



**Stavební bytové družstvo
SEVER**

**VÝROČNÍ ZPRÁVA
O ČINNOSTI A VÝSLEDCÍCH
HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA
ZA ROK 2016**

Ing. Mgr. Petr Černý
předseda představenstva

Ing. Vratislav Šedivý
2. místopředseda představenstva

V Liberci dne 21. 4. 2017

Za zpracování odpovídá: Ing. Lenka Nesibová, hlavní ekonom

Obdrží: členové představenstva (6x), členové kontrolní komise (3x), sekretariát (1x), ekonomický úsek (2x) a technický úsek (1x)



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

OBSAH

1. ÚVOD	3
2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER	4
2.1 ORGANIZAČNÍ SCHÉMA.....	4
2.2 SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ	5
2.3 PŘEDSTAVENSTVO.....	5
2.4 KONTROLNÍ KOMISE	5
2.5 VEDOUCÍ PRACOVNÍCI SPRÁVY DRUŽSTVA	5
2.6 ČLENSKÁ ZÁKLADNA (K 1. 1. 2017).....	5
3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....	6
3.1 VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PO ZDANĚNÍ	6
3.2 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK	6
3.3 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	6
3.4 ZÁSOBY	6
3.5 FINANČNÍ MAJETEK	6
3.6 VÝNOSOVÉ ÚROKY PŘED ZDANĚNÍM.....	8
3.7 FINANČNÍ INVESTICE	8
3.8 DLOUHODOBÉ ZÁLOHY NA OPRAVY A ÚDRŽBU.....	8
3.9 POHLEDÁVKY VYMÁHANÉ.....	8
3.10 POPLATKY A ÚROKY Z PRODLENÍ.....	8
3.11 PRACOVNÍCI.....	9
3.12 STAVY FONDŮ K 31. 12. 2016	9
3.13 POSKYTOVÁNÍ VNITRODRUŽSTEVNÍCH PŮJČEK	9
4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....	10
4.1 VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ PODLE STŘEDISEK PŘED ZDANĚNÍM.....	10
4.2 STŘEDISKO 20900 – SPRÁVA DRUŽSTVA	10
4.3 STŘEDISKO 20782 – LUCEMBURSKÁ.....	10
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	13
4.10.1 Opravy a udržování	13
4.10.2 Úvěry a dotace	13
4.10.3 Zálohy na služby	15
4.10.4 Tepelné hospodářství – Soustava centralizovaného zásobování teplem	15
4.11 STŘEDISKA 50 – GARÁŽE	16
4.12 STŘEDISKA 60 – KOTELNY	16
5. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	16
5.1 VLASTNÍ KOTELNY	16
5.2 OPATŘENÍ NA ÚSPORU TEPELNÉ ENERGIE	17
6. INTEGROVANÝ SYSTÉM ŘÍZENÍ	17
7. PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE.....	17
8. NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ.....	18
9. PŘÍLOHY	18



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

1. ÚVOD

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

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

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

- organizačním zajišťování přípravy výstavby a výstavbě bytů v družstevních domech, rodinných domků a nebytových prostor, které pronajímá svým členům, či jim je přenechává do vlastnictví,
- provádění, popř. zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizaci bytových a nebytových objektů pro své členy,
- poskytování, popř. zabezpečování dalších plnění spojených s bydlením pro své členy.

Dále družstvo v souladu se zápisem v živnostenském rejstříku provádí podnikatelskou činnost, jež spočívá v:

- realitní činnosti, správě a údržbě nemovitostí,
- vodoinstalatérství, topení a řešení vodního zdroje,
- 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.

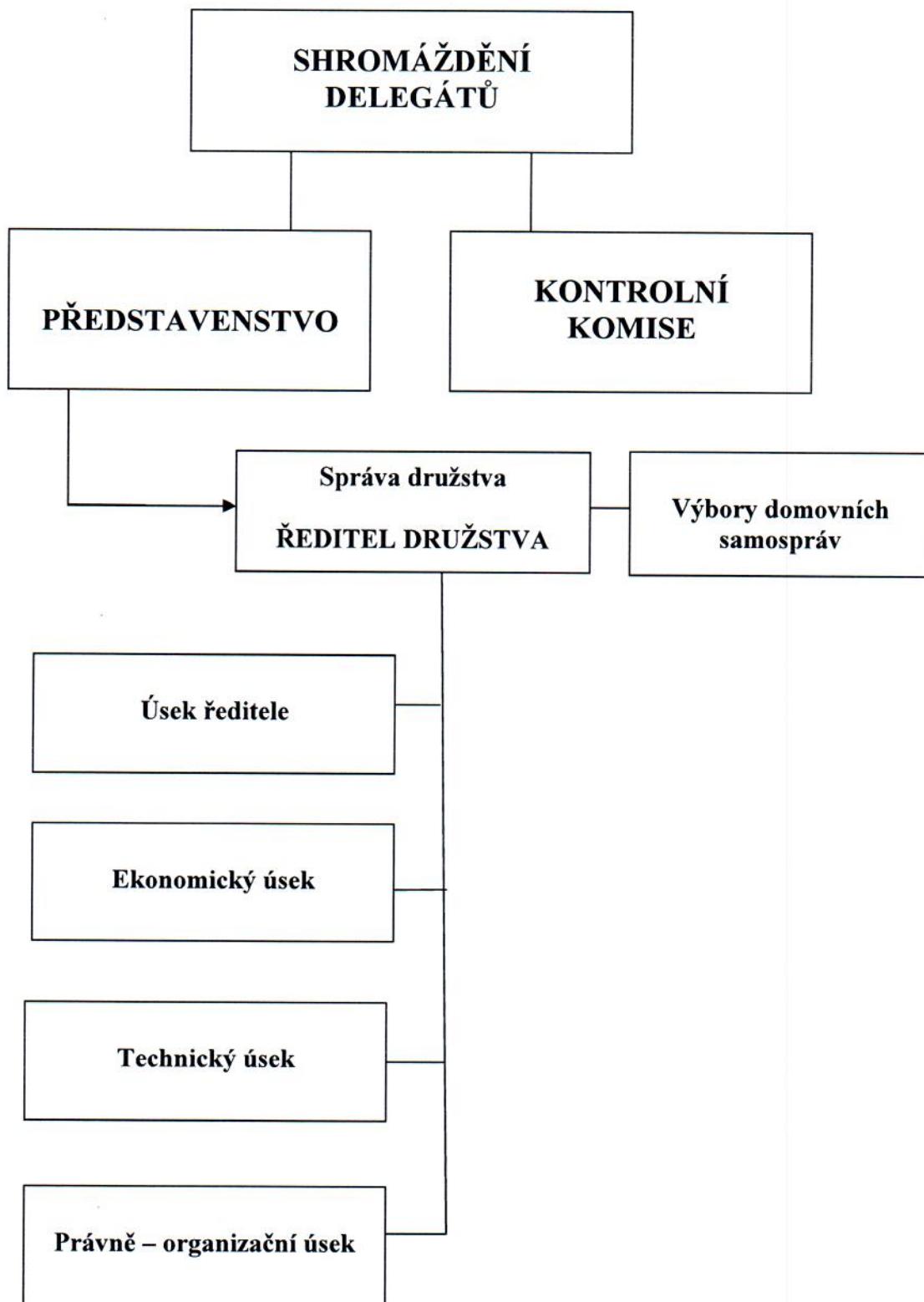
Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem, se od 1. 1. 2014 řídí stanovami SBD SEVER schválenými shromážděním delegátů dne 25. 6. 2013.

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 2016 již 6 087 jednotek, což je 91,1 %. V roce 2016 bylo převedeno do vlastnictví 59 bytů, což je o 4 byty méně než v předcházejícím roce.

