



Stavební bytové družstvo
SEVER

**VÝROČNÍ ZPRÁVA
O ČINNOSTI A VÝSLEDCÍCH
HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA
ZA ROK 2011**


Ing. Mgr. Petr Černý
předseda představenstva


Ing. Přemek Škoda
1. místopředseda představenstva

V Liberci dne 23. 4. 2012

Za zpracování odpovídá: Ing. Lenka Nesibová, hlavní ekonom


Nesibová

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

OBSAH

1.	ÚVOD	3
2.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER	4
2.1	Organizační schéma	4
2.2	Shromáždění delegátů	5
2.3	Představenstvo	5
2.4	Kontrolní komise	5
2.5	Vedoucí pracovníci správy družstva	6
2.6	Členská základna (k 1.1.2012)	6
3.	HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA	6
3.1	Výsledek hospodaření	6
3.2	Dlouhodobý nehmotný majetek	8
3.3	Dlouhodobý hmotný majetek	8
3.4	Zásoby	8
3.5	Finanční majetek	8
3.6	Výnosové úroky před zdaněním	8
3.7	Finanční investice	8
3.8	Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu	9
3.9	Pohledávky vymáhané	9
3.10	Poplatky a úroky z prodlení	9
3.11	Zaměstnanci	10
3.12	Stavy fondů k 31.12.2011	10
3.13	Poskytování vnitrodružstevních půjček	10
4.	HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA	12
4.1	Výsledek hospodaření podle středisek	12
4.2	Středisko 20 – Správa družstva	12
4.3	Středisko 30 – Údržba	12
4.4	Středisko 40 – Domovní samosprávy	12
4.4.1	Opravy a udržování	12
4.4.2	Úvěry a dotace	13
4.4.3	Zálohy na služby	15
4.4.4	Tepelné hospodářství	16
4.5	Středisko 50 – Garáže	16
4.6	Středisko 60 – Kotelny	16
5.	ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	17
5.1	Vlastní kotelny	17
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, PSČ 460 31
IČ:	00042579
Registrace:	v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 151

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

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

- organizačním zajišťování přípravy výstavby a výstavbě bytů v družstevních domech, rodinných domků a nebytových prostor, které pronajímá svým členům, či jim je přenechává do vlastnictví,
- provádění, popř. zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukcí a 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, různé technické služby,
- činnosti účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
- výrobě tepelné energie a rozvodu tepelné energie, nepodléhající licenci realizované ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW.

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

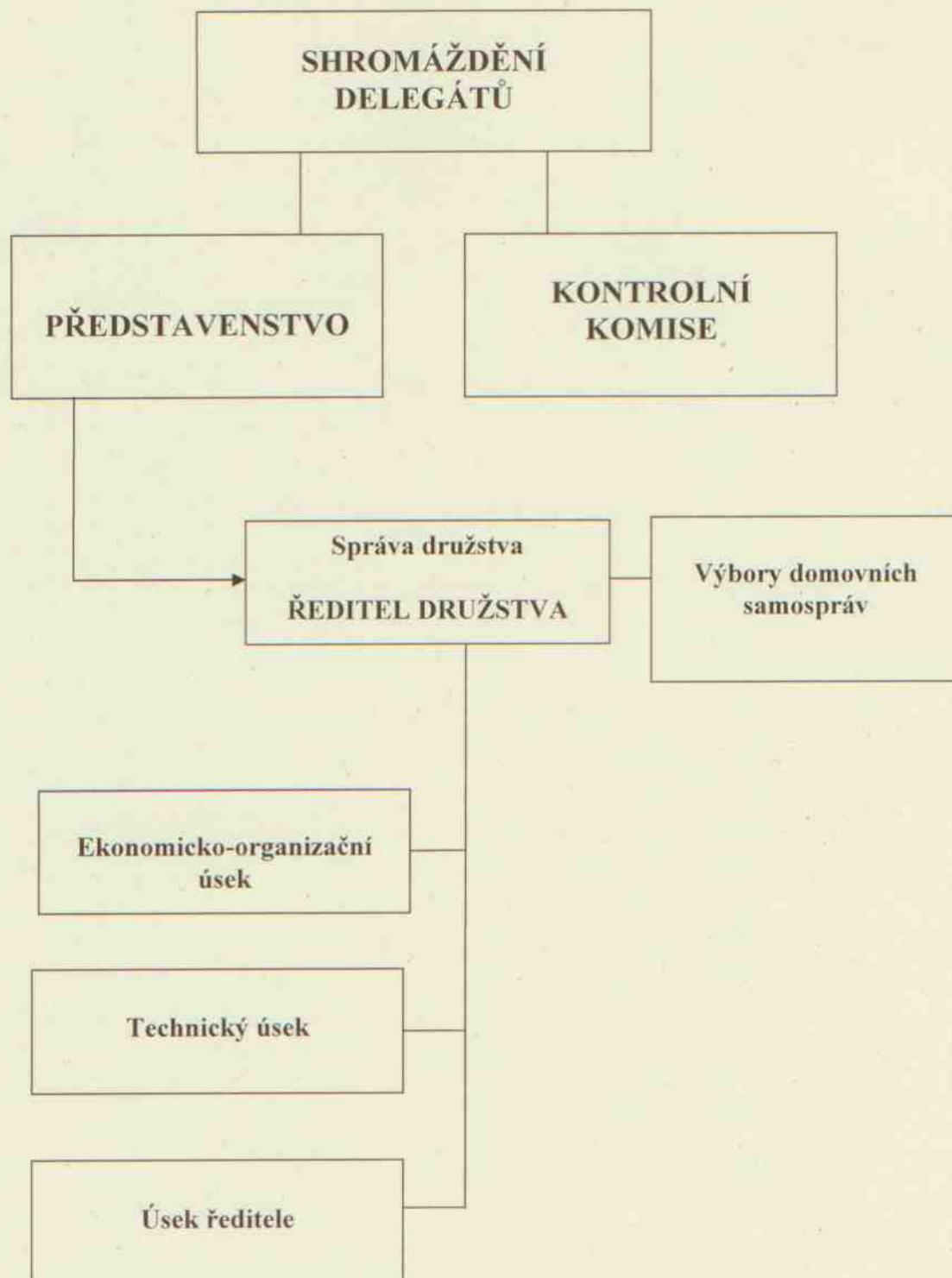
Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem, se řídí stanovami SBD SEVER schválenými shromážděním delegátů dne 4. 11. 2003, ve znění schválených změn ze dne 30. 5. 2011.

SBD SEVER patří k družstvům s nejvyšším počtem převedených bytů do vlastnictví členů. Z celkového počtu 6 682 jednotek bylo od zahájení převodů do vlastnictví převedeno ke konci roku 2011 již 5 770 jednotek, což je 86,4 %. V roce 2011 bylo převedeno do vlastnictví 98 bytů, což je cca o 40% méně než v roce předcházejícím.

K 1. 1. 2012 bylo spravováno či vedeno účetnictví pro celkem 8 019 bytů, z čehož je 906 družstevních bytů a 7 113 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 244 garáží (z toho 731 družstevních) a 285 ostatních prostor.

