



Stavební bytové družstvo  
**SEVER**



# **VÝROČNÍ ZPRÁVA O ČINNOSTI A VÝSLEDKÁCH HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2021**

V Liberci dne 11.4.2022

Za zpracování odpovídá: **Ing. Lenka Nesibová**, hlavní ekonom

## OBSAH

<b>1. ÚVOD .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER.....</b>	<b>4</b>
2.1 ORGANIZAČNÍ SCHÉMA.....	4
2.2 SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ.....	5
2.3 PŘEDSTAVENSTVO .....	5
2.4 KONTROLNÍ KOMISE .....	5
2.5 VEDOUcí PRACOVNÍCI SPRÁVY DRUŽSTVA .....	6
2.6 ČLENSKÁ ZÁKLADNA K 31. 12. 2021.....	6
<b>3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA K 31. 12. 2021 .....</b>	<b>6</b>
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.....	8
3.11 PRACOVNÍCI .....	9
3.11.1 Vývoj mzdových nákladů .....	9
3.11.2 Vývoj průměrného evidovaného počtu pracovníků.....	9
3.11.3 Vývoj průměrného výdělku THP, managementu a celkem.....	10
3.12 STAVY FONDŮ K 31. 12. 2021 .....	10
<b>4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....</b>	<b>11</b>
4.1 VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ PODLE STŘEDISEK PŘED ZDANĚNÍM .....	11
4.2 STŘEDISKO 20900 – SPRÁVA DRUŽSTVA .....	11
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.....	12
4.8 STŘEDISKO 20787 – BYTY LIPOVÁ.....	12
4.9 STŘEDISKA 30 – ÚDRŽBA.....	12
4.10 STŘEDISKA 40 – DOMOVNÍ SAMOSPRÁVY .....	12
4.10.1 Opravy a udržování.....	12
4.10.2 Úvěry a dotace.....	12
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
<b>5. PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST .....</b>	<b>17</b>
5.1 VLASTNÍ KOTELNY.....	17
5.2 OPATŘENÍ NA ÚSPORU TEPELNÉ ENERGIE.....	17
5.3 PODPOROVANÉ PROJEKTY .....	17
<b>6. INTEGROVANÝ SYSTÉM ŘÍZENÍ .....</b>	<b>19</b>
<b>7. PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE .....</b>	<b>20</b>
<b>8. NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ.....</b>	<b>21</b>
<b>9. PŘÍLOHY .....</b>	<b>21</b>



## 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:

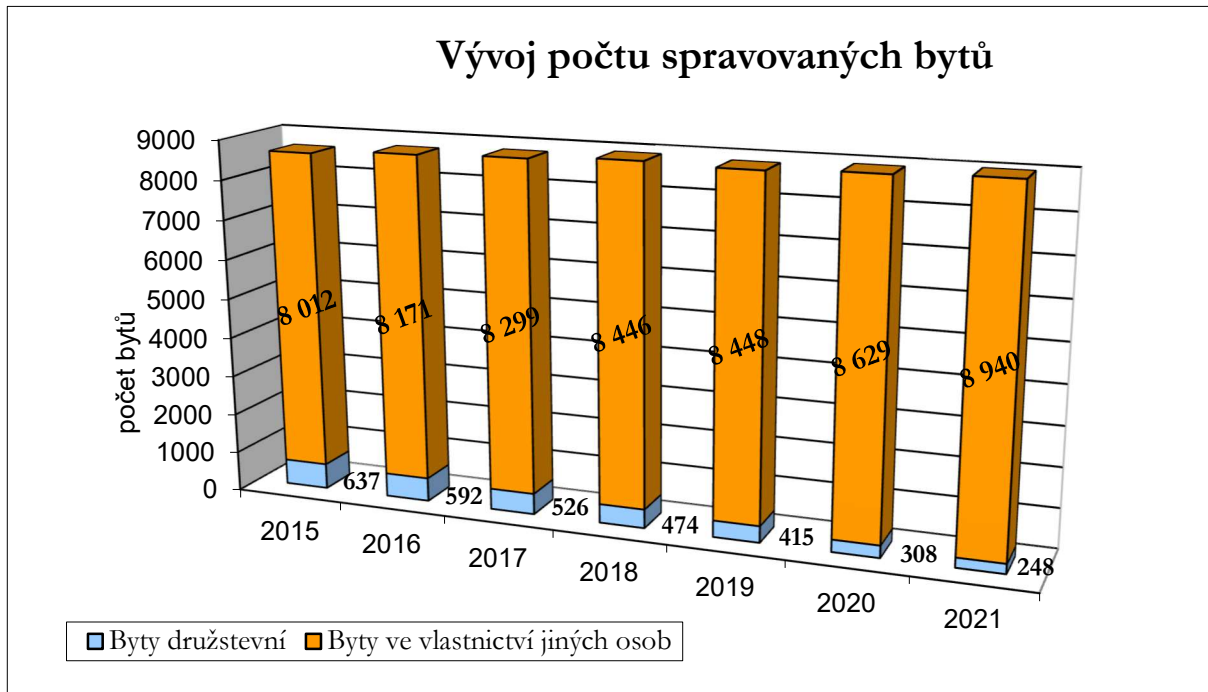
- realitní činnosti, správě a údržbě nemovitostí,
- vodoinstalátérství, topenářství,
- činnosti účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
- výrobě tepelné energie a rozvodu tepelné energie, nepodléhající licenci realizované ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje 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, znění přijatých změn dne 22.6.2017 a 17.6.2021.

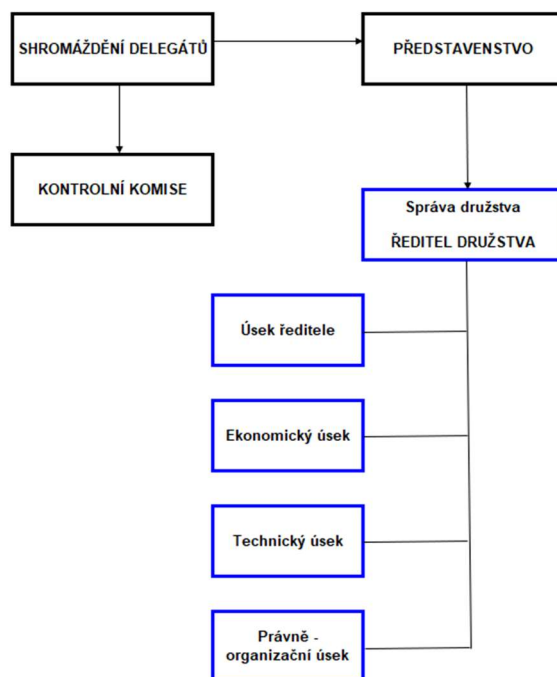
SBD SEVER patří k družstvům s nejvyšším počtem převedených bytů do vlastnictví členů. Z celkového počtu 6 682 jednotek bylo od zahájení převodů do vlastnictví převedeno ke konci roku 2021 již 6 430 jednotek, což je 96,29 %.

K 1. 1. 2022 bylo spravováno či vedeno účetnictví pro celkem 9 188 bytů, z čehož je 248 družstevních bytů a 8 940 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 190 garáží (z toho 397 družstevních) a 260 ostatních prostor.



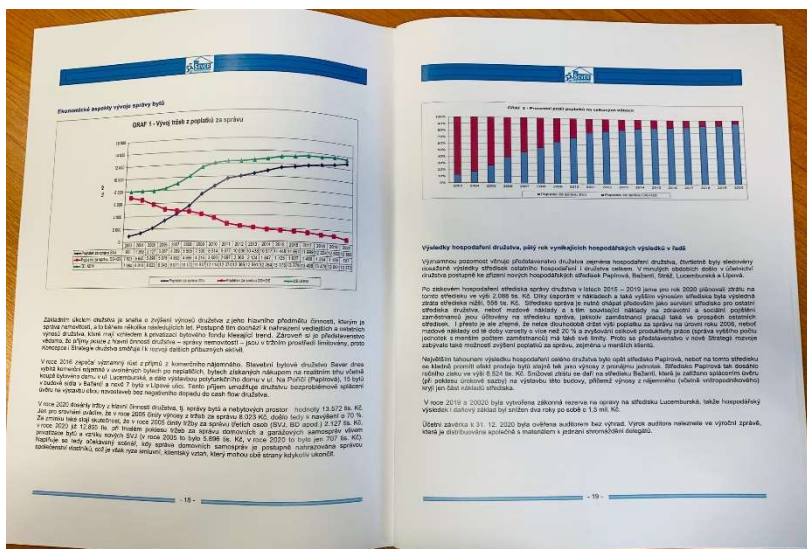
## 2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

### 2.1 Organizační schéma



## 2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2021 se konalo shromáždění delegátů dne 17. června 2021 v zasedací místnosti Zlatovláška v budově Stavebního bytového družstva Sever, ul. Bažantí 1415/3, Liberec.



