



Stavební bytové družstvo
SEVER



VÝROČNÍ ZPRÁVA O ČINNOSTI A VÝSLEDKÁCH HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2018

V Liberci dne 12. 4. 2019

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

OBSAH

1. ÚVOD	3
2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER.....	5
2.1 ORGANIZAČNÍ SCHÉMA	5
2.2 SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ	5
2.3 PŘEDSTAVENSTVO	6
2.4 KONTROLNÍ KOMISE	6
2.5 VEDOUcí PRACOVNÍCI SPRÁVY DRUŽSTVA	6
2.6 ČLENSKÁ ZÁKLADNA K 31. 12. 2018	6
3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA K 31. 12. 2018	7
3.1 VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM.....	7
3.2 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK.....	7
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	8
3.8 DLOUHODOBÉ ZÁLOHY NA OPRAVY A ÚDRŽBU	8
3.9 POHLEDÁVKY VYMÁHANÉ.....	8
3.10 POPLATKY A ÚROKY Z PRODLENÍ.....	9
3.11 PRACOVNÍCI.....	9
3.11.1 Vývoj mzdových nákladů.....	9
3.11.2 Vývoj průměrného evidovaného počtu pracovníků	10
3.11.3 Vývoj průměrného výdělku THP, managementu a celkem	10
3.12 STAVY FONDŮ K 31. 12. 2018	11
3.13 POSKYTOVÁNÍ VNITRODRUŽSTEVNÍCH PŮJČEK	11
4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....	12
4.1 VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ PODLE STŘEDISEK PŘED ZDANĚNÍM.	12
4.2 STŘEDISKO 20900 – SPRÁVA DRUŽSTVA	12
4.3 STŘEDISKO 20782 – LUCEMBURSKÁ	13
4.4 STŘEDISKO 20783 – N-CENTRUM	13
4.5 STŘEDISKO 20784 – BAŽANTÍ.....	13
4.6 STŘEDISKO 20785 – PAPÍROVÁ.....	13
4.7 STŘEDISKO 20786 – STRÁŽ NAD NISOU	13
4.8 STŘEDISKO 20787 – BYTY LIPOVÁ	13
4.9 STŘEDISKA 30 – ÚDRŽBA.....	13
4.10 STŘEDISKA 40 – DOMOVNÍ SAMOSPRÁVY	13
4.10.1 Opravy a udržování.....	13
4.10.2 Úvěry a dotace	13
4.10.3 Záloby na služby	15
4.11 TEPELNÉ HOSPODÁŘSTVÍ A KOTELNY.....	15
4.11.1 Soustava centralizovaného zásobování teplem	15
4.11.2 Kotelny.....	15
4.11.3 Srovnání cen otopu z centralizovaného zásobování (CZ) a z kotlen	16
5. PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST	17
5.1 VLASTNÍ KOTELNY	17
5.2 OPATŘENÍ NA ÚSPORU TEPELNÉ ENERGIE.....	17
5.3 PODPOROVANÉ PROJEKTY	17
6. INTEGROVANÝ SYSTÉM ŘÍZENÍ	19
7. PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE	19
8. NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ.....	20
9. PŘÍLOHY.....	21

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.

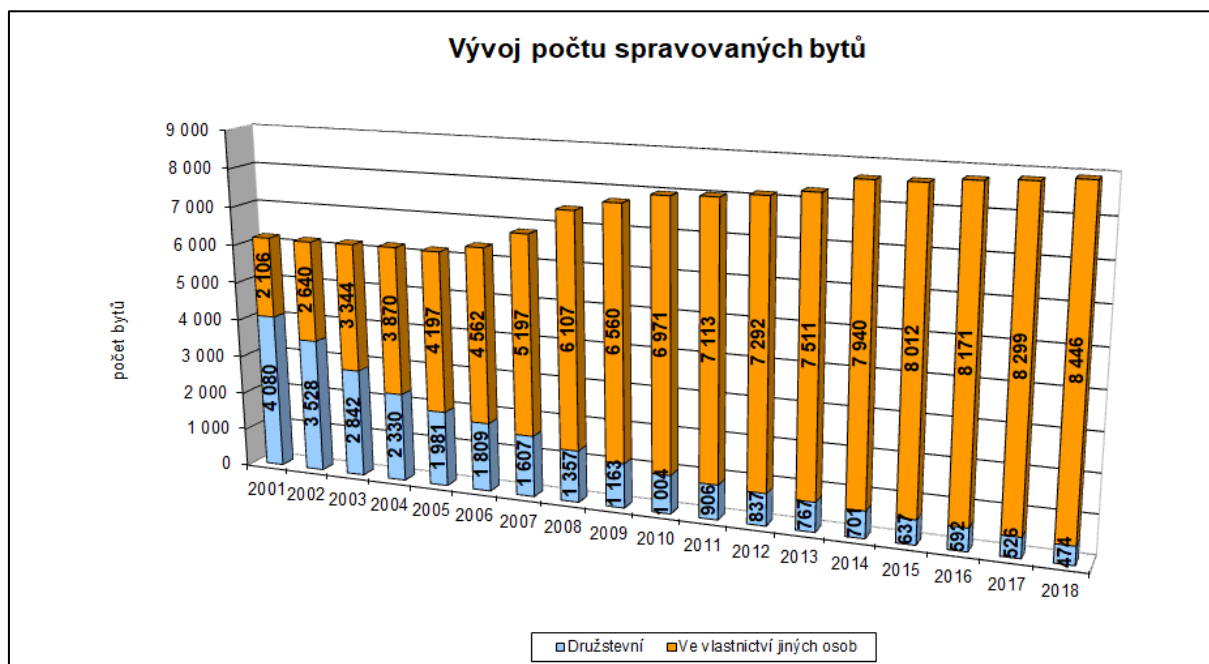
Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů SBD SEVER.

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.



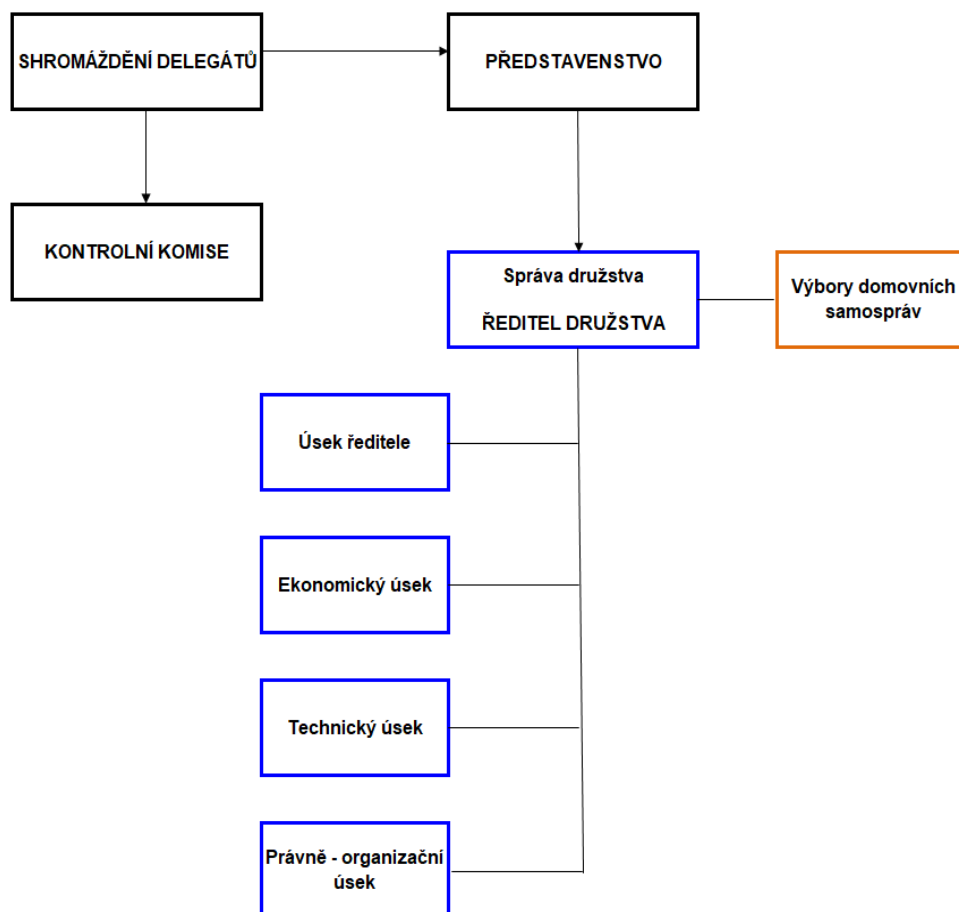
SBD SEVER patří k družstvům s nejvyšším počtem převedených bytů do vlastnictví členů. Z celkového počtu 6 682 jednotek bylo od zahájení převodů do vlastnictví převedeno ke konci roku 2018 již 6 208 jednotek, což je 92,91 %.

