Stavební bytové družstvo

SEVER

VÝROČNÍ ZPRÁVA O ČINNOSTI A VÝSLEDCÍCH HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2021

V Liberci dne 11.4.2022

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

OBSAH

1. ÚVOD ... 3

2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER ... 4

2.1 ORGANIZAČNÍ SCHÉMA ... 4
2.2 SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ ... 5
2.3 PŘEDSTAVENSTVO ... 5
2.4 KONTROLNÍ KOMISE ... 5
2.5 VEDOUCÍ PRACOVNÍCI SPRÁVY DRUŽSTVA ... 6
2.6 ČLENSKÁ ZÁKLADNA K 31. 12. 2021 ... 6

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

4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA ... 11

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 – PAPÍROVÁ ... 12
4.7 STŘEDISKO 20786 – STRÁŽ NAD NISOU ... 12
4.8 STŘEDISKO 20787 – BYTY LIPOVÁ ... 12
4.9 STŘEDISKA 30 – ÚDRŽBA ... 12
4.10 STŘEDISKA 40 – DOMOVNÍ SAMOSPRÁVY ... 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

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 modernizaci bytových a nebytových objektů pro své členy,
- poskytování, popř. zabezpečování dalších plnění spojených s bydlením pro své členy.

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

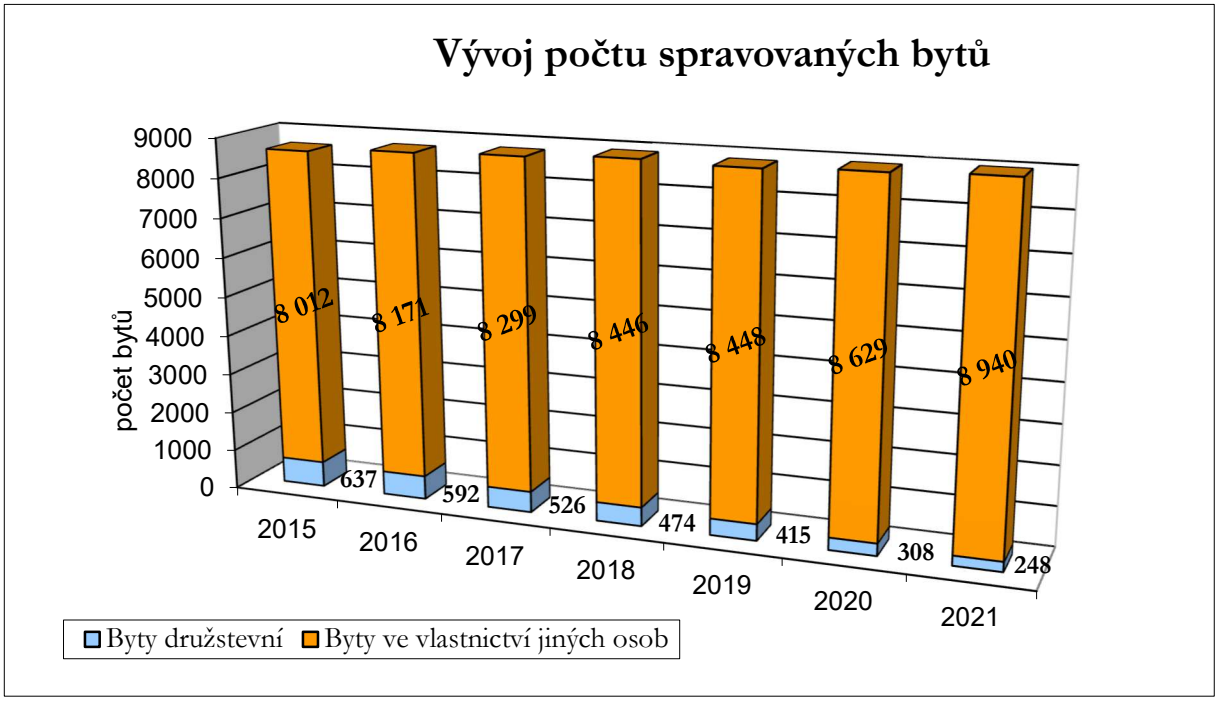
- realitní činnosti, správě a údržbě nemovitostí,
- vodoinstalatérství, topenářství,
- činnosti účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
- výrobě tepelné energie a rozvodu tepelné energie, nepodléhající licenci realizované ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje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