## 2.3 Představenstvo

Do 17.6.2021 pracovalo představenstvo družstva ve složení:

- Ing. Mgr. Černý Petr, MBA** – 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

Od 18.6.2021 pracuje představenstvo družstva ve složení:

- Ing. Mgr. Černý Petr, MBA** – předseda představenstva
- Ing. Škoda Přemek – 1. místopředseda představenstva
- Ing. Šedivý Vratislav – 2. místopředseda představenstva
- Ing. Šeliga Karel – 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

<b>Ing. Mgr. Černý Petr, MBA</b>	– ředitel družstva
Ing. Nesibová Lenka	– hlavní ekonom
Ing. Gallistlová Beáta	– hlavní účetní
Šípová Markéta	– vedoucí zákaznického centra

## 2.6 Členská základna k 31. 12. 2021

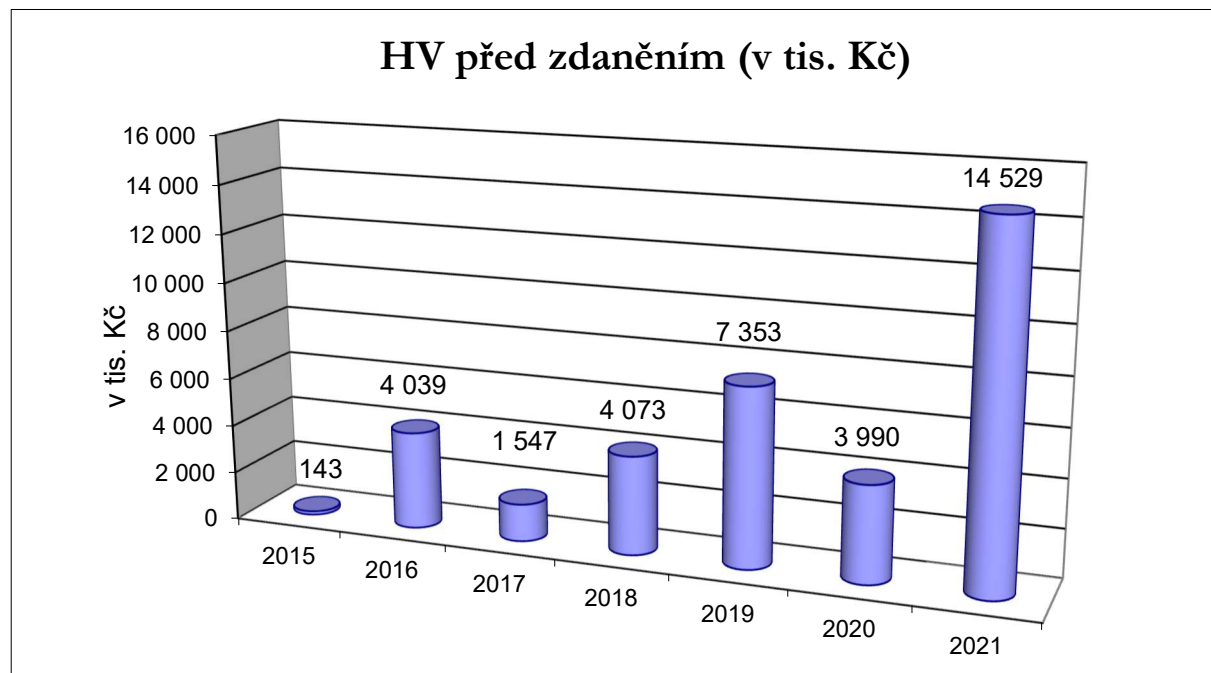
Počet členů družstva	628
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	599
z toho členové se základním členským vkladem (ZČV)	29

## 3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA K 31. 12. 2021

### 3.1 Výsledek hospodaření před zdaněním

**14 529 tis. Kč**

Následující graf ukazuje vývoj výsledku hospodaření před zdaněním v tis. Kč v letech 2015 – 2021:



### 3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek

886 tis. Kč

### 3.3 Dlouhodobý hmotný majetek

167 951 tis. Kč

### 3.4 Zásoby

181 tis. Kč

### 3.5 Finanční majetek

73 828 tis. Kč

Z toho: bankovní účty	48 686 tis. Kč
hotovost	303 tis. Kč
cenné papíry	24 839 tis. Kč

### 3.6 Výnosové úroky před zdaněním

693 tis. Kč

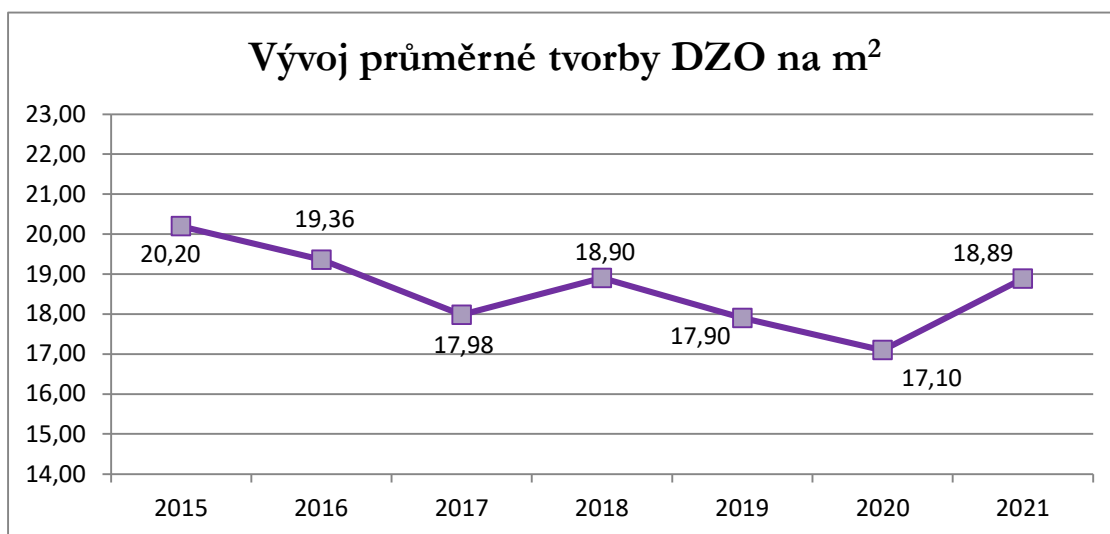
### 3.7 Výnosy z finančních investic

401 tis. Kč

### 3.8 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu

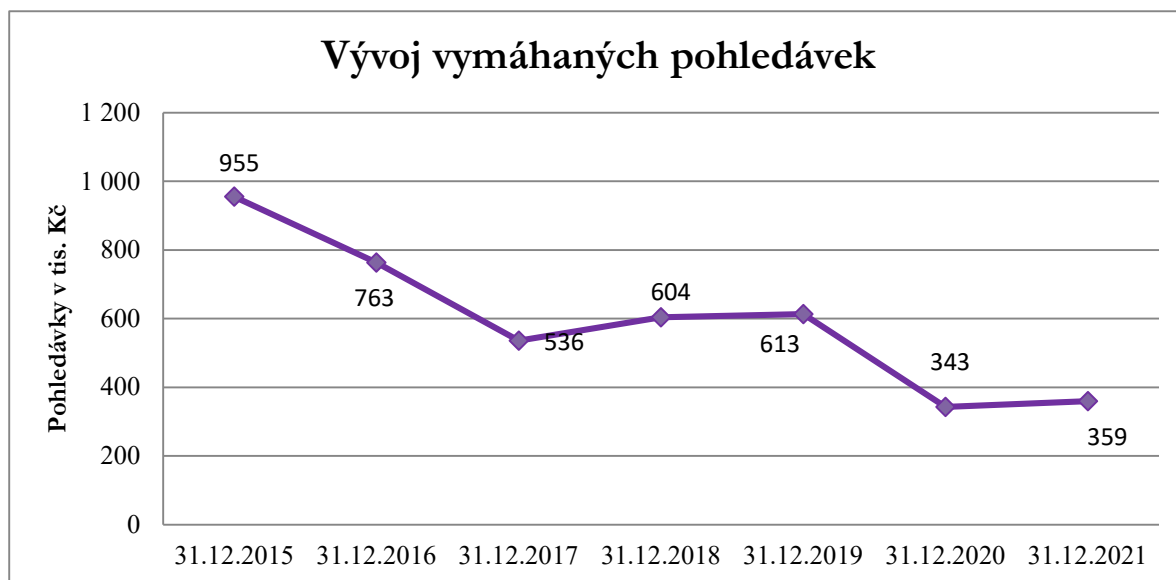
6 758 tis. Kč

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2021	12 726 220,- Kč
Tvorba	9 021 376,- Kč
Čerpání	14 989 422,- Kč
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2021</b>	<b>6 758 174,- Kč</b>