2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

2.1 Organizační schéma



2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2011 se konala jedna schůze shromáždění delegátů dne 30. 5. 2011 v konferenčním sále Anton Worf v Clarion Grandhotelu Zlatý Lev, Liberec.

2.3 Představenstvo

Do 30. 5. 2011, kdy proběhly řádné volby, pracovalo představenstvo družstva ve složení:

Mgr. Černý Petr	- předseda představenstva
Ing. Škoda Přemek	- 1. místopředseda představenstva
Ing. Šourek Petr	- 2. místopředseda představenstva
JUDr. Sokol Jaroslav	- člen představenstva
Ing. Deyl Petr	- člen představenstva
Ing. Šedivý Vratislav	- člen představenstva
Podehradský Zdeněk	- člen představenstva

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

Ing. Mgr. Černý Petr	- předseda představenstva
Ing. Škoda Přemek	- 1. místopředseda představenstva
Ing. Šedivý Vratislav	- 2. místopředseda představenstva
JUDr. Sokol Jaroslav	- člen představenstva
Ing. Deyl Petr	- člen představenstva
Leinweber František	- člen představenstva

2.4 Kontrolní komise

Do 30. 5. 2011, kdy proběhly řádné volby, pracovala kontrolní komise ve složení:

Ing. Bejček Václav	- předseda kontrolní komise
Ing. Permanová Danuše	- místopředseda kontrolní komise
Ing. Petera Vladimír	- člen kontrolní komise
Ing. Kluchov Antonín	- člen kontrolní komise
Ing. Řepa Josef	- člen kontrolní komise

Od 30. 5. 2011, kdy proběhly řádné volby, pracovala kontrolní komise ve složení:

Ing. Řepa Josef	- předseda kontrolní komise
Ing. Bejček Václav	- místopředseda kontrolní komise
Ing. Petera Vladimír	- člen kontrolní komise

2.5 Vedoucí pracovníci správy družstva

Ing. Mgr. Černý Petr	– ředitel družstva
Ing. Dušková Lucie	– hlavní ekonom
Ing. Gatter Martin	– manažer bytové správy
Tschernayová Eva	– hlavní účetní
Malá Eva	– vedoucí zákaznického centra
Gadas Martin	– vedoucí bytových techniků

2.6 Členská základna (k 1. 1. 2012)

Počet členů družstva	1 678
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	1 480
členové se základním členským vkladem	198

3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA**3.1 Výsledek hospodaření****772 tis. Kč**

Družstvo ukončilo činnost za rok 2011 ziskem v celkové výši 772 tis. Kč. Zisk vytvářejí střediska ostatního hospodaření. Hospodaření družstva podrobně vysvětuje následující tabulka.

SBD SEVER výsledky za rok 2011

Družstvo celkem

Účet	NAKLADY	Plán	Skutečnost
501 Spotřeba materiálu		1 060	924
502 Spotřeba energií		3 825	4 730
511 Opravy a udržování		18 160	16 212
512 Cestovné		7	27
513 Náklady na reprezentaci		85	117
518 01 Poštovné		300	207
518 02 Telefonní poplatky		295	191
518 03 Auditorské práce		130	99
518 06 Poradenské činnosti		88	81
518 22 Požární servis		38	39
518 25 Údržba programového vybavení		355	335
518 Ostatní služby		3 613	2 975
521 01, 06 Mzdové náklady ze záv. činn.		7 189	7 212
521 02 Dohody PP, PC		775	517
521 26, 27, 50 Mzdové náklady samospráv		1 870	1 166
523 01, 03 Funkční odměny PD, TK, EK, RR		270	231
523 02 Funkční odměny KK		105	107
521 04, 523 04, 05 Funkční odměny samospráv		170	79
524 Zákonné soc. a zdr. pojištění		2 684	2 595
525, 527, 528 Zákonné soc. náklady		424	414
531, 532, 538 Daně, poplatky		890	640
541 01, 02 Zůstatková cena prod. DHM		0	0
541 04 Převod BJ do vlastnictví		0	0
541-5, 548 10, 22, 70 Jiné provozní náklady		590	372
546 Odplaty pohledávek		200	1
548 01, 02, 03, 21 Pojistné		625	343
548 04 Splatky úvěru družst. výstavby		1 200	1 144
548 07 Příspěvek SCMBD		0	0
551 01, 02 Odplaty DNHM, DHM		355	276
558, 559 Tvorba opravných položek		950	526
562 Úroky z úvěru		4 500	4 243
562, 566, 568 Finanční náklady		170	526
591, 593 Daň z příjmů			3
599 Vnitř. náklady		670	342
NAKLADY CELKEM	51 593	46 670	

Účet	VÝNOSY	Plán	Skutečnost
602 30, 602 40 Tržby za nájemné		1 000	-616
602 42 Poplatek za správu SVJ s PS		9 701	9 677
602 43, 44 Poplatek za správu DS + GS		5 318	6 385
602 48 Tržby za nebytové prostory		1 335	547
602 50 Tržby za úklid		270	102
602 60, 61 Tržby za výkony kotelen		2 990	733
602 01, 20, 46, 99 Tržby ostatní		5 620	6 391
641, 642 Tržby z prodeje DHM, BJ, mít.		10	0
644 Pokuty a penále		1 160	976
646 Výnosy z odps. pohledávek		0	0
648 04 Poplatky za podnájmy		80	52
648 06, 07 Popl. za přev. člen. práv (BJ + GJ)		210	349
648 11 Poplatky v pokladně		30	29
648 12 Popl. za přev. BJ do vlastnictví		504	413
648 40 Čerpání DZO		21 322	19 627
648 41 Snižení čerpání DZO		0	-177
648, 649 Ostatní výnosy		315	731
662, 666, 668 Finanční výnosy		900	1 881
699 Vnitropodnikové výnosy		860	342
VÝNOSY CELKEM	51 625	47 441	
HOSPODÁRSKY VYSLEDEK	32	772	

3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek 689 tis. Kč

V roce 2011 vykazuje dlouhodobý nehmotný majetek nulovou hodnotu, neboť je již zcela odepsán, je však stále veden v evidenci dlouhodobého majetku v hodnotě 689 tis. Kč.

3.3 Dlouhodobý hmotný majetek 244 867 tis. Kč

V roce 2011 došlo k poklesu hmotného majetku. Do vlastnictví byly převedeny bytové jednotky v pořizovací ceně 19 225 tis. Kč a samostatné garáže v pořizovací ceně 91 tis. Kč. Majetek byl zhodnocen zateplením bytových domů o 2 553 tis. Kč. Do majetku byla v prosinci roku 2011 zařazena administrativní budova Bažantí v hodnotě 2 894 tis. Kč a pozemek pod budovou v hodnotě 2 806 tis. Kč. V souvislosti s převodem bytových a garážových jednotek do vlastnictví naopak klesla hodnota pozemků o 1 837 tis. Kč. Na nedokončeném dlouhodobém majetku je evidován zůstatek 263 tis. Kč – jedná se o nedokončené rekonstrukce domů.

3.4 Zásoby 218 tis. Kč

K nárůstu zásob došlo z důvodu nutnosti předzásobení topnými tělesy a drobným materiálem na sídlišti Broumovská. Na začátku roku 2011 bylo na skladech materiálu v pořizovacích cenách za 157 tis. Kč.