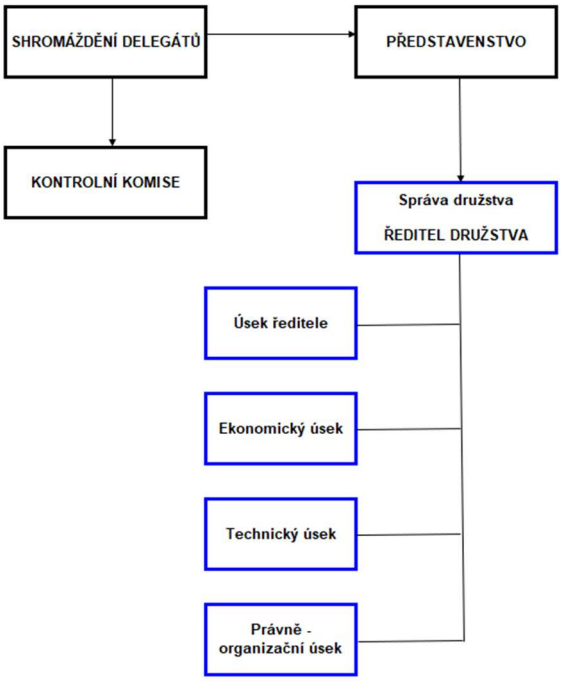
SBD SEVER patří k družstvům s nejvyšším počtem převedených bytů do vlastnictví členů. Z celkového počtu 6 682 jednotek bylo od zahájení převodů do vlastnictví převedeno ke konci roku 2021 již 6 430 jednotek, což je 96,29 %.

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.



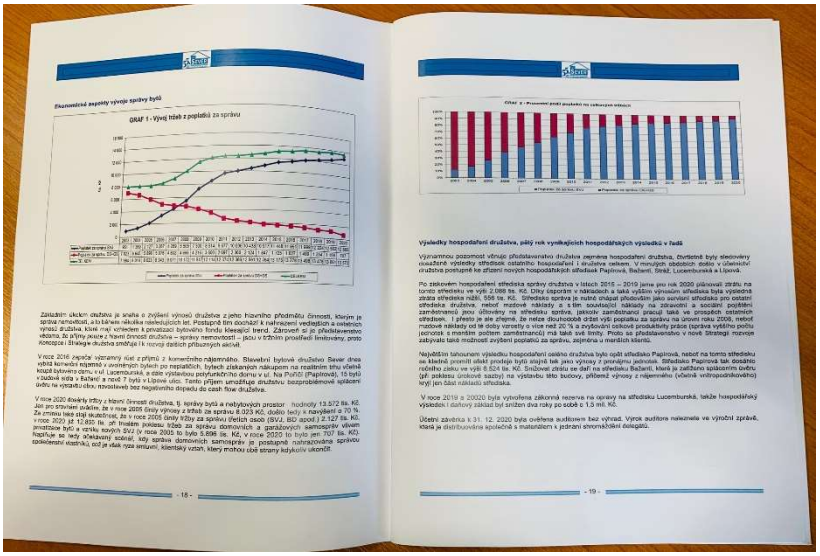
2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

2.1 Organizační schéma



2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2021 se konalo shromáždění delegátů dne 17. června 2021 v zasedací místnosti Zlatovláska 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

Ing. Mgr. Černý Petr, MBA	**– 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

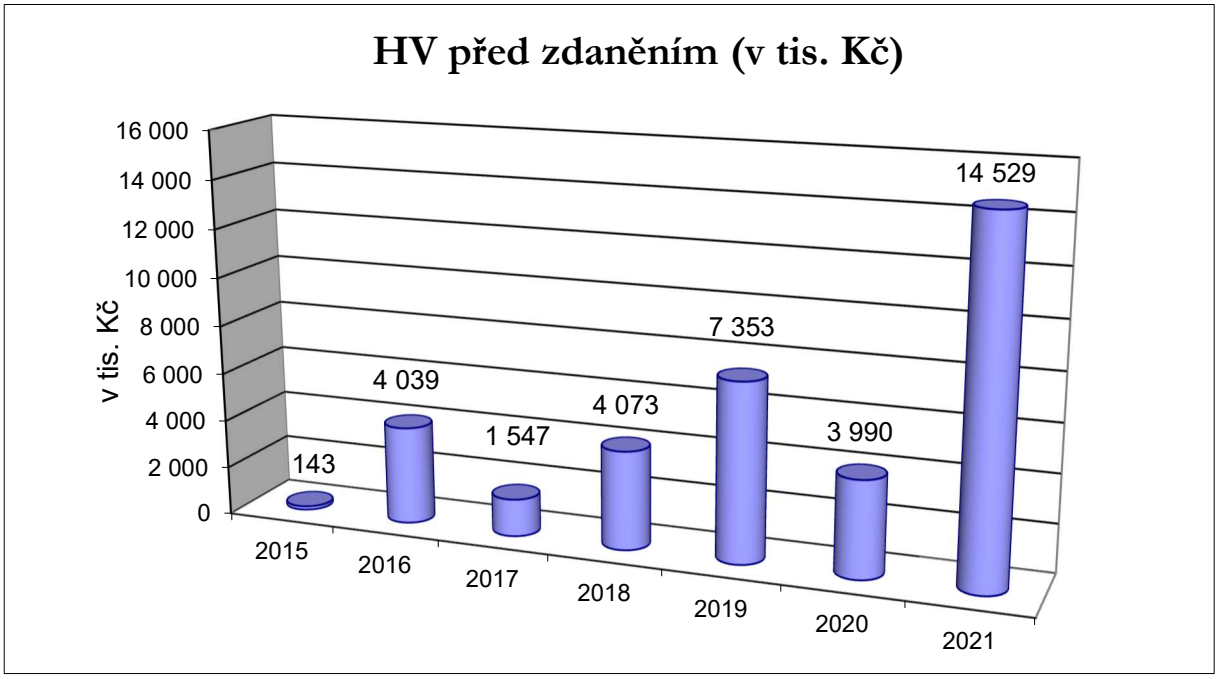
Počet členů družstva	628
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	599
z toho členové se základním členským vkladem (ZČV)	29