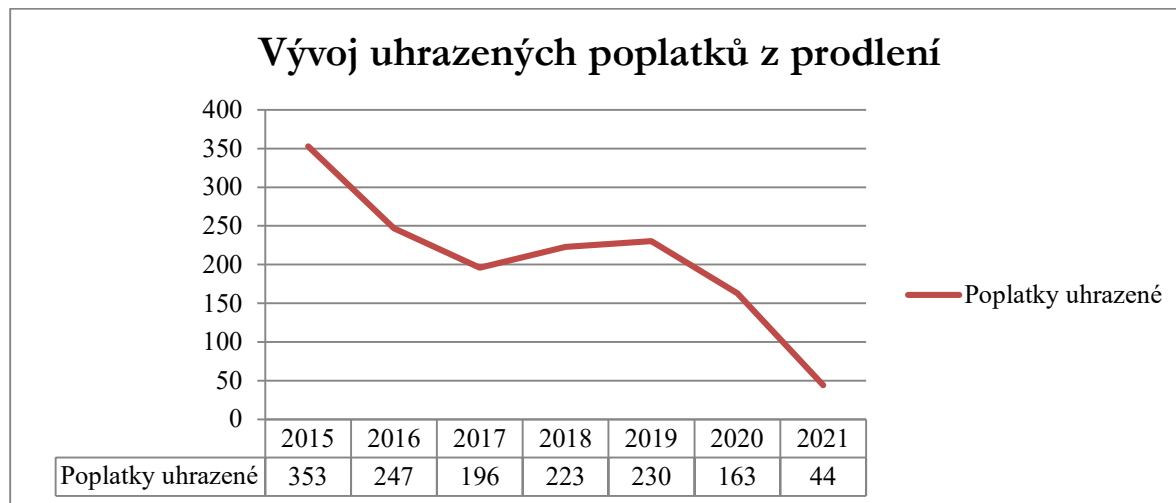
## 3.9 Pohledávky vymáhané

359 tis. Kč



## 3.10 Poplatky a úroky z prodlení

44 tis. Kč

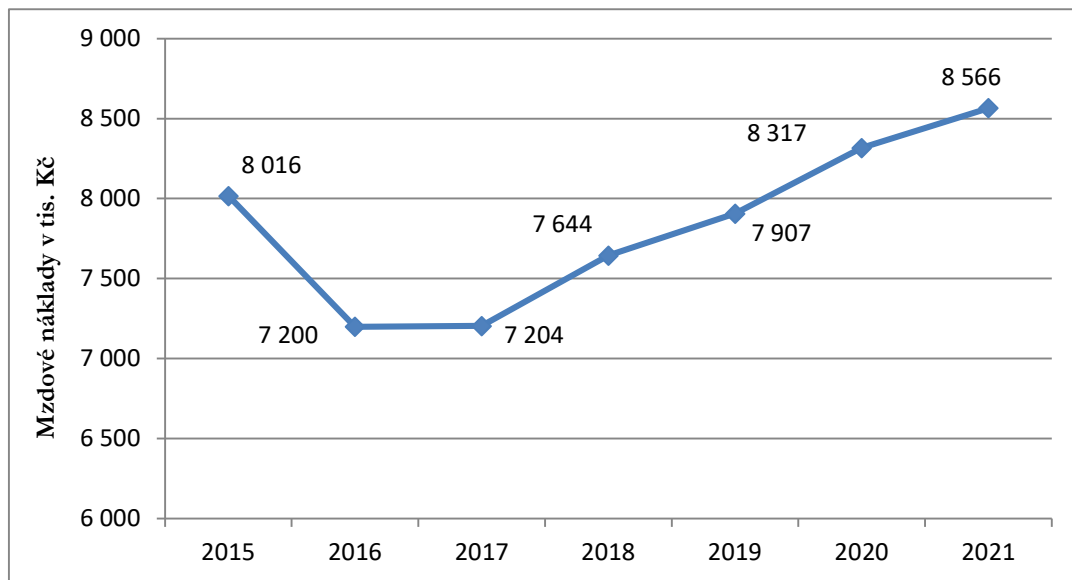




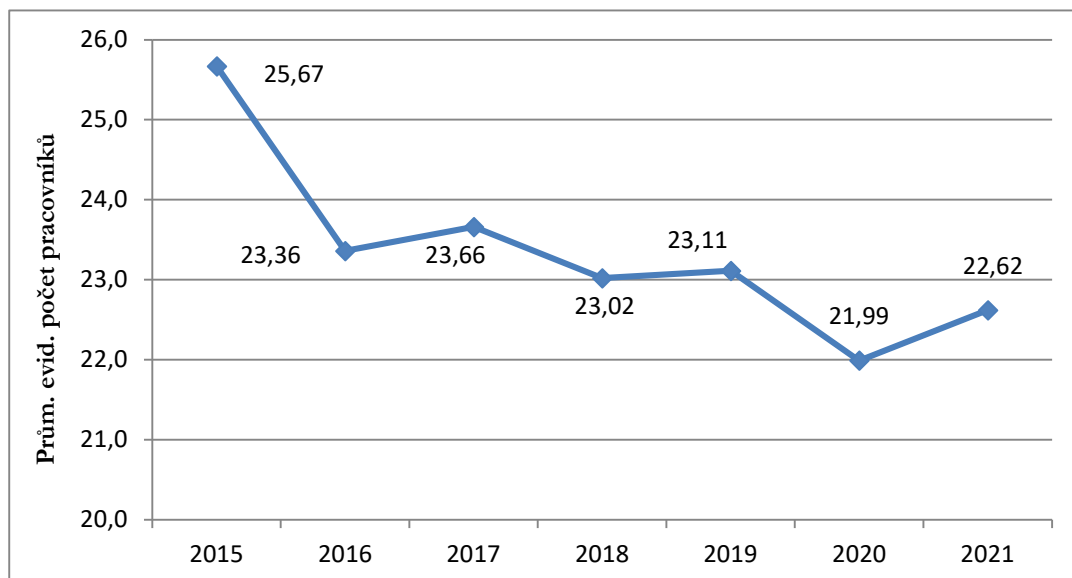
## 3.11 Pracovníci

Ke konci roku bylo na Správě družstva ve stavu THP včetně managementu 23 pracovníků po odpočtu MD (22,62 pracovního úvazku).

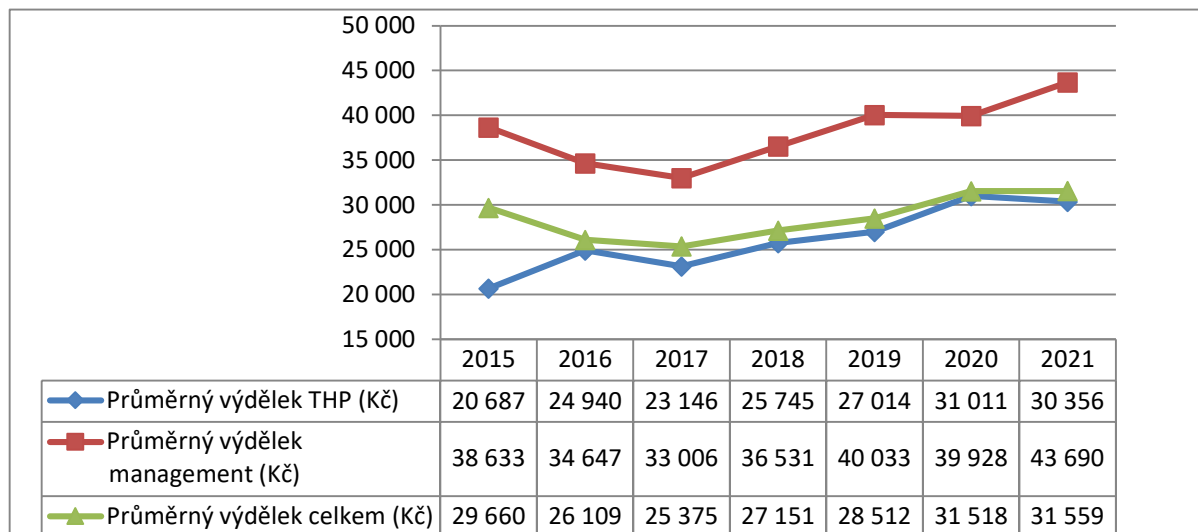
### 3.11.1 Vývoj mzdových nákladů



### 3.11.2 Vývoj průměrného evidovaného počtu pracovníků

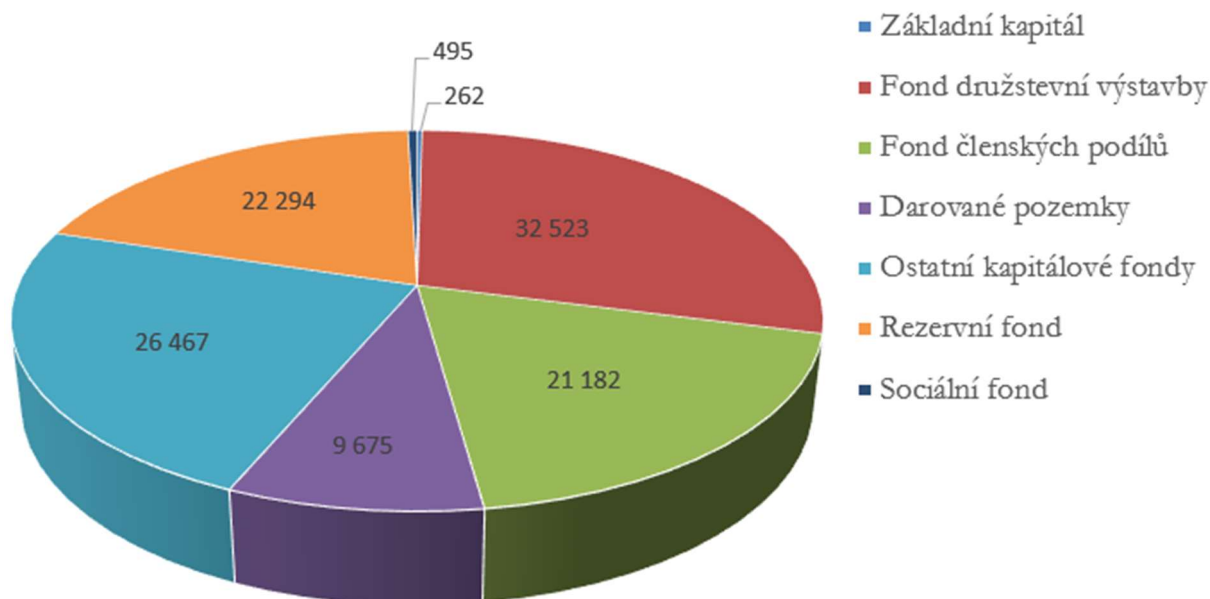


### 3.11.3 Vývoj průměrného výdělku THP, managementu a celkem



### 3.12 Stav fondů k 31. 12. 2021

Základní kapitál	262 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	32 523 tis. Kč
Fond členských podílů	21 182 tis. Kč
Darované pozemky	9 675 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	26 467 tis. Kč
Rezervní fond	22 294 tis. Kč
Sociální fond	495 tis. Kč
Nerozdělený zisk minulých let	0 tis. Kč
Neuhrazená ztráta minulých let	0 tis. Kč