3.5 Finanční majetek 88 033 tis. Kč

Z toho:	provozní bankovní účty	39 906 tis. Kč
	hotovost	253 tis. Kč
	cenné papíry	47 874 tis. Kč

Meziročně klesl finanční majetek o 5 415 tis. Kč. Během roku byl úročen termínovaným vkladem overnight a vkladem na spořicích účtech, které mají lepší úročení než běžné účty. Část provozních prostředků byla zhodnocována formou cenných papírů.

3.6 Výnosové úroky před zdaněním 127 tis. Kč

Oproti roku 2010 došlo k mírnému nárůstu vlivem vyššího objemu úročených prostředků.

3.7 Finanční investice 544 tis. Kč

Výnosy z nakoupených cenných papírů jsou ovlivněny velmi konzervativním charakterem portfolia. Oproti roku 2010 došlo k poklesu výnosů z nakoupených cenných papírů o 414 tis. Kč z důvodu poklesu výnosnosti jednotlivých finančních investic.

3.8 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu 26 416 tis. Kč

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2011	40 676 488,- Kč
Tvorba	69 609 124,- Kč
Čerpání	83 869 656,- Kč
Konečný zůstatek k 31. 12. 2011	26 415 956,- Kč

V roce 2011 byla průměrná výše tvorby DZO ve výši 21,24 Kč/m². Čerpání DZO se meziročně drží zhruba na stejné úrovni z důvodu stálé potřeby velkých generálních oprav na domech (výměna oken, zateplování, rekonstrukce výtahů apod.), které vyžadují vysoký objem potřeby prostředků na jejich financování.

3.9 Pohledávky vymáhané 1 461 tis. Kč

Vývoj stavu vymáhaných pohledávek po lhůtě splatnosti je uveden níže v tis. Kč. Oproti roku 2010 se platební kázeň zlepšila a došlo k mírnému úbytku objemu vymáhaných pohledávek.

Stav k:	31.12.05	31.12.06	31.12.07	31.12.08	31.12.09	31.12.10	31.12.11
Pohledávky vymáhané	2 044	1 415	1 114	879	1 118	1 554	1 461

3.10 Poplatky a úroky z prodlení 863 tis. Kč

V roce 2001 došlo ke změně metodiky účtování poplatku z prodlení uhrazeného za poplatek účtovaný. Protože uváděný nárůst pouze účtovaných poplatků z prodlení není srovnatelný, uvádíme penále účtované a skutečně uhrazené v tisících Kč v jednotlivých letech. Z údajů je zřejmé, že v roce 2011 dochází k poklesu jak u poplatků účtovaných, tak u poplatků uhrazených.

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Poplatky účtované	1 028	3 009	2 449	1 399	978	1 117	1 238	1 145	1 245	996	863
Poplatky uhrazené	779	723	1 280	1 084	518	669	415	271	417	417	335

3.11 Pracovníci

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

SBD Sever - Správa družstva	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mzdové náklady (v tis. Kč)	4 686	4 786	5 024	5 663	6 925	7 311	6 809	6 935
Prům. evid. počet pracovníků	24,0	23,2	25,0	24,9	25,8	26,1	23,3	23,3
Průměrný výdělek TH (Kč)	12 887	13 926	13 651	15 564	18 776	19 580	20 610	20 664
Průměrný výdělek management (Kč)	32 420	28 919	29 037	31 796	35 872	35 983	35 076	36 907

3.12 Stavy fondů k 31. 12. 2011

Základní kapitál	1 396 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	115 153 tis. Kč
Fond členských podilů	45 302 tis. Kč
Darované pozemky	15 718 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	55 723 tis. Kč
Nedělitelný fond	9 209 tis. Kč
Sociální fond	334 tis. Kč
Nerozdelený zisk minulých let	141 tis. Kč

3.13 Poskytování vnitrodružstevních půjček

V roce 2011 byla poskytnuta nová vnitrodružstevní půjčka pro GS 5110 ve výši 127 888,- Kč. Nesplacený zůstatek ke dni 31. 12. 2011 činí 111 531,- Kč.

SBD SEVER plnění plánu stř. OH za rok 2011

Střediska ostatního hospodaření

Účet	NÁKLADY	Stř. 20900 - Správa				Stř. 20783 - N-centrum		Stř. 3 - Údržba		Celkem za stř. OH	
		Plán	Skutečnost	Rozdíl	Plnění (%)	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost
Rok 2011											
501 Spotřeba materiálu	330	364	34	110,18%			430	400,0	760	764	
502 Spotřeba energií	315	256	-59	81,27%			10	0,0	325	256	
511 Opravy a udržování	160	136	-176	209,94%		218,6			160	555	
512 Cestovné	5	25	20	496,00%					5	25	
513 Náklady na reprezentaci	85	117	32	137,06%					85	117	
518 01 Poštovné	295	204	-91	69,08%					295	204	
518 02 Telefonní poplatky	220	148	-72	67,14%			25	22,6	245	170	
518 03 Auditorické práce	130	99	-31	75,92%					130	99	
518 06 Poradenské činnosti	88	81	-7	92,50%					88	81	
518 22 Požární servis	38	39	1	102,89%					38	39	
518 25 Udržba programového vybavení	355	335	-20	94,39%					355	335	
518 Ostatní služby	1 611	1 885	274	117,03%		51,9	2	1,6	1 613	1 939	
521 01,06 Mzdové náklady ze zav. činn.	6 914	6 935	21	100,30%			275	277,5	7 189	7 212	
521 02 Dohody PP, PC	205	205	0	99,90%			20	19,1	225	224	
521 26,27,50 Mzdové náklady samospráv	370	199	-171	53,81%					370	199	
523 01,03 Funkční odměny PD, TK, EK, RR	270	231	-39	85,56%					270	231	
523 02 Funkční odměny KK	105	107	2	101,90%					105	107	
521 04,05 Funkční odměny sumospráv	30	26	-4	86,33%					30	26	
524 Zákonné soc. a zdr. pojistění	2 438	2 436	-2	99,91%			96	96,1	2 534	2 532	
525,527,528 Zákonné soc. náklady	409	399	-10	97,50%			15	14,8	424	414	
531,532,538 Daně, poplatky	140	99	-42	70,36%		6,0			140	105	
541 01,02 Zůstatková cena prod DHM	0	0	0	0,00%					0	0	
541 04 Převod BJ do vlastnictví	0	0	0	0,00%					0	0	
541-5, 548 22, 70 Jiné provozní náklady	565	364	-201	64,35%			10	0,1	575	364	
546 Odpisy pohledávek	200	1	-199	0,40%					200	1	
548 01,02,03,21 Popstávky	120	94	-26	78,08%			5	0,1	125	94	
548 04 Splátky úveru družstv výstavby	0	0	0	0,00%					0	0	
548 07 Příspěvek SCMBD	0	0	0	0,00%					0	0	
551 01,02 Odpisy DNHM, DHM	355	276	-79	77,66%					355	276	
558,559 Tvorba opravných položek	950	526	-425	55,32%					950	526	
562 01,02 Úroky z úveru družstv výst.	0	0	0	0,00%					0	0	
568 01 Finanční náklady	170	158	-12	92,28%		3,8			170	162	
591,593 Daň z příjmu	3	3	270,00%						0	3	
599 Vnět. náklady	270	197	-73	73,11%					270	197	
NÁKLADY CELKEM	17 143	16 141	-1 002	94,15%	0	280	888	832	18 031	17 253	

