



Stavební bytové družstvo
SEVER



VÝROČNÍ ZPRÁVA O ČINNOSTI A VÝSLEDČÍCH HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2019

V Liberci dne 14.4.2020

Za zpracování odpovídá: **Ing. Beáta Gallistlová**, hlavní ekonom

OBSAH

1. ÚVOD	3
2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER.....	4
2.1 ORGANIZAČNÍ SCHÉMA	4
2.2 SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ	5
2.3 PŘEDSTAVENSTVO	5
2.4 KONTROLNÍ KOMISE	5
2.5 VEDOUcí PRACOVNÍCI SPRÁVY DRUŽSTVA	6
2.6 ČLENSKÁ ZÁKLADNA K 31. 12. 2019.....	6
3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA K 31. 12. 2019	6
3.1 VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM	6
3.2 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK.....	6
3.3 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	7
3.4 ZÁSoby	7
3.5 FINANČNÍ MAJETEK.....	7
3.6 VÝNOSOVÉ ÚROKY PŘED ZDANĚNÍM	7
3.7 VÝNOSY Z FINANČNÍCH INVESTIC	7
3.8 DLOUHODOBÉ ZÁLOHY NA OPRAVY A ÚDRŽBU	7
3.9 POHLEDÁVKY VYMÁHANÉ	8
3.10 POPLATKY A ÚROKY Z PRODLENÍ	8
3.11 PRACOVNÍCI	8
3.11.1 Vývoj mzdových nákladů.....	9
3.11.2 Vývoj průměrného evidovaného počtu pracovníků	9
3.11.3 Vývoj průměrného výdělku THP, managementu a celkem.....	10
3.12 STAVY FONDŮ K 31. 12. 2019.....	10
3.13 POSKYTOVÁNÍ VNITRODRUŽSTEVNÍCH PŮJČEK	11
4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....	11
4.1 VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ PODLE STŘEDISEK PŘED ZDANĚNÍM *	11
4.2 STŘEDISKO 20900 – SPRÁVA DRUŽSTVA	12
4.3 STŘEDISKO 20782 – LUCEMBURSKÁ	12
4.4 STŘEDISKO 20783 – N-CENTRUM.....	12
4.5 STŘEDISKO 20784 – BAŽANTÍ	12
4.6 STŘEDISKO 20785 – PAPÍROVÁ	12
4.7 STŘEDISKO 20786 – STRÁŽ NAD NISOU.....	12
4.8 STŘEDISKO 20787 – BYTY LIPOVÁ	12
4.9 STŘEDISKA 30 – ÚDRŽBA.....	12
4.10 STŘEDISKA 40 – DOMOVNÍ SAMOSPRÁVY	12
4.10.1 Opravy a udržování.....	13
4.10.2 Úvěry a dotace.....	13
4.10.3 Zálohy na služby	14
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	16
5.1 VLASTNÍ KOTELNY	16
5.2 OPATŘENÍ NA ÚSPORU TEPELNÉ ENERGIE.....	17
5.3 PODPOROVANÉ PROJEKTY	17
6. INTEGROVANÝ SYSTÉM ŘÍZENÍ	18
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 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.

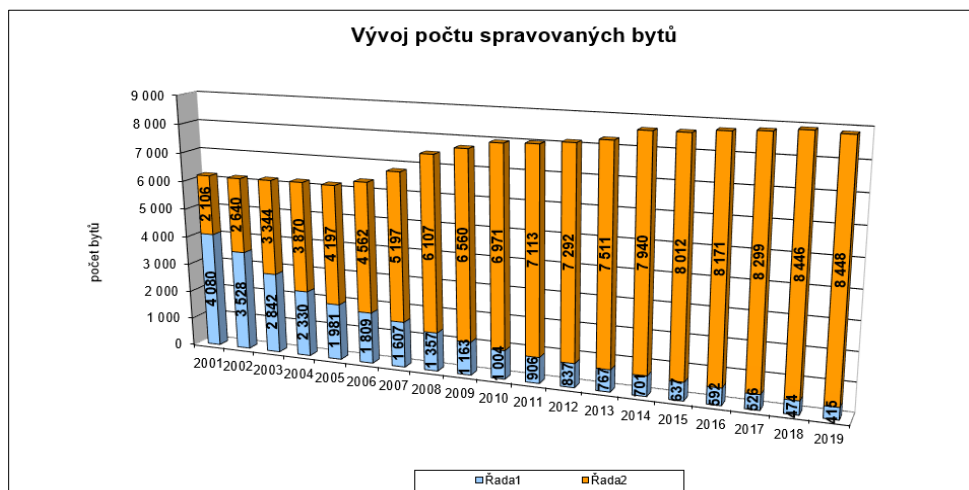
Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů SBD SEVER.

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



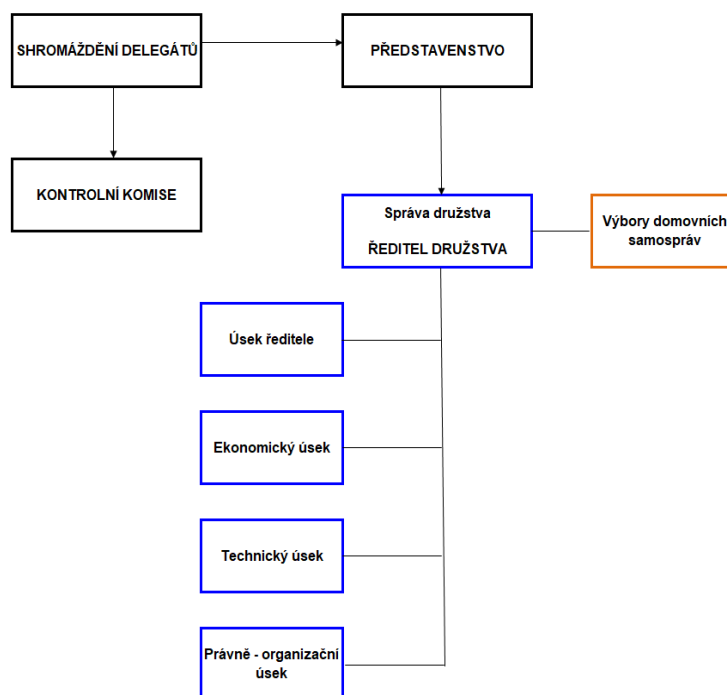
SBD SEVER patří k družstvům s nejvyšším počtem převedených bytů do vlastnictví členů. Z celkového počtu 6 682 jednotek bylo od zahájení převodů do vlastnictví převedeno ke konci roku 2019 již 6 259 jednotek, což je 93,67 %.

K 1. 1. 2020 bylo spravováno či vedeno účetnictví pro celkem 8 863 bytů, z čehož je 415 družstevních bytů a 8 448 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 175 garáží (z toho 418 družstevních) a 249 ostatních prostor.