## 4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

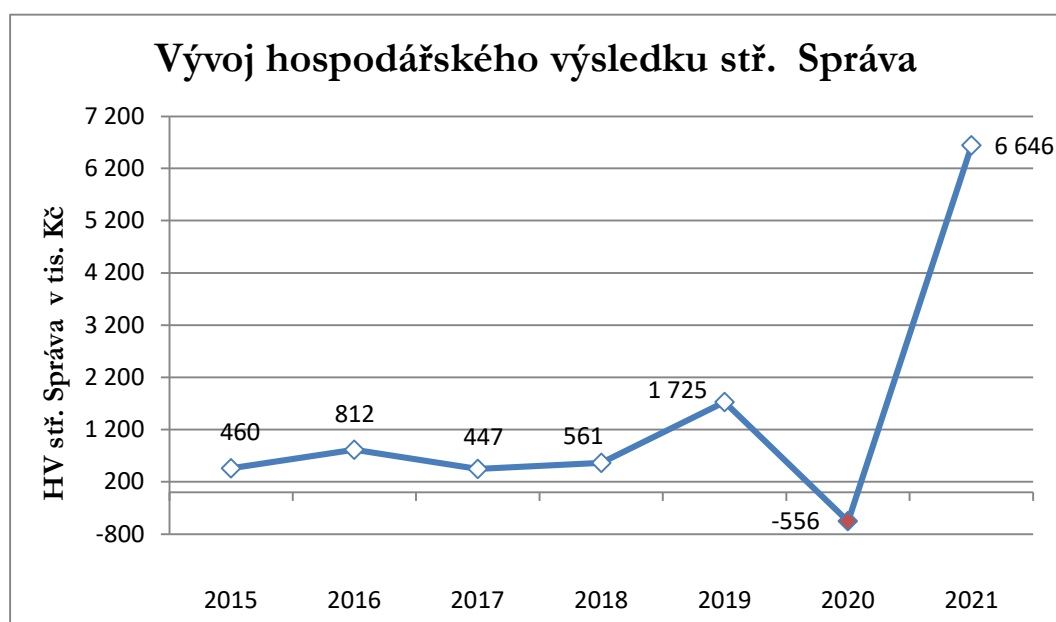
### 4.1 Výsledky hospodaření podle středisek před zdaněním \*

Číslo střediska	Název střediska	Náklady	Výnosy	Hospodářský výsledek
20900	Správa družstva	24 792	31 437	6 646
20782	Lucemburská	-2 644	210	2 853
20783	N-centrum	138	148	10
20784	Bažantí	2 466	1 764	-702
20785	Papírová	590	794	203
20786	Stráž n. Nisou	10 279	15 300	5 021
20787	Byty Lipová	327	911	584
30	Údržba	454	367	-87
40	Domovní samosprávy	997	997	0
50	Garáže	591	591	0
60	Kotelny	9 668	9 668	0
<b>SBD Sever CELKEM</b>		<b>47 658</b>	<b>62 187</b>	<b>14 529</b>

\* Výsledky hospodaření jednotlivých středisek zaokrouhlené na celé tisíce.

### 4.2 Středisko 20900 – Správa družstva

**zisk 6 645 546,- Kč**



<b>4.3 Středisko 20782 – Lucemburská</b>	<b>zisk 2 853 369,- Kč</b>
<b>4.4 Středisko 20783 – N-centrum</b>	<b>zisk 10 599,- Kč</b>
<b>4.5 Středisko 20784 – Bažantí</b>	<b>ztráta 701 833,- Kč</b>
<b>4.6 Středisko 20785 – Papírová</b>	<b>zisk 203 382,- Kč</b>
<b>4.7 Středisko 20786 – Stráž nad Nisou</b>	<b>zisk 5 021 020,- Kč</b>
<b>4.8 Středisko 20787 – Byty Lipová</b>	<b>zisk 584 228,- Kč</b>
<b>4.9 Střediska 30 – Údržba</b>	<b>ztráta 86 995,- Kč</b>
<b>4.10 Střediska 40 – Domovní samosprávy</b>	<b>0,- Kč</b>

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

#### **4.10.1 Opravy a udržování**

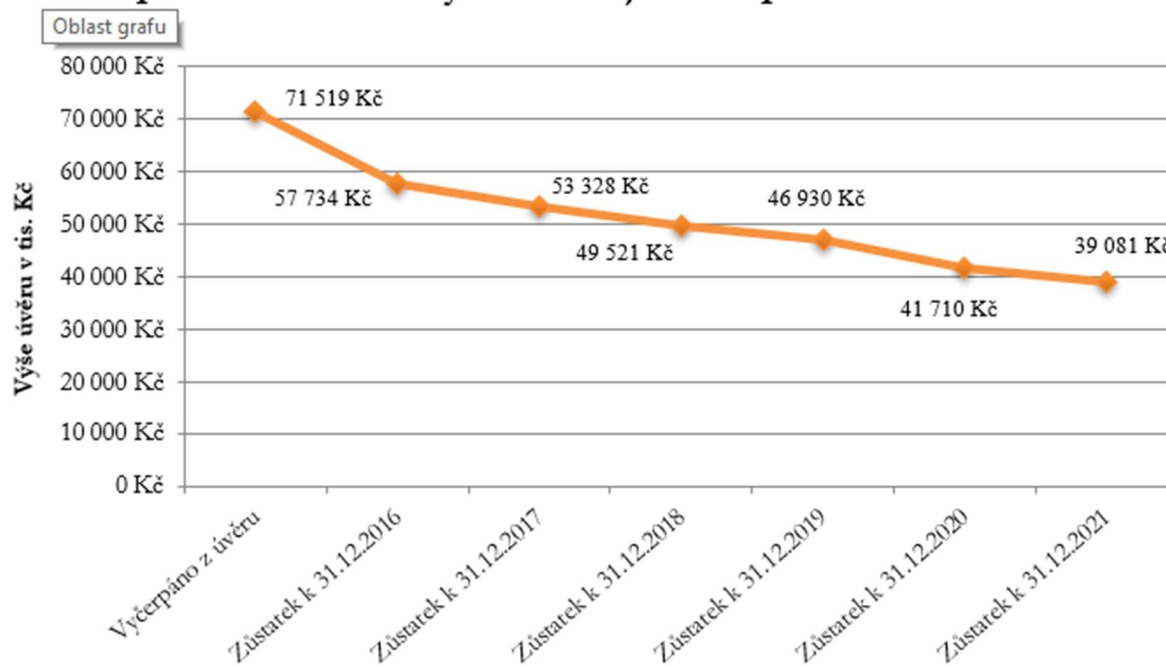
Opravy a udržování jsou nejčastěji prováděny dodavatelsky na základě uzavíraných smluv o dílo nebo na základě zaslaných objednávek. V menší míře jsou opravy a udržovací práce prováděny střediskem údržby družstva (zejména v lokalitě sídliště Broumovská), eventuálně svépomocí.

#### **4.10.2 Úvěry a dotace**

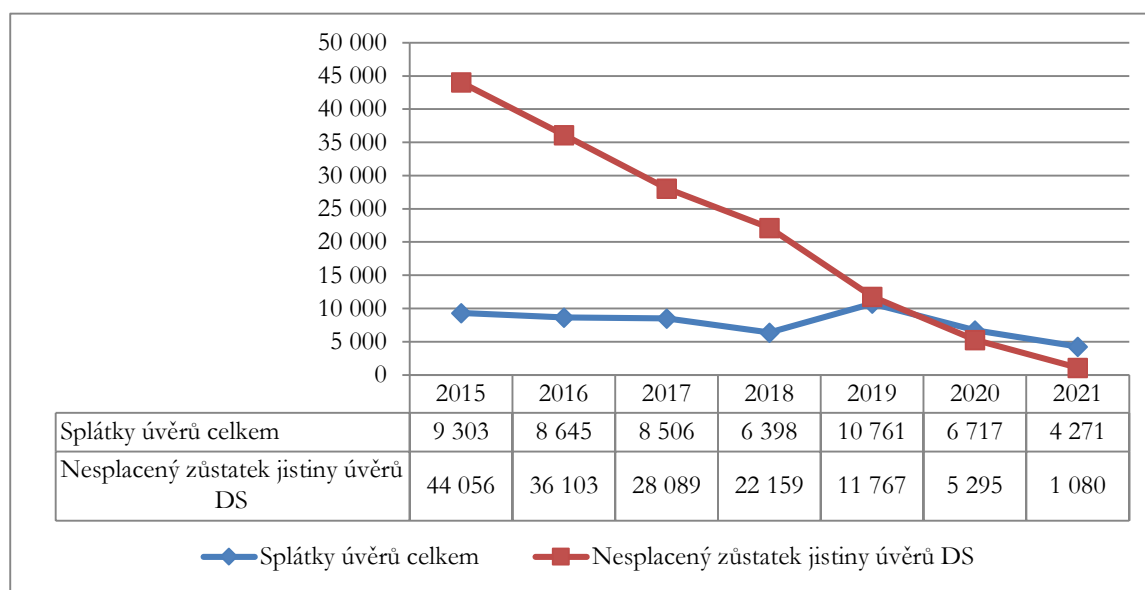
V roce 2021 nebyl přijat žádný úvěr na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů.