K 1. 1. 2019 bylo spravováno či vedeno účetnictví pro celkem 8 920 bytů, z čehož je 474 družstevních bytů a 8 446 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 204 garáží (z toho 424 družstevních) a 267 ostatních prostor.



2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

2.1 Organizační schéma



2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2018 se konalo shromáždění delegátů dne 17. května 2018 v zasedací místnosti Zlatovláška v budově Stavebního bytového družstva Sever, ul. Bažantí 1415/3, Liberec.



2.3 Představenstvo

Ing. Mgr. Černý Petr	– předseda představenstva
Ing. Škoda Přemek	– 1. místopředseda představenstva
Ing. Šedivý Vratislav	– 2. místopředseda představenstva
Ing. Šeliga Karel	– člen představenstva
Ing. Deyl Petr	– člen představenstva
Ing. Šubr Jiří	– člen představenstva

2.4 Kontrolní komise

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
Ing. Gatter Martin	– manažer správy nemovitostí a péče o klienty
Kuklová Jaroslava	– hlavní účetní
Bc. Myslikovjanová Adéla, DiS.	– vedoucí zákaznického centra

2.6 Členská základna k 31. 12. 2018

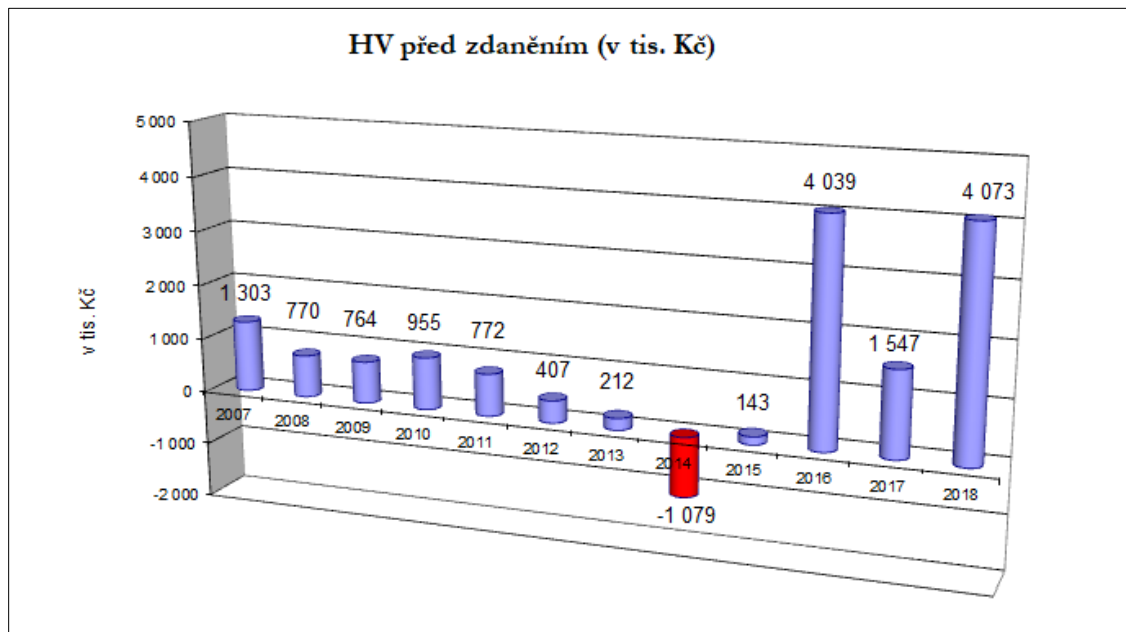
Počet členů družstva	892
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	813
z toho členové se základním členským vkladem (ZČV)	79

3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA K 31. 12. 2018

3.1 Výsledek hospodaření před zdaněním

4 073 tis. Kč

Následující graf ukazuje vývoj výsledku hospodaření před zdaněním v tis. Kč v letech 2007 – 2018:



3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek

886 tis. Kč

3.3 Dlouhodobý hmotný majetek

270 507 tis. Kč

3.4 Zásoby

135 tis. Kč

3.5 Finanční majetek

75 633 tis. Kč

Z toho: bankovní účty	45 056 tis. Kč
hotovost	492 tis. Kč
cenné papíry	30 085 tis. Kč