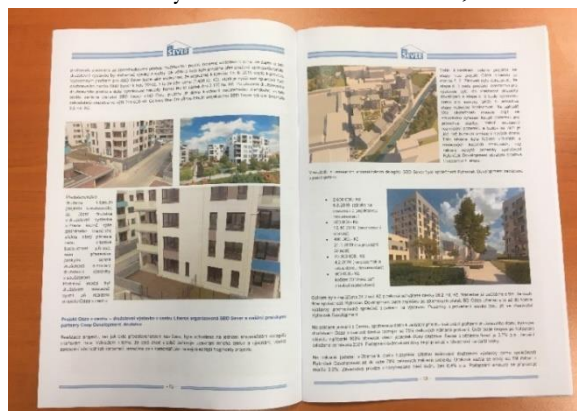
2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

2.1 Organizační schéma



2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2019 se konalo shromáždění delegátů dne 13. června 2019 v zasedací místnosti Zlatovláška v budově Stavebního bytového družstva Sever, ul. Bažantí 1415/3, Liberec.



2.3 Představenstvo

Do 12.6.2019 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

Od 13.6.2019, 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
Ing. Šeliga Karel	– člen představenstva
Ing. Deyl Petr	– člen představenstva
Bezucha Michal	– člen představenstva

2.4 Kontrolní komise

Kontrolní komise pracuje ve složení, které bylo znovu zvoleno řádnými volbami dne 13.6.2019:

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. Gallistlová Beáta	– hlavní ekonom
Kuklová Jaroslava	– hlavní účetní
Bc. Myslikovjanová Adéla, DiS.	– vedoucí zákaznického centra

2.6 Členská základna k 31. 12. 2019

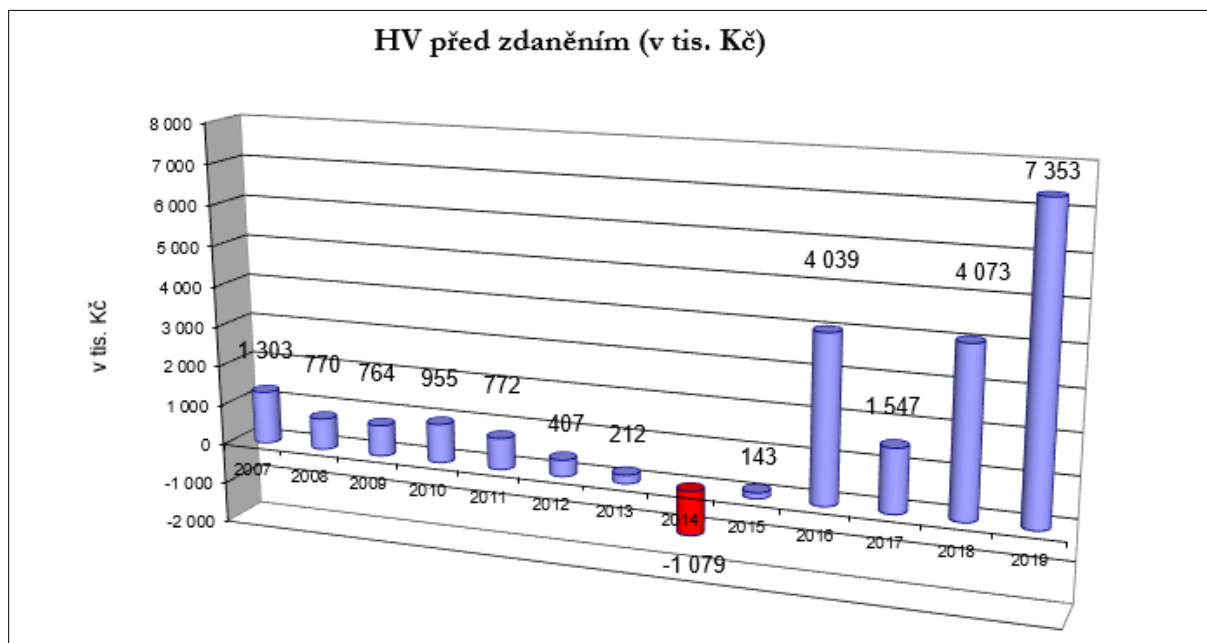
Počet členů družstva	790
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	754
z toho členové se základním členským vkladem (ZČV)	36

3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA K 31. 12. 2019

3.1 Výsledek hospodaření před zdaněním

7 353 tis. Kč

Následující graf ukazuje vývoj výsledku hospodaření před zdaněním v tis. Kč v letech 2007 – 2019:



3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek

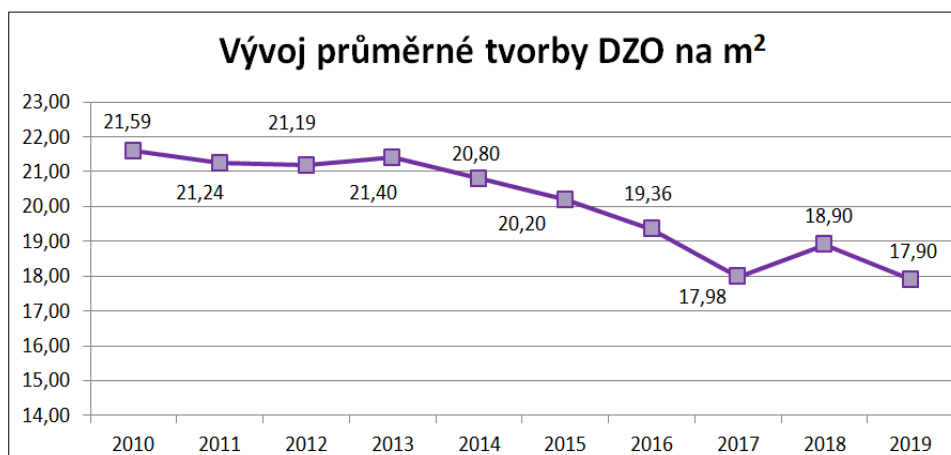
886 tis. Kč

3.3 Dlouhodobý hmotný majetek**236 174 tis. Kč****3.4 Zásoby****179 tis. Kč****3.5 Finanční majetek****68 806 tis. Kč**

Z toho: bankovní účty	43 277 tis. Kč
hotovost	477 tis. Kč
cenné papíry	25 052 tis. Kč

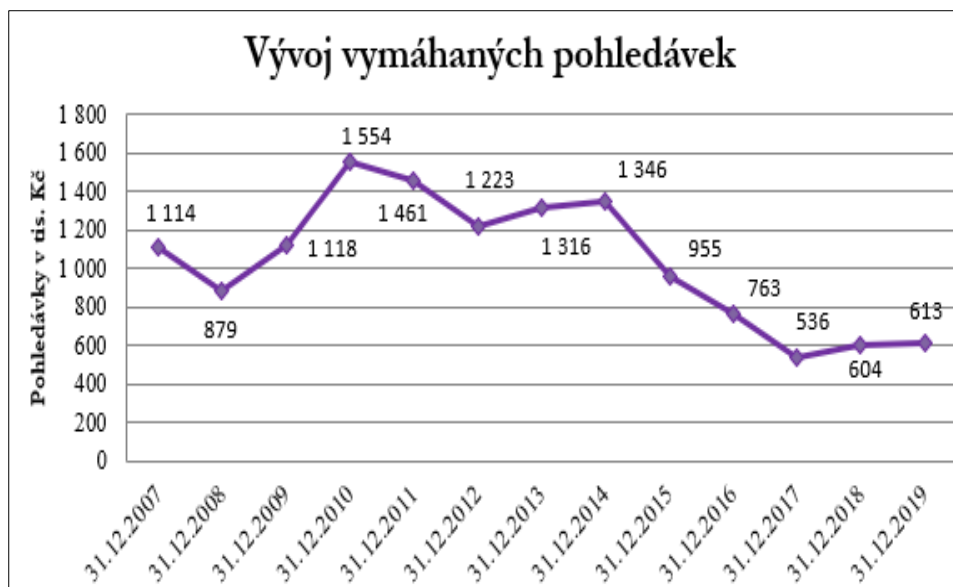
3.6 Výnosové úroky před zdaněním**822 tis. Kč****3.7 Výnosy z finančních investic****916 tis. Kč****3.8 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu****27 093 tis. Kč**