Rok 2011	VÝNOSY	Plán	Skutečnost	Rozdíl	Plnění (%)	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost
602 30,602 40 Tržby za nájemné	0	0	0	0,00%					0	0	0
602 42 Poplatek za správu SVJ s PS	9 701	9 677	-24	99,76%					9 701	9 677	
602 43,44 Poplatek za správu DS + GS	2 718	2 697	-21	99,24%					2 718	2 697	
602 48 Tržby za nebytové prostory	135	144	9	106,52%					135	144	
602 50 Tržby za úklid	270	102	-168	37,70%					270	102	
602 60 Tržby za výkony kotelen	90	96	6	106,44%					90	96	
602 01,20,46,99 Tržby ostatní	1 150	1 201	51	104,41%		282,9	570	699	1 720	2 183	
641, 642 Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	0	0	0	0,00%			10	0	10	0	
644 Pokuty a penále	1 160	871	-289	75,09%					1 160	871	
646 Výnosy zodp. pohledávek	0	0	0	0,00%					0	0	
648 04 Poplatky za podnájmy	40	31	-9	77,00%					40	31	
648 06,07 Popl. za přev. člen. práv (BJ + GI)	210	349	139	165,95%					210	349	
648 11 Poplatky v pokladně	30	29	-1	97,00%					30	29	
648 12 Popl. za přev. BJ do vlastnictví	504	413	-91	81,96%					504	413	
648 40 Čerpání DZO	0	0	0	0,00%					0	0	
648 41 Svození čerpání DZO	0	0	0	0,00%					0	0	
648, 649 Ostatní výnosy	215	643	428	299,21%					215	643	
662, 666, 668 Finanční výnosy	900	627	-273	69,66%					900	627	
699 Vnitropodnikové výnosy	20	22	2	108,50%			340	142	360	163	
VÝNOSY CELKEMI	7 143	16 901	-242	98,59%	0	283	920	841	18 063	18 025	

HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	0	760	760		0	3	32	9	32	772
----------------------	---	-----	-----	--	---	---	----	---	----	-----

4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

4.1 Výsledky hospodaření podle středisek

Číslo střediska	Název střediska	Náklady	Výnosy	Hospodářský výsledek
20	Správa družstva	16 420 549	17 183 983	763 434
30	Údržba	831 996	840 768	8 772
40	Domovní samosprávy	23 027 507	23 027 507	0
50	Garáže	1 565 042	1 565 042	0
60	Kotelny	4 823 779	4 823 779	0
SBD Sever	CELKEM	46 668 873	47 441 079	772 206

4.2 Střediska 20 - Správa družstva

HV - zisk 763 434,- Kč

Hospodaření střediska 20900 - Správa skončilo kladným hospodářským výsledkem jako v předchozích letech. Oproti plánu, který byl navrhovaný jako vyrovnaný, bylo dosaženo účetního zisku ve výši 763 434,- Kč. Ve výnosech byl plán překročen zejména v položce ostatní výnosy, v nákladech pak v položce ostatní služby. Plán zůstal nenaplněn ve výnosech ve finančních výnosech a ve vnitropodnikových nákladech.

Podrobně ukazuje hospodaření správy družstva tabulka na straně 11.

4.3 Střediska 30 – Údržba

HV - zisk 8 772,- Kč

Středisko údržba dosáhlo v roce 2011 zisku ve výši necelých 9 tis. Kč a to zejména díky fakturaci prací drobné údržby pro externí subjekty (SVJ).

4.4 Střediska 40 - Domovní samosprávy

HV - 0,- Kč

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

4.4.1 Opravy a udržování

Opravy a udržování jsou prováděny ve velké míře dodavatelsky na základě uzavíraných smluv o dílo nebo na základě 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 2011 středisek 40 činil 14 472 tis. Kč, což je zhruba ve stejné výši jako v roce 2010.

4.4.2 Úvěry a dotace

V roce 2011 byly představenstvem schváleny a u ČSOB, a.s. přijaty další úvěry na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů v členění podle jednotlivých domovních samospráv:

č. DS	DS	Výše úvěru / úvěr. rámce
4691	Sněhurčina 688, 689	2 663 248 Kč
4695	Sněhurčina 696, 697	2 220 312 Kč
4861	Aloisina Výšina 643 *)	431 992 Kč
	CELKEM	5 315 552 Kč

*) druhý úvěr

Na řádných a mimořádných splátkách úvěrů bylo u domovních samospráv v roce 2011 uhrzeno celkem 14 320 tis. Kč.

Níže v tabulce je uvedeno členění jednotlivých úvěrů domovních samospráv i s vyčíslením nesplacených jistin úvěrů k 31. 12. 2011.

č. DS	DS	Počáteční výše úvěru	Úmor 2011	Úrok 2011	Splátky úvěru 2011 celkem	Nesplacený zůstatek jistiny úvěru k 31.12.2011
4091	Na Jezírku 622	2 591 541 Kč	241 368 Kč	48 101 Kč	289 469 Kč	1 258 270 Kč
4092	Na Jezírku 623	2 696 025 Kč	307 960 Kč	63 683 Kč	371 643 Kč	1 580 842 Kč
4093	Na Jezírku 624	3 581 579 Kč	530 205 Kč	88 750 Kč	618 954 Kč	2 264 491 Kč
4094	Na Jezírku 625	3 631 786 Kč	326 064 Kč	63 716 Kč	389 780 Kč	1 645 472 Kč
4095	Na Jezírku 626-628	4 500 000 Kč	496 669 Kč	106 066 Kč	602 735 Kč	3 021 679 Kč
4095	Na Jezírku 626-628	400 000 Kč	25 277 Kč	11 240 Kč	36 517 Kč	297 614 Kč
4211	Národní 368-374	1 205 743 Kč	153 795 Kč	34 125 Kč	187 921 Kč	713 074 Kč
4212	Národní 381-383	2 400 000 Kč	254 842 Kč	44 909 Kč	299 751 Kč	1 209 823 Kč
4273	Žitná 745-746	1 131 203 Kč	103 052 Kč	33 364 Kč	136 416 Kč	819 572 Kč
4561	Zhořelecká 1328	1 285 206 Kč	112 520 Kč	21 908 Kč	134 427 Kč	484 560 Kč
4561	Zhořelecká 1328	2 282 586 Kč	236 991 Kč	70 792 Kč	307 783 Kč	1 695 375 Kč
4621	Na Žižkově 807-808	4 810 918 Kč	447 734 Kč	146 858 Kč	594 592 Kč	4 000 332 Kč
4623	Žitná 821-822	4 597 578 Kč	263 454 Kč	142 614 Kč	406 068 Kč	3 599 609 Kč
4624	Žitná 823-824	1 840 813 Kč	692 274 Kč	47 549 Kč	739 823 Kč	1 117 513 Kč
4661	Vlnařská 837	3 000 000 Kč	273 113 Kč	47 981 Kč	321 094 Kč	1 549 166 Kč
4691	Sněhurčina 688,689	2 663 248 Kč	37 642 Kč	21735,9	59 378 Kč	2 625 606 Kč
4695	Sněhurčina 696,697	2 220 312 Kč	31 378 Kč	18120,9	49499,19	2 188 934 Kč
4701	Sněhurčina 702-703	5 770 824 Kč	395 658 Kč	141 638 Kč	537 296 Kč	3 326 385 Kč
4702	Sněhurčina 704-705	5 969 146 Kč	214 211 Kč	146 830 Kč	361 041 Kč	3 544 873 Kč
4703	Sněhurčina 706-707	5 887 220 Kč	346 346 Kč	145 442 Kč	491 788 Kč	3 509 513 Kč
4705	Sněhurčina 712-713	5 970 444 Kč	215 156 Kč	145 374 Kč	360 530 Kč	3 572 459 Kč
4741	Pazderkova 866-867	19 400 000 Kč	1 242 869 Kč	838 496 Kč	2 081 366 Kč	16 960 351 Kč
4742	Pazderkova 868-869	20 130 037 Kč	1 218 827 Kč	839 446 Kč	2 058 273 Kč	17 147 465 Kč
4761	Baltská 939	2 914 254 Kč	275 713 Kč	82 911 Kč	358 624 Kč	2 395 405 Kč
4771	Halasova 895-896	1 372 376 Kč	479 818 Kč	28 990 Kč	508 808 Kč	380 761 Kč
4773	Halasova 899	1 042 520 Kč	370 935 Kč	15 464 Kč	386 399 Kč	671 585 Kč
4861	Aloisina Výšina 643	582 597 Kč	197 091 Kč	11 375 Kč	208 466 Kč	136 579 Kč
4861	Aloisina Výšina 643	431 992 Kč	8 418 Kč	1 217 Kč	9 635 Kč	423 574 Kč
CELKEM		114 309 948 Kč	9 499 381 Kč	3 408 693 Kč	12 908 074 Kč	82 140 882 Kč