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 splaceno celkem 13 072 671,- Kč, z toho v roce 2021 2 629 557,- Kč a mimořádnými splátkami bylo splaceno celkem 19 365 486,- Kč. V roce 2021 nebyla provedena žádná mimořádná splátka.

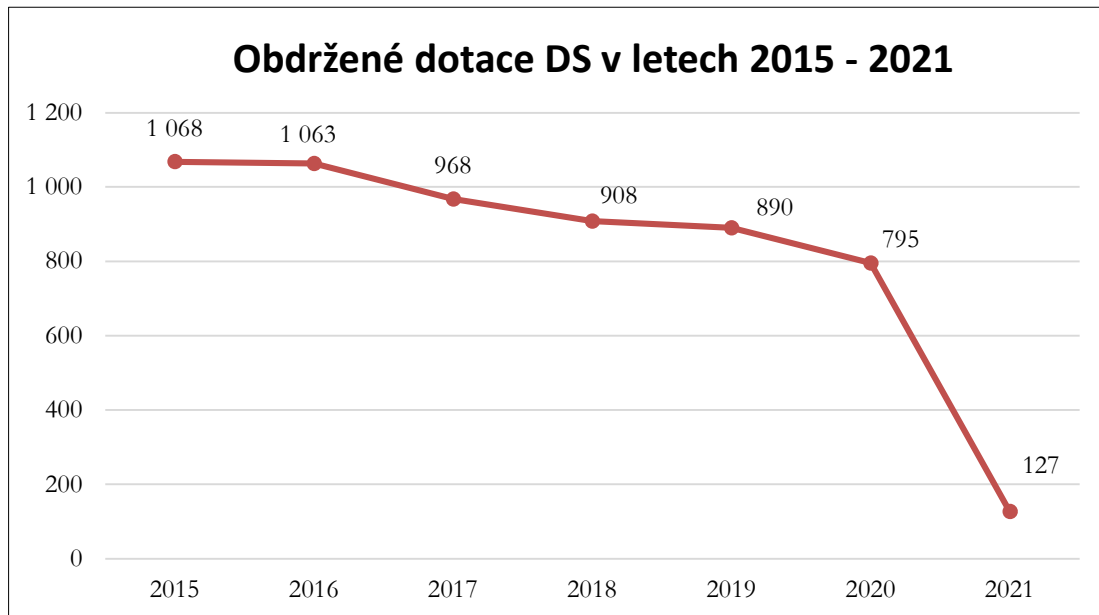
## Splácení úvěru na výstavbu objektů Papírová a Bažantí



Na řádných a mimořádných splátkách úvěrů bylo u domovních samospráv v roce 2021 uhrazeno celkem 4 271 tis. Kč. Následující graf zachycuje vývoj nesplacených zůstatků jistin úvěrů domovních samospráv (DS) a vývoj splátek úvěrů v jednotlivých letech:



Celkově byly získány na družstevní domy dotace ve výši 127 082,- Kč. V roce 2021 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.

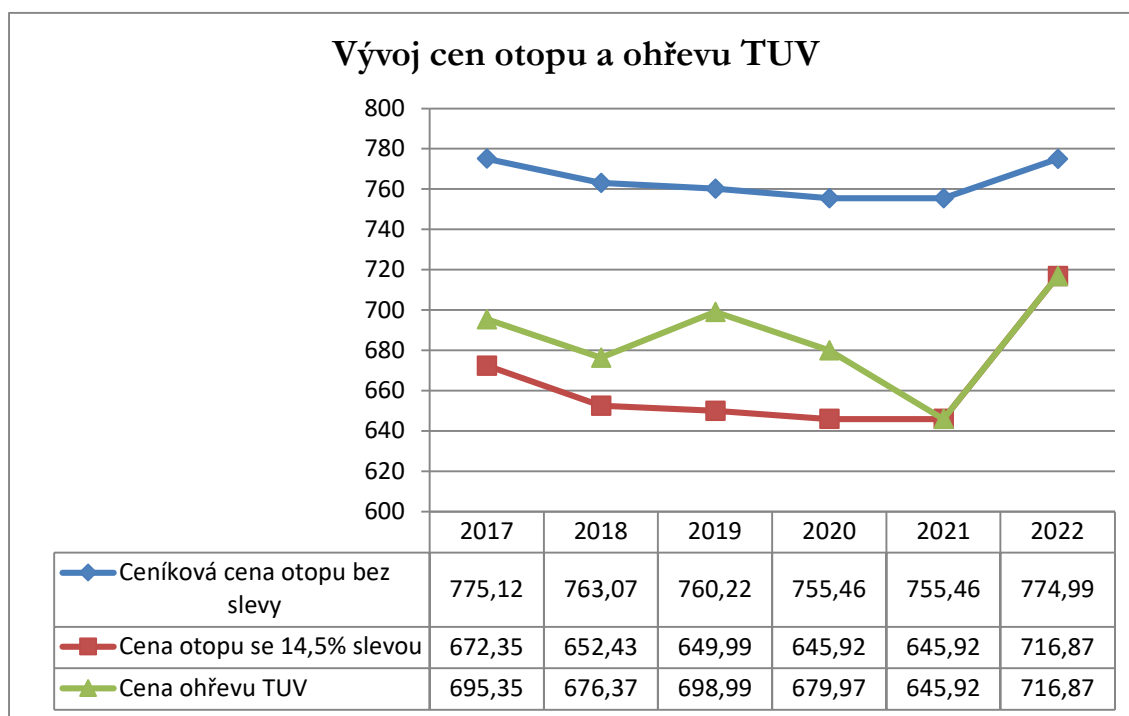
##### Vyúčtování služeb za rok 2021

Zálohy	12 946 745,91 Kč
Náklady	3 524 686,78 Kč
Přeplatek	9 422 059,13 Kč

## 4.11 Tepelné hospodářství a kotelny

### 4.11.1 Soustava centralizovaného zásobování teplem

Cena tepla a tepla pro ohřev byla spuštěním nového věrnostního programu Teplárny sjednocena od 1.1.2021.

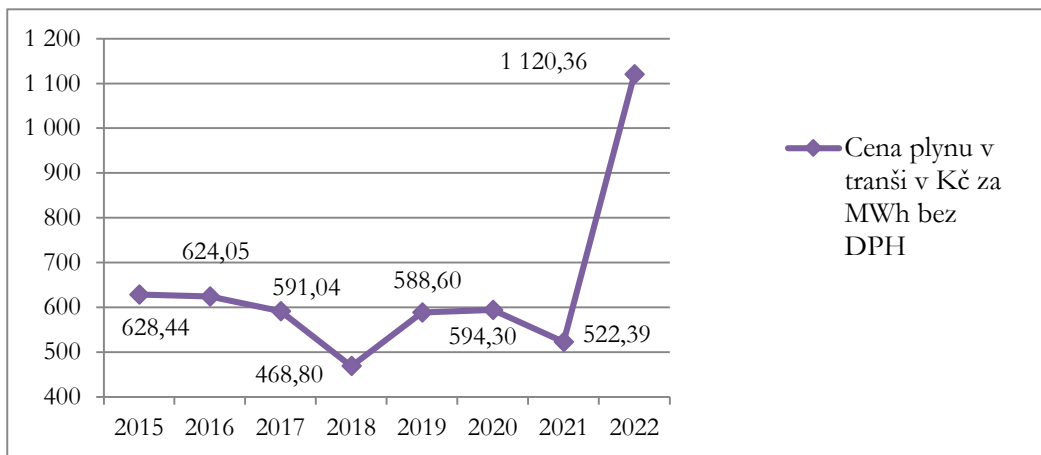
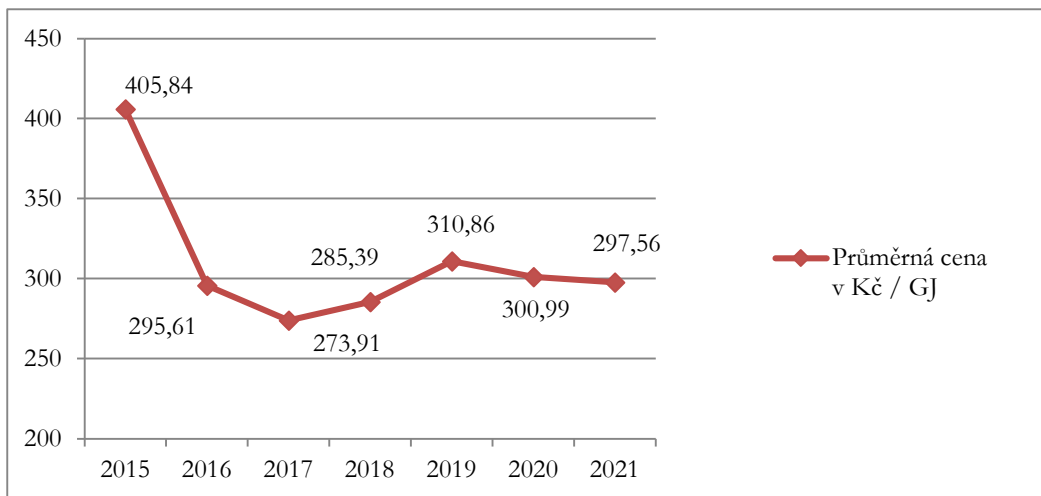