3.6 Výnosové úroky před zdaněním

80 tis. Kč

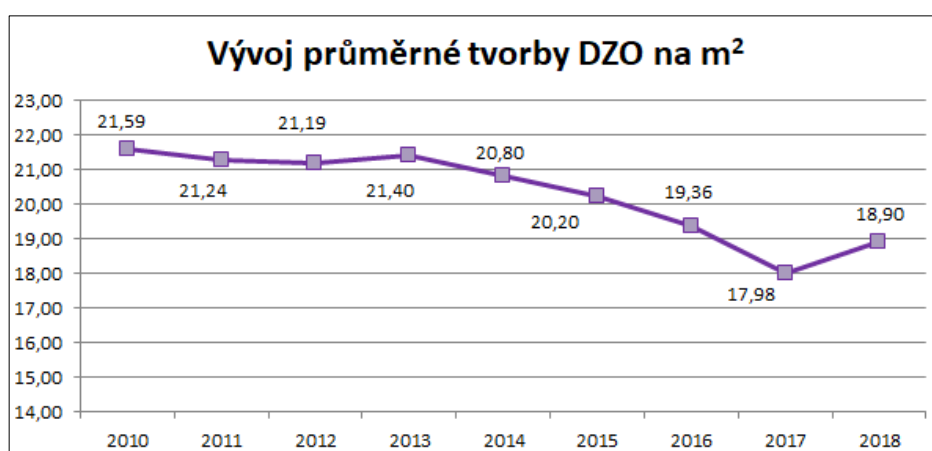
3.7 Výnosy z finančních investic

1 231 tis. Kč

3.8 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu

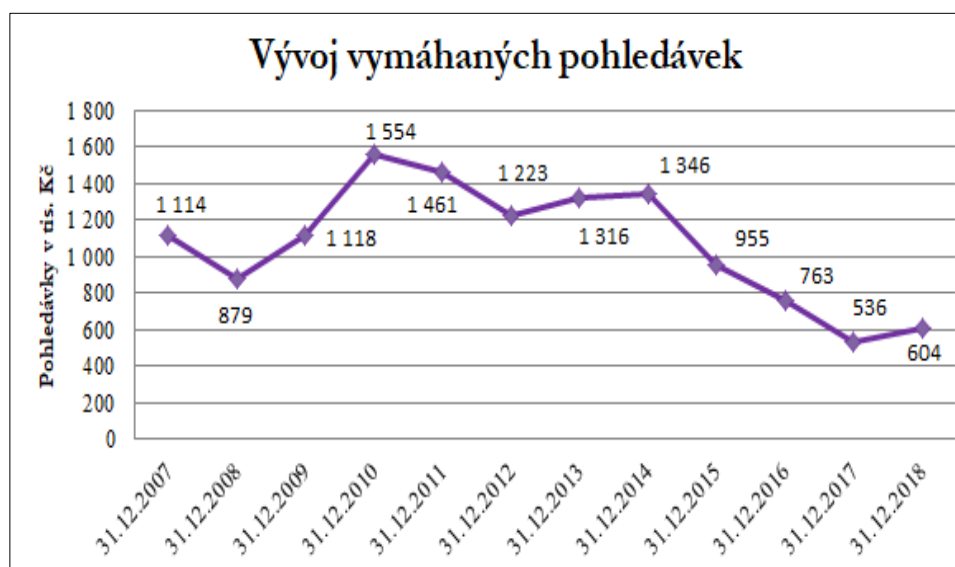
27 781 tis. Kč

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2018	27 388 569,- Kč
Tvorba	15 067 673,- Kč
Čerpání	14 675 730,- Kč
Konečný zůstatek k 31. 12. 2018	27 780 512,- Kč



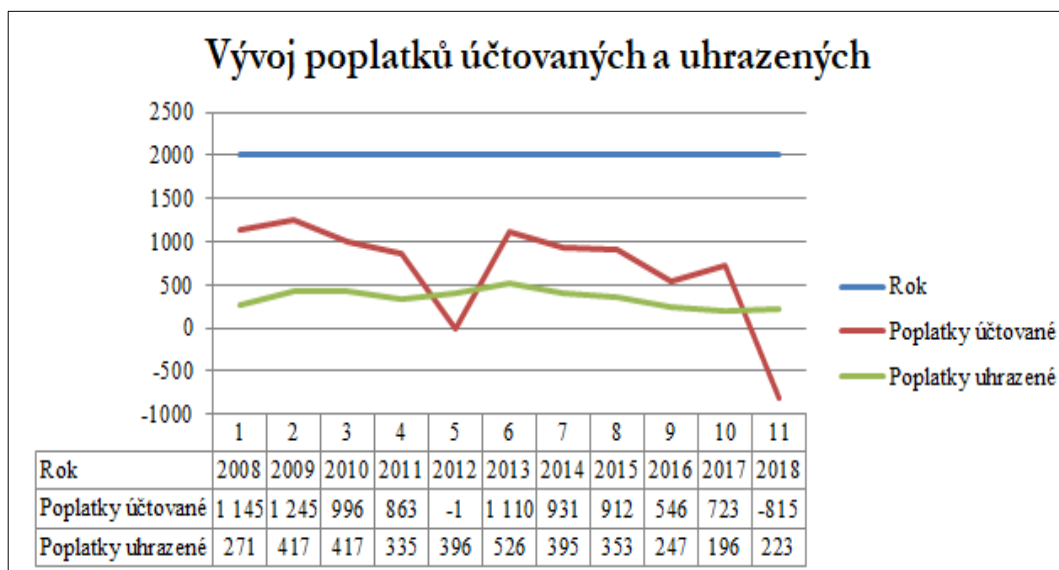
3.9 Pohledávky vymáhané

604 tis. Kč



3.10 Poplatky a úroky z prodlení

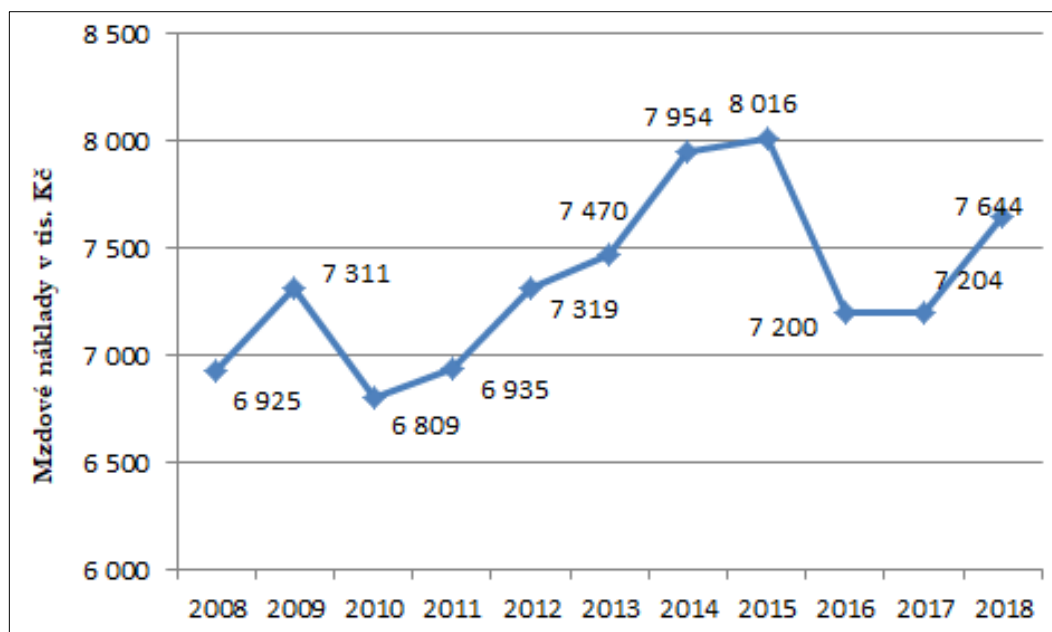
-815 tis. Kč



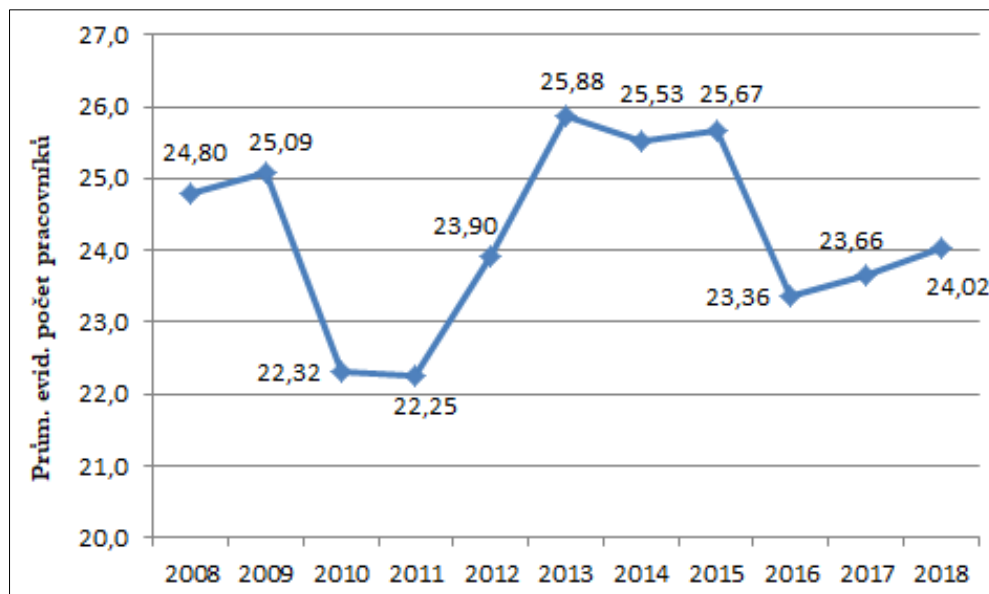
3.11 Pracovníci

Ke konci roku bylo na Správě družstva ve stavu THP včetně managementu 24 pracovníků po odpočtu MD (24,02 pracovního úvazku).