K 1. 1. 2017 bylo spravováno či vedeno účetnictví pro celkem 8 763 bytů, z čehož je 592 družstevních bytů a 8 171 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 204 garáží (z toho 447 družstevních) a 267 ostatních prostor.

2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

2.1 Organizační schéma





Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2016 se konala jedna schůze shromáždění delegátů dne 1. června 2016 v konferenčním sále Roald Amundsen v Clarion Grandhotelu Zlatý Lev, Liberec.

2.3 Představenstvo

Od 16. 6. 2015, kdy proběhly řádné volby, pracuje představenstvo družstva ve stejném složení jako v minulém volebním období:

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

2.4 Kontrolní komise

Od 16. 6. 2015, kdy proběhly řádné volby, pracovala kontrolní komise ve složení:

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

2.5 Vedoucí pracovníci správy družstva

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

2.6 Členská základna (k 1. 1. 2017)

Počet členů družstva	1 068
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	948
z toho členové se základním členským vkladem	120



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

3.1 Výsledek hospodaření po zdanění

3 148 tis. Kč

Družstvo ukončilo hospodaření za rok 2016 se ziskem před zdaněním v celkové výši 4 039 tis. Kč. Zisk před zdaněním vytvářejí střediska ostatního hospodaření, střediska bytového hospodářství hospodaří s vyrovnaným rozpočtem.

Zisk po zdanění činí 3 148 tis. Kč. Hospodaření družstva podrobně dokumentuje tabulka na následující straně.

3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek

886 tis. Kč

V evidenci je dlouhodobý nehmotný majetek v hodnotě 886 tis. Kč, který byl zcela odepsán v průběhu roku 2014.

3.3 Dlouhodobý hmotný majetek

298 493 tis. Kč

V roce 2016 došlo k nárůstu dlouhodobého hmotného majetku. Do vlastnictví členů družstva byly převedeny bytové jednotky v pořizovací ceně 13 764 tis. Kč a samostatné garáže v pořizovací ceně 1 833 tis. Kč. Majetek byl zhodnocen o 21 tis. Kč. V souvislosti s převodem bytových a garážových jednotek do vlastnictví klesla hodnota pozemků o 757 tis. Kč. Na účtu nedokončený dlouhodobý majetek je k 31. 12. 2016 evidován zůstatek 50 089 tis. Kč za nedokončenou stavbu nového sídla družstva v ul. Bažantí.

Odpisy budov činily za rok 2016 celkem 720 tis. Kč, odpisy strojů, přístrojů a zařízení činily celkem 32 tis. Kč.

3.4 Zásoby

195 tis. Kč

Na začátku roku 2016 byl na skladech materiál v pořizovacích cenách za 184 tis. Kč.

3.5 Finanční majetek

64 068 tis. Kč

Z toho:	bankovní účty	23 738 tis. Kč
	hotovost	274 tis. Kč
	cenné papíry	40 056 tis. Kč

Meziročně vzrostl finanční majetek o 5 664 tis. Kč. Během roku byl úročen vkladem na spořicích účtech, které mají lepší úročení než běžné účty. Část provozních prostředků byla zhodnocována formou cenných papírů.



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

SBD SEVER výsledky za rok 2016

Družstvo celkem

Účet	NÁKLADY	Plán	Skutečnost
501	Spotřeba materiálu	990	1 053
502	Spotřeba energií	4 430	8 035
511	Opravy a udržování	4 276	4 053
512	Cestovné	64	32
513	Náklady na reprezentaci	105	157
518 01	Poštovné	200	183
518 02	Telefonní poplatky	164	164
518 03	Auditorské práce	101	99
518 05	Zpravodaj Severu	182	112
518 06	Poradenské činnosti	70	56
518 07	Nájemné	422	436
518 08	PC servis	210	210
518 13	Marketingové a reklamní služby	665	804
518 14	Příspěvky SMBD,DMS	34	34
518 22	Požární servis	40	40
518 25	Údržba programového vybavení	217	206
518	Ostatní služby	1 581	2 041
521 01, 06	Mzdové náklady ze závislé činnosti	8 035	8 104
521 02	Dohody PP, PC	428	412
521 26, 27, 50	Mzdové náklady samospráv	893	933
523 01, 03	Funkční odměny PD, TK, EK, RR	315	315
523 02	Funkční odměny KK	105	105
521 04, 523 04, 05	Funkční odměny samospráv	56	47
524	Zákonné soc. a zdr. pojištění	2 920	2 926
525, 527, 528	Zákonné soc. náklady	609	569
531, 532, 538	Daně, poplatky	1 570	1 387
541 01, 02	Zůstatková cena prod. DHM	16 316	7 618
541-5, 548 10, 22, 70	Jiné provozní náklady	220	26
546	Odpisy pohledávek	20	7
548 01, 02, 03, 21	Pojistné	371	366
548 04	Splátky úvěru družst. výstavby	654	361
548 70	Ost.prov.náklady-smluvní nájemné	568	438
551 01, 02	Odpisy DNHM, DHM	1 193	752
552 01	Tvorba zákonných rezerv	0	1 500
558, 559	Tvorba opravných položek	510	310
562	Úroky z úvěru	1 816	1 217
566, 568	Finanční náklady	167	102
582	Manka a škody	0	0
591, 593	Daň z příjmů	0	891
599	Vnitř. náklady	410	190
	NÁKLADY CELKEM	50 927	46 293
Účet	VÝNOSY	Plán	Skutečnost
602 30,602 40	Tržby za nájemné	2 200	1 756
602 42	Poplatek za správu SVJ s PS	11 577	11 651
602 43,44	Poplatek za správu DS + GS	2 192	2 114
602 48	Tržby za nebytové prostory	1 226	941
602 50	Tržby za úklid	228	241
602 60,61	Tržby za výkony kotelen	581	404
602 70	Tržby za smluvní nájemné	3 331	3 720
602 01,20,46,99	Tržby ostatní	5 036	10 200
641, 642	Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	20 122	11 192
644	Pokuty a penále	880	690
646	Výnosy z odps.pohledávek	0	0
648 04	Poplatky za podnájmy	18	38
648 06,07	Popl. za přev. člen. práv (BJ + GI)	160	132
648 11	Poplatky v pokladně	22	21
648 12	Popl. za přev.BJ do vlastnictví	609	645
648 40	Čerpání DZO	5 880	3 646
648, 649	Ostatní výnosy	313	422
662, 666, 668	Finanční výnosy	942	1 440
699	Vnitropodnikové výnosy	124	190
	VÝNOSY CELKEM	55 441	49 441
	HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	4 514	3 148

3.6 Výnosové úroky před zdaněním

39 tis. Kč

Oproti roku 2015 došlo k poklesu výnosů z důvodu vyšší mimořádné splátky vnitrodružstevní půjčky jedné z garážových samospráv spojené s převodem garáží do osobního vlastnictví.

3.7 Finanční investice

405 tis. Kč

V průběhu roku 2016 byla část peněžních prostředků úročena v DRFG fondu s garantovaným výnosem.

3.8 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu

29 311 tis. Kč

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2016	27 755 994,- Kč
Tvorba	19 770 751,- Kč
Čerpání	18 215 966,- Kč
Konečný zůstatek k 31. 12. 2016	29 310 779,- Kč

V roce 2016 byla průměrná výše tvorby DZO ve výši 19,36 Kč/m². Oproti předchozímu roku se průměr opět mírně snížil. Přesto je z uvedené tvorby i čerpání DZO patrné, že na domech jsou stále realizovány opravy vyžadující vyšší objem prostředků na jejich financování. Na domech, kde opravy již proběhly, je splácen úvěr.

3.9 Pohledávky vymáhané

763 tis. Kč

Vývoj stavu vymáhaných pohledávek po lhůtě splatnosti je uveden níže v tis. Kč. Oproti roku 2015 se platební kázeň mírně zlepšila a došlo k poklesu objemu vymáhaných pohledávek.