### 4.11.2 Kotelny

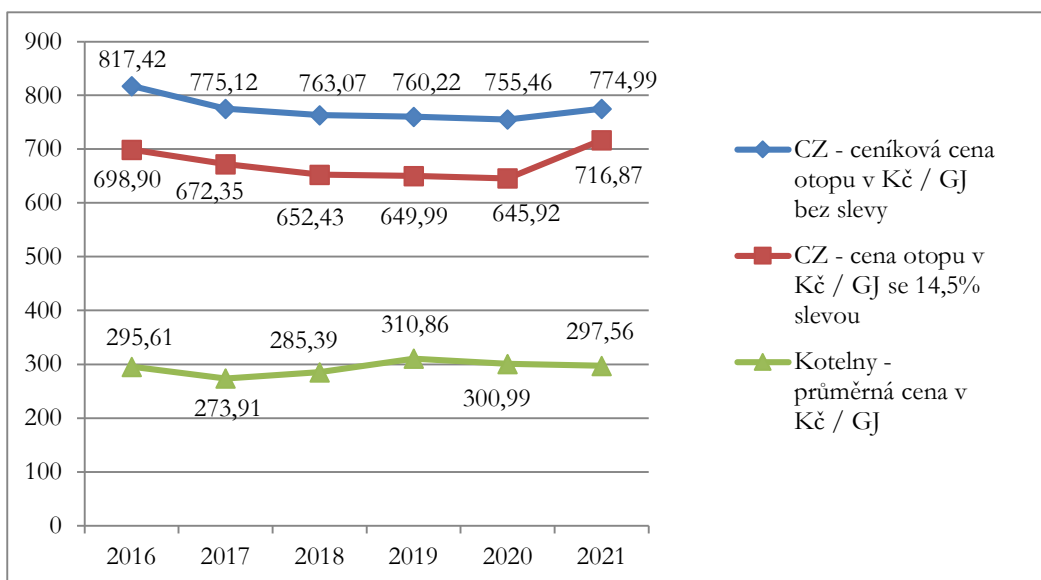
Přes web portál INNOGY realizujeme nákup tranší dle aktuálních potřeb v závislosti na aktuálním vývoji měny a ceny plynu na Lipské burze. Tento produkt umožňuje provádět nákup tranší v některých mimořádně výhodných obdobích, díky tomu dosahujeme ceny o cca 300 Kč/MWh nižší než je maloobětatelská cena u dominantních dodavatelů na trhu. Cena tepla na provozovaných kotelnách se po započtení všech režijních nákladů pohybovala v roce 2021 mezi 220,- Kč až 359,- Kč/GJ (průměr 297,56 Kč/GJ).

V roce 2021 spravovalo Stavební bytové družstvo Sever 38 kotel.

Následující dva grafy ukazují vývoj průměrné ceny za GJ u plynových kotel ve správě SBD Sever v letech 2015 – 2021 a vývoj ceny nakoupeného plynu za MWh bez DPH v letech 2015 – 2022:



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





## 5. PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

### 5.1 Vlastní kotelny

Kotelny jsou provozovány v souladu s platnou legislativou. V průběhu roku 2020 došlo po 25 letech k ukončení výroby náhradních dílů k plynovým kotlům instalovaným v našich domech (Baltská, Vodňanská, Horská), proto byla zahájena postupná výměna kotlů za kondenzační.



*Kotelna v ul. Bažantí*

### 5.2 Opatření na úsporu tepelné energie

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

### 5.3 Podporované projekty

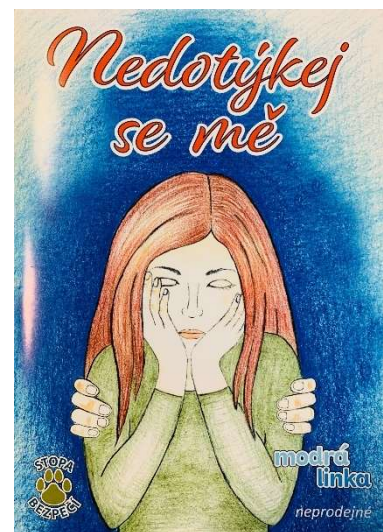
Stavební bytové družstvo Sever dlouhodobě poskytuje sponzorské dary vybraným institucím a projektům. K nejvýznamnějším patří ZOO Liberec, FK Jablonec, TJ HC Vlci Jablonec, Sport Club Tigers, z.s., projekt Divadlo dětem, nákup reklamních či kancelářských předmětů od BONA HELPO, FOR HELP či Otevřená srdce v nás, které pomáhají handicapovaným dětem. Dále podporujeme osvětu dětí a mladistvých díky brožurám Stopa bezpečí.



Lavička  
v ZOO Liberec



Divadlo dětem



Brožury  
Stopa bezpečí s. r. o.

FOR HELP



Sport Club Tigers

Fotbalový Klub Jablonec



Hokejový klub  
Vlci Jablonec



Vydavatelství  
Paprasek

BONA  
HELPO



Druhou zájmovou sobotu se ve Veseckém areálu konal tradiční Dětský den, tentokrát ve spolupráci se Spolkem veteránů a za podpory Libereckého kraje. Hlavním bodem programu byla rekonstrukce vojenské bitvy, která měla připomenout 30. výročí osvobození Kuvajtu spojeneckými vojsky známé pod názvem Pouštní bouře. Doprovodný program zajistila Policie ČR s ukázkami výcviku služebních psů, v několika blocích zpěvačky, díky nimž si mohli děti připomenout např. písničky z filmových pohádek. Nechyběly ani skákací hrady, trampolíny a kolotoče pro děti a vyhlídkové lety vrtulníkem pro dospělé.



## 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 2021 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 stále 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 je SBD Sever v oblasti správy nemovitostí největším správcem v Libereckém kraji v počtu spravovaných jednotek.

Družstvo také 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.

Bytový dům tvoří tři věže, které jsou vzájemně propojeny, a společné kryté dvoupatrové parkoviště. V domě je 114 bytů a 144 parkovacích stání. Realizace projektu trvala více jak čtyři roky a finální cena díla činila 507 mil. Kč vč. DPH. Výstavba nebyla podpořena žádnou dotací. Členové družstva byli povinni složit alespoň 1/4 pořizovací ceny a zbývající část pořizovací ceny je hrazena z investičního úvěru České spořitelny se splatností 25 let. Zájem o družstevní bydlení byl velký, všechny byty byly obsazeny již půl roku před dokončením výstavby.



U příležitosti kolaudace a předání domu se dne 23. července 2021 uskutečnilo slavnostní setkání zástupců společností podílejících se na výstavbě a dalších významných hostů. Po krátkém vystoupení řečníků byla slavnostně přestřižena páska a u velkého dortu došlo k symbolickému předání marcipánového klíče zástupcům BD Oáza Liberec. První nájemníci se do domu začali stěhovat od 1. srpna 2021.



Dalším projektem, který SBD Sever začalo v roce 2021 realizovat, je výstavba bytového domu v centru Liberce vedle současného sídla SBD Sever. Projekt nese název Rezidence Liliová a nabídne 28 luxusních bytů v osobním vlastnictví s parkovacími místy a také dvě nebytové jednotky pro komerční využití.

Půdorys bytového domu je ve tvaru písmene L. Členění fasády domu vychází z klasicistního tvarosloví sloupového řádu s hmotově uvolněnými nárožními, kde jsou umístěné rohové lodžie.



Výstavba by měla být dokončena v prosinci 2022.

V roce 2020 přijalo shromáždění delegátů SBD SEVER novou Koncepti rozvoje družstva pro roky 2021–2024. Z této přijaté Konceptce 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 2021 činí celkem 14 529 317,- Kč.**

**Celková daň z příjmů právnických osob za rok 2021 činí 1 506 700,- Kč.**

**Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2021 ve výši 13 022 617,- Kč navrhuje rozdělit takto:**

- 1 377 000,- Kč přidělit do sociálního fondu družstva (účet 427),
- 11 645 617,- Kč přidělit do rezervního fondu (účet 422).