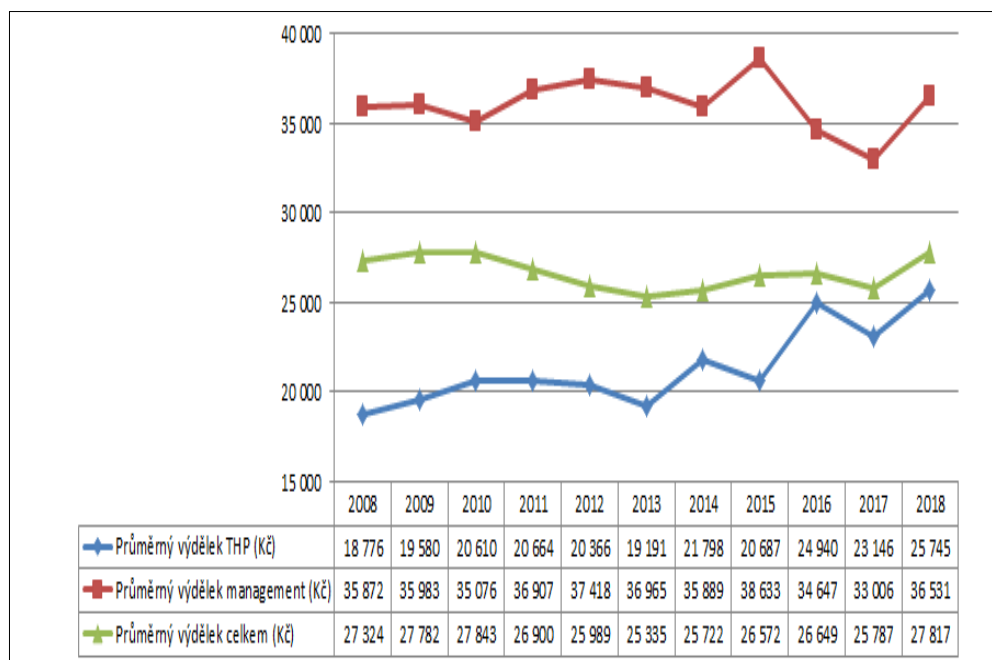
3.11.1 Vývoj mzdových nákladů



3.11.2 Vývoj průměrného evidovaného počtu pracovníků

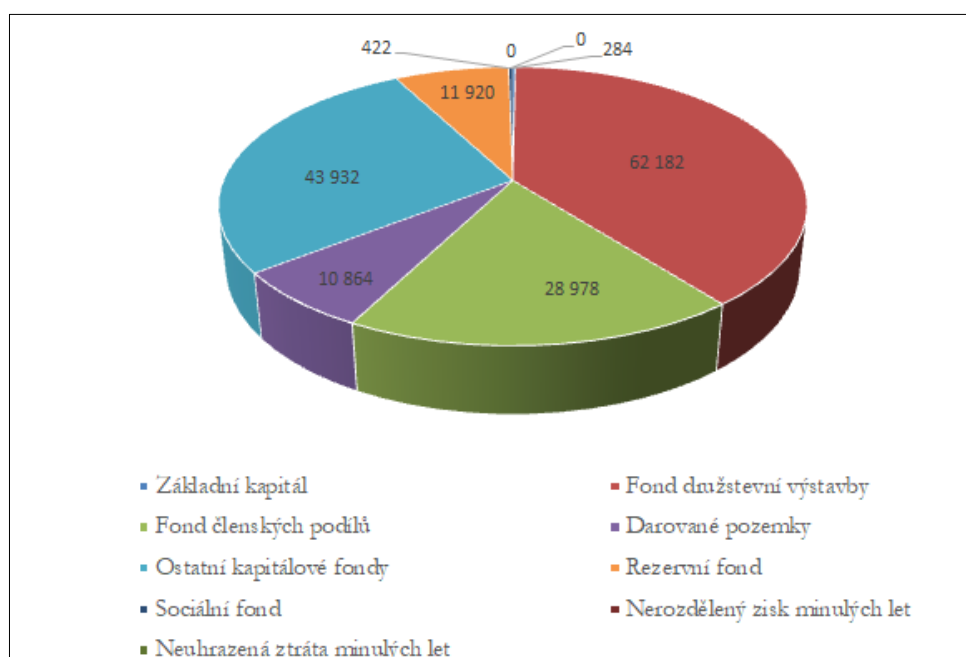


3.11.3 Vývoj průměrného výdělku THP, managementu a celkem



3.12 Stav fondů k 31. 12. 2018

Základní kapitál	284 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	62 182 tis. Kč
Fond členských podílů	28 978 tis. Kč
Darované pozemky	10 864 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	43 932 tis. Kč
Rezervní fond	11 920 tis. Kč
Sociální fond	422 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. 2018 činí 67 578,81 Kč.

V říjnu roku 2014 byla dvěma členům družstva z GS 5190 poskytnuta vnitrodružstevní půjčka na rekonstrukci garáží ve výši 20 876,90 Kč. Nesplacený zůstatek k 31. 12. 2018 činí 1 471,90 Kč.

V dubnu 2015 byla GS 5010 poskytnuta vnitrodružstevní půjčka na opravu střech u garáží ve výši 176 139,70 Kč. Půjčka byla zcela doplácena v dubnu 2018.

4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

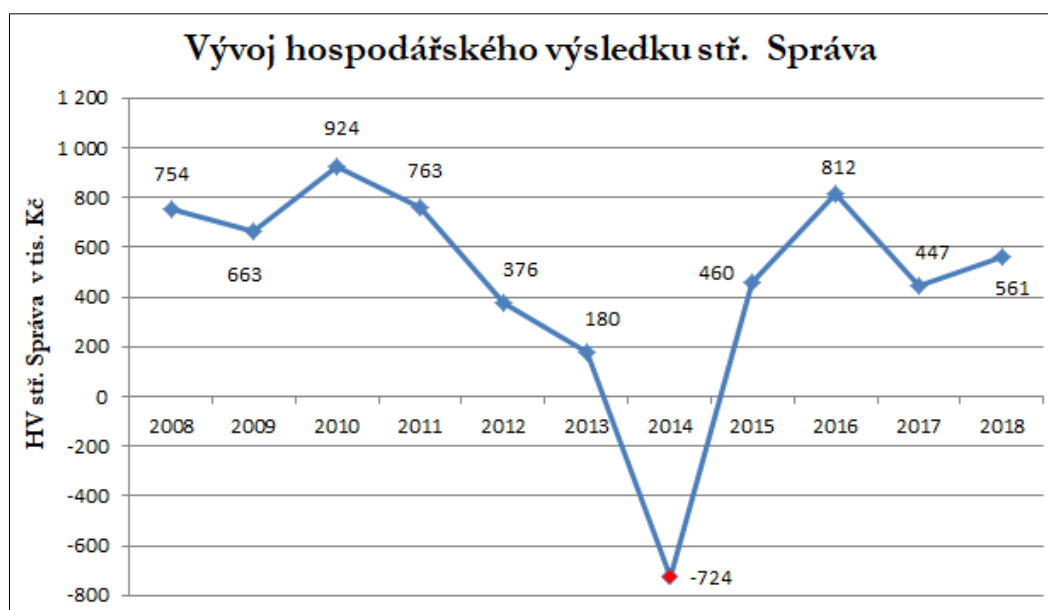
4.1 Výsledky hospodaření podle středisek před zdaněním *