Stav k:	31.12. 2006	31.12. 2007	31.12. 2008	31.12. 2009	31.12. 2010	31.12. 2011	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016
Pohledávky vymáhané	1 415	1 114	879	1 118	1 554	1 461	1 223	1 316	1 346	955	763

3.10 Poplatky a úroky z prodlení

546 tis. Kč

V roce 2001 došlo ke změně metodiky účtování poplatku z prodlení uhrazeného za poplatek účtovaný. V tabulce na následující straně uvádíme penále účtované a skutečně uhrazené v tisících Kč od roku 2005.



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Poplatky účtované	978	1 117	1 238	1 145	1 245	996	863	-1	1 110	931	912	546
Poplatky uhrazené	518	669	415	271	417	417	335	396	526	395	353	247

3.11 Pracovníci

Vývoj stavu pracovníků, mzdových prostředků a průměrných výdělků je uveden v následující tabulce. Ke konci roku bylo na Správě družstva ve stavu THP včetně managementu a ředitele 25 pracovníků po odpočtu MD (23,75 pracovního úvazku).

SBD Sever - Správa družstva	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mzdové náklady (v tis. Kč)	5 663	6 925	7 311	6 809	6 935	7 319	7 470	7 954	8 016	8 104
Prům. evid. počet pracovníků	24,9	25,8	26,1	23,3	23,3	24,9	26,9	26,5	26,7	24,4
Průměrný výdělek TH (Kč)	15 564	18 776	19 580	20 610	20 664	20 366	19 191	21 798	20 687	24 940
Průměrný výdělek management (Kč)	31 796	35 872	35 983	35 076	36 907	37 418	36 965	35 889	38 633	34 647

3.12 Stavy fondů k 31. 12. 2016

Základní kapitál	344 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	74 084 tis. Kč
Fond členských podílů	33 757 tis. Kč
Darované pozemky	10 864 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	47 458 tis. Kč
Rezervní fond	8 479 tis. Kč
Sociální fond	21 tis. Kč
Nerozdělený zisk minulých let	0 tis. Kč

3.13 Poskytování vnitrodružstevních půjček

V květnu roku 2012 byla poskytnuta vnitrodružstevní půjčka družstevníkovi na financování výměny oken ve výši 40 926,- Kč. Nesplacený zůstatek k 31. 12. 2016 činí 4 098,- Kč.

V květnu roku 2014 byla GS 5160 poskytnuta vnitrodružstevní půjčka na rekonstrukci garáží, opravu příjezdové komunikace a nájezdů ke garážím ve výši 2 336 111,02 Kč. V únoru 2016 byla vložena mimořádná splátka ve výši 1 377 949,- Kč při převodech garáží do osobního vlastnictví. Nesplacený zůstatek k 31. 12. 2016 činí 153 025,58 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. 2016 činí 4 927,58 Kč.

V dubnu 2015 byla GS 5010 poskytnuta vnitrodružstevní půjčka na opravu střech u garáží ve výši 176 139,70 Kč. Nesplacený zůstatek k 31. 12. 2016 činí 89 858,10 Kč.



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

4.1 Výsledky hospodaření podle středisek před zdaněním

Číslo střediska	Název střediska	Náklady	Výnosy	Hospodářský výsledek
20900	Správa družstva	18 067	18 879	812
20782	Lucemburská	1 586	172	-1 414
20783	N-centrum	203	201	-2
20784	Bažantí	30	0	-30
20785	Papírová	8 752	13 449	4 697
20786	Stráž n. Nisou	21	0	-21
20787	Byty Lipová	40	0	-40
30	Údržba	711	748	37
40	Domovní samosprávy	6 794	6 794	0
50	Garáže	614	614	0
60	Kotelny	8 581	8 581	0
SBD Sever CELKEM		45 399	49 438	4 039

4.2 Středisko 20900 – Správa družstva

HV - zisk 811 884,- Kč

Hospodaření střediska 20900 – Správa skončilo kladným hospodářským výsledkem ve výši 812 tis. Kč. Celkové náklady střediska jsou oproti plánu nižší o 355 tis. Kč (náklady byly překročeny na účtech 513, 51813 a 531,532,538) a celkové výnosy jsou na úrovni plánu (vyšší výnosy oproti plánu zaznamenáváme na účtech 60201,20,46,99, 64804, souborech účtu 648,649 a 662,666,668).

Podrobně ukazuje hospodaření správy družstva tabulka na následující straně.

4.3 Středisko 20782 – Lucemburská

HV – ztráta 1 413 701,- Kč

Na středisku 20782 – Lucemburská byla rozhodnutím představenstva družstva ze dne 30. listopadu 2016 vytvořena zákonná rezerva pro rok 2016 ve výši 1,5 mil. Kč, která má nejvýznamnější podíl na účetní ztrátě. Dále je v nákladech účtováno o drobných opravách, dani z nemovitosti, pojištění a odpisech. Ve výnosech jsou účtovány tržby za smluvní nájemné.



Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

**SBD SEVER - plnění plánu středisek ostatního hospodaření
za rok 2016**

Účet	NÁKLADY	Stř. 20900 - Správa				Stř. 20782 - Lucemburská		Stř. 20783 - N-centrum		Stř. 20784 - Bažantí		Stř. 20785 - Papírová		Stř. 20786 - Stráž n. Nisou		Stř. 20787 - Byty Lipová		Stř. 3 - Údržba		Celkem za stř. OH			
		Plán	Skut.	Rozdíl	Plnění (%)	Plán	Skut.	Plán	Skut.	Plán	Skut.	Plán	Skut.	Plán	Skut.	Plán	Skut.	Plán	Skut.	Plán	Skut.		
501	Spotřeba materiálu	490	582	92	118,82%	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	290	325	780	914		
502	Spotřeba energií	230	194	-36	84,50%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	230	194	
511	Opravy a udržování	286	85	-201	29,85%	0	22	190	163	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	476	277	
512	Cestovné	60	29	-31	48,09%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	29	
513	Náklady na reprezentaci	105	141	36	134,28%	0	0	0	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	105	157	
518 01	Poštovné	190	159	-31	83,43%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	190	159	
518 02	Telefonní poplatky	135	137	2	101,63%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	11	143	149	
518 03	Auditorské práce	101	99	-2	97,89%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	101	99	
518 05	Zpravodaj Severu	142	136	-6	95,86%	0	0	0	0	20	0	20	33	0	0	0	0	0	0	0	182	169	
518 06	Poradenské činnosti	70	56	-14	80,18%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70	56	
518 07	Nájemné	412	422	10	102,47%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	422	432	
518 08	PC servis	210	210	0	100,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210	210	
518 13	Marketingové a reklamní služby	598	779	181	130,23%	0	0	0	0	0	0	67	25	0	0	0	0	0	0	665	804		
518 14	Přispěvky SMBD,DMS	34	34	0	100,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34	34			
518 22	Požární servis	40	40	0	99,10%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	40		
518 25	Údržba programového vybavení	217	206	-11	94,81%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	217	206		
518 8	Ostatní služby	619	653	34	105,49%	0	12	40	35	10	21	10	90	21	21	0	40	1	0	701	873		
521 01,06	Mzdové náklady ze záv. činn.	7 790	7 860	70	100,90%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	245	244	8 035	8 104		
521 02	Dohody PP, PC	138	125	-13	90,42%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	19	158	144	
521 26,27,50	Mzdové náklady samospráv	328	394	66	120,06%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	328	394	
523 01,03	Funkční odměny PD, TK, EK, RR	315	315	0	100,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	315		
523 02	Funkční odměny KK	105	105	0	100,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105		
521 04,05	Funkční odměny samospráv	16	16	0	102,87%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16		
524	Zákonné scc. a zdr. pojistění	2 820	2 826	6	100,21%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	84	85	2 904	2 904		
525,527,528	Zákonné scc. náklady	592	551	-41	93,13%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	18	609	569		
531,532,538	Dané, poplatky	327	448	121	136,91%	0	3	0	1	3	81	6	1	0	0	0	0	0	0	410	460		
541 01,02	Zústatková cena prod DHM	0	0	0	100,00%	0	0	0	0	0	16 316	7 618	0	0	0	0	0	0	0	0	16 316	7 618	
541-5,548 22	Jiné provozní náklady	160	26	-134	16,29%	0	0	0	0	30	7	10	-7	0	0	0	0	0	0	0	200	26	
546	Odpisy pochledávek	20	7	-13	36,74%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20		
548 01,02,03,21	Pojistné	162	157	-5	97,06%	0	1	0	0	1	0	17	25	0	0	0	0	0	1	1	181	184	
548 04	Splátky úvěru družst.vý stavby	0	0	0	100,00%	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14		
548 70	Ost prov.náklady-smluv.nájemné	460	438	-22	95,27%	0	0	0	0	0	108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	568		
551 01,02	Odpisy DHM, DHM	400	280	-120	70,00%	0	47	0	0	1	0	792	425	0	0	0	0	0	0	0	1 193	752	
552 01	Tvorba zákonních rezerv	0	0	0	100,00%	0	1 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 500		
558,559	Tvorba opravných položek	510	310	-200	60,81%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	510	310	
562 01,02	Úroky z úvěru družst.výst.	0	0	0	100,00%	0	0	0	0	0	516	504	0	0	0	0	0	0	0	0	516		
568 01	Finanční náklady	130	95	-35	72,77%	0	0	7	5	0	0	30	2	0	0	0	0	0	0	0	167		
582	Manka a škody	0	0	0	100,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
591,593	Daň z příjmu	0	891	891	100,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	891		
599	Vnitřní náklady	210	152	-58	72,34%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210		
NÁKLADY CELKEM		18 422	18 958	536	102,91%	0	1 586	237	204	63	30	17 981	8 752	22	21	0	40	676	711	37 401	30 301		
Účet	VÝNOSY	Plán	Skut.	Rozdíl	Plnění (%)	Plán	Skut.	Plán	Skut.	Plán	Skut.	Plán	Skut.	Plán	Skut.	Plán	Skut.	Plán	Skut.	Plán	Skut.		
602 30,602 40	Tržby za nájemné	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
602 42	Poplatek za správu SVJ s PS	11 577	11 651	74	100,64%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11 577	11 651	
602 43,44	Poplatek za správu DS + GS	1 662	1 627	-35	97,88%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 662	1 627	
602 48	Tržby za nebytové prostory	86	58	-28	67,27%	0	0	0	0	0	0	740	514	0	0	0	0	0	0	0	826	572	
602 50	Tržby za úklid	228	241	13	105,66%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	228	241	
602 60	Tržby za výkony kotelén	451	421	-30	93,39%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	451	421	
602 70	Tržby za smluvní nájemné	2 050	1 925	-125	93,91%	0	172	0	0	0	0	1 281	1 623	0	0	0	0	0	0	0	3 331	3 720	
602 01,20,46,99	Tržby ostatní	505	698	193	138,18%	0	0	240	201	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	665	707	1 410	1 606
641,642	Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	25	30	5	119,23%	0	0	0	0	0	0	20 097	11 162	0	0	0	0	0	0	0	0	20 122	11 192
644	Pokuty a penále	880	546	-334	62,08%	0	0	0	0	0	0	0	143	0	0	0	0	0	0	0	880	690	
646	Výnosy z odp.s pochledávek	0	0	0	100,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
648 04	Poplatky za podnájmy	18	22	4	123,61%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18		
648 06,07	Popl. za přev. celn. práv (BJ + G)	160	132	-29	82,19%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160		
648 11	Poplatky v pokladně	22	21	-1	95,27%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22		
648 12	Popl. za přev. BJ do vlastnictví	609	645	36	105,95%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	609		
648 40	Čerpání DZO	0	0	0	100,00%	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0		
648,649	Ostatní výnosy	303	418	115	138,10%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	303		
662, 666, 668	Finanční výnosy	292	444	152	151,98%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	292		
699	Vnitropodnikové výnosy	10	0	-10	1,50%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	41		
VÝNOSY CELKEM		18 878	18 879	1	100,01%	0	172	240	201	0	0	22 118	13 449	0	0	0	0	679	748	41 915	33 449		
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK po zdanění		456	-79	-535		0	-1 414	3	-2	-63	-30	4 137	4 697	-22	-21	0	-40	3	37	4 514	3 148		



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

4.4 Středisko 20783 – N-centrum

HV - ztráta 2 148,- Kč

Hospodaření střediska 20783 – N-centrum skončilo záporným hospodářským výsledkem ve výši 2 tis. Kč.

4.5 Středisko 20784 – Bažantí

HV – ztráta 29 807,- Kč

Hospodaření střediska 20784 – Bažantí skončilo záporným hospodářským výsledkem. Oproti plánu, který počítal se ztrátou 63 tis. Kč, bylo dosaženo výsledku hospodaření ve výši ztráty 30 tis. Kč. Důvodem rozdílu bylo účtování některých plánovaných položek na účet pořízení 042.

4.6 Středisko 20785 – Papírová

HV – zisk 4 697 088,- Kč

Hospodaření střediska 20785 – Papírová skončilo kladným hospodářským výsledkem ve výši 4 697 tis. Kč. Do výsledku hospodaření se nejvýznamnější měrou promítl prodej 1 nebytového prostoru a 2 bytových jednotek (ve výnosech účet 641, 642 a v nákladech účet 541). Dále jsou účtovány výnosy z pronájmu bytových a nebytových prostor. V nákladech jsou nejvýznamnějšími položkami odpisy budovy a úroky z úvěru.

4.7 Středisko 20786 – Stráž nad Nisou

HV – ztráta 21 351,- Kč

Hospodaření střediska 20786 – Stráž nad Nisou skončilo záporným hospodářským výsledkem ve výši ztráty 21 tis. Kč. Součástí nákladů jsou náklady na údržbu pozemku a daň z nemovitosti.

4.8 Středisko 20787 – Byty Lipová

HV – ztráta 39 600,- Kč

Hospodaření střediska 20787 – Byty Lipová skončilo záporným hospodářským výsledkem ve výši ztráty 40 tis. Kč. Součástí nákladů je zpracovaná projektová dokumentace na přestavbu současným prostor správy družstva na bytové jednotky.

4.9 Střediska 30 – Údržba

HV – zisk 36 579,- Kč

Středisko 342 – Údržba dosáhlo v roce 2016 zisku ve výši 37 tis. Kč.



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

4.10 Střediska 40 – Domovní samosprávy

HV - 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 zaslanych objednávek. V menší míře jsou opravy a udržovací práce prováděny střediskem údržby družstva (zejména lokalita sídliště Broumovská), eventuálně svépomocí.

Celkový objem prací v roce 2016 středisek 40 činil 3 559 tis. Kč, což je o 180 tis. Kč méně než v roce 2015.

4.10.2 Úvěry a dotace

V roce 2016 nebyl přijat žádný úvěr na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů.