č. DS	DS	Počáteční výše úvěru ze stavebního spoření	Spoření 2011	Úrok 2011	Splátky úvěru 2011 celkem	Nesplacený zůstatek jistiny úvěru k 31.12.2011	Naspořeno celkem k 31.12.2011
4572	Vlnařská 688-693	14 414 434 Kč	706 320 Kč	706 308 Kč	1 412 628 Kč	14 421 026 Kč	4 193 539 Kč
	CELKEM	14 414 434 Kč	706 320 Kč	706 308 Kč	1 412 628 Kč	14 421 026 Kč	4 193 539 Kč

Ke dvěma úvěrovým smlouvám (DS 4691 a 4695) byly uzavřeny nové dotační smlouvy se Státním fondem rozvoje bydlení České republiky. Dále byly uzavřeny dvě dotační smlouvy (DS 4627, 4771) s Ministerstvem pro místní rozvoj z Integrovaného operačního programu (tzv. IPRM). Přehled obdržených dotací je uveden niže v členění podle jednotlivých domovních samospráv:

č. DS	DS	Typ dotace	Celková výše dotace	Podíl dotace v roce 2007	Podíl dotace v roce 2008	Podíl dotace v roce 2009	Podíl dotace v roce 2010	Podíl dotace v roce 2011
4091	Na Jezírku 622 *)	Panel	693 801 Kč	0 Kč	96 008 Kč	48 004 Kč	48 004 Kč	48 004 Kč
4092	Na Jezírku 623 *)	Panel	721 773 Kč	0 Kč	102 984 Kč	51 492 Kč	51 492 Kč	51 492 Kč
4093	Na Jezírku 624 *)	Panel	958 851 Kč	0 Kč	133 784 Kč	66 892 Kč	66 892 Kč	66 892 Kč
4094	Na Jezírku 625 *)	Panel	972 293 Kč	0 Kč	138 024 Kč	69 012 Kč	69 012 Kč	69 012 Kč
4095	Na Jezírku 626-628	Panel	1 264 515 Kč	0 Kč	174 416 Kč	87 208 Kč	87 208 Kč	87 208 Kč
4273	Žitná 745-746	IPRM	342 520 Kč	0 Kč				
4561	Zhořecká 1328 *)	Panel	390 763 Kč	0 Kč	15 938 Kč	31 876 Kč	31 876 Kč	31 876 Kč
4572	Vlnářská 688-693 *)	Panel	4 968 334 Kč	349 640 Kč				
4621	Na Žižkově 807-808 *)	Panel	843 999 Kč	0 Kč	0 Kč	66 544 Kč	66 544 Kč	66 544 Kč
4623	Žitná 821-822 *)	Panel	781 969 Kč	0 Kč	28 152 Kč	56 304 Kč	56 304 Kč	56 304 Kč
4624	Žitná 823-824	IPRM	784 481 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	646 444 Kč
4661	Vlnářská 837	Panel	543 290 Kč	0 Kč	74 936 Kč	37 468 Kč	37 468 Kč	37 468 Kč
4701	Sněhurčina 702-703	Zelená úsporám	2 102 410 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	2 102 410 Kč	0 Kč
4702	Sněhurčina 704-705	Zelená úsporám	2 049 466 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	2 049 466 Kč	0 Kč
4703	Sněhurčina 706-707	Zelená úsporám	2 026 228 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	2 026 228 Kč	0 Kč
4705	Sněhurčina 712-713	Zelená úsporám	2 189 838 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	2 189 838 Kč	0 Kč
4741	Pazderkova 866-867	Panel	4 286 234 Kč	0 Kč	0 Kč	147 801 Kč	295 602 Kč	295 602 Kč
4742	Pazderkova 868-869	Panel	4 051 768 Kč	0 Kč	0 Kč	139 716 Kč	279 432 Kč	279 432 Kč
4761	Baltská 939 *)	Panel	538 474 Kč	0 Kč	0 Kč	37 506 Kč	37 506 Kč	37 506 Kč
4773	Halasova 899	IPRM	520 000 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	139 805 Kč	332 088 Kč
CELKEM			31 031 007 Kč	349 640 Kč	1 113 882 Kč	1 189 463 Kč	9 984 727 Kč	2 455 512 Kč

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

4.4.3 Zálohy na služby

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

Vyučtování služeb za rok 2011

Zálohy	34 674 352,- Kč
Náklady	26 799 197,- Kč
Přeplatek	7 875 155,- Kč

4.4.4 Tepelné hospodářství - Soustava centralizovaného zásobování teplem

Cena tepla od dodavatele Teplárny Liberec, a. s. se v roce 2011 zvýšila v základní složce oproti roku 2010 z 227,89 Kč na 231,61 Kč, ve spotřební složce z 427,82 Kč na 456,74 Kč. U ohřevu teplé vody se cena zvýšila z 607,00 Kč na 637,49 Kč. Ceny jsou uvedeny vč. DPH.