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2019	27 780 512,- Kč
Tvorba	14 028 798,- Kč
Čerpání	14 716 184,- Kč
Konečný zůstatek k 31. 12. 2019	27 093 126,- Kč



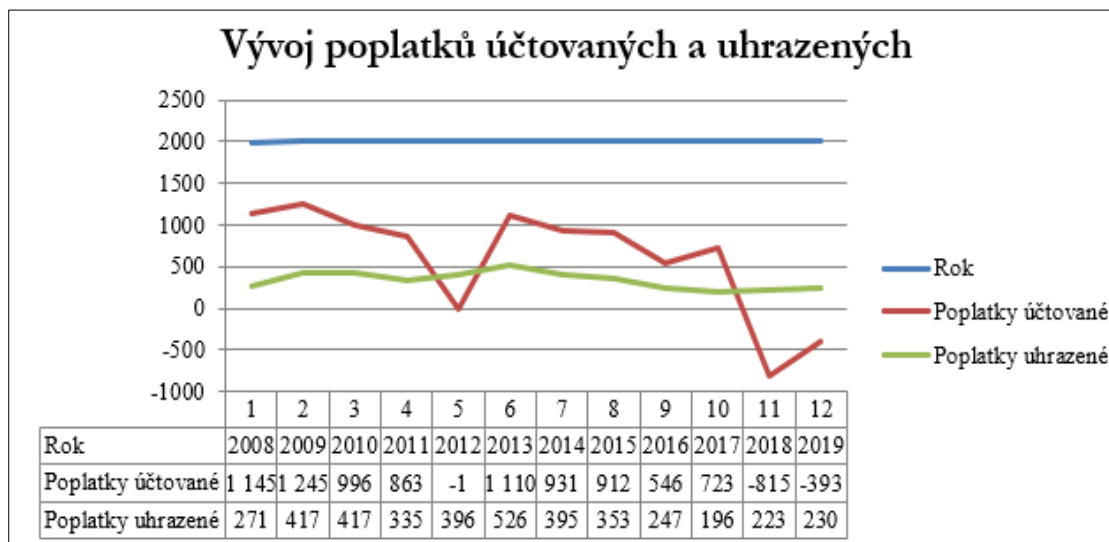
3.9 Pohledávky vymáhané

613 tis. Kč



3.10 Poplatky a úroky z prodlení

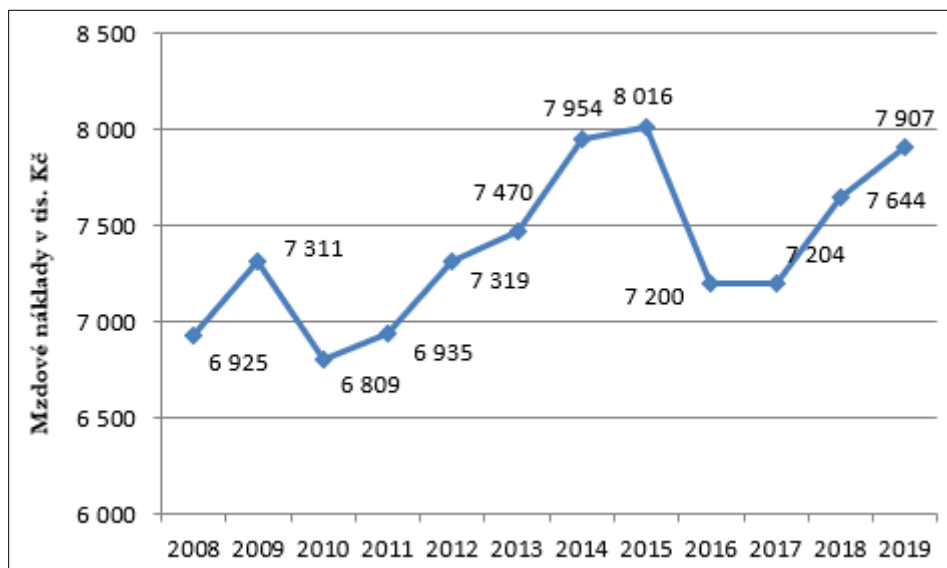
-393 tis. Kč



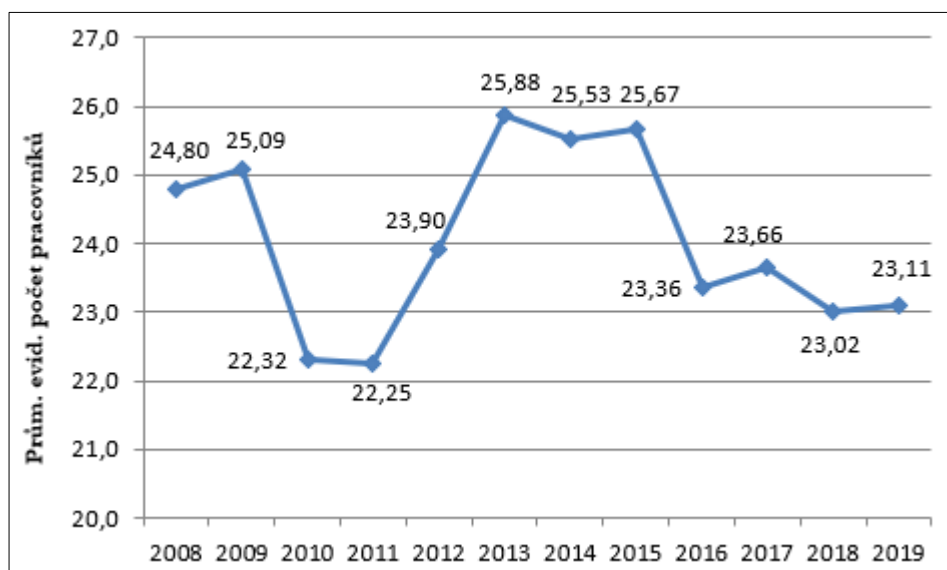
3.11 Pracovníci

Ke konci roku bylo na Správě družstva ve stavu THP včetně managementu 23 pracovníků po odpočtu MD (23,11 pracovního úvazku).