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

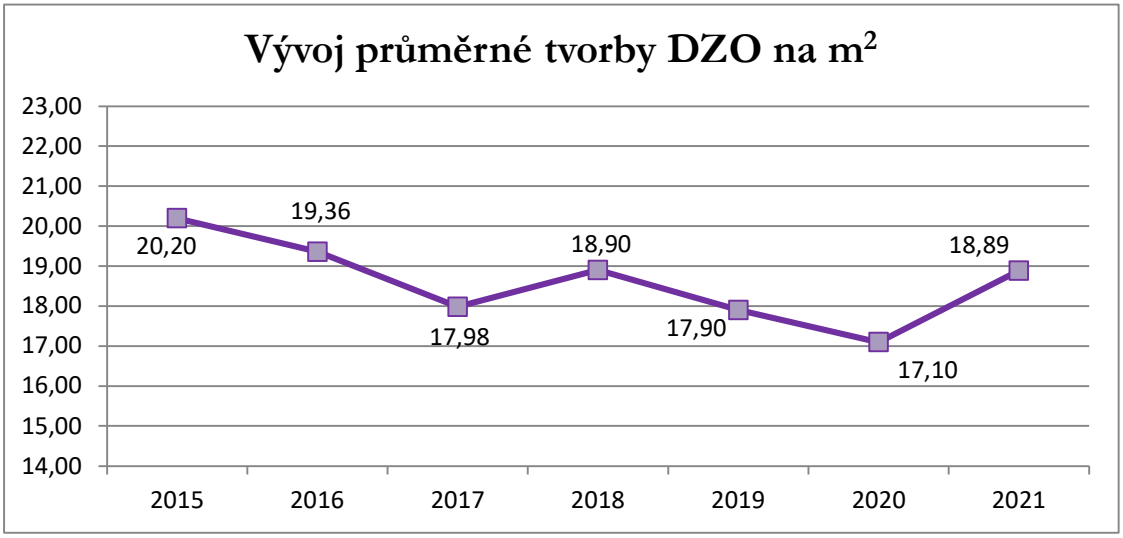
3.7 Výnosy z finančních investic

401 tis. Kč

3.8 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu

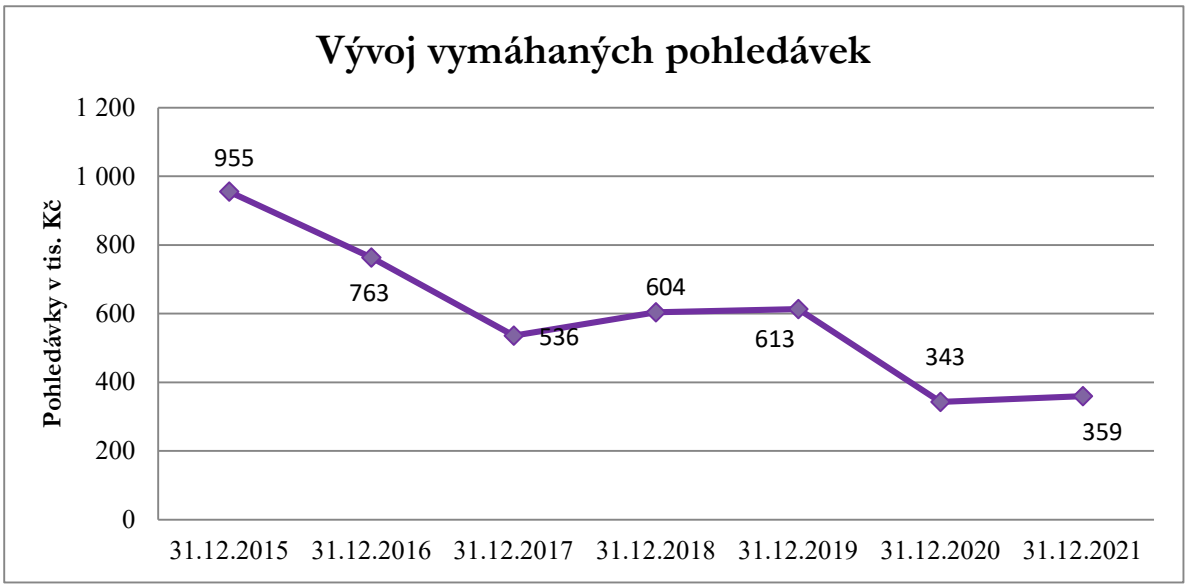
6 758 tis. Kč

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