V průběhu roku byl dočerpán úvěr na výstavbu bytového domu Papírová, který je od října 2016 splácen a umořován mimořádnými splátkami za prodané jednotky. Dále byly přijaty dva úvěry na výstavbu nového sídla družstva v ulici Bažantí:

Číslo stř.	Adresa	Výše úvěr. rámce	Vyčerpáno	Zůstatek úvěru k 31.12.2016	Poznámka
20785	Papírová	35 700 000 Kč	35 700 000 Kč	26 016 234 Kč	
20784	Bažantí	28 000 000 Kč	28 000 000 Kč	28 000 000 Kč	splácení od 3/2017
20784	Bažantí	10 000 000 Kč	3 717 988 Kč		čerpán, splácení od 3/2017
CELKEM		73 700 000 Kč	67 417 988 Kč	54 016 234 Kč	

Na řádných a mimořádných splátkách úvěrů bylo u domovních samospráv v roce 2016 uhrazeno celkem 7 953 tis. Kč.

V tabulce je uvedeno členění jednotlivých úvěrů domovních samospráv i s vyčíslením nesplacených jistin úvěrů k 31. 12. 2016:

č. DS	DS	Počáteční výše úvěru	Nesplacený zůstatek jistiny úvěru k 31.12.2015	Úmor 2016	Úrok 2016	Splátky úvěru 2016 celkem	Nesplacený zůstatek jistiny úvěru k 31.12.2016	Poznámka
4091	Na Jezírku 622	2 591 541	384 763,59	66 458,40	5 563,92	72 022,32	318 304,73	
4092	Na Jezírku 623	2 696 025	763 076,71	132 048,47	10 470,51	142 518,98	631 028,15	
4093	Na Jezírku 624	3 581 579	1 029 470,30	178 147,32	6 208,00	184 355,32	851 323,85	vznik SVJ v 6/2016, úvěrová smlouva na SVJ nepostupena, konečná splatnost 7/2021
4094	Na Jezírku 625	3 631 786	573 933,38	99 317,82	0,00	99 317,82	474 615,87	vznik SVJ v 10/2013, úvěrová smlouva na SVJ nepostupena, konečná splatnost 7/2021
4095	Na Jezírku 626-628	4 500 000	1 549 602,53	660 123,74	22 164,22	682 287,96	889 479,29	
4095	Na Jezírku 626-628	400 000	169 885,85	51 318,25	2 367,48	53 685,73	118 567,70	



**Stavební bytové družstvo
SEVER**

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

č. DS	DS	Počáteční výše úvěru	Nesplacený zůstatek jistiny úvěru k 31.12.2015	Úmor 2016	Úrok 2016	Splátky úvěru 2016 celkem	Nesplacený zůstatek jistiny úvěru k 31.12.2016	Poznámka
4212	Národní 381-383	2 400 000	490 935,96	155 739,46	8 138,68	163 878,14	335 197,13	
4273	Žitná 745-746	1 131 203	270 051,11	93 761,82 Kč	4 044,42	97 806,24	176 288,77	
4561	Zhořelecká 1328	1 285 206	285 331,23	54 178,54 Kč	4 481,90	58 660,44	231 152,25	
4561	Zhořelecká 1328	2 282 586	970 096,28	133 224,82 Kč	15 638,66	148 863,48	836 871,65	
4621	Na Žižkově 807-808	4 810 918	2 291 519,30	284 268,34 Kč	32 207,54	316 475,88	2 007 250,58	
4621	Na Žižkově 807-808	988 157	182 209,80	94 338,45 Kč	2 322,99	96 661,44	87 871,13	
4622	Na Žižkově 809-810	3 171 184	993 609,96	216 535,07 Kč	9 929,65	226 464,72	777 074,49	
4623	Žitná 821-822	4 597 578	1 379 027,40	301 962,29 Kč	20 881,11	322 843,40	1 077 064,77	
4623	Žitná 821-822	1 368 861	613 193,08	44 336,29 Kč	11 740,31	56 076,60	568 856,73	
4661	Vlnářská 837	3 000 000	756 541,73	226 527,39 Kč	10 360,99	236 888,38	530 014,34	
4691	Sněhurčina 688,689	2 663 248	1 855 597,17	176 088,93 Kč	31 065,03	207 153,96	1 679 508,14	
4695	Sněhurčina 696,697	2 220 312	1 480 930,89	260 464,91 Kč	24 792,64	285 257,55	1 220 465,93	
4701	Sněhurčina 702-703	5 770 824	2 102 452,43	588 348,16 Kč	27 001,49	615 349,65	1 514 104,44	
4702	Sněhurčina 704-705	5 969 146	2 426 713,73	522 153,90 Kč	32 239,91	554 393,81	1 904 559,05	
4703	Sněhurčina 706-707	3 157 375	2 336 570,81	310 182,28 Kč	35 249,72	345 432,00	2 026 388,53	
4741	Pazderkova 866-867	19 400 000	9 370 157,77	1 165 731,39 Kč	166 963,33	1 332 694,72	8 204 426,03	
4742	Pazderkova 868-869	20 130 037	9 830 363,10	1 703 110,29 Kč	174 476,14	1 877 586,43	8 127 252,65	
4761	Baltská 939	2 914 254	1 493 987,71	184 954,74 Kč	21 846,54	206 801,28	1 309 032,86	
4771	Halasova 895-896	1 998 448	456 206,61	250 132,38 Kč	11 322,83	261 455,21	206 072,61	
CELKEM		106 660 268	44 056 225,12	7 953 453,45	691 478,01	8 644 931,46	36 102 771,67	

V roce 2016 nebyly uzavřeny žádné nové dotační smlouvy. Přehled obdržených dotací za posledních pět let je uveden v následující tabulce v členění podle jednotlivých domovních samospráv:

č. DS	DS	Typ dotace	Celková výše dotace	Podíl dotace v roce 2012	Podíl dotace v roce 2013	Podíl dotace v roce 2014	Podíl dotace v roce 2015	Podíl dotace v roce 2016	Poznámka
4091	Na Jezírku 622 *)	Panel	693 801	48 004	48 004	48 004	24 002	0	
4092	Na Jezírku 623 *)	Panel	721 773	51 492	51 492	51 492	51 492	51 492	
4093	Na Jezírku 624 *)	Panel	958 851	66 892	66 892	66 892	66 892	66 892	vznik SVJ k 11.6.2016, dotační smlouva nepostoupena
4094	Na Jezírku 625 *)	Panel	972 293	69 012	69 012	0	0	0	vznik SVJ k 1.10.2013, dotační smlouva nepostoupena
4095	Na Jezírku 626-628	Panel	1 264 515	87 208	87 208	87 208	87 208	87 208	
4273	Žitná 745-746	IPRM	503 521	0	265 727	237 794	0	0	
4561	Zhořelecká 1328 *)	Panel	390 763	31 876	31 876	31 876	31 876	31 876	
4572	Vlnářská 688-693 *)	Panel	4 968 334	349 640	0	0	0	0	vznik SVJ k 1.10.2013, dotační smlouva postoupena na SVJ
4621	Na Žižkově 807-808 *)	Panel	843 999	66 544	66 544	66 544	66 544	66 544	
4621	Na Žižkově 807-808 *)	IPRM	677 026	0	677 026	0	0	0	