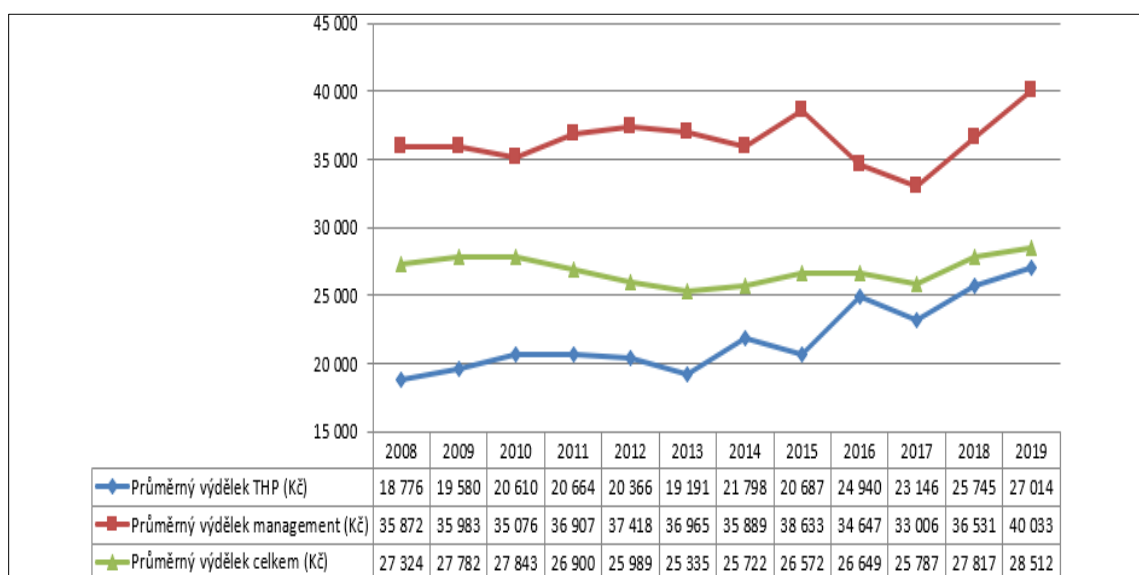
3.11.1 Vývoj mzdových nákladů



3.11.2 Vývoj průměrného evidovaného počtu pracovníků

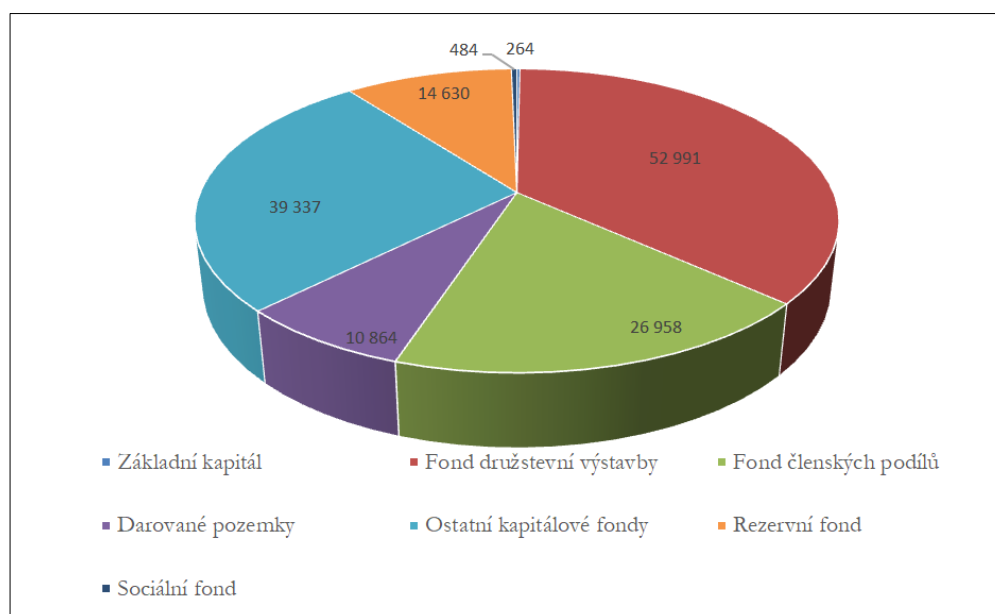


3.11.3 Vývoj průměrného výdělku THP, managementu a celkem



3.12 Stav fondů k 31. 12. 2019

Základní kapitál	264 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	52 991 tis. Kč
Fond členských podílů	26 958 tis. Kč
Darované pozemky	10 864 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	39 337 tis. Kč
Rezervní fond	14 630 tis. Kč
Sociální fond	484 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 nájездů ke garážím ve výši 2 336 111,02 Kč. Nesplacený zůstatek k 31. 12. 2019 činí 22 871,25 Kč.

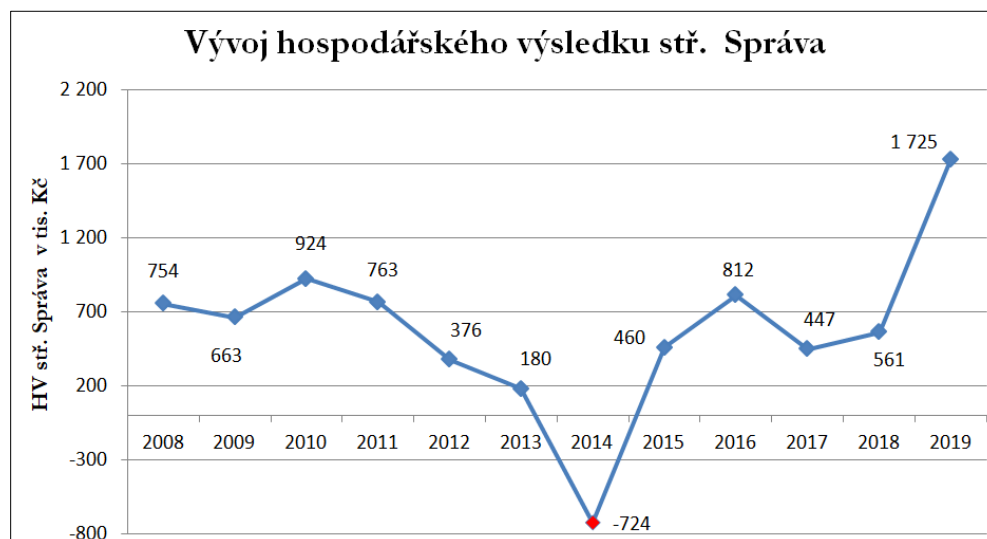
V říjnu roku 2014 byla dvěma členům družstva z GS 5190 poskytnuta vnitrodružstevní půjčka na rekonstrukci garáží ve výši 20 876,90 Kč. Půjčka byla doplacena v říjnu 2019.

4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

4.1 Výsledky hospodaření podle středisek před zdaněním *

Číslo střediska	Název střediska	Náklady	Výnosy	Hospodářský výsledek
20900	Správa družstva	23 820	25 545	1 725
20782	Lucemburská	- 1 348	205	1 553
20783	N-centrum	196	206	10
20784	Bažantí	2 924	1 691	- 1 233
20785	Papírová	12 483	17 046	4 563
20786	Stráž n. Nisou	28	0	-28
20787	Byty Lipová	149	873	724
30	Údržba	509	548	39
40	Domovní samosprávy	3 433	3 433	0
50	Garáže	1 249	1 249	0
60	Kotelny	9 382	9 382	0
SBD Sever CELKEM		52 825	60 178	7 353

*Výsledky hospodaření jednotlivých středisek zaokrouhlené na celé tisíce.