## **9. PŘÍLOHY**

Rozvaha v plném rozsahu za rok 2021  
Výkaz zisku a ztrát za rok 2021  
Cash flow za rok 2021  
Příloha za rok 2021  
Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2021  
Výrok audítora

**ROZVAHA**  
**v plném rozsahu**

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SEVER

ke dni 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ
00042579

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

Bažantí 1415/3

460 01 Liberec

Označ. a	A K T I V A b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+78)	001	<b>343.886</b>	<b>-21.576</b>	<b>322.310</b>	<b>336.943</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	<b>16.681</b>		<b>16.681</b>	<b>30.077</b>
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	<b>210.618</b>	<b>-14.695</b>	<b>195.923</b>	<b>218.901</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	<b>886</b>	<b>-886</b>		
1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	<b>886</b>	<b>-886</b>		
2.1.	Software	007	<b>886</b>	<b>-886</b>		
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	<b>181.760</b>	<b>-13.809</b>	<b>167.951</b>	<b>195.753</b>
1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	<b>179.855</b>	<b>-12.798</b>	<b>167.057</b>	<b>194.551</b>
1.1.	Pozemky	016	<b>14.680</b>		<b>14.680</b>	<b>25.056</b>
1.2.	Stavby	017	<b>165.175</b>	<b>-12.798</b>	<b>152.377</b>	<b>169.495</b>
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	<b>1.905</b>	<b>-1.011</b>	<b>894</b>	<b>1.202</b>
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	27.972		27.972	23.148
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	27.944		27.944	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	28		28	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	115.835	-6.881	108.954	86.992
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	181		181	182
1.	Materiál	039	181		181	182
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	41.826	-6.881	34.945	38.564
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	41.826	-6.881	34.945	38.564
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	12.100	-6.881	5.219	6.630
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	7.500		7.500	
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	22.226		22.226	31.934
2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	151		151	979
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	13.296		13.296	16.351
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
2.4.6.	Jiné pohledávky	067	8.779		8.779	14.604

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	<b>24.839</b>		<b>24.839</b>	<b>25.577</b>
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	<b>24.839</b>		<b>24.839</b>	<b>25.577</b>
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 76+77)	075	<b>48.989</b>		<b>48.989</b>	<b>22.669</b>
1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	<b>303</b>		<b>303</b>	<b>344</b>
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	<b>48.686</b>		<b>48.686</b>	<b>22.325</b>
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	<b>752</b>		<b>752</b>	<b>973</b>
1.	Náklady příštích období	079	<b>752</b>		<b>752</b>	<b>973</b>
2.	Komplexní náklady příštích období	080				
3.	Příjmy příštích období	081				



Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 83+105+110+147)	082	<b>322.310</b>	<b>336.943</b>
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	<b>125.921</b>	<b>127.978</b>
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	<b>262</b>	<b>262</b>
1.	Základní kapitál	085	<b>262</b>	<b>262</b>
2.	Vlastní podíly (-)	086		
3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	<b>89.847</b>	<b>104.393</b>
1.	Ážio	089		
2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	<b>89.847</b>	<b>104.393</b>
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	<b>89.847</b>	<b>104.393</b>
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	<b>22.789</b>	<b>20.301</b>
1.	Ostatní rezervní fond	097	<b>22.294</b>	<b>19.421</b>
2.	Statutární a ostatní fondy	098	<b>495</b>	<b>880</b>
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	<b>13.023</b>	<b>3.022</b>
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	<b>190.211</b>	<b>202.248</b>
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105		<b>3.000</b>
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		<b>3.000</b>
4.	Ostatní rezervy	109		
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	<b>190.211</b>	<b>199.248</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	<b>48.444</b>	<b>61.698</b>
1.	Vydané dluhopisy (ř. 113+114)	112		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	<b>40.837</b>	<b>47.831</b>
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	<b>6.758</b>	<b>12.726</b>
4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
7.	Závazky - podstatný vliv	120		
8.	Odložený daňový závazek	121		

Označ. a	P A S I V A b	řád c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
9.	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122	849	1.141
9.1.	Závazky ke společnostem	123		
9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
9.3.	Jiné závazky	125	849	1.141
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 až 136)	126	141.767	137.550
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	12.947	18.106
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	533	2.659
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	128.287	116.785
8.1.	Závazky ke společnostem	137	325	325
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	8	9
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	410	416
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	294	139
8.6.	Dohadné účty pasivní	142	3	3
8.7.	Jiné závazky	143	127.247	115.893
C.III.	Časové rozlišení pasiv (ř. 145+146)	144		
1.	Výdaje příštích období	145		
2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 148+149)	147	6.178	6.717
1.	Výdaje příštích období	148	6.168	6.707
2.	Výnosy příštích období	149	10	10

Sestaveno dne: 11.04.2022

Právní forma účetní jednotky : družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky : správa bytů

Podpisový záznam :

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo  
jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SEVER

ke dni 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ
00042579

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

Bažantí 1415/3

460 01 Liberec

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	38.095	36.478
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	17.440	17.745
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	9.506	9.520
3.	Služby	6	7.934	8.225
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	17.770	16.771
1.	Mzdové náklady	10	13.042	12.316
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	4.728	4.455
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	4.367	4.097
2.2.	Ostatní náklady	13	361	358
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	1.801	2.254
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	3.209	3.338
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	3.209	3.338
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-1.408	-1.084
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	15.090	20.281
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	15.300	19.524
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	-210	757
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	9.420	16.690
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	10.257	13.176
2.	Prodaný materiál	26		
3.	Daně a poplatky	27	748	861
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-3.000	1.500
5.	Jiné provozní náklady	29	1.415	1.153
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	6.754	3.299

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	7.500	
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	7.500	
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36+37)	35		
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40+41)	39	693	903
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	693	903
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	854	1.155
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	854	1.155
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	495	1.035
K.	Ostatní finanční náklady	47	58	91
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	7.775	692
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	14.529	3.990
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50	1.506	969
1.	Daň z příjmů splatná	51	1.506	969
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	13.023	3.022
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	13.023	3.022
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	61.873	58.697

Sestaveno dne: 11.04.2022

Právní forma účetní jednotky: družstvo

Předmět podnikání: správa bytů

Podpisový záznam:

## Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2021

v tis. Kč

		Stav v běžném obd.	Stav v minulém obd.
<b>P</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněž.ekvivalentů na začátku účet.období</b>	<b>48 246</b>	<b>68 806</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>			
<b>Z</b>	<b>Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (úctů 591-596 )</b>	<b>14 529</b>	<b>3 990</b>
<b>A.1.</b>	<b>Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)</b>	<b>-37 389</b>	<b>-33 648</b>
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	3 209	3 338
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-1 408	1 084
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) , Zisk = minus	-15 300	-19 524
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtov. náklad.úroky (+) s výjimkou kapitaliz.úroků a vyúčt. výnos.úroky (-)	-912	-1 247
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-22 978	-17 298
<b>A.*</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)</b>	<b>-22 860</b>	<b>- 29 658</b>
<b>A.2.</b>	<b>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu</b>	<b>7 075</b>	<b>9 465</b>
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	3 398	-1 949
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	3 678	11 411
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-1	3
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněž.prostředků	0	0
<b>A.**</b>	<b>Čistý peněžní tok z prov. čin. před zdaněním a mimoř. položkami (A.**+A.2)</b>	<b>-15 785</b>	<b>-20 193</b>
<b>A.3</b>	<b>Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)</b>	<b>-315</b>	<b>-296</b>
<b>A.4.</b>	<b>Přijaté úroky (+)</b>	<b>1 188</b>	<b>1 939</b>
<b>A.5.</b>	<b>Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za doměrky daně za minulá období (-)</b>	<b>1 306</b>	<b>1 265</b>
<b>A.6.</b>	<b>Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimoř. výsledek hospodaření včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimoř.činnosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A.***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.** + A.3 až A.6)</b>	<b>-13 606</b>	<b>- 17 284</b>
<b>B.1.</b>	<b>Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv</b>	<b>6 010</b>	<b>-26 851</b>
<b>B.2.</b>	<b>Příjmy z prodeje stálých aktiv</b>	<b>15 300</b>	<b>19 523</b>
<b>B.3.</b>	<b>Půjčky a úvěry spřízněným osobám</b>	<b>16 682</b>	<b>5 295</b>
<b>B.***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)</b>	<b>37 992</b>	<b>- 2 033</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
<b>C.1.</b>	<b>Dopady změn dlouhodob.závazků, popř. takových krátkod.závaz., které spadají do oblasti finanč. čin. (např. některé prov. úvěry) na peněž. prostř. a ekvivalenty</b>	<b>13 254</b>	<b>17 834</b>
<b>C.2.</b>	<b>Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>-12 058</b>	<b>- 19 077</b>
C.2.1.	Zvýš. peněž. prostř. z titulu zvýšení základního kapitálu, event. rezerv. fondů (+)	2 488	5 187
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	-2
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-14 546	-25 759
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplac.srážk.daně	0	0
<b>C.***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1 + C.2)</b>	<b>1 196</b>	<b>-1 243</b>
<b>F</b>	<b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)</b>	<b>25 582</b>	<b>-20 560</b>
<b>R</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)</b>	<b>73 828</b>	<b>48 246</b>
Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
11.04.2022		Ing. Mgr. Petr Černý, MBA	

## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2021

**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

<b>Rozhodující předmět podnikání:</b>	zajišťování správy bytových a nebytových objektů vlastních či ve vlastnictví jiných osob a zajišťování jejich provozu		
<b>Datum založení:</b>	14.08.1965		
<b>Datum zápisu do obchodního rejstříku:</b>	02.11.1965		
<b>Vlastníci podílů na základním kapitálu:</b>	členové družstva		
<b>Statutární zástupci:</b>	Ing. Mgr. Petr Černý, MBA - předseda představenstva představenstvo - dle výpisu z OR		
<b>Členi dozorčího orgánu:</b>	kontrolní komise		
<b>Změny v OR v roce 2021:</b>	V roce 2021 pracovalo představenstvo ve složení:  Ing. Mgr. Černý Petr, MBA - předseda představenstva Ing. Škoda Přemek - 1. místopředseda představenstva Ing. Šedivý Vratislav - 2. místopředseda představenstva Ing. Šeliga Karel - člen představenstva Ing. Jiří Šubr - člen představenstva (jako náhradník - odstoupil 17.6.2021) Michal Bezucha - člen představenstva  V roce 2021 pracovala kontrolní komise ve složení:  Ing. Řepa Josef - předseda kontrolní komise Tesař Zdeněk - místopředseda kontrolní komise Jindra Petr - člen kontrolní komise  V předmětu podnikání nebyly provedeny změny.		
<b>Podíly v jiné organizaci:</b>	žádné		
<b>Ovládací smlouvy:</b>	nejsou		
<b>Průměrný počet zaměstnanců:</b>	22,62	<b>Osobní náklady (v tis. Kč):</b>	17 770
<b>Z toho řídicích pracovníků:</b>	2	<b>Odměny funkcionářům (v tis. Kč):</b>	940
		<b>z toho představenstvu družstva (v tis. Kč):</b>	750
<b>Půjčky a úvěry poskytnuté jiným osobám:</b>	stav k 31.12.2021 0		
<b>Poskytnuté záruky:</b>	nebyly poskytnuty žádné záruky		
<b>Ostatní plnění spřízněným osobám:</b>	žádná plnění nebyla poskytnuta		