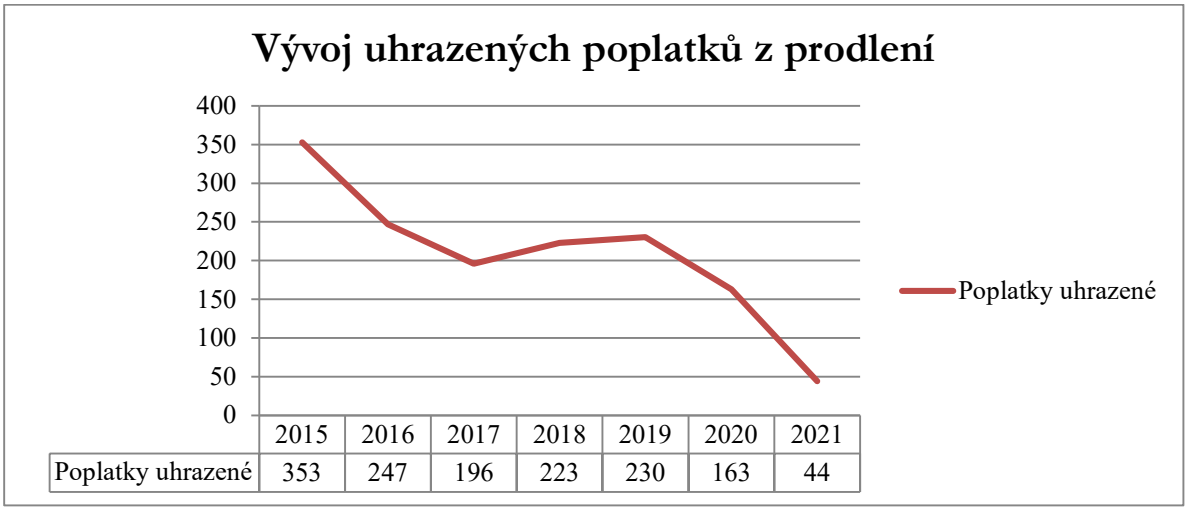
3.9 Pohledávky vymáhané

359 tis. Kč



3.10 Poplatky a úroky z prodlení

44 tis. Kč

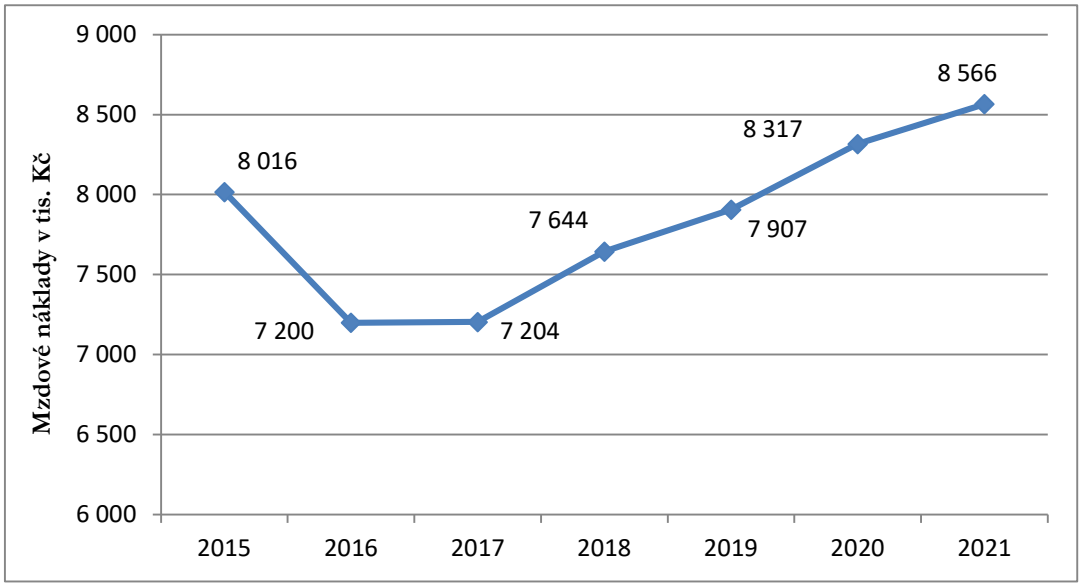


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Poplatky uhrazené	353	247	196	223	230	163	44