4.2 Středisko 20900 – Správa družstva**zisk 1 725 447,- Kč****4.3 Středisko 20782 – Lucemburská****zisk 1 552 542,- Kč****4.4 Středisko 20783 – N-centrum****zisk 9 965,- Kč****4.5 Středisko 20784 – Bažantí****ztráta 1 232 778,- Kč****4.6 Středisko 20785 – Papírová****zisk 4 562 585,- Kč****4.7 Středisko 20786 – Stráž nad Nisou****ztráta 27 731,- Kč****4.8 Středisko 20787 – Byty Lipová****zisk 723 690,- Kč****4.9 Střediska 30 – Údržba****zisk 39 063,- 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

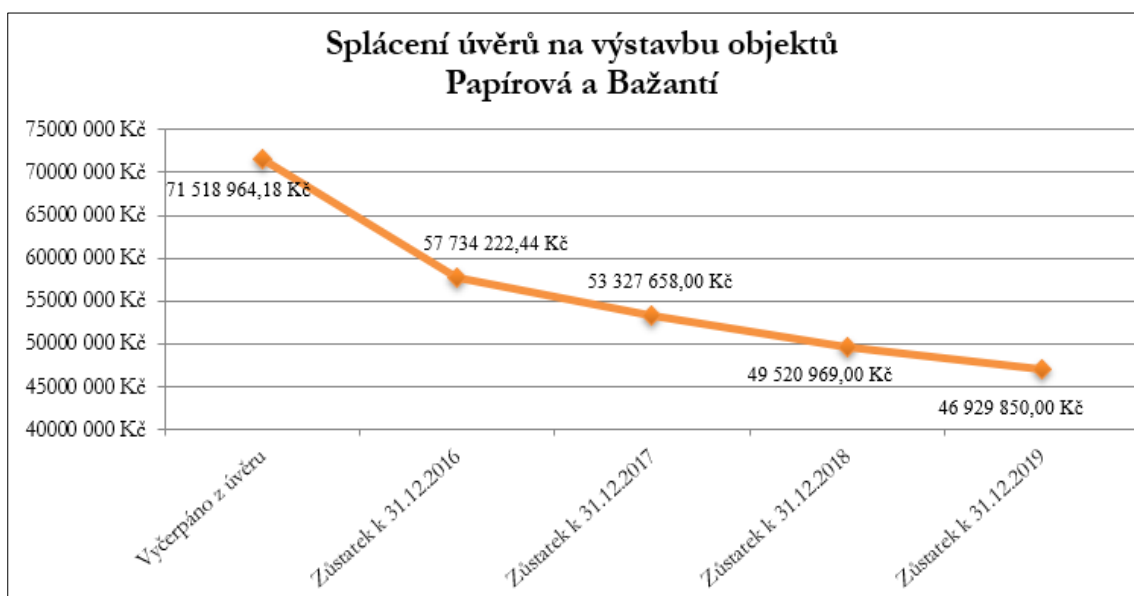
Opravy a udržování jsou prováděny ve velké míře dodavatelsky na základě uzavíraných smluv o dílo nebo na základě zaslaných objednávek. V menší míře jsou opravy a udržovací práce prováděny střediskem údržby družstva (zejména lokalita sídliště Broumovská), eventuálně svépomocí.

Celkový objem prací v roce 2019 středisek 40 činil 1 413 tis. Kč, což je o 480 tis. Kč méně než v roce 2018.

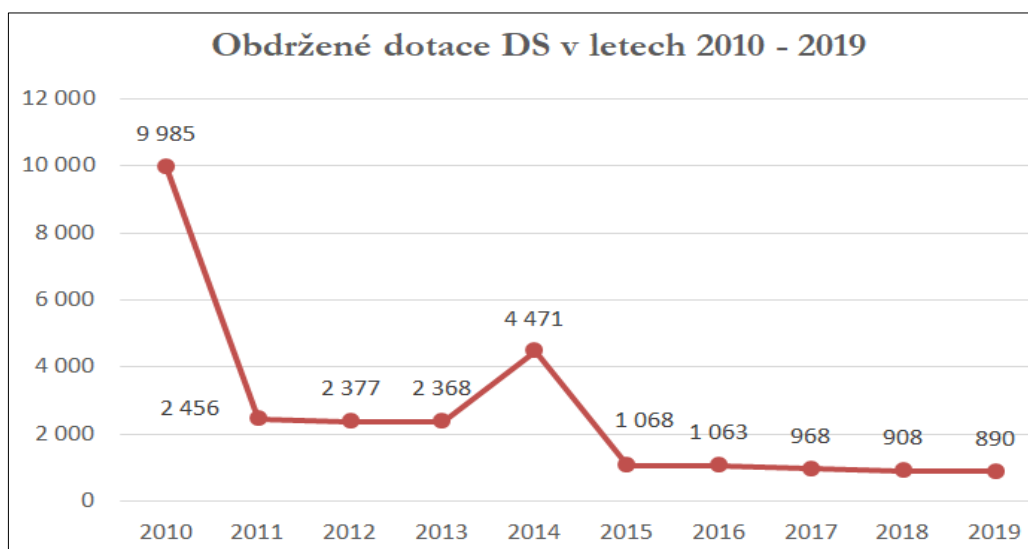
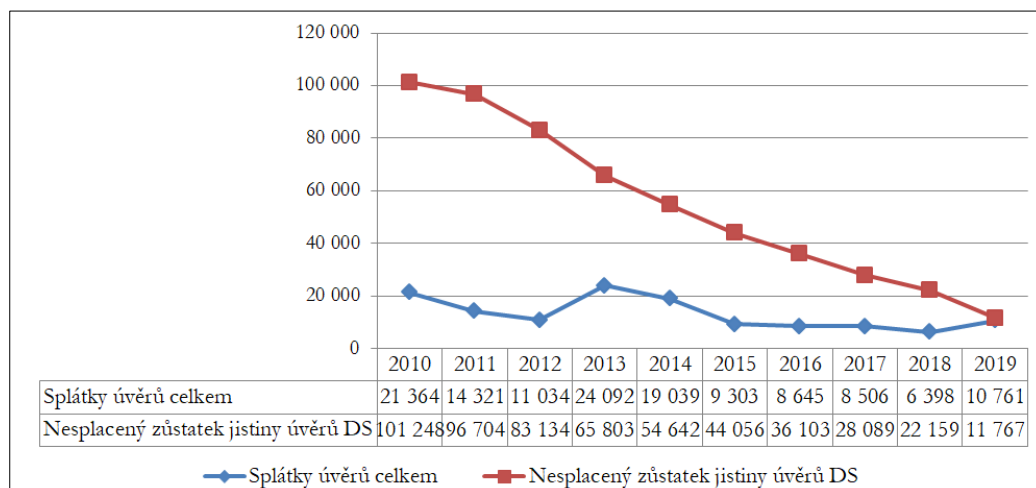
4.10.2 Úvěry a dotace

V roce 2019 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. V roce 2018 došlo ke sloučení obou úvěrů v jeden. Od počátku splácení bylo řádnými splátkami celkem splaceno 7 815 228,- Kč, z toho v roce 2019 2 804 809,- Kč a mimořádnými splátkami bylo splaceno celkem 16 773 886,- Kč.



Na řádných a mimořádných splátkách úvěrů bylo u domovních samospráv v roce 2019 uhrazeno celkem 10 761 tis. Kč. Následující graf zachycuje vývoj nesplacených zůstatků jistin úvěrů domovních samospráv a vývoj splátek úvěrů v jednotlivých letech:



Celkově byly získány na družstevní domy dotace ve výši 36 852 314,- Kč. V roce 2019 nebyly uzavřeny žádné nové dotační smlouvy.