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

<b>Ocenění zásob:</b>	pořizovací ceny
<b>Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku:</b>	pořizovací ceny
<b>Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností:</b>	v roce 2021 nebyl vytvořen
<b>Ocenění cenných papírů a podílů:</b>	krátkodobé cenné papíry byly k 31. 12. 2021 oceněny reálnou hodnotou
<b>Stanovení reprodukční ceny:</b>	v roce 2021 nebyla použita
<b>Druhy nákladů souvisejících s pořízením zásob:</b>	balné, poštovné, dopravné
<b>Změny proti předcházejícímu účetnímu období:</b>	ve způsobu oceňování nedošlo k žádným změnám
<b>Způsob stanovení opravných položek k majetku:</b>	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
<b>Metody při stanovení odpisů dlouhodobého majetku:</b>	účetní odpisy jsou stanoveny rovnoměrné daňové odpisy jsou stanoveny rovnoměrné
<b>Způsob přepočtu cizích měn na českou měnu:</b>	kurz uvedený na účetním dokladu k okamžiku uskutečnění účetního případu
<b>Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou:</b>	ocenění reálnou hodnotou je použito pouze u krátkodobých cenných papírů

## DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

### Významné položky v rozvaze

<b>Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky:</b>	
Vzhledem k tomu, že nejsou významné rozdíly mezi účetními a daňovými záznamy, nebylo o odložené dani účtováno.	
<b>Rozpis dlouhodobých bankovních úvěrů:</b>	
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 31.12.2021:	<b>40 837 tis. Kč</b>
<b>Zajištění poskytnutých úvěrů:</b>	
Úvěry jsou zajištěny zástavním právem na družstevní domy, na jejichž výstavbu byly poskytnuty. Zástavní právo pro ČSOB:	<b>146 043 tis. Kč</b>
Úvěr na výstavbu byt.domu Papírová a úvěr na výstavbu sídla v ul. Bažantí byl v roce 2018 sloučen v jeden a je zajištěn zástavním právem. Zástavní právo pro ČSOB:	<b>51 010 tis. Kč</b>
Úvěry na rekonstrukci a opravy bytových domů jsou zajištěny blankosměnkou a/nebo ručitelským prohlášením vlastníků.	
<b>Přijaté dotace:</b>	<b>v tis. Kč</b>
- na úhradu úroků k úvěrům na rekonstrukce panel. domů:	127 (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
<b>Další významné položky:</b>	
V roce 2021 byly do vlastnictví převedeny:	<b>v tis. Kč</b>
byty v hodnotě	15 351
pozemky v hodnotě	10 258
garáže v hodnotě	0
kotelny v hodnotě	0
V roce 2021 nebyly vyřazeny žádné stavby ani budovy z důvodu prodeje.	

### Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

<b>Doměrky splatné daně z příjmů za minulá účetní období:</b>	
žádné	
<b>Rozpis inventurních rozdílů:</b>	
při inventurách majetku a závazků nebyly zjištěny žádné inventurní rozdíly	
<b>Odložená daň:</b>	
nebyla stanovena	

### Významné události od rozvahového dne do sestavení účetní závěrky

nebyly



<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč):</b>								
druh	stav k 1.1.2021		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2021	
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky
software	886	886	0	0	0	0	886	886
<b>C E L K E M</b>	<b>886</b>	<b>886</b>					<b>886</b>	<b>886</b>
Pořízený ve sledovaném období: nebyl Vyřazený ve sledovaném období: nebyl Dlouhodobý nehmotný majetek neuvedený v rozvaze: není Dlouhodobý nehmotný majetek v podrozvaze: není								
<b>Dlouhodobý hmotný majetek - odepisovaný (v tis. Kč):</b>								
druh	stav k 1.1.2021		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2021	
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky
budovy a stavby	19 131	0	0	0	0	0	19 131	0
budovy a stavby DBV	160 260	9 896	1 134	2 902	15 351	0	146 043	12 798
stroje, přístroje a zařízení	649	542	0	28	0	0	649	570
dopravní prostředky	1 257	162	0	280	0	0	1 257	441
inventář	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>C E L K E M</b>	<b>181 297</b>	<b>10 600</b>	<b>1 134</b>	<b>3 209</b>	<b>15 351</b>	<b>0</b>	<b>167 080</b>	<b>13 809</b>
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): 2 044  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): 1 890								

<b>Dlouhodobý hmotný majetek - neodepisovaný (v tis. Kč):</b>				
druh	stav k 1.1.2021	přírůstky	úbytky	stav k 31.12.2021
pozemky správa	14 511	0	10 258	4 254
pozemky DBV	10 545	0	119	10 426
<b>C E L K E M</b>	<b>25 056</b>	<b>0</b>	<b>10 377</b>	<b>14 680</b>
<b>Majetek zatížený zástavním právem:</b>				
Zástavním právem jsou zatíženy domy DBV, jak je uvedeno v části týkající se úvěrů. Zástavním právem je zatížen bytový dům Papirova a nové sídlo správy družstva v ul. Bažantí.				
<b>Finanční leasing:</b>				
není				
<b>Majetkové cenné papíry a účasti (v tis. Kč):</b>				
Družstvo vlastní krátkodobé cenné papíry v hodnotě: 24 839				
<b>Pohledávky (v tis. Kč):</b>				
Pohledávky z obchodního styku po lhůtě splatnosti nad 90 dnů: 1 265				
Pohledávky po lhůtě splatnosti po 30 dnech za dlužným nájemným: 359				
Pohledávky za poplatky z prodlení za dlužným nájemným : 5 998				
Pohledávky kryté zástavním právem: nejsou				

**Základní kapitál:**

V roce 2021 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:	628

**Rozdělení zisku/ztráty předcházejícího období:**

Zisk před zdaněním za rok 2020:	3 990
Zisk po zdanění za rok 2020:	3 022
- z toho příděl do sociálního fondu	150
- z toho příděl rezervního fondu	2 872

**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)**

Žádné rezervy nebyly tvořeny.

**Výnosy**

	v tis. Kč
Výnosy středisek bytového hospodářství	11 243
Vnitropodnikové výnosy středisek bytového hospodářství	14
Výnosy středisek ostatního hospodaření pro externí	50 630
Vnitropodnikové výnosy středisek ostatního hospodaření	300
<b>Výnosy z běžné činnosti</b>	<b>61 873</b>
<b>Vnitropodnikové výnosy</b>	<b>314</b>
<b>VÝNOSY CELKEM</b>	<b>62 187</b>

Datum:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
11.04.2022	Ing. Mgr. Petr Černý, MBA předseda představenstva	Ing. Lenka Nesibová hlavní ekonom	Ing. Beáta Gallistlová hlavní účetní

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

k 31. prosinci 2021

v celých tisících Kč

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

Rok	Měsíc	IČ
2021	12	00042579


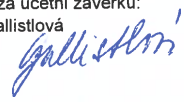
Označení	T e x t	01.01.2021	zvýšení	snížení	31.12.2021
<b>A</b>	<b>Základní kapitál</b>	262	0	0	262
A. 1	Základní kapitál - zapisovaný do OR (ú. 411)	50	0	0	50
A. 2	Základní kapitál - nezapisovaný do OR (ú. 411)	212	0	0	212
<b>B</b>	<b>Kapitálové fondy</b>	104 393	11 531	26 077	89 847
B. 1	Fond družstevní výstavby (ú. 413)	39 582	881	7 941	32 523
B. 2	Fond členských podílů (ú. 413)	23 022	56	1 896	21 182
B. 3	Darované pozemky (ú. 413)	9 794	10 258	10 377	9 675
B. 4	Ostatní kapitálové fondy (ú. 413)	31 995	337	5 864	26 468
<b>C</b>	<b>Fondy ze zisku</b>	20 301	3 141	654	22 789
C. 1	Rezervní fond (ú. 422)	19 421	2 872	0	22 293
C. 2	Statutární fond (ú. 423)	0	0	0	0
C. 3	Ostatní fondy (ú. 427)	880	270	654	495
<b>D</b>	<b>Nerozdělený zisk minulých let (ú. 428)</b>	0	0	0	0
<b>E</b>	<b>Neuhrazená ztráta minulých let (ú. 429)</b>	0	0	0	0
<b>F</b>	<b>Výsledek hospodaření za rok 2021</b>	3 022	10 001	0	13 023
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>A+B+C+D-E+/-F</b>	<b>127 979</b>	<b>24 674</b>	<b>26 731</b>	<b>125 921</b>

Datum:  
11.04.2022

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

Osoba odpovědná za účetnictví:  
Ing. Lenka Nesibová  
hlavní ekonom

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

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Družstevníkům družstva

## Stavební bytové družstvo SEVER

### Výrok bez výhrad

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky účetní jednotky **Stavební bytové družstvo SEVER** („Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2021 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 31.12.2021  
a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2021  
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 2022

 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

