



Stavební bytové družstvo
SEVER



VÝROČNÍ ZPRÁVA O ČINNOSTI A VÝSLEDKÁCH HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2020

V Liberci dne 12.4.2021

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

OBSAH

1. ÚVOD	3
2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER.....	5
2.1 ORGANIZAČNÍ SCHÉMA.....	5
2.2 SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ.....	5
2.3 PŘEDSTAVENSTVO	5
2.4 KONTROLNÍ KOMISE	6
2.5 VEDOUcí PRACOVNÍCI SPRÁVY DRUŽSTVA	6
2.6 ČLENSKÁ ZÁKLADNA K 31. 12. 2020.....	6
3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA K 31. 12. 2020	6
3.1 VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM.....	6
3.2 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK	7
3.3 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	7
3.4 ZÁSoby	7
3.5 FINANČNÍ MAJETEK	7
3.6 VÝNOSOVÉ ÚROKY PŘED ZDANĚNÍM	7
3.7 VÝNOSY Z FINANČNÍCH INVESTIC.....	7
3.8 DLOUHODOBÉ ZÁLOHY NA OPRAVY A ÚDRŽBU	7
3.9 POHLEDÁVKY VYMÁHANÉ.....	8
3.10 POPLATKY A ÚROKY Z PRODLENÍ	9
3.11 PRACOVNÍCI	9
3.11.1 Vývoj mzdových nákladů	9
3.11.2 Vývoj průměrného evidovaného počtu pracovníků	10
3.11.3 Vývoj průměrného výdělku THP, managementu a celkem.....	10
3.12 STAVY FONDŮ K 31. 12. 2020.....	10
3.13 POSKYTOVÁNÍ VNITRODRUŽSTEVNÍCH PŮJČEK	11
4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....	11
4.1 VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ PODLE STŘEDISEK PŘED ZDANĚNÍM *.....	11
4.2 STŘEDISKO 20900 – SPRÁVA DRUŽSTVA	12
4.3 STŘEDISKO 20782 – LUCEMBURSKÁ	12
4.4 STŘEDISKO 20783 – N-CENTRUM.....	12
4.5 STŘEDISKO 20784 – BAŽANTÍ.....	12
4.6 STŘEDISKO 20785 – PAPIŘOVÁ.....	12
4.7 STŘEDISKO 20786 – STRÁŽ NAD NISOU.....	13
4.8 STŘEDISKO 20787 – BYTY LIPOVÁ.....	13
4.9 STŘEDISKA 30 – ÚDRŽBA.....	13
4.10 STŘEDISKA 40 – DOMOVNÍ SAMOSPRÁVY	13
4.10.1 Opravy a udržování	13
4.10.2 Úvěry a dotace	13
4.10.3 Zálohy na služby.....	14
4.11 TEPELNÉ HOSPODÁŘSTVÍ A KOTELNY	15
4.11.1 Soustava centralizovaného zásobování teplem	15
4.11.2 Kotelny.....	15
4.11.3 Srovnání cen otopu z centralizovaného zásobování (CZ) a z kotelen.....	16
5. PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST	17
5.1 VLASTNÍ KOTELNY.....	17
5.2 OPATŘENÍ NA ÚSPORU TEPELNÉ ENERGIE	17
5.3 PODPOROVANÉ PROJEKTY	17
6. INTEGROVANÝ SYSTÉM ŘÍZENÍ	19
7. PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE	20
8. NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ.....	21
9. PŘÍLOHY	21

1. ÚVOD

Obchodní jméno: **Stavební bytové družstvo SEVER**
Sídlo: **Liberec 1, Bažantí 1415/3, PSČ 460 31**
IČ: **00042579**
Registrace: **v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 151**

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

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

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

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

- realitní činnosti, správě a údržbě nemovitostí,
- vodoinstalatérství, topenářství,
- činnosti účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
- výrobě tepelné energie a rozvodu tepelné energie, nepodléhající licenci realizované ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW.

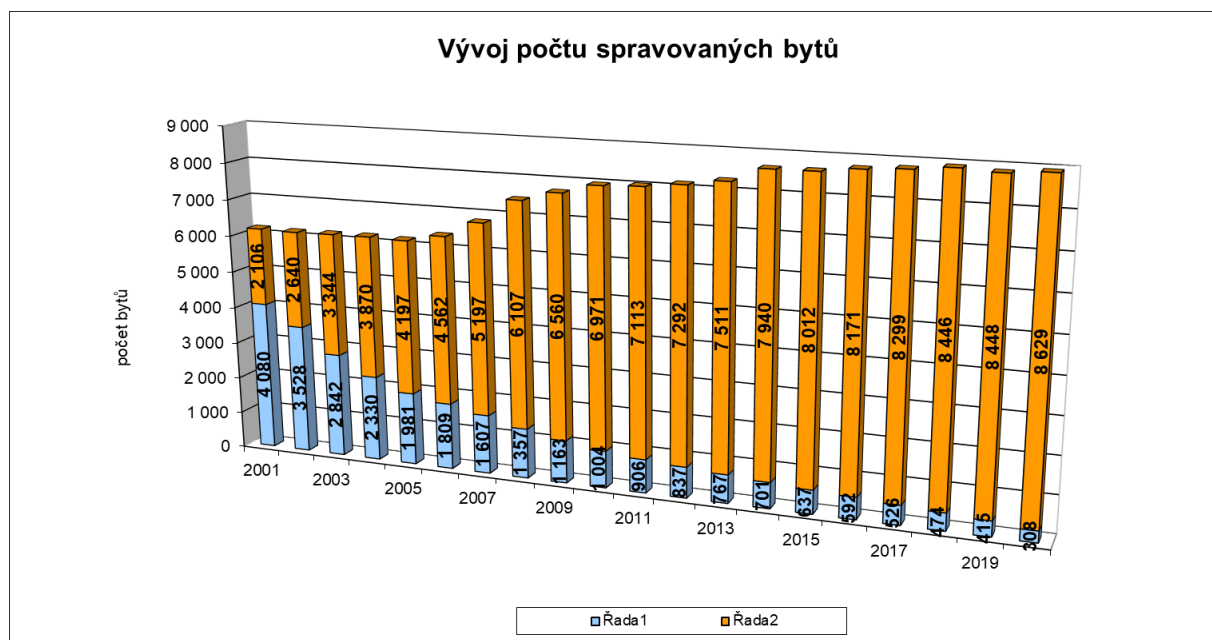
Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů SBD SEVER.

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



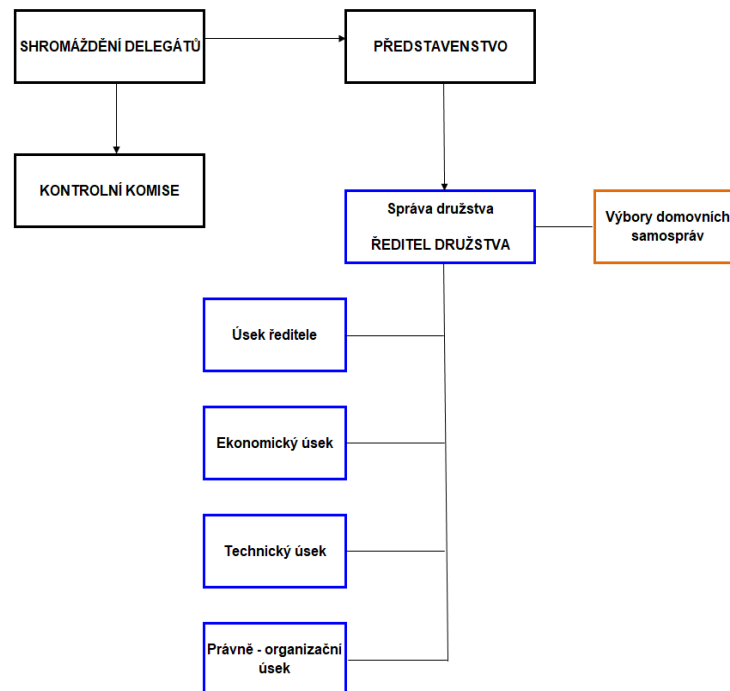
SBD SEVER patří k družstvům s nejvyšším počtem převedených bytů do vlastnictví členů. Z celkového počtu 6 682 jednotek bylo od zahájení převodů do vlastnictví převedeno ke konci roku 2019 již 6 370 jednotek, což je 95,33 %.

K 1. 1. 2021 bylo spravováno či vedeno účetnictví pro celkem 8 937 bytů, z čehož je 308 družstevních bytů a 8 629 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 175 garáží (z toho 409 družstevních) a 249 ostatních prostor.



2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

2.1 Organizační schéma



2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2020 se konalo shromáždění delegátů dne 18. června 2020 v zasedací místnosti Zlatovláska v budově Stavebního bytového družstva Sever, ul. Bažantí 1415/3, Liberec.