4.10.3 Zálohy na služby

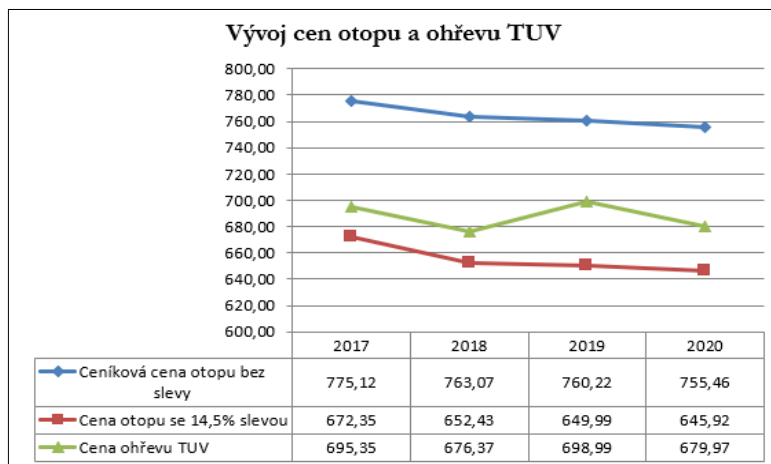
Předpis těchto záloh byl stanoven v takové výši, aby v průběhu roku nedošlo k platební neschopnosti domovních samospráv a tím družstva.

Vyúčtování služeb za rok 2019

Zálohy	21 365 456,97 Kč
Náklady	10 924 169,88 Kč
Přeplatek	10 441 287,09 Kč

4.11 Tepelné hospodářství a kotelny

4.11.1 Soustava centralizovaného zásobování teplem

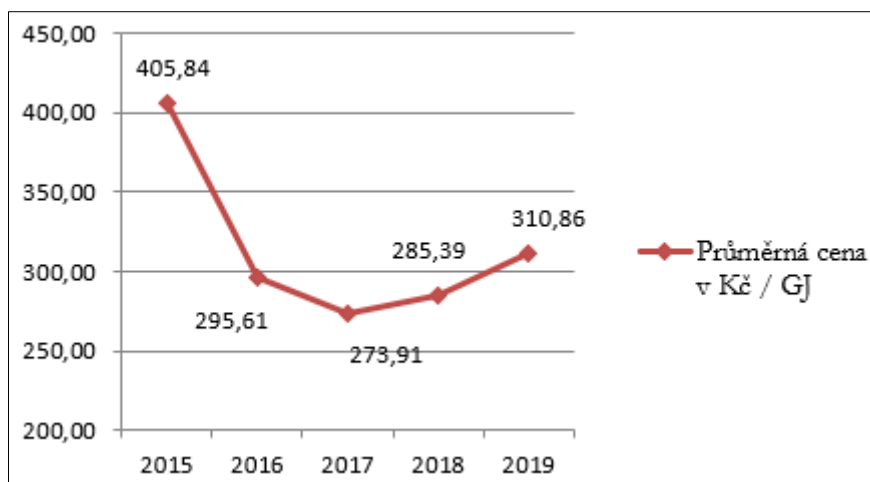


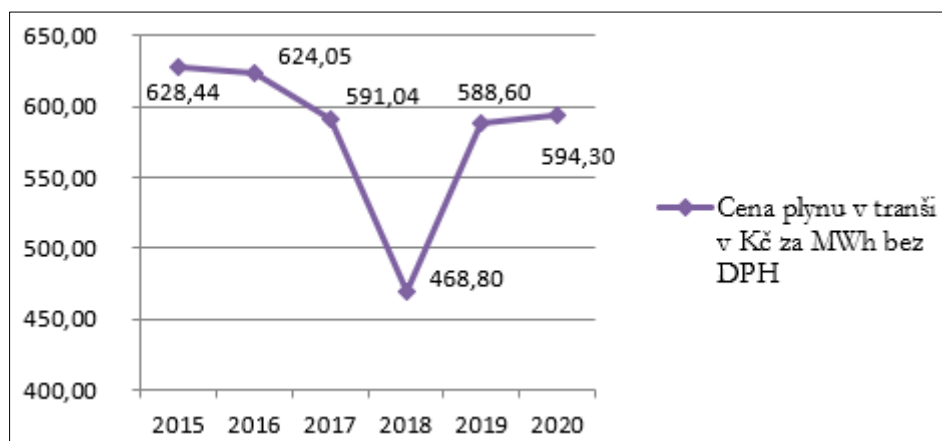
4.11.2 Kotelny

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 2019 mezi 246,- Kč až 443,- Kč/GJ (průměr 310,86 Kč/GJ).

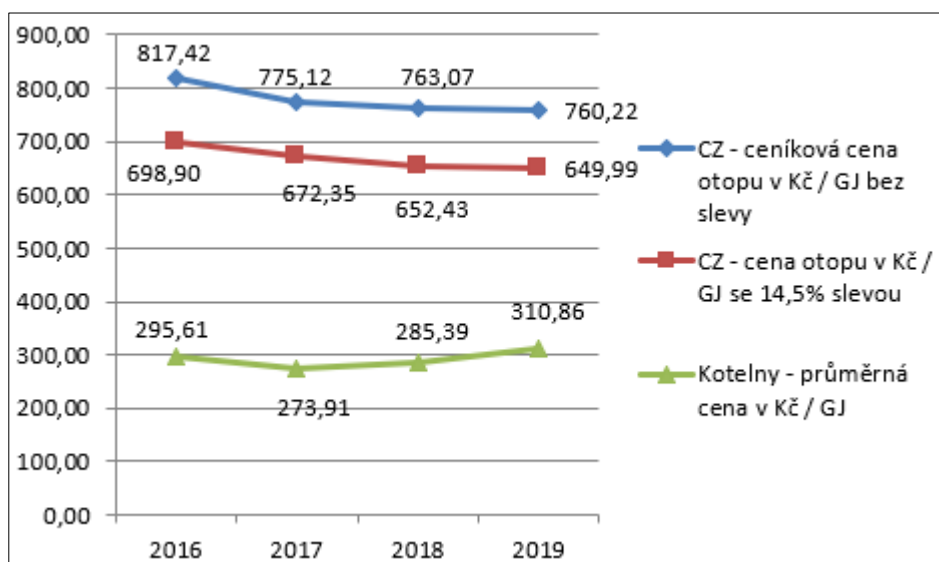
V roce 2019 spravovalo Stavební bytové družstvo Sever 37 kotlen.

Následující dva grafy ukazují vývoj průměrné ceny za GJ u plynových kotlen ve správě SBD Sever v letech 2015 – 2019 a vývoj ceny nakoupeného plynu za MWh bez DPH v letech 2015 – 2019:





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



5. PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

5.1 Vlastní kotelny

Kotelny jsou provozovány v souladu s platnou legislativou. V roce 2019 byly prováděny výměny opotřebovaných technologických částí, především regulátory, expanzní nádoby, čerpadla, příprava teplé vody, řídicí jednotky a odstraňovány závady, které vyplynuly z pravidelných revizí.

*Kotelna v ulici Lípová*

5.2 Opatření na úsporu tepelné energie

Úspór 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 ZOO Liberec, 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 2019 jsme podpořili sponzorským darem vojenský ples místních chemiků v Liberci. S vojáky spolupracujeme také v rámci pořádání Dětského dne SBD Sever.