Číslo střediska	Název střediska	Náklady	Výnosy	Hospodářský výsledek
20900	Správa družstva	18 634	19 195	561
20782	Lucemburská	122	204	82
20783	N-centrum	233	241	8
20784	Bažantí	2 190	1 672	-518
20785	Papírová	12 200	16 159	3 959
20786	Stráž n. Nisou	42	1	-41
20787	Byty Lipová	34	21	-12
30	Údržba	569	604	35
40	Domovní samosprávy	4 229	4 229	0
50	Garáže	465	465	0
60	Kotelny	7 962	7 962	0
SBD Sever CELKEM		46 680	50 753	4 073

*Výsledky hospodaření jednotlivých středisek zaokrouhlené na celé tisíce.

4.2 Středisko 20900 – Správa družstva

zisk 561 280,- Kč



4.3 Středisko 20782 – Lucemburská	zisk 81 995,- Kč
4.4 Středisko 20783 – N-centrum	zisk 7 526,- Kč
4.5 Středisko 20784 – Bažantí	ztráta 518 378,- Kč
4.6 Středisko 20785 – Papírová	zisk 3 959 230,- Kč
4.7 Středisko 20786 – Stráž nad Nisou	ztráta 41 207,- Kč
4.8 Středisko 20787 – Byty Lipová	ztráta 12 298,- Kč
4.9 Střediska 30 – Údržba	zisk 35 271,- 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

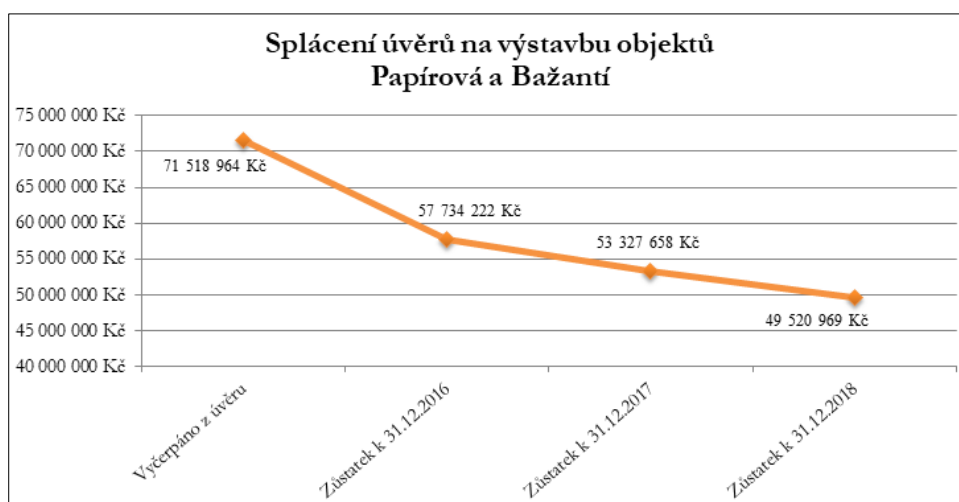
Opravy a udržování jsou prováděny ve velké míře dodavatelsky na základě uzavíraných smluv o dílo nebo na základě zaslaných objednávek. V menší míře jsou opravy a udržovací práce prováděny střediskem údržby družstva (zejména lokalita sídliště Broumovská), eventuálně svépomocí.

Celkový objem prací v roce 2018 středisek 40 činil 1 893 tis. Kč, což je o 2 081 tis. Kč méně než v roce 2017.

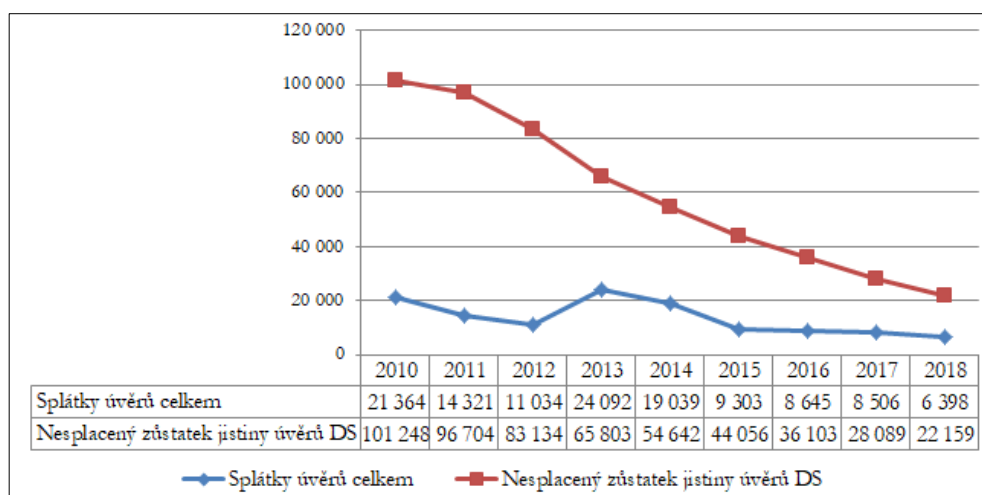
4.10.2 Úvěry a dotace

V roce 2018 nebyl přijat žádný úvěr na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů.

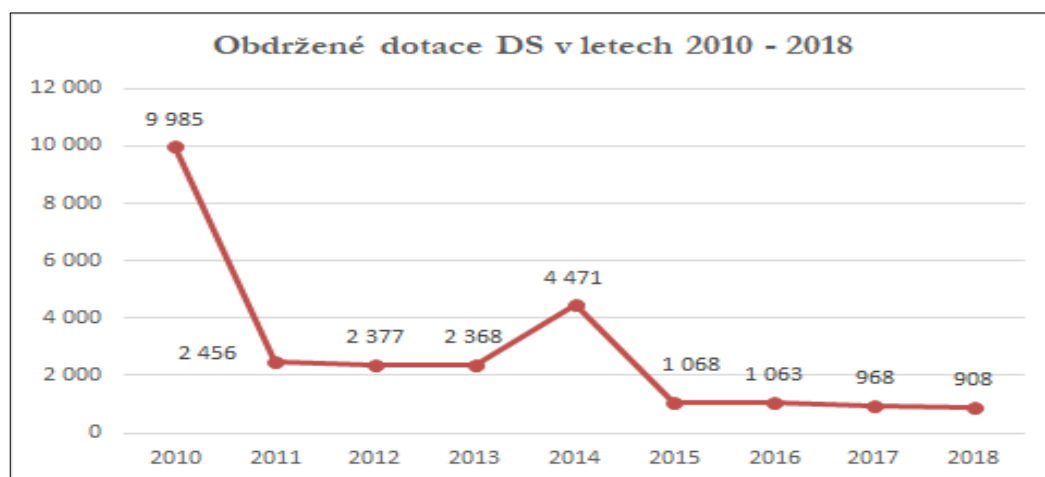
Od října 2016 je splácen úvěr na výstavbu bytového domu Papírová a od března 2017 je splácen úvěr na výstavbu nového sídla družstva v ulici Bažantí. V roce 2018 došlo ke sloučení obou úvěrů v jeden. Od počátku splácení bylo řádnými splátkami celkem splaceno 5 224 109,- Kč, z toho v roce 2018 2 400 089 Kč a mimořádnými splátkami bylo splaceno celkem 16 773 886,- Kč, z toho v roce 2018 1 406 600,- Kč.



