg@nbq.cz
Tel: 224 223 221 Fax: 224 633 230

NBG, spol. s r.o.

Ing. Tomáš Brumovský

jednatel společnosti



Ing. Tomáš Brumovský

statutární auditor