2.3 Představenstvo

Do 30.06.2020 pracovalo představenstvo družstva ve složení:

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

Od 1.7.2020 pracuje představenstvo družstva ve složení:

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

2.4 Kontrolní komise

Ing. Řepa Josef	– předseda kontrolní komise
Tesař Zdeněk	– místopředseda kontrolní komise
Jindra Petr	– člen kontrolní komise

2.5 Vedoucí pracovníci správy družstva

Ing. Mgr. Černý Petr	– ředitel družstva
Ing. Gallistlová Beáta	– hlavní ekonom
Marie Adolfová	– vedoucí zákaznického centra

2.6 Členská základna k 31. 12. 2020

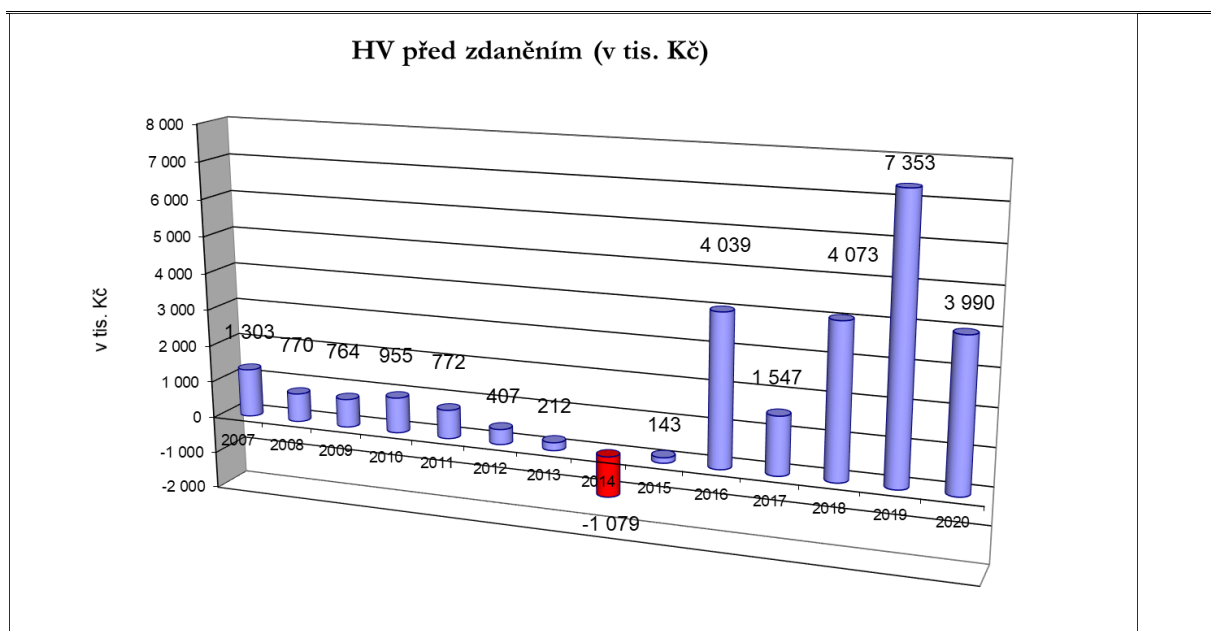
Počet členů družstva	649
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	616
z toho členové se základním členským vkladem (ZČV)	33

3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA K 31. 12. 2020

3.1 Výsledek hospodaření před zdaněním

3 990 tis. Kč

Následující graf ukazuje vývoj výsledku hospodaření před zdaněním v tis. Kč v letech 2007 – 2020:



3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek

886 tis. Kč

3.3 Dlouhodobý hmotný majetek

195 753 tis. Kč

3.4 Zásoby

182 tis. Kč

3.5 Finanční majetek

48 246 tis. Kč

Z toho: bankovní účty	22 325 tis. Kč
hotovost	344 tis. Kč
cenné papíry	25 577 tis. Kč

3.6 Výnosové úroky před zdaněním

903 tis. Kč

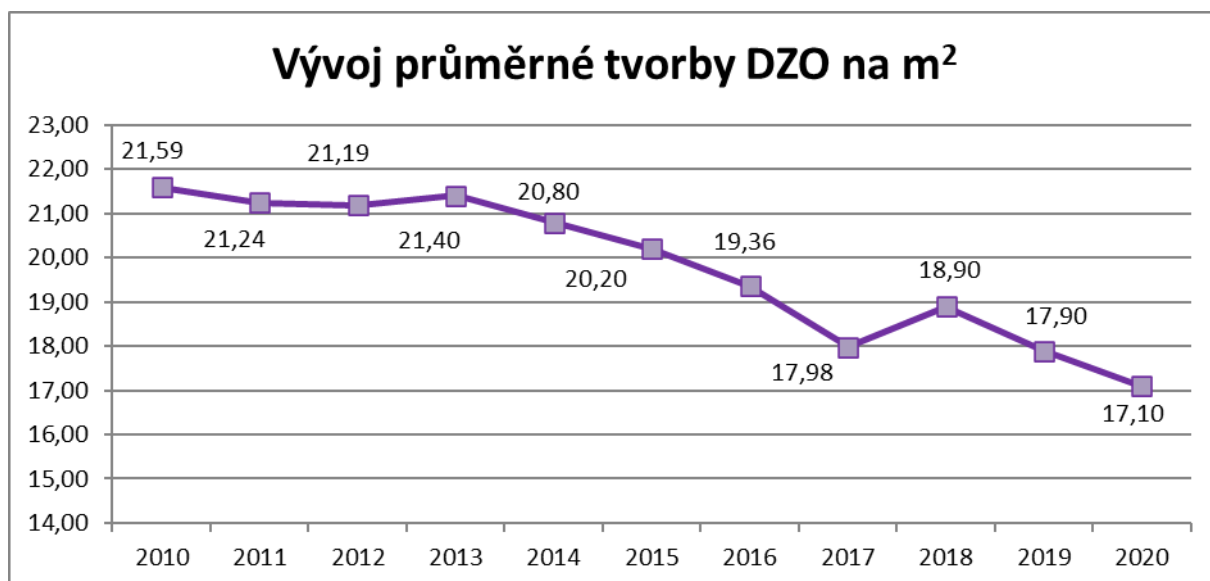
3.7 Výnosy z finančních investic

555 tis. Kč

3.8 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu

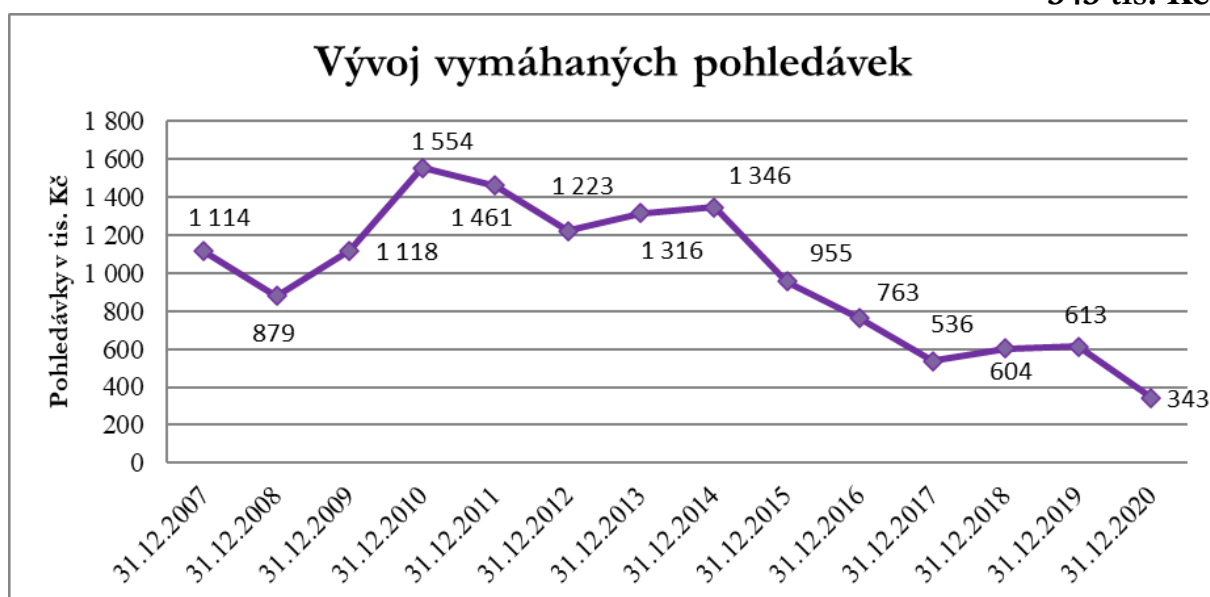
27 093 tis. Kč

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2020	27 093 126,- Kč
Tvorba	11 012 049,- Kč
Čerpání	25 378 955,- Kč
Konečný zůstatek k 31. 12. 2020	12 726 220,- Kč