Na řádných a mimořádných splátkách úvěrů bylo u domovních samospráv v roce 2018 uhrazeno celkem 6 398 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 2018 nebyly uzavřeny žádné nové dotační smlouvy.



4.10.3 Zálohy na služby

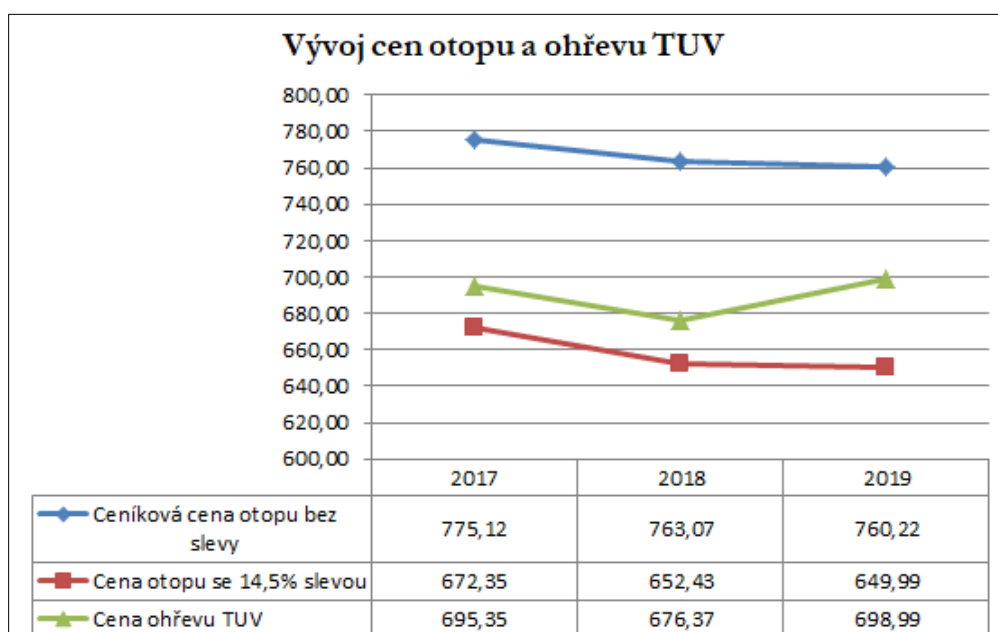
Předpis těchto záloh byl stanoven v takové výši, aby v průběhu roku nedošlo k platební neschopnosti domovních samospráv a tím družstva.

Vyúčtování služeb za rok 2018

Zálohy	28 215 814,27 Kč
Náklady	11 354 245,93 Kč
Přeplatek	16 861 568,34 Kč

4.11 Tepelné hospodářství a kotelny

4.11.1 Soustava centralizovaného zásobování teplem

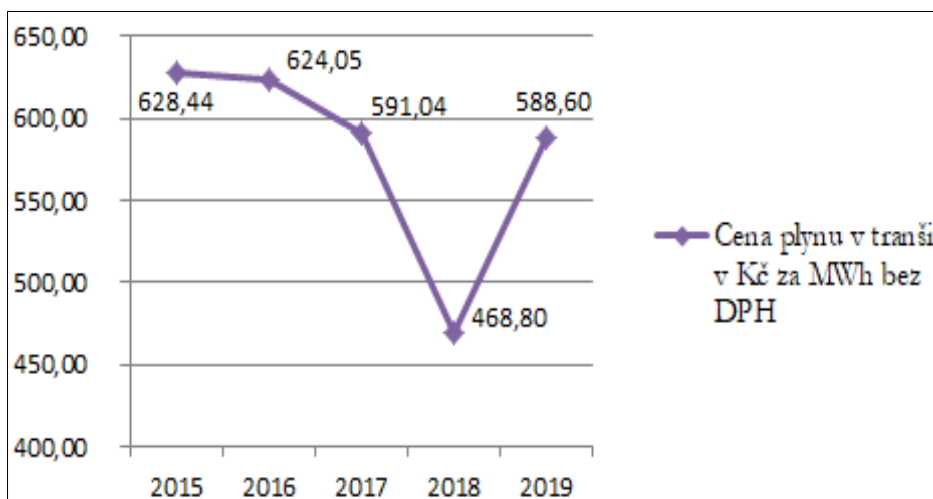
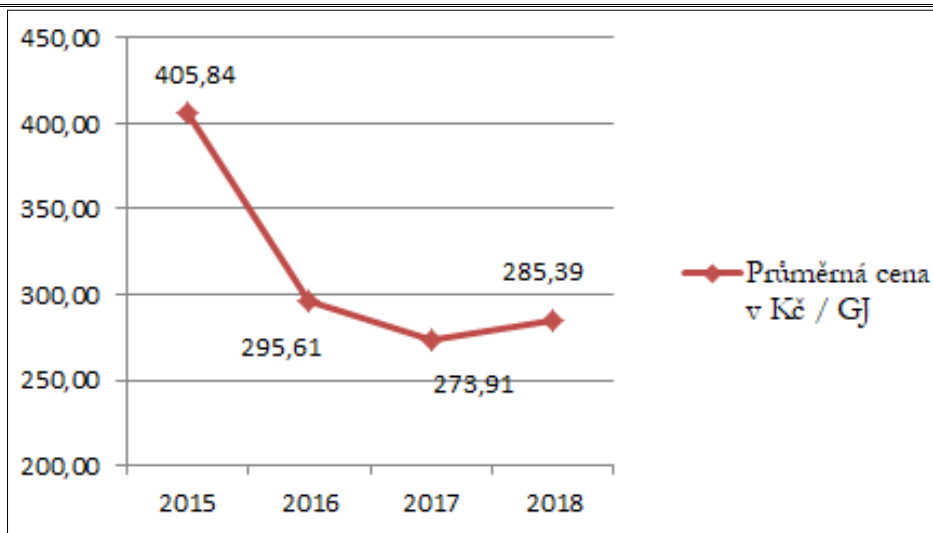