Cena tepla z centrální dodávky teplárny patří dlouhodobě k nejvyšším v České republice. Protože je dvousložková, je výsledná cena na základě uzavíraných odběrových diagramů pro základní složku závislá na faktorech, které nelze předem ovlivnit ani odhadnout. Ve hře je Teplárnou slibované vybudování lokálních kogeneračních jednotek v zásobovaných periferních oblastech, které by vedlo ke snížení tepelných ztrát. Na některých domech ve správě SBD Sever je v jednání využití alternativních zdrojů tepla. Tento trend by v budoucnu z ekonomického hlediska vedl k rozpadu centralizovaného zásobování teplem a úplnému energetickému osamostatnění současných odběratelů.

4.5 Střediska 50 – Garáže**HV - 0,- Kč**

Největší položkou hospodaření středisek byly náklady na opravu a údržbu ve výši 1 154 tis. Kč. Z této částky tvořila 32 % oprava střech u GS 5110 v ulici U Močálu, na kterou byla poskytnuta i vnitrodržstevní půjčka a 12 % částka na dokončení oprav hydroizolační vrstvy podlah u GS 5040 v Horské ulici.

4.6 Střediska 60 – Kotelný**HV - 0,- Kč**

Největší položkou hospodaření středisek byly náklady na nákup energií (plynu a elektrické energie) ve výši 4 300 tis. Kč.

V roce 2011 byla s RWE pro následující rok vyjednána na základě roční spotřeby plynu přesahující 4 200 MWh velkoobchodní plovoucí cena plynu dle cenového vzorce, což povede k nákupu o 100 – 200 Kč/MWh levnějšího plynu oproti individuálnímu sjednávání ceny na jednotlivá odběrná místa a dále odpadne platba za kapacitní složku v obchodní části ceně. Cena tepla na provozovaných kotelnách se po započtení všech režijních nákladů pohybovala mezi 400,- až 500,- Kč/GJ.

5. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

5.1 Vlastní kotelny

Kotelny jsou provozovány v souladu s platnou legislativou, v roce 2011 byly prováděny výměny opotřebených technologických částí, především regulátory, dále se přecházelo u kotelen s otevřenými expanzními nádobami na nové uzavřené, které jsou provozně efektivnější a s minimální poruchovostí. Do plánu pravidelných revizí byly v souladu s vyhl. 276/2007Sb. zavedeny pravidelné kontroly účinnosti kotlů a jednorázové kontroly s návrhem na opatření pro efektivní provoz, spalování a minimalizaci tepelných ztrát v otopné soustavě.

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. Měření množství teplé vody na vstupu do objektu ze společné přípravny vody se legislativně nepodařilo prosadit.

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 2011 zkontrolován interními audity a recertifikačním auditem.

7. PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE

Vlivem převodu bytových jednotek do vlastnictví členů družstva na základě zákona o vlastnictví bytů se snižuje počet bytů v majetku družstva, tedy majetek družstva a počet členů družstva.

Na domech dřívějších domovních samospráv vznikají postupně společenství vlastníků s právní subjektivitou, kterým družstvo zajišťuje správu domu, účetní a daňovou agendu na základě uzavřených smluv. Družstvo již ve velké většině spravuje majetek třetích osob a tento trend bude vlivem privatizace nadále pokračovat. Zároveň je družstvo schopno své služby nabídnout i bytovým domům mimo stávající působnost družstva. Na základě těchto aktivit dochází ke zvyšování počtu spravovaných bytů.

8. NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2011 činí celkem 772 206,- Kč.

Celková daň z příjmů právnických osob za rok 2011 činí 326 244,- Kč.

Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2011 445 962,- Kč rozdělit takto:

- 200 000,- Kč přidělit do sociálního fondu družstva (účet 427)
- 245 962,- Kč přidělit do nedělitelného fondu (účet 422).

9. PŘÍLOHY

Rozvaha v plném rozsahu za rok 2011

Výkaz zisku a ztrát za rok 2011

Cash flow za rok 2011

Příloha za rok 2011

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2011

Výrok auditora

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2011

(v celých tisicích 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	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+31+63)=ř.67	001	480,559	-12,788	467,771	510,784
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002	113		113	
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04+13+23)	003	248,438	-3,571	244,867	258,267
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	689	-689		
1.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007	689	-689		
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill (+/-)	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskyté zálohy dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 14 až 22)	013	247,749	-2,882	244,867	258,267
B. II.1.	Pozemky	014	20.664		20.664	19.696
2.	Stavby	015	225.005	-1.227	223.778	237.705
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	1.816	-1.654	162	379
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017				
5.	Základní stádo a tažná zvířata	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	263		263	487
8.	Poskyté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Ocenňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)	023				
B.III. 1	Podíly v ovládaných a fizeňích osobách	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papiry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry-ovládající a fiduci osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
C.	Obecná aktiva (ř. 32+39+48+58)	031	230.363	-9.217	221.146	251.273
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	218		218	157
C. I. I.	Materiál	033	218		218	157
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Zvýfata	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)	039				
C. II. I.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládající a fiduci osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobě poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	142.112	-9.217	132.895	157.668
C. III. I.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	38.193	-9.217	28.976	46.943
2.	Pohledávky - ovládající a fiduci osoba	050				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	144		144	75
7.	Ostatní poskytnuté zálohy	055	2.229		2.229	2.093
8.	Dohadné účty aktivní	056				
9.	Jiné pohledávky	057	101.546		101.546	108.557
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	88.033		88.033	93.448
C. IV. I.	Peníze	059	253		253	359
2.	Účty v bankách	060	39.906		39.906	46.871
3.	Krátkodobě cenné papíry a podíly	061	47.874		47.874	46.218
4.	Pofizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	1.645		1.645	1.244
D. I. I.	Náklady příštích období	064	1.270		1.270	1.214
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	375		375	30

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (f. 68+85+118)=f. 01	067	467.771	510.784
A.	Vlastní kapitál (f. 69+73+78+81+84)	068	243.423	260.268
A. I.	Základní kapitál (f. 70 až 72)	069	1.396	1.406
A. I. 1.	Základní kapitál	070	1.396	1.406
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu (+/-)	072		
A. II.	Kapitálové fondy (f. 74 až 77)	073	231.896	248.952
A. II. 1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	231.896	248.952
3.	Ocenovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076		
4.	Ocenovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)	077		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	078	9.544	9.294
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	9.210	8.933
2.	Statutární a ostatní fondy	080	334	361
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (f. 82+83)	081	141	141
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	141	141
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného uč. období (+/-) f. 01-(+69+73+78+81+85+118)=f. 60	084	446	476
B.	Cizí zdroje (f. 86+91+102+114)	085	223.589	249.134
B. I.	Rezervy (f. 87 až 90)	086		
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		
3.	Rezerva na daň z příjmu	089		
4.	Ostatní rezervy	090		
B. II.	Dlouhodobé závazky (f. 92 až 101)	091	36.644	56.102
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092		
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	093		
3.	Závazky - podstatný vliv	094		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096	26.417	40.676
6.	Vydané dluhopisy	097		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		
8.	Dohadné účty pasivní	099		
9.	Jiné závazky	100	10.227	15.425
10.	Odložený daňový závazek	101		