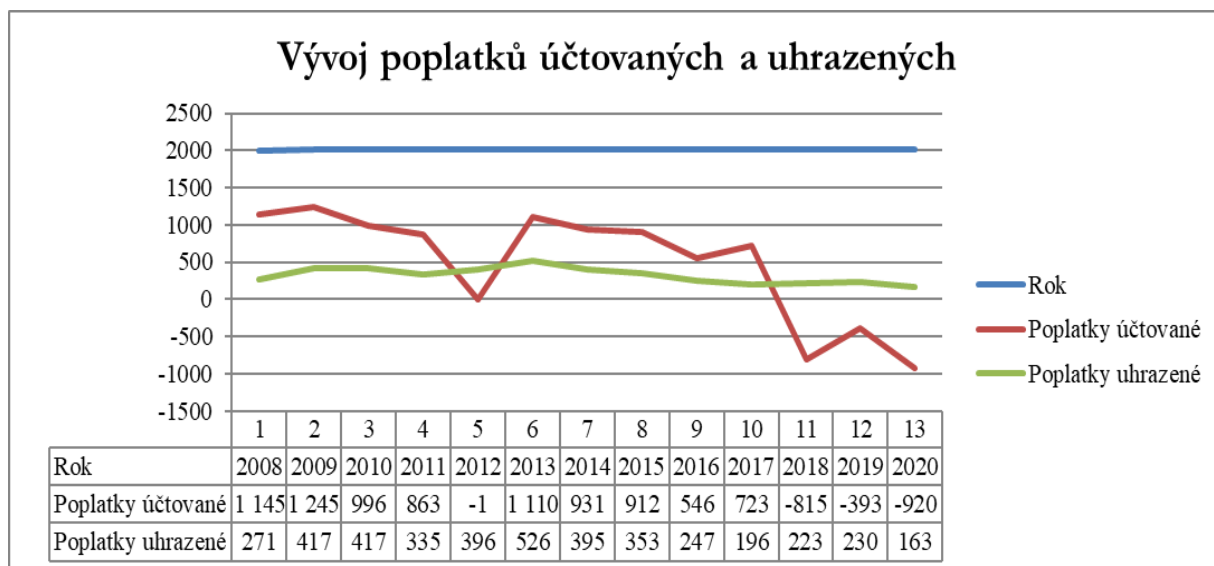
3.9 Pohledávky vymáhané

343 tis. Kč



3.10 Poplatky a úroky z prodlení

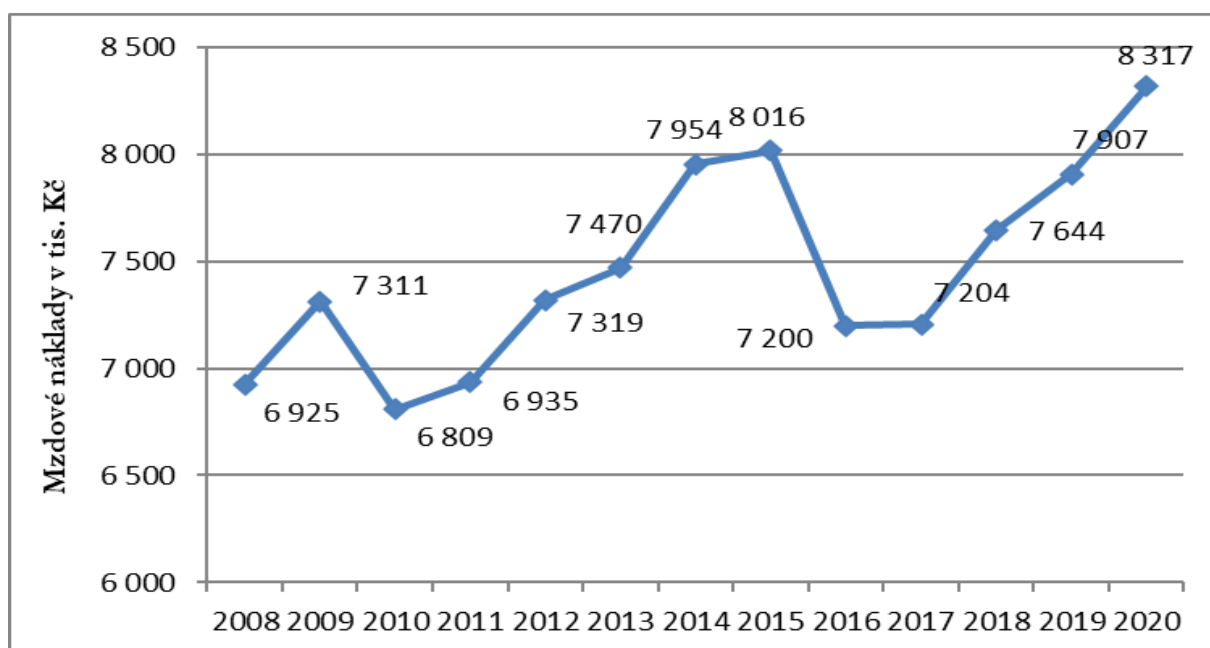
-920 tis. Kč



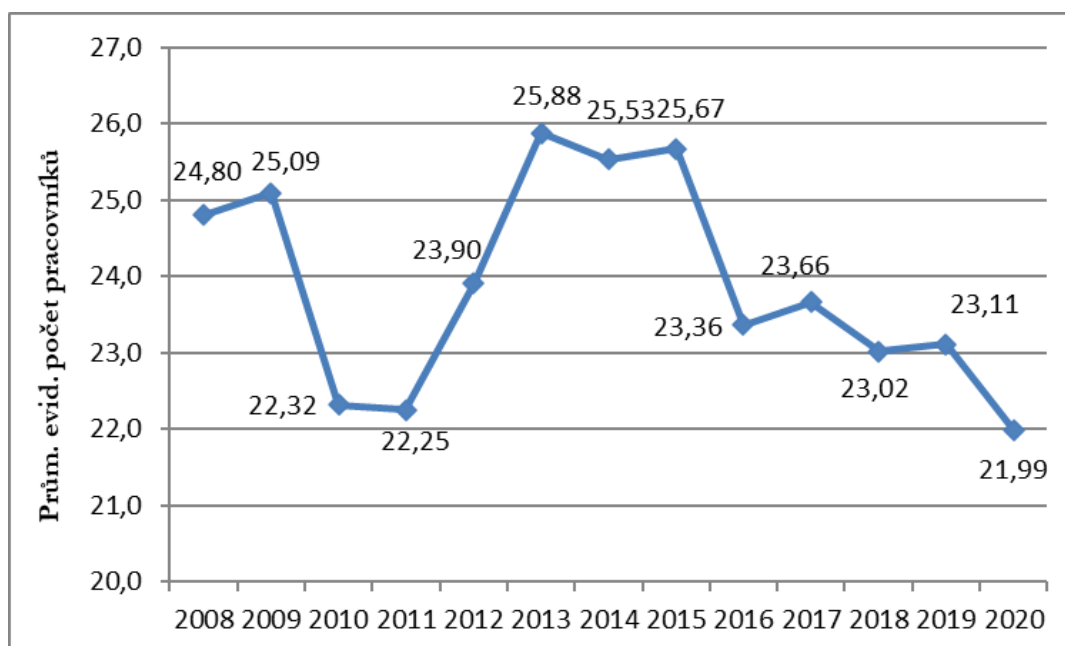
3.11 Pracovníci

Ke konci roku bylo na Správě družstva ve stavu THP včetně managementu 22 pracovníků po odpočtu MD (21,99 pracovního úvazku).