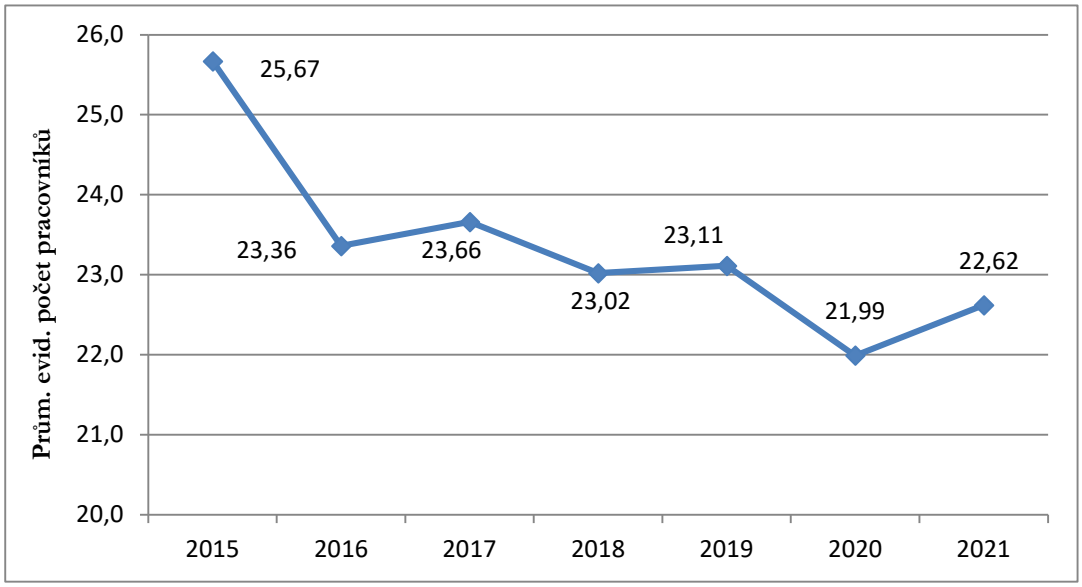
3.11 Pracovníci

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

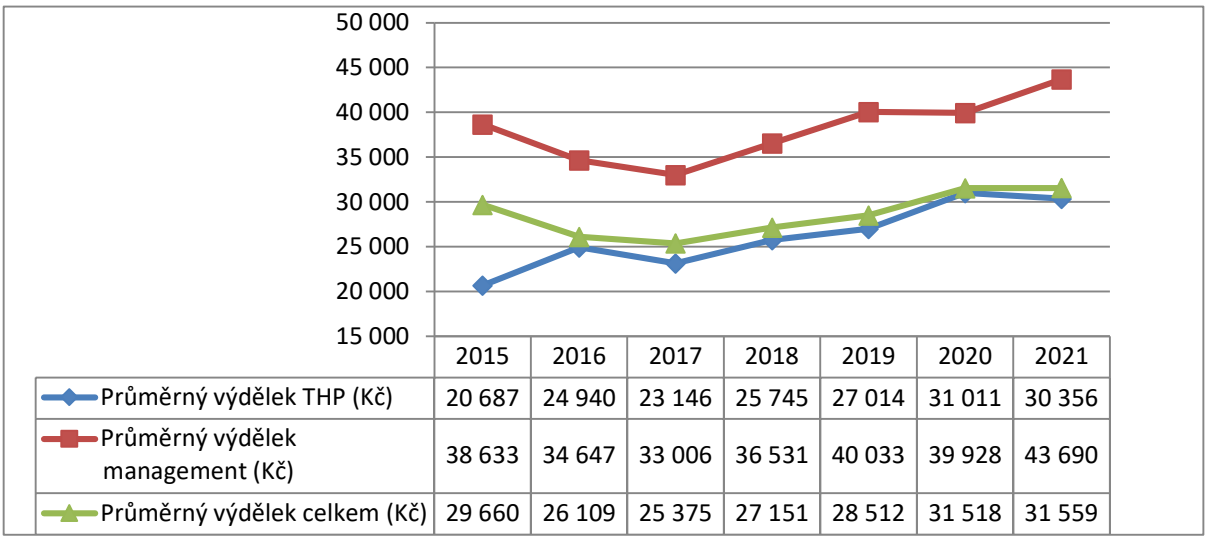
3.11.1 Vývoj mzdových nákladů



3.11.2 Vývoj průměrného evidovaného počtu pracovníků



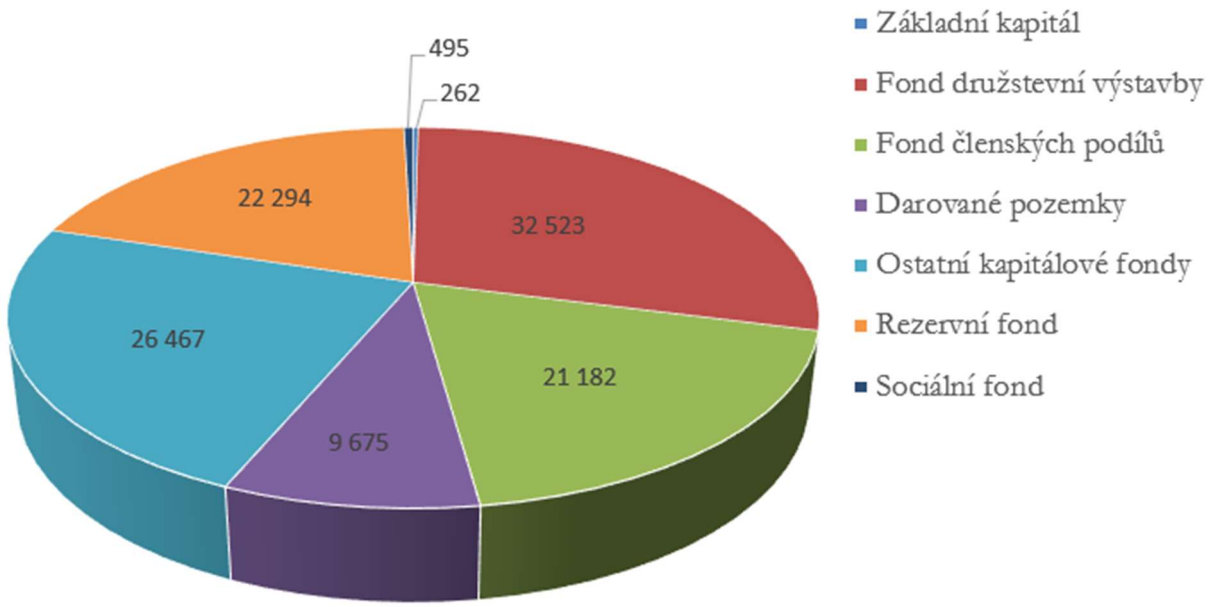
3.11.3 Vývoj průměrného výdělku THP, managementu a celkem