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	102	98.670	99.351
1.	Závazky z obchodních vztahů	103	7.928	5.455
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	104		
3.	Závazky - podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	359	390
5.	Závazky k zaměstnancům	107	135	183
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	290	270
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	97	94
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	34.674	50.207
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112	60	75
11.	Jiné závazky	113	55.127	42.677
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	88.275	93.681
B.IV.I.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	88.275	93.681
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C.I.	Časové rozlišení (ř. 119 až 120)	118	759	1.382
C.I.I.	Výdaje příštích období	119	746	1.367
2.	Výnosy příštích období	120	13	15

Sestaveno dne: 23.04.2012

Právní forma účetní jednotky: družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky: správa bytů

Podpisový záznam:

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2011

(v celých tisících Kč)

IČ
00042579

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SEVER

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

Lipová 596/7

460 31, Liberec

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	mírušem
I.	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	3		
II.	Výkony (ř. 05 + 06 + 07)	4	23.219	25.685
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	23.219	25.685
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti	6		
II.3.	Aktivace*	7		
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	8	25.937	27.705
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	9	5.654	6.600
B.2.	Služby	10	20.283	21.105
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	-2.718	-2.020
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	12.320	13.006
C.1.	Mzdové náklady	13	8.921	9.395
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	391	601
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	2.667	2.699
C.4.	Sociální náklady	16	341	311
D.	Daně a poplatky	17	640	706
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	276	292
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a (ř. 20+21)	19		10
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		3
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21		7
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého (ř. 23+24)	22		
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		
F. 2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerva opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	526	-527
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	21.999	21.845
H.	Ostatní provozní náklady	27	1.860	2.216
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)+(-29)]	30	3.659	3.088

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	m inulém
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (f. 34 + 35 + 36)	33		
VII. 1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	544	957
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	127	117
N.	Nákladové úroky	43	4.398	4.650
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	1.210	1.599
O.	Ostatní finanční náklady	45	370	157
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření (f. 31-32+33+37-38+39-40+41+42-43+44-45+(-46)-(-47))	48	-2.887	-2.134
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (f. 50 + 51)	49	326	478
Q. 1.	- splatná	50	326	478
Q. 2.	- odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (f. 30 + 48 - 49)	52	446	476
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (f. 56 + 57)	55		
S. 1.	- splatná	56		
S. 2.	- odložená	57		
*	Mimořádný hospodařský výsledek (f. 53 - 54 - 55)	58		
T.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (f. 52 + 58 - 59)	60	446	476
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (f. 30+48+53-54)	61	772	955

Sestaveno dne: 23.04.2012

Právni forma účetní jednotky: družstvo

Předmět podnikání: správa bytu

Podpisový záznam:

Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2011

	v tis. Kč	Stav v běžném obd.	Stav v minulém obd.
P	Stav peněžních prostředků a pěněžekvivalentů na začátku účet.období	93 448	101 940
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (účtu 591-596)	772	955
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)	- 17 366	- 30 375
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv. a dále umocování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	276	292
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	526	- 527
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-), Zisk = minus	0	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyučetov. náklad.úroky (+) s výjimkou kapitaliz.úroků a vyúčt. výnos.úroky (-)	- 4 768	- 4 807
A.1.6.	Připadné úpravy o ostatní nepeněžní operace	- 13 400	- 25 333
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)	- 16 594	- 29 420
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	23 128	- 17 016
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	24 372	- 9 947
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	- 1 304	- 7 025
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	60	- 44
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněž prostředků	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z prov. čin. před zdaněním a mimoř. položkami (A.*+A.2)	6 534	- 46 436
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	- 408	- 405
A.4.	Přijaté úroky (+)	1 881	2 673
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za domérky daně za minulá období (-)	- 459	- 478
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimoř. výsledek hospodaření včetně uhraněné splatné daně z příjmů z mimoř. činnosti	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.** + A.3 až A.6)	7 548	- 44 646
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	10
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)	0	10
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	3 853	57 916
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	- 16 816	- 21 772
C.2.1.	Zvýš. peněž. prostř. z titulu zvyšení základního kapitálu, event. rezerv. fondu (+)	250	186
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	- 10	- 21
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 (-)	- 17 056	- 21 937
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)	- 12 963	36 144
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)	- 5 415	- 8 492
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)	88 033	93 448
Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky	
23.4.2012		Ing. Mgr. Petr Černý	

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2011

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

Rozhodující předmět podnikání:	zajišťování správy bytových a nebytových objektů vlastních či ve vlastnictví jiných osob a zajišťování jejich provozu		
Datum založení:	14.8.1965		
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	2.11.1965		
Vlastníci podílů na základním kapitálu:	členové družstva		
Statutární zástupec:	Ing. Mgr. Černý Petr - předseda představenstva představenstvo - dle výpisu z OR		
Člení dozorčího orgánu:	kontrolní komise		
Změny v OR v roce 2011:	<p><i>Nové složení představenstva od 30. 5. 2011:</i></p> <p>Ing. Mgr. Černý Petr - předseda představenstva Ing. Škoda Přemek - 1. místopředseda představenstva Ing. Šedivý Vratislav - 2. místopředseda představenstva Ing. Deyl Petr - člen představenstva JUDr. Sokol Jaroslav - člen představenstva František Leinweber - člen představenstva</p> <p><i>Nové složení kontrolní komise od 30. 5. 2011:</i></p> <p>Ing. Řepa Josef - předseda kontrolní komise Ing. Bejček Václav - mistropředseda kontrolní komise Ing. Petera Vladimír - člen kontrolní komise</p> <p>V předmětu podnikání nebyly provedeny změny</p>		
Podíly v jiné organizaci:	žádné		
Ovládací smlouvy:	nejsou		
Průměrný počet zaměstnanců:	24,25	Osobní náklady (v tis. Kč):	12 320
Z toho řídících pracovníků:	6	Odměny funkcionářům (v tis. Kč):	391
		z toho představenstvu družstva (v tis. Kč):	182
Půjčky a úvěry poskytnuté jiným osobám:	členům na opravy garáží		127 888
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:	pofizovací ceny
Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku:	pofizovací ceny
Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností:	v roce 2011 nebyl vytvořen
Ocenění cenných papírů a podílů:	krátkodobé cenné papíry byly k 31. 12. 2011 oceněny reálnou hodnotou
Stanovení reprodukční ceny:	v roce 2011 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 podrozvalohovém účtu a do výnosů učtovány 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 okamžíku uskutečnění účetního případu
Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou:	ocenění reálnou hodnotou je použito pouze u krátkodobých cenných papírů

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Významné položky v rozvaze

Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky:

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

Rozpis dlouhodobých bankovních úvěrů včetně úrokových sazeb:

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

Nově byly v účetním období poskytnuty úvěry na rekonstrukci a opravy bytových domů.