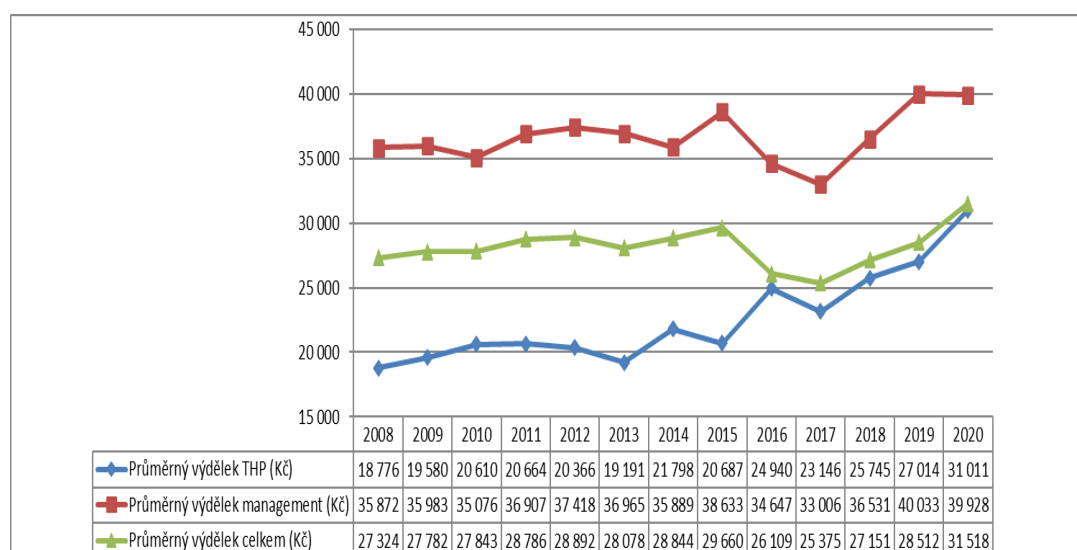
3.11.1 Vývoj mzdových nákladů



3.11.2 Vývoj průměrného evidovaného počtu pracovníků



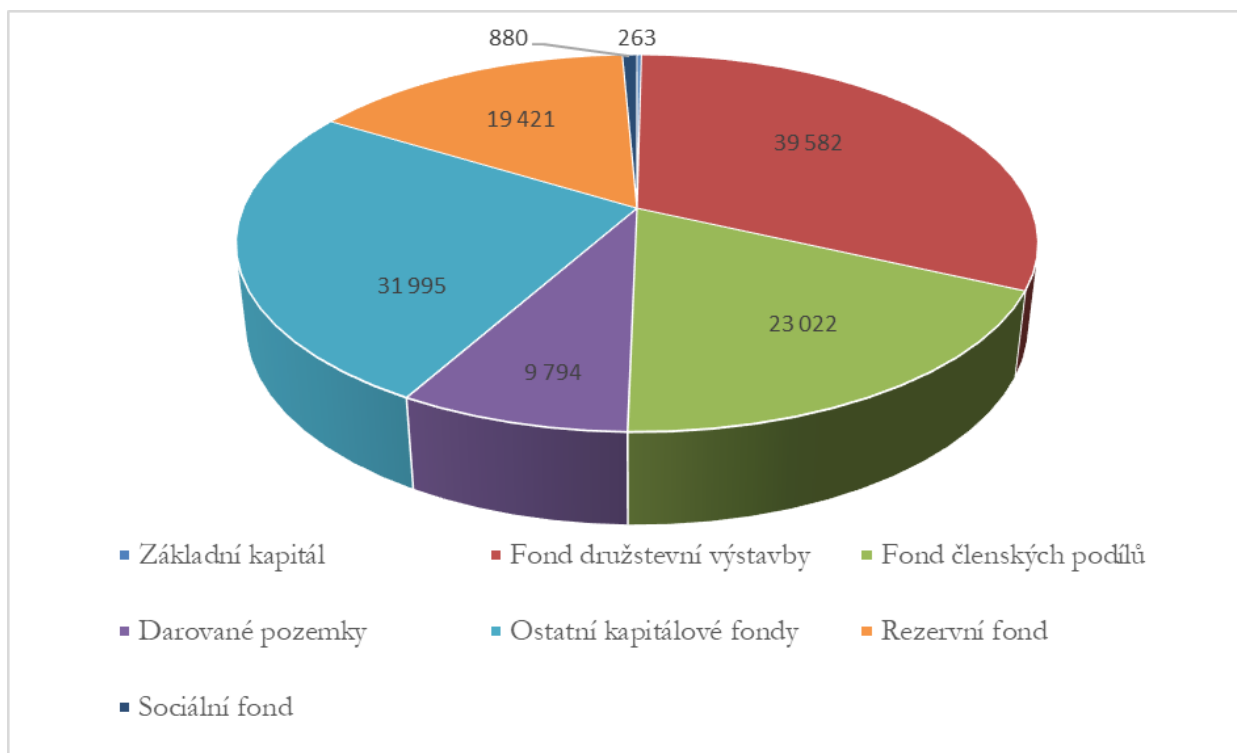
3.11.3 Vývoj průměrného výdělku THP, managementu a celkem



3.12 Stav fondů k 31. 12. 2020

Základní kapitál	263 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	39 582 tis. Kč
Fond členských podílů	23 022 tis. Kč
Darované pozemky	9 794 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	31 995 tis. Kč
Rezervní fond	19 421 tis. Kč

Sociální fond	880 tis. Kč
Nerozdělený zisk minulých let	0 tis. Kč
Neuhrazená ztráta minulých let	0 tis. Kč



3.13 Poskytování vnitrodružstevních půjček

V květnu roku 2014 byla GS 5160 poskytnuta vnitrodružstevní půjčka na rekonstrukci garáží, opravu příjezdové komunikace a nájездů ke garážím ve výši 2 336 111,02 Kč. Půjčka byla v červnu 2020 doplacena.

4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

4.1 Výsledky hospodaření podle středisek před zdaněním *

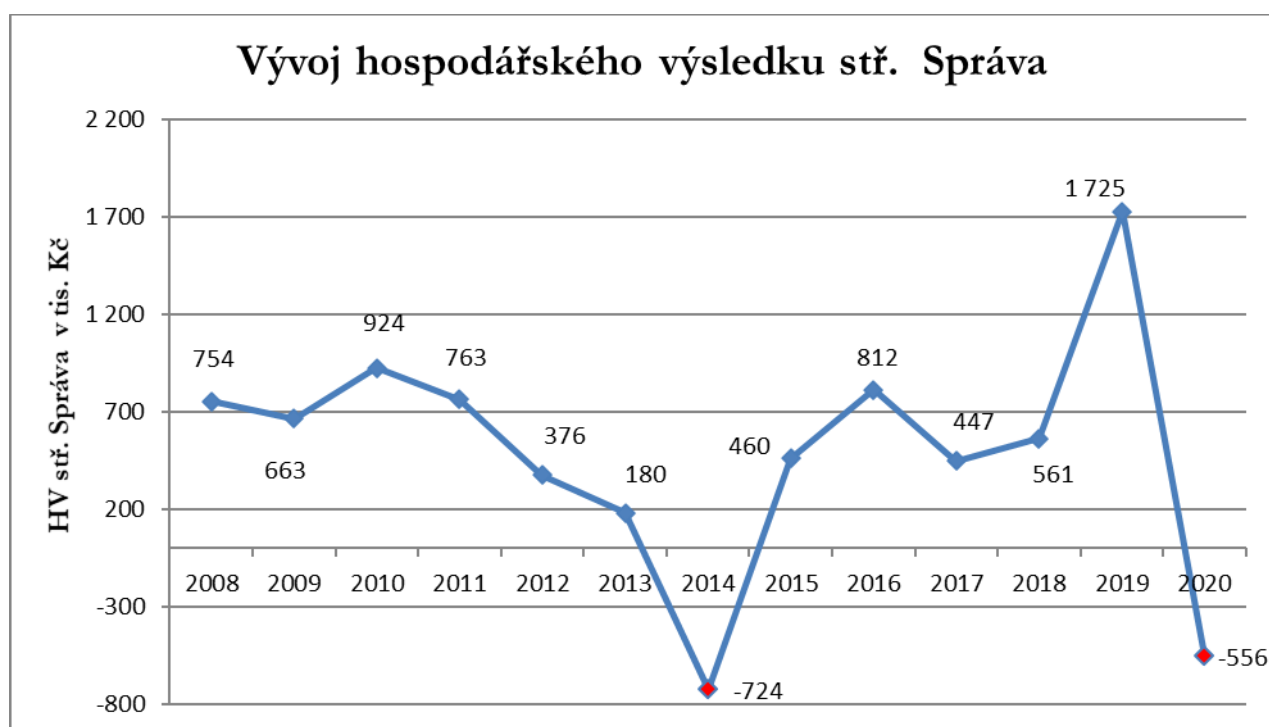
Číslo střediska	Název střediska	Náklady	Výnosy	Hospodářský výsledek
20900	Správa družstva	23 032	22 476	- 556
20782	Lucemburská	1 634	208	- 1 426
20783	N-centrum	549	550	1
20784	Bažantí	2 541	1 716	- 825
20785	Papírová	14 153	20 677	6 524
20786	Stráž n. Nisou	21	0	-21
20787	Byty Lipová	384	833	449

30	Údržba	640	484	- 156
40	Domovní samosprávy	1 634	1 634	0
50	Garáže	505	505	0
60	Kotelny	9 939	9 939	0
SBD Sever CELKEM		55 032	59 022	3 990

*Výsledky hospodaření jednotlivých středisek zaokrouhlené na celé tisíce.

4.2 Středisko 20900 – Správa družstva

Ztráta 555 847,- Kč



4.3 Středisko 20782 – Lucemburská

ztráta 1 426 035,- Kč

4.4 Středisko 20783 – N-centrum

zisk 1 246,- Kč

4.5 Středisko 20784 – Bažantí

ztráta 825 173,- Kč

4.6 Středisko 20785 – Papírová

zisk 6 524 080,- Kč

4.7 Středisko 20786 – Stráž nad Nisou
ztráta 21 080,- Kč
4.8 Středisko 20787 – Byty Lipová
zisk 448 671,- Kč
4.9 Střediska 30 – Údržba
ztráta 155 556,- Kč
4.10 Střediska 40 – Domovní samosprávy
0,- Kč

Zdrojem financování DS jsou finanční prostředky soustředěné v zálohách na služby a DZO.

4.10.1 Opravy a udržování

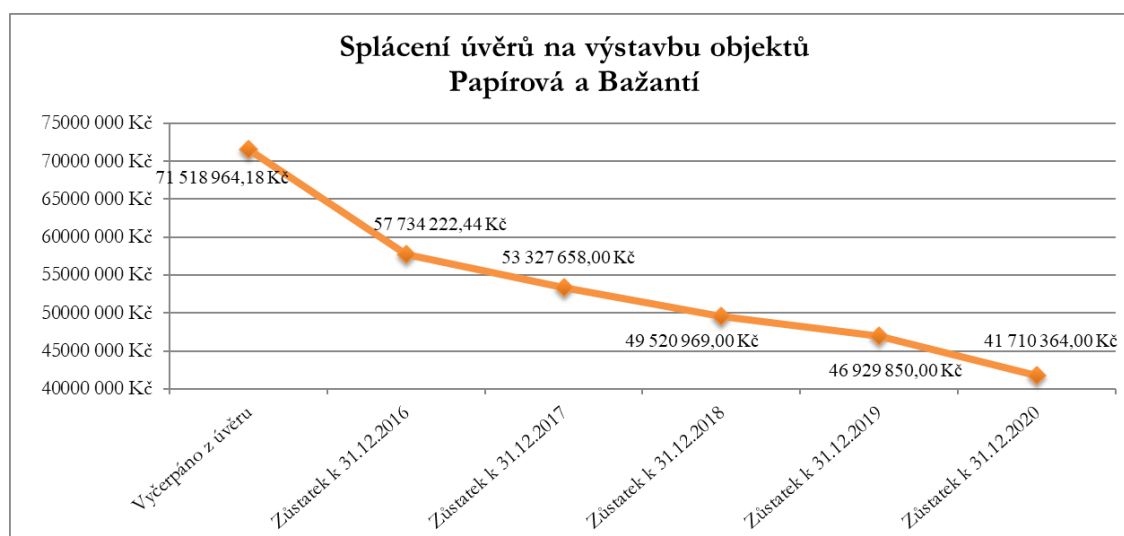
Opravy a udržování jsou prováděny ve velké míře dodavatelsky na základě uzavíraných smluv o dílo nebo na základě zaslaných objednávek. V menší míře jsou opravy a udržovací práce prováděny střediskem údržby družstva (zejména lokalita sídliště Broumovská), eventuálně svépomocí.