4.11.2 Kotelny

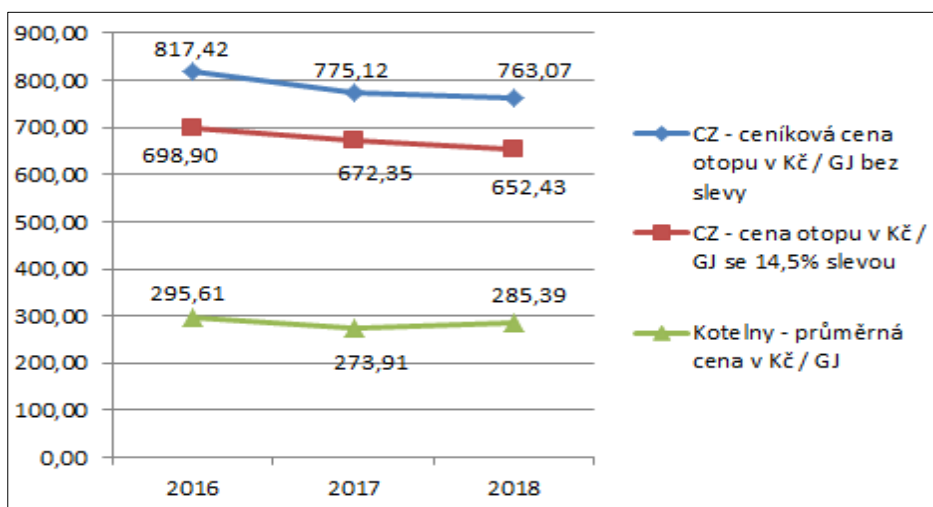
Přes web portál INNOGY realizujeme nákup tranší dle aktuálních potřeb v závislosti na aktuálním vývoji měny a ceny plynu na Lipské burze. Tento produkt umožňuje provádět nákup tranší v některých mimořádně výhodných obdobích, díky tomu dosahujeme ceny o cca 300 Kč/MWh nižší než je maloobdobatelská cena u dominantních dodavatelů na trhu. Cena tepla na provozovaných kotelnách se po započtení všech režijních nákladů pohybovala v roce 2018 mezi 232,- Kč až 410,- Kč/GJ (průměr 285,39 Kč/GJ).

V roce 2018 spravovalo Stavební bytové družstvo Sever 36 kotlen.

Následující dva grafy ukazují vývoj průměrné ceny za GJ u plynové kotelny ve správě SBD Sever v letech 2015 – 2018 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 2018 byly prováděny výměny opotřeбенých technologických částí, především regulátory, expanzní nádoby, čerpadla, příprava teplé vody, řídicí jednotky a odstraňovány závady, které vyplynuly z pravidelných revizí.



*Kotelna v sídle družstva
v ul. Bažantí*



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 2018 jsme podpořili sponzorským darem vojenský ples místních chemiků v Liberci. S vojáky spolupracujeme také v rámci pořádání Dětského dne SBD Sever.



BONA HELPO-sociální vůz

Vojenský ples



V září 2018 SBD Sever pořádal spolu s Libereckým krajem a Čs. Obcí legionářskou již 6. ročník Dětského dne ve veseckém areálu. Součástí programu byla rekonstrukce okupace části naší země fašistickým Německem, dále rekonstrukce invaze vojsk Varšavské smlouvy, dvojice letounů L-39 Albatros, ukázka práce Policie ČR, HZS LK, vězeňské služby ČR-Věznice Rýnovice, křest maskota SBD Sever, vystoupení zpěvačky Jany Kociánové, dětské taneční skupiny Takt Liberec a rockové skupiny Trafo.



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 2018 zkontrolován interními audity.

**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 současné době byl objekt 90 BJ 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 Rybníček Liberec. SBD Sever je jedním ze tří zakládajících členů nově vzniklého družstva OAZA Liberec. Samotná výstavba započne v roce 2019.



8. NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2018 činí celkem 4 073 419,- Kč.

Celková daň z příjmů právnických osob za rok 2018 činí 887 870,- Kč.

Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2018 ve výši 3 185 549,- Kč navrhuje rozdělit takto:

- 475 000,- Kč přidělit do sociálního fondu družstva (účet 427),
- 2 710 549,- Kč přidělit do rezervního fondu (účet 422).

9. PŘÍLOHY

Rozvaha v plném rozsahu za rok 2018

Výkaz zisku a ztrát za rok 2018

Cash flow za rok 2018

Příloha za rok 2018

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2018

Výrok auditora

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2018

(v celých tisících Kč)

IČ
00042579

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SEVER

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

Bažantí 1415/3

460 01 Liberec

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+78)	001	421.228	-18.181	403.047	424.950
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	3.069		3.069	138
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	272.850	-8.186	264.664	278.316
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	270.507	-7.300	263.207	278.066
1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	268.882	-5.975	262.907	277.787
1.1.	Pozemky	016	30.160		30.160	31.535
1.2.	Stavby	017	238.722	-5.975	232.747	246.252
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	1.625	-1.325	300	218
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21+22+23)	020				
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25+26)	024				61
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				61

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	1.457		1.457	250
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
3.	Podíly - podstatný vliv	030				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	1.457		1.457	250
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35+36)	034				
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva (ř. 38+46+72+75)	037	144.889	-9.996	134.893	146.001
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	135		135	171
1.	Materiál	039	135		135	171
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	69.121	-9.996	59.125	71.657
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	69.121	-9.996	59.125	71.657
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	21.968	-9.996	11.972	15.756
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	47.153		47.153	55.901
2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	365		365	538
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	15.320		15.320	17.962
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
2.4.6.	Jiné pohledávky	067	31.468		31.468	37.401

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
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	30.085		30.085	40.958
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	30.085		30.085	40.958
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 76+77)	075	45.548		45.548	33.215
1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	492		492	375
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	45.056		45.056	32.840
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	421		421	495
1.	Náklady příštích období	079	421		421	495
2.	Komplexní náklady příštích období	080				
3.	Příjmy příštích období	081				

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. 83+105+110+147)	082	403.047	424.950
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	160.018	167.015
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	284	308
1.	Základní kapitál	085	284	308
2.	Vlastní podíly (-)	086		
3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	144.206	154.029
1.	Ážio	089		
2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	144.206	154.029
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	144.206	154.029
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	12.342	11.500
1.	Ostatní rezervní fond	097	11.920	11.231
2.	Statutární a ostatní fondy	098	422	269
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	3.186	1.178
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	233.155	244.636
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	2.987	2.987
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	2.987	2.987
4.	Ostatní rezervy	109		
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	230.168	241.649
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	100.776	110.458
1.	Vydané dluhopisy (ř. 113+114)	112		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	72.995	83.069
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	27.781	27.389
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	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
9.	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122		
9.1.	Závazky ke společníkům	123		
9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
9.3.	Jiné závazky	125		
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 až 136)	126	129.392	131.191
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	28.216	31.809
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	2.198	2.087
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	98.978	97.295
8.1.	Závazky ke společníkům	137	328	326
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	37	41
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	330	293
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	243	90
8.6.	Dohadné účty pasivní	142	16	78
8.7.	Jiné závazky	143	98.024	96.467
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	9.874	13.299
1.	Výdaje příštích období	148	9.869	13.294
2.	Výnosy příštích období	149	5	5

Sestaveno dne: 08.04.2019

Právní forma účetní jednotky : družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky : správa bytů

Podpisový záznam :

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2018

(v celých tisících Kč)