Stav poskytnutých investičních úvěrů k 31.12.2011:	88 275 tis. Kč
Stav poskytnutých překlenovacích úvěrů ze SS k 31.12.2011:	10 227 tis. Kč

Zajištění poskytnutých úvěrů:

Úvěry jsou zajištěny zástavním právem na družstevní domy, na jejichž výstavbu byly poskytnuty. Záruka pro ČSOB:

203 478 tis. Kč

Přijaté dotace:

v tis. Kč

- na úhradu úroků k úvěrům na rekonstrukce panel. domů:	1 560 (Panel)
-na opatření vedoucí k energetickým úsporám prostřednictvím zateplení bytových domů	0 (Zelená úsporám)
- na regeneraci bytových domů - sídliště Rochlice	83 (MPO prostřednictvím ČSOB)
- na provozní náklady:	979 (IPRM)
- na opravy vad panelové výstavby	Žádné
	Žádné

Další významné položky:

V roce 2011 byly do vlastnictví převedeny:	v tis. Kč
byty v hodnotě	19 225
pozemky v hodnotě	1 837
garáže v hodnotě	91
kotelny v hodnotě	0

V roce 2011 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 1.1.2011			přírůstky			úbytky			stav k 31.12.2011
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	
software	689	689	0	0	0	0	0	0	689	689
C E L K E M	689	689							689	689

Pořízený ve sledovaném období:

Výražený ve sledovaném období:

Dlouhodobý nehmotný majetek neuvedený v rozvaze:

Dlouhodobý nehmotný majetek v podrozvaze:

nebyl

nebyl

není

není

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

druh	stav k 1.1.2011			přírůstky			úbytky			stav k 31.12.2011
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	
budovy a stavby	18 723	1 168	2 895	59	91	0	0	21 527	1 227	
budovy a stavby DBV	220 150	0	2 553	0	19 225	0	0	203 478	0	
stroje, přístroje a zařízení	840	771	0	24	0	0	0	840	795	
dopravní prostředky	976	666	0	193	0	0	0	976	859	
inventář	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C E L K E M	240 689	2 605	5 448	276	19 316	0	226 821	2 882		

Významné přírůstky dlouhodobého hmotného majetku:

Významné úbytky dlouhodobého hmotného majetku:

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

0

Dlouhodobý majetek v podrozvaze (v tis. Kč):

3 279

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

425

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

2 854

Zhodnocení budov zateplením, pořízení budovy Bažantí

Bytové jednotky a garáže

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

druh	stav k 1.1.2011	přírůstky	úbytky	stav k 31.12.2011
pozemky správa	81	2 806	0	2 887
pozemky DBV	19 460	0	1 837	17 623
pozemky darované	155	0	0	155
C E L K E M	19 696	2 806	1 837	20 664

Majetek zatížený zástavním právem:

Zástavním právem jsou zatíženy pouze domy DBV jak je uvedeno v části týkající se úvěru.

Finanční leasing:

není

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

Družstvo vlastní krátkodobé cenné papíry
Celková výše portfolia

47 874
48 732

Pohledávky (v tis. Kč):

Pohledávky z obchodního styku po lhůtě splatnosti nad 90 dnů:
Pohledávky po lhůtě splatnosti po 30 dnech za dlužným nájemním:
Pohledávky za poplatky z prodloužení za dlužným nájemním:
Pohledávky kryté zástavním právem:
nejsou

866
1 461
8 041

Základní kapitál:

V r. 2011 nedošlo ke změně zapisovaného základního kapitálu.

Základní kapitál zapsaný v OR:	50 000
Základní kapitál nezapsaný v OR:	1 346 200
Základní členský vklad:	300
Počet členů:	1 678

Rozdělení zisku předcházejícího období:

Zisk před zdaněním za rok 2011	769 532
Zisk po zdanění za rok 2011	445 962
- z toho příděl do sociálního fondu	200 000
- z toho příděl do nedělitelného fondu	245 962

Závazky

Závazky po lhůtě splatnosti nad 30 dnů (v tis. Kč):	0
Závazky kryté podle zástavního práva:	pouze úvěry na DBV
Závazky neuvedené v účetní závěrce:	nejsou
Nejisté skutečnosti, které mohou ovlivnit vznik ztráty:	nejsou

Rezervy

Žádné rezervy nebyly vytvořeny.

Výnosy

v tis. Kč

Výnosy středisek bytového hospodářství	29 238
Vnitropodnikové výnosy středisek bytového hospodářství	178
Výnosy středisek ostatního hospodaření pro externí	17 862
Vnitropodnikové výnosy středisek ostatního hospodaření	163
Výnosy z běžné činnosti	47 100
Vnitropodnikové výnosy	341
VÝNOSY CELKEM	47 441

Datum:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
23.4.2012	Ing. Mgr. Petr Černý předseda představenstva	Ing. Lenka Nesibová hlavní ekonom	Eva Tschernayová hlavní účetní

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

k 31. prosinci 2011
v celých tisících Kč

Název účetní jednotky:
Stavební bytové družstvo Sever
Lipová 5967
Liberec

Rok	Měsíc	IČ
2011	12	00042579

označení	text	1.1.2011	zvýšení	snižení	31.12.2011
A	Základní kapitál	1 406	0	10	1 396
A. 1	Základní kapitál - zapisovaný do OR (ú. 411)	50	0	0	50
A. 2	Základní kapitál - nezapisovaný do OR (ú. 411)	1 356	0	10	1 346
B.	Kapitálové fondy	248 952	4 277	21 333	231 896
B. 1	Fond družstevní výstavby (ú. 413)	126 658	1 724	13 229	115 153
B. 2	Fond členských podílů (ú. 413)	48 292	0	2 990	45 302
B. 3	Darování pozemky (ú. 413)	17 555	0	1 837	15 718
B. 4	Ostatní kapitálové fondy (ú. 413)	56 447	2 553	3 277	55 723
C.	Fondy ze zisku	9 294	493	243	9 544
C. 1	Nedělitelný fond (ú. 422)	8 933	276	0	9 210
C. 2	Statutární fond (ú. 423)	0	0	0	0
C. 3	Ostatní fondy (ú. 427)	361	217	243	334
D.	Nerozdělený zisk minulých let (ú. 428)	617	0	476	141
E.	Neuhrazená ztráta minulých let (ú. 429)	0	0	0	0
F.	Výsledek hospodaření za rok 2011	0	0	0	446
VLASTNÍ KAPITÁL	A+B+C+D-E+F	260 268	4 770	22 061	243 423

Datum: 23.4.2012
Podpis statutárního orgánu:
Ing. Mgr. Petr Černý
předseda představenstva

Osoba odpovědná za účetnictví:
Ing. Lenka Nesibová /
hlavní ekonom /
Osoba odpovědná za účetní závěrku:
Eva Tschernayová /
hlavní účetní /

Výrok auditora ke zprávě o výsledcích hospodaření

za rok 2011

účetní jednotky

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

určená pro

Stavební bytové družstvo SEVER, Liberec

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

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti Stavební bytové družstvo SEVER, k 31. 12. 2011 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření [a peněžních toků] za rok 2011 v souladu s českými účetními předpisy.

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

Auditorská společnost

NBG, spol. s r.o.

Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4

Registrace: MS v Praze - oddíl C, vložka 34055

Číslo oprávnění Komory auditorů ČR 134

Realizační tým:

Statutární auditor:

Ing. Tomáš Brumovský
číslo oprávnění KA ČR 0587

Asistenti:

Ing. Jiří Voldán

V Praze dne 24. 4. 2012

NBG

NBG, spol. s r.o.

Ing. Tomáš Brumovský
jednatel společnosti



Ing. Tomáš Brumovský

statutární auditor