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

č. DS	DS	Typ dotace	Celková výše dotace	Podíl dotace v roce 2012	Podíl dotace v roce 2013	Podíl dotace v roce 2014	Podíl dotace v roce 2015	Podíl dotace v roce 2016	Poznámka
4622	Na Žižkově 809-810	IPRM	2 135 832	0	0	2 135 832	0	0	
4623	Žitná 821-822 *)	Panel	781 969	56 304	56 304	56 304	56 304	56 304	
4623	Žitná 821-822 *)	IPRM	629 002	0	0	629 002	0	0	
4624	Žitná 823-824	IPRM	873 235	0	226 791	0	0	0	vznik SVJ k 1.10.2013, dotační smlouva postoupena na SVJ
4627	Žitná 829, 830	IPRM	100 347	100 347	0	0	0	0	vznik SVJ k 1.10.2013, dotační smlouva postoupena na SVJ
4661	Vlnařská 837	Panel	543 290	37 468	37 468	37 468	0	18 734	
4691	Sněhurčina 688,689	Panel	555 911	59 562	39 708	39 708	39 708	39 708	
4695	Sněhurčina 696, 697	Panel	442 329	47 391	31 594	31 594	31 594	31 594	
4741	Pazderkova 866-867	Panel	4 286 234	295 602	295 602	295 602	295 602	295 602	
4742	Pazderkova 868-869	Panel	4 051 768	279 432	279 432	279 432	279 432	279 432	
4742	Pazderkova 868-869	IPRM	338 274	0	0	338 274	0	0	
4761	Baltská 939 *)	Panel	538 474	37 506	37 506	37 506	37 506	37 506	
4771	Halasova 895, 896	IPRM	692 831	692 831	0	0	0	0	
4773	Halasova 899	IPRM	520 000	0	0	0	0	0	
CELKEM			36 852 314	2 377 111	2 368 186	4 470 532	1 068 160	1 062 892	

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

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 2016

Zálohy 36 543 850,26 Kč
Náklady 15 955 950,42 Kč
Přeplatek 20 587 899,84 Kč

4.10.4 Tepelné hospodářství – Soustava centralizovaného zásobování teplem

Pro rok 2016 změnil dodavatel tepla Teplárna Liberec, a. s. obchodní strategii a ustoupil od dvousložkové ceny tepla a umožnil zákazníkům využít možnost jednosložkové ceny tepla.

Zařadil do ceníku věrnostní slevu při podpisu dlouhodobých smluv na jednosložkovou cenu pro dodávku tepla. V nabídce byly smlouvy s úvazkem odběru na 1 rok nebo 5 let s výší slevy 3 % a 14,5 % z ceníkové ceny, která bude každý rok aktualizována.

Ceníková cena v roce 2016, kterou využívají naše družstevní domy, činila se započtením výše uvedené slevy 698,90 Kč / GJ včetně DPH.

Cena ohřevu teplé vody byla 705,79 Kč/GJ včetně DPH.



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

Pro 20 domů spadajících do rámcové smlouvy SBD Sever byla s ohledem na možnost změny způsobu vytápění podepsána dlouhodobá smlouva na dodávku tepla s úvazkem na pět let s možností slevy 14,5 %. V průběhu roku 2016 byly dva domy vyřazeny z důvodu vzniku SVJ a smlouva přešla na nová SVJ.

Koncem roku 2016 byla vyhlášena nová ceníková cena na rok 2017, která činí se započtením výše uvedené slevy 672,35 Kč/GJ včetně DPH.

Cena ohřevu teplé vody je vyhlášena ve výši 695,35 Kč/GJ.

4.11 Střediska 50 – Garáže

HV - 0,- Kč

Největšími položkami hospodaření středisek 50 – Garáže byla daň z nemovitosti ve výši 231 tis. Kč a náklady na opravu a údržbu garáží ve výši 165 tis. Kč.

4.12 Střediska 60 – Kotelny

HV - 0,- Kč

Největší položkou hospodaření středisek 60 - Kotelny byly náklady na nákup energií (plynu a elektrické energie) ve výši 7 841 tis. Kč.

V roce 2016 změnila firma RWE svůj obchodní název na INNOGY a.s., podmínky pro nákup plynu pokračovaly dle smlouvy uzavřené smlouvy o postupném nákupu. Výhodou je rozložení nákupu do více tranší a lépe predikovatelná spotřeba. Součástí produktu je unikátní zabezpečené internetové rozhraní – tzv. WEB portál INNOGY, kde 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 2016 mezi 260,- až 335,- Kč/GJ (průměr 291,10 Kč/GJ).

V roce 2016 spravovalo Stavební bytové družstvo Sever 33 kotelen.

5. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

5.1 Vlastní kotelny

Kotelny jsou provozovány v souladu s platnou legislativou. V roce 2016 byly prováděny výměny opotřebených technologických částí, především regulátory, expanzní nádoby, čerpadla, přípravna teplé vody, řídící jednotky a odstraňovány závady, které vyplynuly z pravidelných revizí.



5.2 Opatření na úsporu tepelné energie

Úspor tepelné energie je dosahováno na několika úrovních. Patří k nim poměrové měření tepla, které vede ke spravedlivějšímu rozdělení nákladů a k odpovědnému uživatelskému chování, průběžná údržba a rekonstrukce regulace otopné soustavy, částečné a komplexní revitalizace objektů a zpětná vazba na uživatelský komfort od uživatelů směrem k obsluze kotelny, která umožňuje pružně reagovat na přizpůsobení odběru.

6. INTEGROVANÝ SYSTÉM ŘÍZENÍ

V roce 2008 zavedlo družstvo integrovaný systém řízení a získalo certifikáty v souladu s normami ISO 9001:2000 (systém řízení jakosti), ISO 14001:2004 (systém ochrany životního prostředí) a ISO 27001:2005 (systém řízení bezpečnosti informací). V roce 2009 provedlo družstvo přizpůsobení integrovaného systému řízení z normy ISO 9001:2000 na ISO 9001:2008. Integrovaný systém řízení byl v průběhu roku 2016 zkontrolován interními audity a dozorovým auditem se závěrem: „S ohledem na nezjištění neshod v průběhu dozorového auditu doporučuji ponechat certifikáty dle shody QMS a EMS a ISMS s normami ISO 9001:2008 a ISO 14001:2004 a ISO/IEC 27001:2005 ve znění jako v předcházejícím roce.“

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 spolužácký 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, pokud jde o počet 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. Na konci roku 2015 byla započata výstavba nového sídla družstva s 15 bytovými jednotkami v ul. Bažantí nacházející se také v centru města. Předpokládaný termín kolaudace objektu je v květnu 2017.



8. NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2016 činí celkem 4 038 945,79 Kč.

Celková daň z příjmů právnických osob za rok 2016 činí 891 290,- Kč.

Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2016 ve výši 3 147 655,79 Kč navrhuje rozdělit takto:

- 395 000,- Kč přidělit do sociálního fondu družstva (účet 427)
- 2 752 655,79 Kč přidělit do nedělitelného fondu (účet 422).

9. PŘÍLOHY

Rozvaha v plném rozsahu za rok 2016

Výkaz zisku a ztrát za rok 2016

Cash flow za rok 2016

Příloha za rok 2016

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2016

Výrok auditora

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČ
00042579

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SEVER

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

Lipová 596/7

460 31, Liberec

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+74)	001	448.384	-15.804	432.580	411.931
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	253		253	1.791
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04+14+27)	003	299.378	-5.290	294.088	272.566
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	886	-886		
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	886	-886		
2.1.	Software	007	886	-886		
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
3.	Goodwill	009				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehr (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 až 24)	014	298.493	-4.405	294.088	272.566
1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	246.541	-2.588	243.953	213.776
1.1.	Pozemky	016	32.316		32.316	35.025
1.2.	Stavby	017	214.225	-2.588	211.637	178.751
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	1.862	-1.816	46	83
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 hmo (ř. 25+26)	024	50.089		50.089	58.707
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	50.089		50.089	58.707
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027				
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 papiry a podíly	032				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35+36)	034				
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				