IČ
00042579

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SEVER

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

Bažantí 1415/3

460 01 Liberec

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	31.998	32.560
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	15.656	18.658
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	7.827	8.893
3.	Služby	6	7.829	9.765
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	14.434	13.957
1.	Mzdové náklady	10	10.733	10.348
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	3.701	3.609
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	3.385	3.215
2.2.	Ostatní náklady	13	316	394
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	2.154	2.488
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	3.192	1.968
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	3.192	1.968
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-1.038	520
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	16.473	14.838
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	13.548	8.571
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	2.925	6.267
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	12.533	10.531
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	10.295	6.648
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
3.	Daně a poplatky	27	1.064	1.210
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		1.487
5.	Jiné provozní náklady	29	1.174	1.186
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03+07-08-09-14+20-24)	30	3.694	1.764

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		
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36+37)	35		
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40+41)	39	80	6
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	80	6
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	1.437	1.567
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	1.437	1.567
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1.828	1.450
K.	Ostatní finanční náklady	47	91	106
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39+42-43+46-47)	48	380	-217
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	4.073	1.547
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50	888	369
1.	Daň z příjmů splatná	51	888	369
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	3.186	1.178
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	3.186	1.178
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	50.379	48.853

Sestaveno dne: 08.04.2019

Právní forma účetní jednotky: družstvo

Předmět podnikání: správa bytů

Podpisový záznam:

Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2018

v tis. Kč

		Stav v běžném obd.	Stav v minulém obd.
P	Stav peněžních prostředků a peněž.ekvivalentů na začátku účet.období	74 173	64 068
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (úctů 591-596)	4 073	1 547
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)	-26 575	-23 528
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	3 192	1 968
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-1 038	520
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) , Zisk = mínus	-13 548	-8 571
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtov. náklad.úroky (+) s výjimkou kapitaliz.úroků a vyúčt. výnos.úroky (-)	-1 529	-1 673
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-13 652	-15 772
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)	-22 502	- 21 981
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	6 310	18 466
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	11 702	1 875
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-5 356	16 615
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-36	-24
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)	-16 192	-3 515
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-204	-260
A.4.	Přijaté úroky (+)	1 909	1 455
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za doměrky daně za minulá období (-)	125	-843
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)	-14 362	- 3 163
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	15 976	9 147
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	13 548	8 571
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	8 053	7 451
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)	37 577	25 169
	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	-12 750	-14 854
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-9 006	2 953
C.2.1.	Zvýš. peněž. prostř. z titulu zvýšení základního kapitálu, event. rezerv. fondu (+)	842	3 000
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	-25	-35
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 (-)	-9 823	-12
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplac.srážk.daně	0	0
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1 + C.2)	-21 756	- 11 901
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)	1 460	10 105
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)	75 633	74 173
Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
08.04.2019		Ing. Mgr. Petr Černý	

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2018

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 2018 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 Ing. Jiří Šubr - člen představenstva (zvolen po Františku Leinweberovi) 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:	24,02	Osobní náklady (v tis. Kč):	14 434
Z toho řídících pracovníků:	3	Odměny funkcionářům (v tis. Kč):	523
		z toho představenstvu družstva (v tis. Kč):	393
Půjčky a úvěry poskytnuté jiným osobám:	členům na opravy garáží	stav k 31.12.2018 69 051	
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 2018 nebyl vytvořen
Ocenění cenných papírů a podílů:	krátkodobé cenné papíry byly k 31. 12. 2018 oceněny reálnou hodnotou
Stanovení reprodukční ceny:	v roce 2018 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 31.12.2018:	72 995 tis. Kč
Zajištění poskytnutých úvěrů:	
Úvěry jsou zajištěny zástavním právem na družstevní domy, na jejichž výstavbu byly poskytnuty. Zástavní právo pro ČSOB:	221 479 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:	908 (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 2018 byly do vlastnictví převedeny:	v tis. Kč
byty v hodnotě	19 397
pozemky v hodnotě	1 375
garáže v hodnotě	0
kotelny v hodnotě	0
V roce 2018 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

<u>Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč):</u>								
druh	stav k 1.1.2018		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2018	
	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 1.1.2018		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2018	
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky
budovy a stavby	18 806	0	0	0	1 563	0	17 243	0
budovy a stavby DBV	231 715	4 269	9 162	12 679	19 397	10 972	221 480	5 975
stroje, přístroje a zařízení	1 097	879	184	103	633	633	649	349
dopravní prostředky	976	976	0	0	0	0	976	976
inventář	0	0	0	0	0	0	0	0
C E L K E M	252 594	6 123	9 346	12 781	21 593	11 605	240 347	7 300
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): 1 919 dlouhodobý drobný nehmotný majetek (v ceně od 3 do 60 tis. Kč): 91 dlouhodobý drobný hmotný majetek (v ceně od 1 do 40 tis. Kč): 1 828								

</

Základní kapitál:

V roce 2018 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:	892

Rozdělení zisku/ztráty předcházejícího období:

Zisk před zdaněním za rok 2017:	1 547
Zisk po zdanění za rok 2017:	1 178
- z toho přiděl do sociálního fondu	489
- z toho přiděl rezervního fondu	689

Závazky

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

Rezervy (v tis. Kč)

Rezerva na opravy domu Lucemburská v roce 2018	0
Stav vytvořených rezerv k 31.12.2018	2 987

Výnosy

	v tis. Kč
Výnosy středisek bytového hospodářství	12 611
Vnitropodnikové výnosy středisek bytového hospodářství	45
Výnosy středisek ostatního hospodaření pro externí	37 768
Vnitropodnikové výnosy středisek ostatního hospodaření	329
Výnosy z běžné činnosti	50 379
Vnitropodnikové výnosy	374
VÝNOSY CELKEM	50 753

Datum:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
08.04.2019	Ing. Mgr. Petr Černý předseda představenstva	Ing. Beáta Gallistlová hlavní ekonom	Jaroslava Kuklová hlavní účetní

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

k 31. prosinci 2018

v celých tisících Kč

Název účetní jednotky:

Stavební bytové družstvo Sever

Bažantí 1415/3

Liberec

Rok	Měsíc	IČ
2018	12	00042579

Označení	T e x t	01.01.2018	zvýšení	snížení	31.12.2018
A	Základní kapitál	308	0	24	284
A. 1	Základní kapitál - zapisovaný do OR (ú. 411)	50	0	0	50
A. 2	Základní kapitál - nezapisovaný do OR (ú. 411)	258	0	24	234
B.	Kapitálové fondy	154 029	377	10 201	144 207
B. 1	Fond družstevní výstavby (ú. 413)	66 611	365	6 544	60 431
B. 2	Fond členských podílů (ú. 413)	31 805	0	2 826	28 978
B. 3	Darované pozemky (ú. 413)	10 864	0	0	10 864
B. 4	Ostatní kapitálové fondy (ú. 413)	44 749	13	830	43 932
C.	Fondy ze zisku	11 500	1 178	336	12 342
C. 1	Rezervní fond (ú. 422)	11 231	689	0	11 920
C. 2	Statutární fond (ú. 423)	0	0	0	0
C. 3	Ostatní fondy (ú. 427)	269	489	336	422
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 2018	1 178	2 008	0	3 186
VLASTNÍ KAPITÁL		167 015	3 563	10 561	160 018
A+B+C+D-E+/-F					

Datum:
08.04.2019

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

Osoba odpovědná za účetnictví:
Ing. Beáta Gallistlová
hlavní ekonom

Osoba odpovědná za účetní závěrku:
Jaroslava Kuklová
hlavní účetní

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Družstevníkům družstva

Stavební bytové družstvo SEVER

Výrok bez výhrad

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky účetní jednotky **Stavební bytové družstvo SEVER** („Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2018 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 31.12.2018
a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2018
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 12. dubna 2019

 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