Celkový objem prací v roce 2020 středisek 40 činil 593 tis. Kč, což je o 820 tis. Kč méně než v roce 2019.

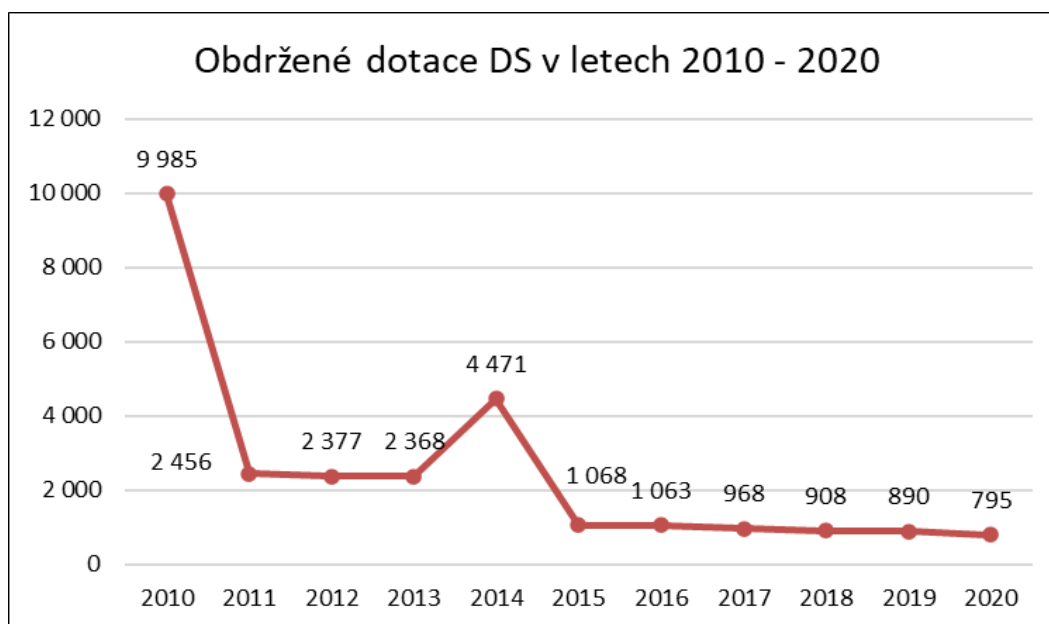
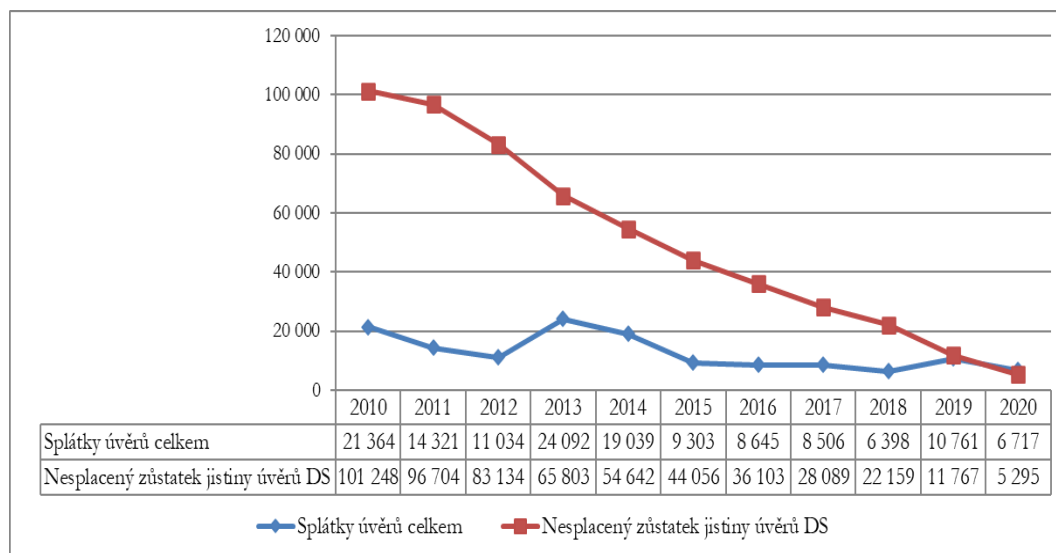
4.10.2 Úvěry a dotace

V roce 2020 nebyl přijat žádný úvěr na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů.

Od října 2016 je splácen úvěr na výstavbu bytového domu Papírová a od března 2017 je splácen úvěr na výstavbu nového sídla družstva v ulici Bažantí. V roce 2018 došlo ke sloučení obou úvěrů v jeden. Od počátku splácení bylo řádnými splátkami celkem splaceno 10 443 114,- Kč, z toho v roce 2020 2 627 886,- Kč a mimořádnými splátkami bylo splaceno celkem 19 365 486,- Kč, z toho v roce 2020 2 591 600,- Kč.



Na řádných a mimořádných splátkách úvěrů bylo u domovních samospráv v roce 2020 uhrazeno celkem 6 717 tis. Kč. Následující graf zachycuje vývoj nesplacených zůstatků jistin úvěrů domovních samospráv a vývoj splátek úvěrů v jednotlivých letech:



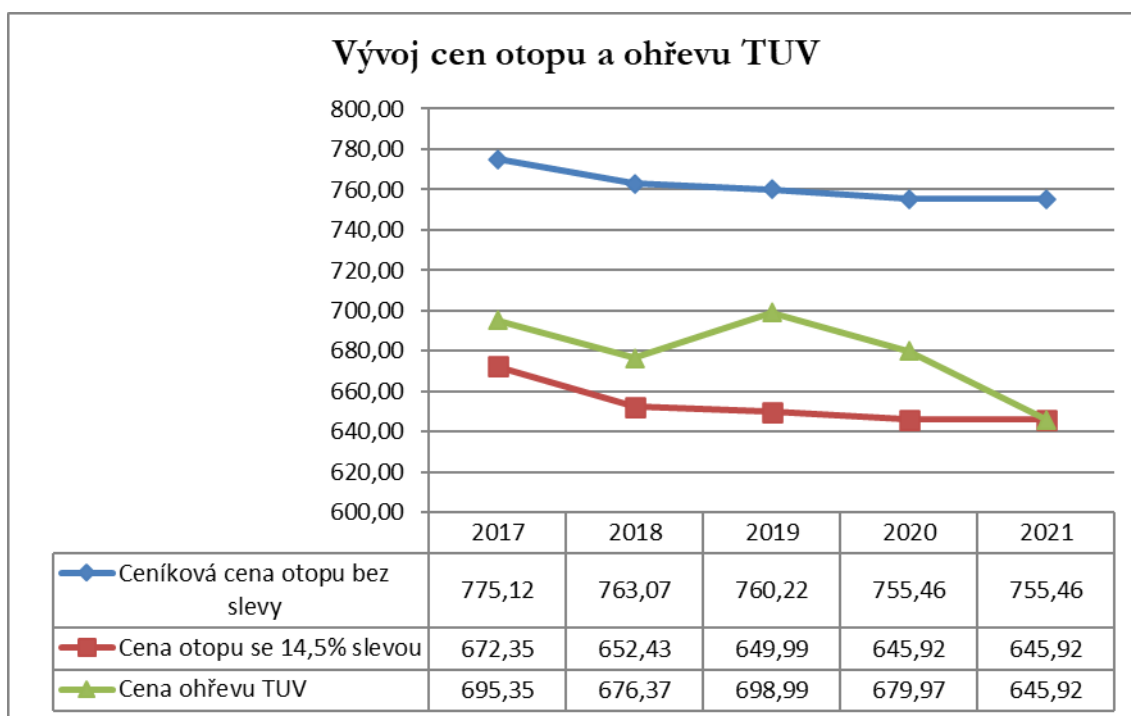
Celkově byly získány na družstevní domy dotace ve výši 36 852 314,- Kč. V roce 2020 nebyly uzavřeny žádné nové dotační smlouvy.