7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036					
C.	Oběžná aktiva (ř. 38+46+68+71)	037	148.221	-10.514	137.707	136.889	
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	195		195	184	
1.	Materiál	039	195		195	184	
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040					
3.	Výrobky a zboží (ř. 42+43)	041					
3.1.	Výrobky	042					
3.2.	Zboží	043					
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044					
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045					
C.II.	Pohledávky (ř. 47+57)	046	83.958	-10.514	73.444	78.302	
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.	Odrožená daňová pohledávka	051					
1.5.	Pohledávky - ostatní (ř. 53+54+55+56)	052					
5.1.	Pohledávky za společníky	053					
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054					
5.3.	Dohadné účty aktivní	055					
5.4.	Jiné pohledávky	056					
2.	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	83.958	-10.514	73.444	78.302	
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	28.853	-10.514	18.339	20.202	
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059					
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060					
2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	55.105		55.105	58.100	
4.1.	Pohledávky za společníky	062					
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063					
4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	1.258		1.258	293	
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	8.314		8.314	3.589	
4.5.	Dohadné účty aktivní	066	270		270	287	
4.6.	Jiné pohledávky	067	45.263		45.263	53.931	
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 69+70)	068	40.056		40.056	36.103	
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069					
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	40.056		40.056	36.103	
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 72+73)	071	24.012		24.012	22.300	
1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	274		274	340	
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	23.738		23.738	21.960	
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 75+76+77)	074	532		532	685	
1.	Náklady příštích období	075	532		532	619	
2.	Komplexní náklady příštích období	076					
3.	Příjmy příštích období	077				66	
	PASIVA CELKEM (ř. 79+102+107+141)	078		432.580		411.931	
A.	Vlastní kapitál (ř. 80+84+92+95+99+100)	079		178.155		191.922	
A.I.	Základní kapitál (ř. 81+82+83)	080		343		1.361	
1.	Základní kapitál			343		1.361	
2.	Vlastní podíly (-)	082					

3.	Změny základního kapitálu	083			
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 85+86)	084	166.164		182.058
1.	Ážio	085			
2.	Kapitálové fondy (ř. 87 až 91)	086	166.164		182.058
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	166.164		182.058
2.2.	Ocenovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088			
2.3.	Ocenovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089			
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090			
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091			
A.III.	Fondy ze zisku (ř. 93+94)	092	8.500		8.522
1.	Ostatní rezervní fond	093	8.479		8.498
2.	Statutární a ostatní fondy	094	21		24
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 96+97+98)	095			
1.	Nerozdelený zisk minulých let	096			
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097			
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098			
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01-(+80+84+92+95+102+107+141)	099	3.148		-19
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100			
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 102+107)	101	251.169		218.034
B.	Rezervy (ř. 103 až 106)	102	1.500		
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103			
2.	Rezerva na daň z příjmů	104			
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105	1.500		
4.	Ostatní rezervy	106			
C.	Závazky (ř. 108+123)	107	249.669		218.034
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 109 až 119)	108	125.174		110.171
1.	Vydané dluhopisy (ř. 110+111)	109			
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110			
1.2.	Ostatní dluhopisy	111			
2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	95.863		82.415
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	29.311		27.756
4.	Závazky z obchodních vztahů	114			
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115			
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116			
7.	Závazky - podstatný vliv	117			
8.	Odložený daňový závazek	118			
9.	Závazky - ostatní (ř. 120 až 122)	119			
9.1.	Závazky ke společníkům	120			
9.2.	Dohadné účty pasivní	121			
9.3.	Jiné závazky	122			
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 124 až 133)	123	124.495		107.863
1.	Vydané dluhopisy (ř. 125+126)	124			
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125			
1.2.	Ostatní dluhopisy	126			
2.	Závazky k úvěrovým institucím	127			
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	36.544		33.857

4.	Závazky z obchodních vztahů	129	9.133	5.222
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
7.	Závazky - podstatný vliv	132		
8.	Závazky ostatní (ř. 134 až 140)	133	78.818	68.784
8.1.	Závazky ke společníkům	134	325	327
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	73	110
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	304	286
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	952	130
8.6.	Dohadné účty pasivní	139	57	
8.7.	Jiné závazky	140	77.107	67.931
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 142+143)	141	3.256	1.975
1.	Výdaje příštích období	142	3.251	1.970
2.	Výnosy příštích období	143	5	5

Sestaveno dne: 21.04.2017

Právní forma účetní jednotky : družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky : správa bytů

Podpisový záznam :



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SEVER

ke dni 31.12.2016

(v celých tisicích Kč)

IČ
00042579

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

Lipová 596/7

460 31, Liberec

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	31.026	25.108
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	17.715	14.599
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	9.088	5.882
3.	Služby	6	8.627	8.717
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	13.411	13.235
1.	Mzdové náklady	10	9.916	9.797
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	3.495	3.438
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	3.005	2.979
2.2.	Ostatní náklady	13	490	459
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	1.062	939
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	752	380
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	752	380
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18	310	559
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	16.785	6.305
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	11.192	250
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	5.593	6.055
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	11.705	2.669
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	7.619	
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
3.	Daně a poplatky	27	1.387	1.276
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	1.500	
5.	Jiné provozní náklady	29	1.199	1.393
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02+03+07-08-09-14+20-24)	30	3.918	-28

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podily (ř. 32+33)	31		
1.	Výnosy z podilů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podilů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podily	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	39	72
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	39	72
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	1.217	888
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	1.217	888
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1.401	1.447
K.	Ostatní finanční náklady	47	102	458
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39+42-43+46-47)	48	121	172
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	4.039	143
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50	891	162
1.	Daň z příjmů splatná	51	891	162
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	3.148	-19
M.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	3.148	-19
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	49.251	32.931

Sestaveno dne: 21.04.2017

Právní forma účetní jednotky: družstvo

Předmět podnikání: správa bytů

Podpisový záznam:

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2016

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

Rozhodující předmět podnikání:	zajišťování správy bytových a nebytových objektů vlastních či ve vlastnictví jiných osob a zajišťování jejich provozu		
Datum založení:	14.8.1965		
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	2.11.1965		
Vlastníci podílu 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 2016:	Ve složení představenstva nebyly změny a pracovalo ve složení: Ing. Mgr. Černý Petr - předseda představenstva Ing. Škoda Přemek - 1. místopředseda představenstva Ing. Šedivý Vratislav - 2. místopředseda představenstva Ing. Šeliga Karel - člen představenstva Ing. Deyl Petr - člen představenstva Leinweber František - člen představenstva		
	Ve složení kontrolní komise nebyly žádné změny a pracovala ve složení: Ing. Řepa Josef - předseda kontrolní komise Krotilová Zdeňka - místopředseda kontrolní komise Tesař Zdeněk - člen kontrolní komise		
	V předmětu podnikání nebyly provedeny změny.		
Podíly v jiné organizaci:	žádné		
Ovládací smlouvy:	nejsou		
Průměrný počet zaměstnanců: 24,36	Osobní náklady (v tis. Kč): 13 411		
Z toho řídících pracovníků: 3	Odměny funkcionářům (v tis. Kč): 420		
	z toho představenstvu družstva (v tis. Kč): 315		
	stav k 31.12.2016		
Půjčky a úvěry poskytnuté jiným osobám:	členovi na výměnu oken	4 098	
	členům na opravy garáží	247 811	
Poskytnuté záruky:	nebyly poskytnuty žádné záruky		
Ostatní plnění spřízněným osobám:	žádná plnění nebyla poskytnuta		

INFORMACE O POUŽITYCH 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 2016 nebyl vytvořen
Ocenění cenných papírů a podílů:	krátkodobé cenné papíry byly k 31. 12. 2016 oceněny reálnou hodnotou
Stanovení reprodukční ceny:	v roce 2016 nebyla použita
Druhy nákladů souvisejících s pořízením zásob:	balné, poštovné, dopravné
Změny proti předcházejícímu účetnímu období:	ve způsobu oceňování nedošlo k žádným změnám
Způsob stanovení opravných položek k majetku:	způsobem jako ke konci předcházejícího účetního období pohledávky za poplatky z prodlení vzniklé do konce r. 2000 byly vedeny na podrozvahovém účtu a do výnosů účtovány až při zaplacení, proto na ně nemohla být vytvořena opravná položka
Metody při stanovení odpisů dlouhodobého majetku:	účetní odpisy jsou stanoveny rovnoměrně daňové odpisy jsou stanoveny rovnoměrně
Způsob přepočtu cizích měn na českou měnu:	kurz uvedený na účetním dokladu k okamžiku uskutečnění účetního případu
Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou:	ocenění reálnou hodnotou je použito pouze u krátkodobých cenných papírů

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Významné položky v rozvaze

Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky:

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

Rozpis dlouhodobých bankovních úvěrů:

Všechny poskytnuté úvěry jsou od ČSOB na výstavbu družstevních objektů a byly poskytnuty v předcházejících účetních obdobích.