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Průměrný výdělek THP (Kč)	20 687	24 940	23 146	25 745	27 014	31 011	30 356
Průměrný výdělek management (Kč)	38 633	34 647	33 006	36 531	40 033	39 928	43 690
Průměrný výdělek celkem (Kč)	29 660	26 109	25 375	27 151	28 512	31 518	31 559

3.12 Stavy 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

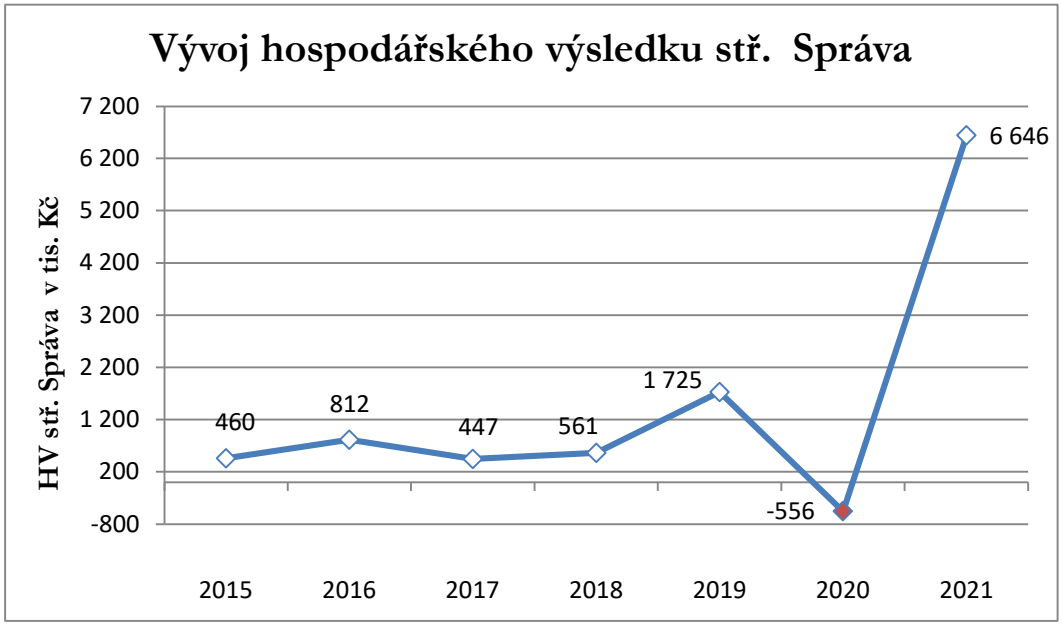
4.1 Výsledky hospodaření podle středisek před zdaněním *