4.10.3 Zálohy na služby

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

Vyúčtování služeb za rok 2020

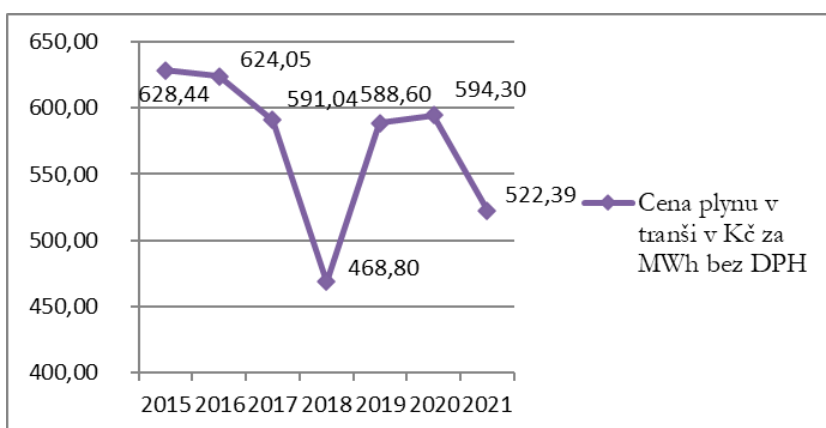
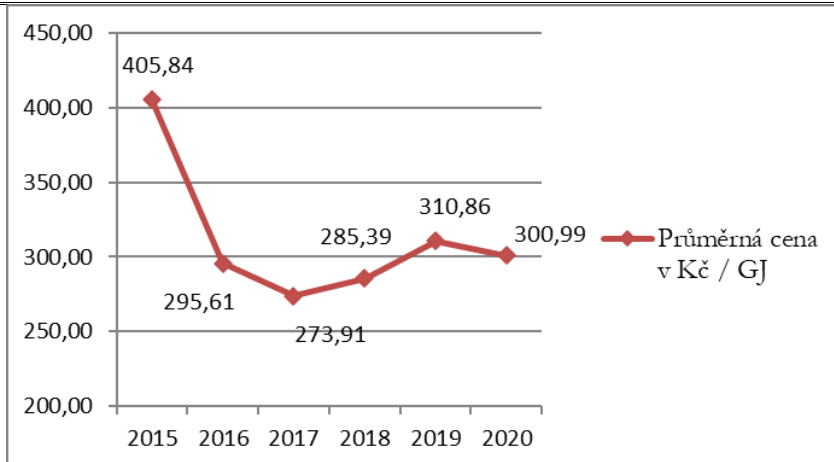
Zálohy	18 105 535,10 Kč
Náklady	6 092 951,73 Kč
Přeplatek	12 012 583,37 Kč

4.11 Tepelné hospodářství a kotelny
4.11.1 Soustava centralizovaného zásobování teplem

4.11.2 Kotelny

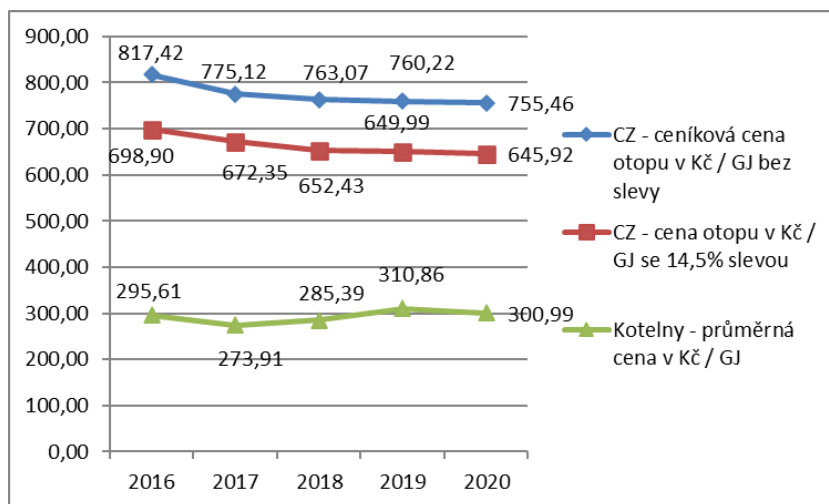
Přes web portál INNOGY realizujeme nákup tranší dle aktuálních potřeb v závislosti na aktuálním vývoji měny a ceny plynu na Lipské burze. Tento produkt umožňuje provádět nákup tranší v některých mimořádně výhodných obdobích, díky tomu dosahujeme ceny o cca 300 Kč/MWh nižší než je maloobdobatelská cena u dominantních dodavatelů na trhu. Cena tepla na provozovaných kotelnách se po započtení všech režijních nákladů pohybovala v roce 2020 mezi 227,- Kč až 370,- Kč/GJ (průměr 310,86 Kč/GJ).

V roce 2020 spravovalo Stavební bytové družstvo Sever 37 kotelen.

Následující dva grafy ukazují vývoj průměrné ceny za GJ u plynových kotelen ve správě SBD Sever v letech 2015 – 2020 a vývoj ceny nakoupeného plynu za MWh bez DPH v letech 2015 – 2021:



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



5. PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

5.1 Vlastní kotelny

Kotelny jsou provozovány v souladu s platnou legislativou. V roce 2020 byly prováděny výměny opotřebovaných technologických částí, především regulátory, expanzní nádoby, čerpadla, příprava teplé vody, řídicí jednotky a odstraňovány závady, které vyplynuly z pravidelných revizí.



Kotelna v ulici Lázpová



5.2 Opatření na úsporu tepelné energie

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

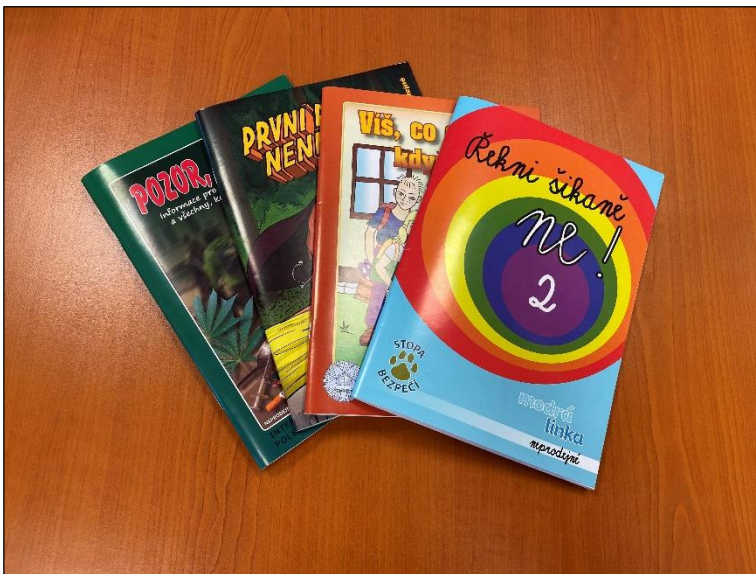
5.3 Podporované projekty

Stavební bytové družstvo Sever dlouhodobě poskytuje sponzorské dary vybraným institucím a projektům. K nejvýznamnějším patří ZOO Liberec, Klub sportovního bruslení Liberec, baseballový a softballový klub Patriots Liberec, baseballový klub Blesk, projekt Divadlo dětem, nákup reklamních či kancelářských předmětů od BONA HELPO, FOR HELP či Otevřená srdce v nás, které pomáhají handicapovaným dětem. Dále podporujeme osvětu dětí a mladistvých díky brožurám Stopa bezpečí.



Lavička v ZOO Liberec

FOR HELP



Brožury Stopa bezpečí s. r. o.

Divadlo dětem



*Baseball Club Blesk**BONA HELPO**Vydavatelství Paprsek*

6. INTEGROVANÝ SYSTÉM ŘÍZENÍ

V roce 2008 zavedlo družstvo integrovaný systém řízení a získalo certifikáty v souladu s normami ISO 9001:2000 (systém řízení jakosti), ISO 14001:2004 (systém ochrany životního prostředí) a ISO 27001:2005 (systém řízení bezpečnosti informací). V dalších letech provedlo družstvo přizpůsobení integrovaného systému řízení na nové verze norem, které byly vydávány. Aktuálně jsou zavedené verze ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 a ISO 27001:2013. Integrovaný systém řízení byl v průběhu roku 2020 zkontrolován interními audity a dozorovým auditem.

**ISO 9001**

LL-C (Certification)

**ISO 14001**

LL-C (Certification)

**ISO 27001**

LL-C (Certification)

7. PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE

Vlivem převodu bytových jednotek do vlastnictví členů družstva se snižuje počet bytů v majetku družstva a počet členů družstva. Družstvo plní zákonnou povinnost založit společenství vlastníků na domech, kde poklesne vlivem probíhající privatizace jeho spoluvlastnický podíl pod zákonem stanovenou mez. Nově vzniklým společenstvím vlastníků družstvo zajišťuje i nadále správu domu na základě uzavřené smlouvy. Zároveň družstvo nabízí své služby i bytovým domům mimo stávající působnost družstva. Mezi klienty družstva patří nejen společenství vlastníků, ale také malá bytová družstva, obce i další vlastníci bytového fondu. Na základě těchto aktivit dochází ke zvyšování počtu spravovaných bytů, takže se SBD Sever stalo v oblasti správy nemovitostí největším správcem v Libereckém kraji v počtu spravovaných jednotek.

Družstvo dále realizuje další doplňkové projekty včetně výstavby nových objektů.

V roce 2018 byla odsouhlasena účast SBD Sever v projektu výstavby družstevního bydlení, lokalizované v oblasti Na Rybníčku. SBD Sever je jedním ze tří zakládajících členů nově vzniklého bytového družstva Oáza Liberec. V roce 2021 bude výstavba dokončena.



Novým projektem, který bude započat v roce 2021 je výstavba bytového domu v sousedství současného sídla SBD SEVER. Projekt nese název Residence Liliová a v centru města Liberce nabídne 28 nových luxusních bytů do osobního vlastnictví s parkovacími místy a také dvě nebytové jednotky pro komerční využití.

V roce 2020 přijalo shromáždění delegátů SBD SEVER novou Koncepti rozvoje družstva pro roky 2021–2024. Z této přijaté Koncepte vychází i nová

podnikatelská Strategie družstva, kterou schválilo představenstvo v březnu 2021. Kromě realizace výstavbových projektů jako vedlejší činnosti družstva bude i v budoucím období klást družstvo důraz na svůj hlavní předmět podnikání, kterým je správa bytových domů. Cílem Strategie je zajistit trvalý růst výnosů z této činnosti.

8. NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2020 činí celkem 3 990 307,- Kč.

Celková daň z příjmů právnických osob za rok 2020 činí 968 620,- Kč.

Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2020 ve výši 3 021 687,- Kč navrhuje rozdělit takto:

- 150 000,- Kč přidělit do sociálního fondu družstva (účet 427),
- 2 871 687,- Kč přidělit do rezervního fondu (účet 422).

9. PŘÍLOHY

Rozvaha v plném rozsahu za rok 2020

Výkaz zisku a ztrát za rok 2020

Cash flow za rok 2020

Příloha za rok 2020

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2020

Výrok auditora

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

IČ
00042579

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SEVER

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

Bažantí 1415/3

460 01 Liberec

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+78)	001	356.718	-19.775	336.943	372.746
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	30.077		30.077	24.323
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	230.387	-11.486	218.901	236.199
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	886	-886		
1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	886	-886		
2.1.	Software	007	886	-886		
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
3.	Goodwill	009				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12+13)	011				
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15+18+19+20+2)	014	206.353	-10.600	195.753	236.174
1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	204.447	-9.896	194.551	234.741
1.1.	Pozemky	016	25.056		25.056	28.816
1.2.	Stavby	017	179.391	-9.896	169.495	205.925
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	1.906	-704	1.202	1.433
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21+22+23)	020				
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25+26)	024				
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	23.148		23.148	25
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	23.123		23.123	
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
3.	Podíly - podstatný vliv	030				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	25		25	25
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35+36)	034				
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva (ř. 38+46+72+75)	037	95.282	-8.290	86.992	108.278
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	182		182	179
1.	Materiál	039	182		182	179
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3.	Výrobky a zboží (ř. 42+43)	041				
3.1.	Výrobky	042				
3.2.	Zboží	043				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (ř. 47+57+68)	046	46.854	-8.290	38.564	39.293
1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047				
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
1.5.	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052				
1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
2.	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	46.854	-8.290	38.564	39.293
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	14.920	-8.290	6.630	13.755
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	31.934		31.934	25.538
2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	979		979	406
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	16.351		16.351	4.317
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
2.4.6.	Jiné pohledávky	067	14.604		14.604	20.815

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
3.	Časové rozlišení aktiv (ř. 69+70+71)	068	-			
3.1.	Náklady příštích období	069				
3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 73+74)	072	25.577		25.577	25.052
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	25.577		25.577	25.052
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 76+77)	075	22.669		22.669	43.754
1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	344		344	477
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	22.325		22.325	43.277
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	973		973	3.946
1.	Náklady příštích období	079	973		973	711
2.	Komplexní náklady příštích období	080				
3.	Příjmy příštích období	081				3.235

Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 83+105+110+147)	082	336.943	372.746
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	127.978	151.240
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	262	264
1.	Základní kapitál	085	262	264
2.	Vlastní podíly (-)	086		
3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	104.393	130.152
1.	Ážio	089		
2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	104.393	130.152
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	104.393	130.152
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku (ř. 97+98)	096	20.301	15.114
1.	Ostatní rezervní fond	097	19.421	14.630
2.	Statutární a ostatní fondy	098	880	484
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 100+101)	099		
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100		
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01-(+84+88+96+99+105+110+147)	102	3.022	5.710
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	202.248	217.317
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	3.000	1.500
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	3.000	1.500
4.	Ostatní rezervy	109		
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	199.248	215.817
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	61.698	88.415
1.	Vydané dluhopisy (ř. 113+114)	112		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	47.831	59.890
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	12.726	27.093
4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
7.	Závazky - podstatný vliv	120		
8.	Odložený daňový závazek	121		

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
9.	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122	1.141	1.432
9.1.	Závazky ke společníkům	123		
9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
9.3.	Jiné závazky	125	1.141	1.432
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 až 136)	126	137.550	127.402
1.	Vydané dluhopisy (ř. 128+129)	127		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	18.106	21.366
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	2.659	2.814
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
7.	Závazky - podstatný vliv	135		
8.	Závazky ostatní (ř. 137 až 143)	136	116.785	103.222
8.1.	Závazky ke společníkům	137	325	324
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	9	55
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	416	366
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	139	1.137
8.6.	Dohadné účty pasivní	142	3	3
8.7.	Jiné závazky	143	115.893	101.337
C.III.	Časové rozlišení pasív (ř. 145+146)	144		
1.	Výdaje příštích období	145		
2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasív (ř. 148+149)	147	6.717	4.189
1.	Výdaje příštích období	148	6.707	4.179
2.	Výnosy příštích období	149	10	10

Sestaveno dne: 12.04.2021

Právní forma účetní jednotky : družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky : správa bytů

Podpisový záznam :

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

IČ
00042579

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SEVER

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

Bažantí 1415/3

460 01 Liberec

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	36.478	36.108
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	17.745	18.715
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	9.520	9.120
3.	Služby	6	8.225	9.595
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	16.771	15.883
1.	Mzdové náklady	10	12.316	11.737
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	4.455	4.146
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	4.097	3.776
2.2.	Ostatní náklady	13	358	370
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	2.254	2.813
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	3.338	3.436
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	3.338	3.436
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-1.084	-623
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	20.281	18.014
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	19.524	15.102
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	757	2.912
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	16.690	11.923
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	13.176	10.677
2.	Prodaný materiál	26		
3.	Daně a poplatky	27	861	1.018
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	1.500	-1.487
5.	Jiné provozní náklady	29	1.153	1.715
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	3.299	4.788

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly - (ř. 32+33)	31		3.460
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		3.460
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		1.265
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36+37)	35		
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40+41)	39	903	822
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	903	822
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	1.155	1.783
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	1.155	1.783
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1.035	1.422
K.	Ostatní finanční náklady	47	91	91
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	692	2.565
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	3.990	7.353
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50	969	1.643
1.	Daň z příjmů splatná	51	969	1.643
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	3.022	5.710
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	3.022	5.710
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	58.697	59.825

Sestaveno dne: 12.04.2021

Právní forma účetní jednotky: družstvo

Předmět podnikání: správa bytů

Podpisový záznam:

Stavební bytové družstvo Sever, Bažantí 1415/3, 460 31 Liberec, IČ: 00042579
Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2020

v tis. Kč

		Stav v běžném obd.	Stav v minulém obd.
P	Stav peněžních prostředků a peněž.ekvivalentů na začátku účet.období	68 806	75 633
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (účetů 591-596)	3 990	7 353
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)	-33 648	-42 628
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	3 338	3 436
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	1 084	-623
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) , Zisk = mínus	-19 524	-15 102
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)		
A.1.5.	Vyúčtov. náklad.úroky (+) s výjimkou kapitaliz.úroků a vyúčt. výnos.úroky (-)	-1 247	-1 874
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-17 298	-28 465
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)	-29 658	-35 275
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	9 465	14 083
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-1 949	23 357
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	11 411	-9 318
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	3	44
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněž.prostředků	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z prov. čin. před zdaněním a mimoř. položkami (A.*+A.2)	-20 193	-21 192
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-296	-259
A.4.	Přijaté úroky (+)	1 939	2 244
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za doměrky daně za minulá období (-)	1 265	629
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimoř. výsledek hospodaření včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimoř.činnosti	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.** + A.3 až A.6)	-17 284	-18 578
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-26 851	-8 089
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	19 523	15 102
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	5 295	4 078
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)	-2 033	11 091
	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	17 834	11 962
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-19 077	-11 301
C.2.1.	Zvýš. peněž. prostř. z titulu zvýšení základního kapitálu, event. rezerv. fondu (+)	5 187	2 772
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	-2	-19
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 (-)	-25 759	-14 054
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)	-1 243	661
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)	-20 560	-6 826
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)	48 246	68 806
Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
12.04.2021		Ing. Mgr. Petr Černý	

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2020

Obchodní jméno: Stavební bytové družstvo Sever
Sídlo: Bažantí 1415/3, Liberec 1, PSČ 460 31
IČ: 00042579
Právní forma: družstvo
Registrace: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 151

Rozhodující předmět podnikání:	zajišťování správy bytových a nebytových objektů vlastních či ve vlastnictví jiných osob a zajišťování jejich provozu		
Datum založení:	14.08.1965		
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	02.11.1965		
Vlastníci podílů na základním kapitálu:	členové družstva		
Statutární zástupci:	Ing. Mgr. Černý Petr - předseda představenstva představenstvo - dle výpisu z OR		
Členi dozorčího orgánu:	kontrolní komise		
Změny v OR v roce 2020:	Do představenstva byl v roce 2020 zvolen nový člen: Ing. Mgr. Černý Petr - předseda představenstva Ing. Škoda Přemek - 1. místopředseda představenstva Ing. Šedivý Vratislav - 2. místopředseda představenstva Ing. Šeliga Karel - člen představenstva Ing. Jiří Šubr - člen představenstva (nahradil Ing. Petra Deyla) Michal Bezucha - člen představenstva Ing. Řepa Josef - předseda kontrolní komise Tesař Zdeněk - místopředseda kontrolní komise Jindra Petr - člen kontrolní komise V předmětu podnikání nebyly provedeny změny.		
Podíly v jiné organizaci:	žádné		
Ovládací smlouvy:	nejsou		
Průměrný počet zaměstnanců:	22,99	Osobní náklady (v tis. Kč):	16 771
Z toho řídicích pracovníků:	2	Odměny funkcionářům (v tis. Kč):	940
		z toho představenstvu družstva (v tis. Kč):	750
Půjčky a úvěry poskytnuté jiným osobám:		stav k 31.12.2020	0
Poskytnuté záruky:	nebyly poskytnuty žádné záruky		
Ostatní plnění spřízněným osobám:	žádná plnění nebyla poskytnuta		

**INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH,
OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ**

Ocenění zásob:	pořizovací ceny
Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku:	pořizovací ceny
Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností:	v roce 2020 nebyl vytvořen
Ocenění cenných papírů a podílů:	krátkodobé cenné papíry byly k 31. 12. 2020 oceněny reálnou hodnotou
Stanovení reprodukční ceny:	v roce 2020 nebyla použita
Druhy nákladů souvisejících s pořízením zásob:	balné, poštovné, dopravné
Změny proti předcházejícímu účetnímu období:	ve způsobu oceňování nedošlo k žádným změnám
Způsob stanovení opravných položek k majetku:	způsobem jako ke konci předcházejícího účetního období pohledávky za poplatky z prodlení vzniklé do konce r. 2000 byly vedeny na podrozvahovém účtu a do výnosů účtovány až při zaplacení, proto na ně nemohla být vytvořena opravná položka
Metody při stanovení odpisů dlouhodobého majetku:	účetní odpisy jsou stanoveny rovnoměrné daňové odpisy jsou stanoveny rovnoměrné
Způsob přepočtu cizích měn na českou měnu:	kurz uvedený na účetním dokladu k okamžiku uskutečnění účetního případu
Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou:	ocenění reálnou hodnotou je použito pouze u krátkodobých cenných papírů

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Významné položky v rozvaze

Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky:	
Vzhledem k tomu, že nejsou významné rozdíly mezi účetními a daňovými záznamy, nebylo o odložené dani účtováno.	
Rozpis dlouhodobých bankovních úvěrů:	
Všechny poskytnuté úvěry jsou od ČSOB na výstavbu družstevních objektů a byly poskytnuty v předcházejících účetních obdobích. Nově nebyl v účetním období poskytnut úvěr na rekonstrukci a opravy bytových domů.	
Stav poskytnutých investičních úvěrů k 31.12.2020:	47 831 tis. Kč
Zajištění poskytnutých úvěrů:	
Úvěry jsou zajištěny zástavním právem na družstevní domy, na jejichž výstavbu byly poskytnuty. Zástavní právo pro ČSOB:	160 260 tis. Kč
Úvěr na výstavbu byt.dому Papírová a úvěr na výstavbu sídla v ul. Bažantí byl v roce 2018 sloučen v jeden a je zajištěn zástavním právem. Zástavní právo pro ČSOB:	51 010 tis. Kč
Úvěry na rekonstrukci a opravy bytových domů jsou zajištěny blankosměnkou a/nebo ručitelským prohlášením vlastníků.	
Přijaté dotace:	v tis. Kč
- na úhradu úroků k úvěrům na rekonstrukce panel. domů:	795 (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 2020 byly do vlastnictví převedeny:	v tis. Kč
byty v hodnotě	36 860
pozemky v hodnotě	1 631
garáže v hodnotě	270
kotelny v hodnotě	46
V roce 2020 nebyly vyřazeny žádné stavby ani budovy 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 1.1.2020		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2020	
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky
software	886	886	0	0	0	0	886	886
C E L K E M	886	886					886	886
Pořízený ve sledovaném období: nebyl Vyřazený ve sledovaném období: nebyl Dlouhodobý nehmotný majetek neuvedený v rozvaze: není Dlouhodobý nehmotný majetek v podrozvaze: není								
Dlouhodobý hmotný majetek - odepisovaný (v tis. Kč):								
druh	stav k 1.1.2020		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2020	
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky
budovy a stavby	17 181	0	2 266	0	316	0	19 131	0
budovy a stavby DBV	197 120	8 377	0	14 651	36 860	13 131	160 260	9 896
stroje, přístroje a zařízení	649	461	0	81	0	0	649	542
dopravní prostředky	1 257	12	0	23	0	150	1 257	161
inventář	0	0	0	0	0	0	0	0
C E L K E M	216 207	8 850	2 266	14 755	37 176	13 282	181 297	10 600
Významné přírůstky dlouhodobého hmotného majetku: Zhodnocení budov zateplením Významné úbytky dlouhodobého hmotného majetku: Bytové jednotky a garáže Dlouhodobý majetek neuvedený v rozvaze (v tis. Kč): 0 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč): 0 Dlouhodobý drobný majetek v podrozvaze (v tis. Kč): 1 943 dlouhodobý drobný nehmotný majetek (v ceně od 3 do 60 tis. Kč): 154 dlouhodobý drobný hmotný majetek (v ceně od 1 do 40 tis. Kč): 1 789								

Dlouhodobý hmotný majetek - neodepisovaný (v tis. Kč):				
druh	stav k 1.1.2020	přírůstky	úbytky	stav k 31.12.2020
pozemky správa	16 143	0	1 632	14 511
pozemky DBV	12 673	0	2 128	10 545
C E L K E M	28 816	0	3 760	25 056
Majetek zatížený zástavním právem:				
Zástavním právem jsou zatíženy domy DBV, jak je uvedeno v části týkající se úvěrů. Zástavním právem je zatížen bytový dům Papiřová 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:		25 577		
Pohledávky (v tis. Kč):				
Pohledávky z obchodního styku po lhůtě splatnosti nad 90 dnů:		689		
Pohledávky po lhůtě splatnosti po 30 dnech za dlužným nájemným:		343		
Pohledávky za poplatky z prodlení za dlužným nájemným :		7 406		
Pohledávky kryté zástavním právem:		nejsou		

Základní kapitál:	
V roce 2020 nedošlo ke změně zapisovaného základního kapitálu.	
Základní kapitál zapsaný v OR:	50 000
Základní kapitál nezapsaný v OR:	180 100
Základní členský vklad:	300
Počet členů:	649
Rozdělení zisku/ztráty předcházejícího období:	
Zisk před zdaněním za rok 2019:	7 353
Zisk po zdanění za rok 2019:	5 710
- z toho přiděl do sociálního fondu	919
- z toho přiděl rezervního fondu	4 791
Závazky	
Závazky po lhůtě splatnosti nad 30 dnů (v tis. Kč):	0
Závazky kryté podle zástavního práva:	úvěry na DBV úvěr na výstavbu byt.domu Papírová úvěr na výstavbu sídla družstva v ul. Bažantí
Závazky neuvedené v účetní závěrce:	nejsou
Nejisté skutečnosti, které mohou ovlivnit vznik ztráty:	nejsou
Rezervy (v tis. Kč)	
Rezerva na opravy domu Lucemburská v roce 2020	1 500
Stav vytvořených rezerv k 31.12.2020	3 000
Výnosy	
	v tis. Kč
Výnosy středisek bytového hospodářství	12 055
Vnitropodnikové výnosy středisek bytového hospodářství	23
Výnosy středisek ostatního hospodaření pro externí	46 642
Vnitropodnikové výnosy středisek ostatního hospodaření	302
Výnosy z běžné činnosti	58 697
Vnitropodnikové výnosy	325
VÝNOSY CELKEM	59 022

Datum:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
12.04.2021	Ing. Mgr. Petr Černý předseda představenstva	Ing. Beáta Gallistlová hlavní ekonom	Ing. Beáta Gallistlová hlavní ekonom

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

k 31. prosinci 2020

v celých tisících Kč

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

Rok	Měsíc	IČ
2020	12	00042579

Označení	Text	01.01.2020	zvýšení	snížení	31.12.2020
A	Základní kapitál	264	0	2	262
A. 1	Základní kapitál - zapisovaný do OR (ú. 411)	50	0	0	50
A. 2	Základní kapitál - nezapisovaný do OR (ú. 411)	214	0	2	212
B	Kapitálové fondy	130 152	2 313	28 071	104 393
B. 1	Fond družstevní výstavby (ú. 413)	52 991	762	14 171	39 582
B. 2	Fond členských podílů (ú. 413)	26 958	447	4 384	23 022
B. 3	Darované pozemky (ú. 413)	10 864	1 058	2 128	9 794
B. 4	Ostatní kapitálové fondy (ú. 413)	39 337	46	7 388	31 995
C	Fondy ze zisku	15 114	5 731	544	20 301
C. 1	Rezervní fond (ú. 422)	14 630	4 791	0	19 421
C. 2	Statutární fond (ú. 423)	0	0	0	0
C. 3	Ostatní fondy (ú. 427)	484	940	544	880
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 2020	5 710	0	2 688	3 022
VLASTNÍ KAPITÁL	A+B+C+D-E+/-F	151 240	8 044	31 304	127 978

Datum:
12.04.2021

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

Osoba odpovědná za účetnictví:
Ing. Beáta Gallistlová
hlavní ekonom

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





ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Družstevníkům družstva

Stavební bytové družstvo SEVER

Výrok bez výhrad

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky účetní jednotky **Stavební bytové družstvo SEVER** („Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Družstvu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv
Stavebního bytového družstva SEVER k 31.12.2020
a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2020
v souladu s českými účetními předpisy.**

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Družstvu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Auditorská společnost

NBG, spol. s r. o.

Štefánikova 256/34, 150 00 Praha 5

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

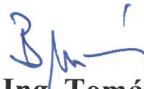
V Praze dne 20. dubna 2021

NBG spol. s r. o. ©

Štefánikova 256/34, 150 00 Praha 5
DIČ: CZ62587358, email: nbg@nbg.cz

NBG, spol. s r. o.

Ing. Tomáš Brumovský
jednatel společnost


Ing. Tomáš Brumovský
statutární auditor