*Lavička v ZOO Liberec*

FOR HELP



V září 2019 SBD Sever pořádal spolu s Libereckým krajem a Čs. Obcí legionářskou již 7. ročník Dětského dne ve veseckém areálu. Součástí programu byla ukázka vylodění spojeneckých vojsk v Normandii, slavilo se výročí 100 let existence chemického vojska. K vidění byly ukázky práce hasičů, policistů i záchranářů. Děti měly možnost soutěžit o ceny v dětském pětiboji, mohly si zkusit střelbu ze zbraně. Nechybělo vystoupení zpěvačky Jany Kociánové a skupiny S.R.O.



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 2019 zkontrolován interními audity a dozorovým auditem.

**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 družstvo stalo spoluzakladatelem bytového družstva OULU Hloubětín, které se vrátilo k družstevní výstavbě bytů v lokalitě Praze 9 – Hloubětín.

V roce 2019 byl objekt s 90 BJ a se stejným počtem parkovacích míst dokončen a byty byly připraveny k nastěhování.

V roce 2018 byla odsouhlasena účast SBD Sever v projektu výstavby družstevního bydlení, lokalizované v oblasti Na Rybníčku. SBD Sever je jedním ze tří zakládajících členů nově vzniklého bytového družstva Oáza Liberec.



8. NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2019 činí celkem 7 352 783,- Kč.

Celková daň z příjmů právnických osob za rok 2019 činí 1 642 550,- Kč.

Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2019 ve výši 5 710 233,- Kč navrhuje rozdělit takto:

- 919 200,- Kč přidělit do sociálního fondu družstva (účet 427),
- 4 791 033,- Kč přidělit do rezervního fondu (účet 422).

9. PŘÍLOHY

Rozvaha v plném rozsahu za rok 2019

Výkaz zisku a ztrát za rok 2019

Cash flow za rok 2019

Příloha za rok 2019

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2019

Výrok auditora

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2019

(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

Bažanti 1415/3

460 01 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+37+78)	001	391.854	-19.108	372.746	403.047
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	24.323		24.323	3.069
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	245.934	-9.735	236.199	264.664
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	886	-886		
1.	Nehmotné výsledky 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 ř. 15+18+19+20+2	014	245.023	-8.849	236.174	263.207
1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	243.117	-8.376	234.741	262.907
1.1.	Pozemky	016	28.816		28.816	30.160
1.2.	Stavby	017	214.302	-8.377	205.925	232.747
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	1.906	-473	1.433	300
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				
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				

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
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	- 25		25	1.457
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	25		25	1.457
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+72+75)	037	117.651	-9.373	108.278	134.893
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	179		179	135
1.	Materiál	039	179		179	135
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+68)	046	48.667	-9.374	39.293	59.125
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 až 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	48.667	-9.374	39.293	59.125
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	23.128	-9.373	13.755	11.972
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	25.538		25.538	47.153
2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	406		406	365
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	4.317		4.317	15.320
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
2.4.6.	Jiné pohledávky	067	20.815		20.815	31.468

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
3.	Časové rozlišení aktiv (ř. 69+70+71)	068	-			
3.1.	Náklady příštích období	069				
3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 73+74)	072	25.052		25.052	30.085
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	25.052		25.052	30.085
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 76+77)	075	43.754		43.754	45.548
1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	477		477	492
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	43.277		43.277	45.056
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	3.946		3.946	421
1.	Náklady příštích období	079	711		711	421
2.	Komplexní náklady příštích období	080				
3.	Příjmy příštích období	081	3.235		3.235	

Označ. a	P A S I V A b	řad. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 83+105+110+147)	082	372.746	403.047
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	151.240	160.018
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	264	284
1.	Základní kapitál	085	264	284
2.	Vlastní podíly (-)	086		
3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	130.152	144.206
1.	Ážio	089		
2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	130.152	144.206
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	130.152	144.206
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku (ř. 97+98)	096	15.114	12.342
1.	Ostatní rezervní fond	097	14.630	11.920
2.	Statutární a ostatní fondy	098	484	422
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 100+101)	099		
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100		
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01-(+84+88+96+99+105+110+147)	102	5.710	3.186
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	217.317	233.155
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	1.500	2.987
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	1.500	2.987
4.	Ostatní rezervy	109		
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	215.817	230.168
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	88.415	100.776
1.	Vydané dluhopisy (ř. 113+114)	112		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	59.890	72.995
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	27.093	27.781
4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
7.	Závazky - podstatný vliv	120		
8.	Odložený daňový závazek	121		

Označ. a	P A S I V A b	řad. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
9.	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122	1.432	
9.1.	Závazky ke společníkům	123		
9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
9.3.	Jiné závazky	125	1.432	
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 až 136)	126	127.402	129.392
1.	Vydané dluhopisy (ř. 128+129)	127		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	21.366	28.216
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	2.814	2.198
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
7.	Závazky - podstatný vliv	135		
8.	Závazky ostatní (ř. 137 až 143)	136	103.222	98.978
8.1.	Závazky ke společníkům	137	324	328
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	55	37
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	366	330
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	1.137	243
8.6.	Dohadné účty pasivní	142	3	16
8.7.	Jiné závazky	143	101.337	98.024
C.III.	Časové rozlišení pasiv (ř. 145+146)	144		
1.	Výdaje příštích období	145		
2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 148+149)	147	4.189	9.874
1.	Výdaje příštích období	148	4.179	9.869
2.	Výnosy příštích období	149	10	5

Sestaveno dne: 09.04.2020

Právní forma účetní jednotky : družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky : správa bytů

Podpisový záznam :




Michal Bezucha

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2019

(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

Bažanti 1415/3

460 01 Liberec

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	36.108	31.998
II.	Tržby za prodej zboží	2		7
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	18.715	15.656
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	9.120	7.827
3.	Služby	6	9.595	7.829
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	15.883	14.434
1.	Mzdové náklady	10	11.737	10.733
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	4.146	3.701
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	3.776	3.385
2.2	Ostatní náklady	13	370	316
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	2.813	2.154
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	3.436	3.192
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	3.436	3.192
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-623	-1.038
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	18.014	16.473
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	15.102	13.548
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	2.912	2.925
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	11.923	12.533
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	10.677	10.295
2.	Prodáný materiál	26		
3.	Daně a poplatky	27	1.018	1.064
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-1.487	
5.	Jiné provozní náklady	29	1.715	1.174
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	4.788	3.694

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32+33)	31	3.460	
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	3.460	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	1.265	
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	822	80
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	822	80
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	1.783	1.437
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	1.783	1.437
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1.422	1.828
K.	Ostatní finanční náklady	47	91	91
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39+42-43+46-47)	48	2.565	380
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	7.353	4.073
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50	1.643	888
1.	Daň z příjmů splatná	51	1.643	888
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	5.710	3.186
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	5.710	3.186
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	59.825	50.379

Sestaveno dne:

09.04.2020

Právní forma účetní jednotky:

družstvo

Předmět podnikání:

správa bytů

Podpisový záznam:

Michal Bezucha

Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2019

v tis. Kč		Stav v běžném obd.	Stav v minulém obd.
P	Stav peněžních prostředků a peněž.ekvivalentů na začátku účet.období	75 633	74 173
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (účetů 591-596)	7 353	4 073
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)	-42 628	-26 575
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	3 436	3 192
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-623	-1 038
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) , Zisk = minus	-15 102	-13 548
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)		0
A.1.5.	Vyúčtov. náklad úroky (+) s výjimkou kapitaliz. úroků a vyúčt. výnos úroky (-)	-1 874	-1 529
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-28 465	-13 652
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)	-35 275	= 22 502
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	14 083	6 310
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	23 357	11 702
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-9 318	-5 356
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	44	-36
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněž. prostředků	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z prov. čin. před zdaněním a mimoř. položkami (A.*+A.2)	-21 192	-16 192
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-259	-204
A.4.	Přijaté úroky (+)	2 244	1 909
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za doměrky daně za minulá období (-)	629	125
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)	-18 578	- 14 362
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-8 089	15 976
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	15 102	13 548
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	4 078	8 053
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)	11 091	37 577
	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	11 962	-12 750
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-11 301	- 9 006
C.2.1.	Zvýš. peněž. prostř. z titulu zvýšení základního kapitálu, event. rezerv. fondu (+)	2 772	842
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	-19	-25
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 (-)	-14 054	-9 823
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacení srážek daně	0	0
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1 + C.2)	661	- 21 756
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)	-6 826	1 460
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)	68 806	75 633
Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
09.04.2020		Ing. Mgr. Petr Černý	

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2019

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:	14.08.1965		
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	02.11.1965		
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 2018:	Do představenstva byl v roce 2019 zvolen nový člen: 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 Michal Bezucha - člen představenstva (zvolen po Ing. Jiřím Šubrovi) 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:	24,11	Osobní náklady (v tis. Kč):	15 883
Z toho řídících pracovníků:	2	Odměny funkcionářům (v tis. Kč):	896
		z toho představenstvu družstva (v tis. Kč):	716
Půjčky a úvěry poskytnuté jiným osobám:	členům na opravy garáží		stav k 31.12.2019 22 871
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 2019 nebyl vytvořen
Ocenění cenných papírů a podílů:	krátkodobé cenné papíry byly k 31. 12. 2019 oceněny reálnou hodnotou
Stanovení reprodukční ceny:	v roce 2019 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.	
Stav poskytnutých investičních úvěrů k 31.12.2019:	59 891 tis. Kč
Zajištění poskytnutých úvěrů:	
Úvěry jsou zajištěny zástavním právem na družstevní domy, na jejichž výstavbu byly poskytnuty. Zástavní právo pro ČSOB:	197 120 tis. Kč
Úvěr na výstavbu byt.domu Papírová a úvěr na výstavbu sídla v ul. Bažantí byl v roce 2018 sloučen v jeden a je zajištěn zástavním právem. Zástavní právo pro ČSOB:	51 010 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:	890 (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 2019 byly do vlastnictví převedeny:	v tis. Kč
byty v hodnotě	24 891
pozemky v hodnotě	1 344
garáže v hodnotě	0
kotelny v hodnotě	0
V roce 2019 nebyly vyřazeny žádné stavby ani budovy z důvodu prodeje. Byly vyřazeny dopravní prostředky v celkové hodnotě 975 tis. Kč, u kterých došlo k prodeji.	

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

<u>Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč):</u>								
druh	stav k 1.1.2019		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2019	
	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								
<u>Dlouhodobý hmotný majetek - odepisovaný (v tis. Kč):</u>								
druh	stav k 1.1.2019		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2019	
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky
budovy a stavby	17 243	0	0	0	62	0	17 181	0
budovy a stavby DBV	221 480	5 975	531	12 646	24 891	10 244	197 120	8 377
stroje, přístroje a zařízení	649	349	0	0	0	0	649	349
dopravní prostředky	976	976	1 257	12	976	976	1 257	987
inventář	0	0	0	0	0	0	0	0
C E L K E M	240 347	7 300	1 788	12 657	25 928	11 220	216 207	9 712
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): 0 Dlouhodobý drobný majetek v podrozvaze (v tis. Kč): 1 939 dlouhodobý drobný nehmotný majetek (v ceně od 3 do 60 tis. Kč): 143 dlouhodobý drobný hmotný majetek (v ceně od 1 do 40 tis. Kč): 1 796								

</

Základní kapitál:

V roce 2019 nedošlo ke změně zapisovaného základního kapitálu.

Základní kapitál zapsaný v OR:	50 000
Základní kapitál nezapsaný v OR:	180 100
Základní členský vklad:	300
Počet členů:	831

Rozdělení zisku/ztráty předcházejícího období:

Zisk před zdaněním za rok 2018:	4 073
Zisk po zdanění za rok 2018:	3 186
- z toho přiděl do sociálního fondu	475
- z toho přiděl rezervního fondu	2 711

Závazky

Závazky po lhůtě splatnosti nad 30 dnů (v tis. Kč):	0
Závazky kryté podle zástavního práva:	úvěry na DBV
	úvěr na výstavbu byt.dому 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 2019	1 487
Stav vytvořených rezerv k 31.12.2019	1 500

Výnosy

v tis. Kč	
Výnosy středisek bytového hospodářství	14 019
Vnitropodnikové výnosy středisek bytového hospodářství	45
Výnosy středisek ostatního hospodaření pro externí	45 784
Vnitropodnikové výnosy středisek ostatního hospodaření	329
Výnosy z běžné činnosti	59 803
Vnitropodnikové výnosy	374
VÝNOSY CELKEM	60 177

Datum:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
09.04.2020	Ing. Mgr. Petr Černý předseda představenstva	Ing. Beáta Gallistlová hlavní ekonom	Ing. Beáta Gallistlová hlavní ekonom

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

k 31. prosinci 2019

v celých tisících Kč

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

Rok	Měsíc	IČ
2019	12	00042579

Označení	Text	01.01.2019	zvýšení	snížení	31.12.2019
A	Základní kapitál	284	0	20	264
A. 1	Základní kapitál - zapisovaný do OR (ú. 411)	50	0	0	50
A. 2	Základní kapitál - nezapisovaný do OR (ú. 411)	234	0	20	214
B	Kapitálové fondy	144 207	123	14 177	130 152
B. 1	Fond družstevní výstavby (ú. 413)	60 431	123	7 563	52 991
B. 2	Fond členských podílů (ú. 413)	28 978	0	2 020	26 958
B. 3	Darované pozemky (ú. 413)	10 864	0	0	10 864
B. 4	Ostatní kapitálové fondy (ú. 413)	43 932	0	4 595	39 337
C	Fondy ze zisku	12 342	3 186	414	15 114
C. 1	Rezervní fond (ú. 422)	11 920	2 711	0	14 630
C. 2	Statutární fond (ú. 423)	0	0	0	0
C. 3	Ostatní fondy (ú. 427)	422	475	414	484
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 2019	3 186	2 524	0	5 710
VLASTNÍ KAPITÁL A+B+C+D-E+/-F		160 018	5 833	14 611	151 240

Datum:
09.04.2020

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

Osoba odpovědná za účetnictví:
Ing. Beáta Gallistlová
hlavní ekonom

Osoba odpovědná za účetní závěrku:
Ing. Beáta Gallistlová
hlavní ekonom

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 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019 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 31.12.2019
a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2019
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

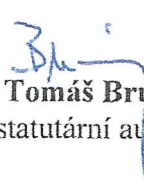
V Praze dne 20. dubna 2020

 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


Ing. Tomáš Brumovský
statutární auditor