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
SBD Sever CELKEM		**47 658**	**62 187**	**14 529**

* Výsledky hospodaření jednotlivých středisek zaokrouhlené na celé tisíce.

4.2 Středisko 20900 – Správa družstva

zisk 6 645 546,- Kč



4.3 Středisko 20782 – Lucemburská

zisk 2 853 369,- Kč

4.4 Středisko 20783 – N-centrum

zisk 10 599,- Kč

4.5 Středisko 20784 – Bažantí

ztráta 701 833,- Kč

4.6 Středisko 20785 – Papírová

zisk 203 382,- Kč

4.7 Středisko 20786 – Stráž nad Nisou

zisk 5 021 020,- Kč

4.8 Středisko 20787 – Byty Lipová

zisk 584 228,- Kč

4.9 Střediska 30 – Údržba

ztráta 86 995,- Kč

4.10 Střediska 40 – Domovní samosprávy

0,- Kč

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

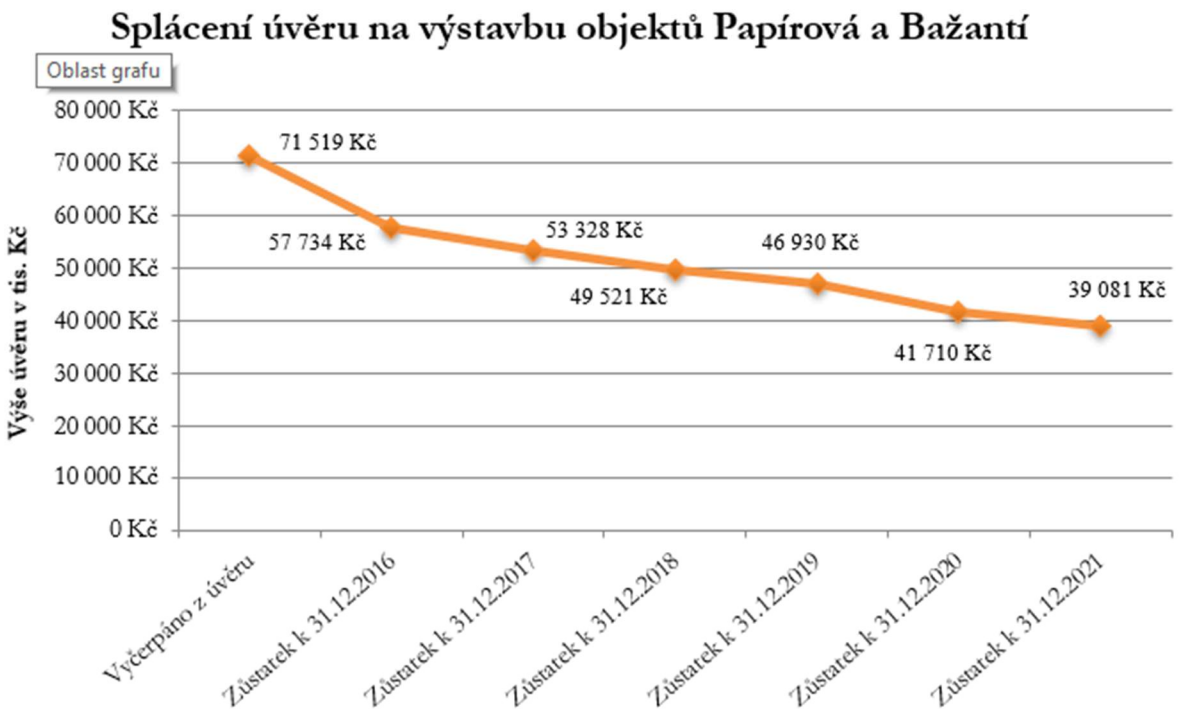
4.10.1 Opravy a udržování

Opravy a udržování jsou 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.