Nově nebyl v účetním období poskytnut úvěr na rekonstrukci a opravy bytových domů, probíhalo pouze čerpání úvěru na výstavbu byt. domu Papírová.

Stav poskytnutých investičních úvěrů k 31.12.2016: **95 863 tis. Kč**

Zajištění poskytnutých úvěrů:

Úvěry jsou zajištěny zástavním právem na družstevní domy, na jejichž výstavbu byly poskytnuty. Zástavní právo pro ČSOB: **194 916 tis. Kč**

Úvěr na výstavbu byt. domu Papírová je zajištěn zástavním právem.

Zástavní právo pro ČSOB: **26 138 tis. Kč**

Úvěr na výstavbu sídla družstva v ul. Bažantí je zajištěn zástavním právem.

Zástavní právo pro ČSOB: **38 000 tis. Kč**

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

Přijaté dotace: v tis. Kč

- na úhradu úroků k úvěrům na rekonstrukce panel. domů:	1 063 (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 2016 byly do vlastnictví převedeny:	v tis. Kč
byty v hodnotě	20 499
pozemky v hodnotě	757
garáže v hodnotě	1 973
kotelny v hodnotě	0

V roce 2016 nebyly vyřazeny žádné stavby, budovy ani dopravní prostředky z důvodu prodeje.

Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

Doměrky splatné daně z příjmů za minulá účetní období:

Žádné

Rozpis inventurních rozdílů:

při inventurách majetku a závazků nebyly zjištěny žádné inventurní rozdíly

Odložená daň:

nebyla stanovena

Významné události od rozvahového dne do sestavení účetní závěrky

nebyly

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč):

druh	stav k 1.1.2016		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2016
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	
software	886	886	0	0	0	0	886
C E L K E M	886	886					886

Pořízený ve sledovaném období:

Vyřazený ve sledovaném období:

Dlouhodobý nehmotný majetek neuvedený v rozvaze:

Dlouhodobý nehmotný majetek v podrozvaze:

nebyl

nebyl

není

není

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

druh	stav k 1.1.2016		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2016
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	
budovy a stavby	21 108	0	175	0	1 973	0	19 309
budovy a stavby DBV	159 541	1 897	55 874	7 426	20 499	6 735	194 916
stroje, přístroje a zařízení	886	803	0	38	0	0	886
dopravní prostředky	976	976	0	0	0	0	976
inventář	0	0	0	0	0	0	0
C E L K E M	203 630	3 676	56 049	7 463	22 473	6 735	216 087
							4 404

Významné přírůstky dlouhodobého hmotného majetku:

Významné úbytky dlouhodobého hmotného majetku:

Dlouhodobý majetek neuvedený v rozvaze (v tis. Kč):

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (v tis Kč):

Dlouhodobý drobný majetek v podrozvaze (v tis. Kč):

dlouhodobý drobný nehmotný majetek (v ceně od 3 do 60 tis. Kč):

dlouhodobý drobný hmotný majetek (v ceně od 1 do 40 tis. Kč):

Zhodnocení budov zateplením

Bytové jednotky a garáže

0

50 089

3 446

295

3 151

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

druh	stav k 1.1.2016	přírůstky	úbytky	stav k 31.12.2016
pozemky správa	20 395	0	907	19 487
pozemky DBV	14 475	0	1 802	12 673
pozemky darované	155	0	0	155
C E L K E M	35 025	0	2 709	32 316

Majetek zatížený zástavním právem:

Zástavním právem jsou zatíženy domy DBV, jak je uvedeno v části týkající se úvěrů. Zástavním právem je zatížen rozestavěný bytový dům
Papirová a nové sídlo správy družstva v ul. Bažantí.

Finanční leasing:

není

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

Družstvo vlastní krátkodobé cenné papíry v hodnotě:
Celková výše portfolia: 40 056
40 056

Pohledávky (v tis. Kč):

Pohledávky z obchodního styku po lhůtě splatnosti nad 90 dnů: 794
Pohledávky po lhůtě splatnosti po 30 dnech za dlužným nájemným: 763
Pohledávky za poplatky z prodlení za dlužným nájemným : 9 623
Pohledávky kryté zástavním právem: nejsou

Základní kapitál:

V roce 2016 nedošlo ke změně zapisovaného základního kapitálu.

Základní kapitál zapsaný v OR:	50 000
Základní kapitál nezapsaný v OR:	293 500
Základní členský vklad:	300
Počet členů:	1 068

Rozdělení zisku/ztráty předcházejícího období:

Zisk před zdaněním za rok 2015: 143
 Ztráta po zdanění za rok 2015: -19
 - kryta z rezervního fondu -19

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 1 500

Výnosy

	v tis. Kč
Výnosy středisek bytového hospodářství	15 842
Vnitropodnikové výnosy středisek bytového hospodářství	149
Výnosy středisek ostatního hospodaření pro externí	33 409
Vnitropodnikové výnosy středisek ostatního hospodaření	41
Výnosy z běžné činnosti	49 251
Vnitropodnikové výnosy	190
VÝNOSY CELKEM	49 441

Datum:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
21.4.2017	Ing. Mgr. Petr Černý předseda představenstva	Ing. Lenka Nesibová hlavní ekonom	Jaroslava Kuklová hlavní účetní

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

k 31. prosinci 2016
v celých tisících Kč

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

Rok	Měsíc	IČ
2016	12	00042579

Označení	Text	1.1.2016	zvýšení	snížení	31.12.2016
A	Základní kapitál	1 361	2	1 019	343
A. 1	Základní kapitál - zapisovaný do OR (ú. 411)	50	0	0	50
A. 2	Základní kapitál - nezapisovaný do OR (ú. 411)	1 311	2	1 019	294
B.	Kapitálové fondy	1 820 058	1 645	17 539	166 164
B. 1	Fond dřužstevní výstavby (ú. 413)	83 110	633	9 658	74 084
B. 2	Fond členských podílů (ú. 413)	36 397	0	2 640	33 757
B. 3	Darování pozemky (ú. 413)	12 652	0	1 787	10 864
B. 4	Ostatní kapitálové fondy (ú. 413)	49 900	1 012	3 454	47 458
C.	Fondy ze zisku	8 522	0	22	8 500
C. 1	Rezervní fond (ú. 422)	8 498	0	19	8 479
C. 2	Statutární fond (ú. 423)	0	0	0	0
C. 3	Ostatní fondy (ú. 427)	24	0	3	21
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 2016	-19	3 167	0	3 148
VLASTNÍ KAPITÁL	A+B+C+D-E+F	191 922	4 814	18 581	178 155

Datum:
21.4.2017

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

Osoba odpovědná za účetnictví:
Ing. Lenka Nesibová
hlavní ekonom

Osoba odpovědná za účetní závěrku:
Jaroslava Kuklová
hlavní účetní

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Družstevníkům družstva

Stavební bytové družstvo SEVER

Výrok bez výhrad

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky účetní jednotky **Stavební bytové družstvo SEVER** („Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2016 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 Družstva k 31.12.2016 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2016 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 předpisům 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 2017

NBG, spol. s r.o.
②

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

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