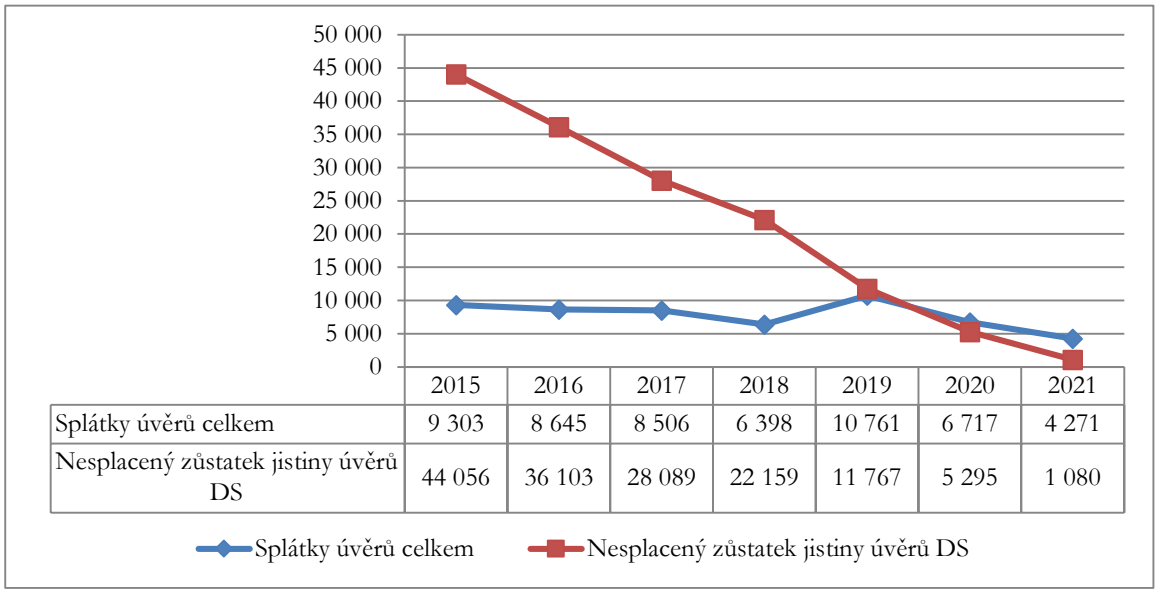
4.10.2 Úvěry a dotace

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.

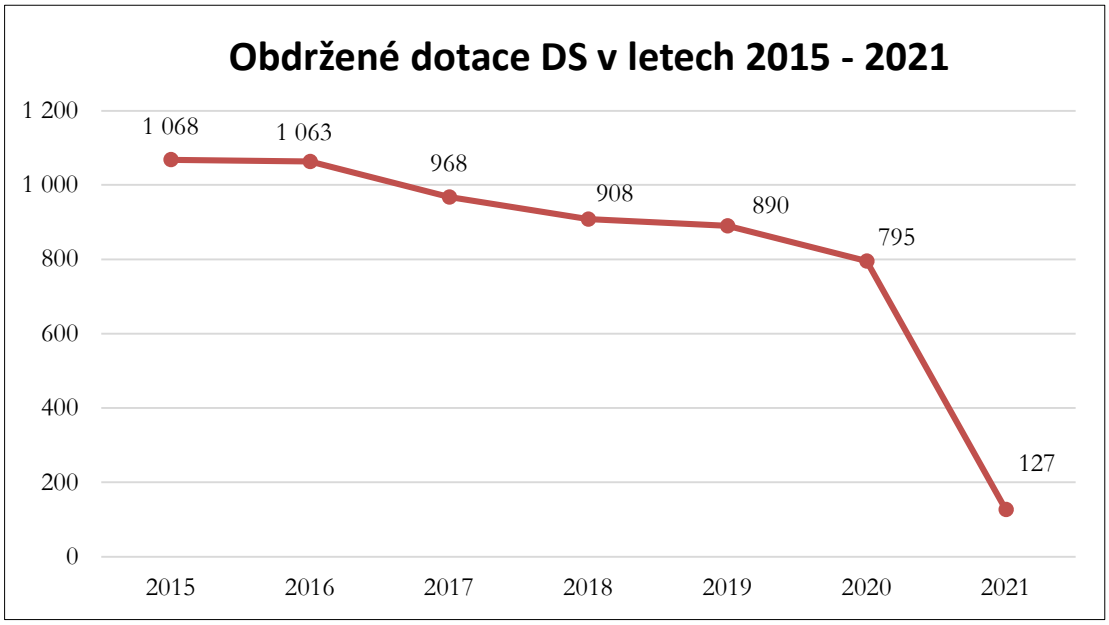


Na řádných a mimořádných splátkách úvěrů bylo u domovních samospráv v roce 2021 uhrazeno celkem 4 271 tis. Kč. Následující graf zachycuje vývoj nesplacených zůstatků jistin úvěrů domovních samospráv (DS) a vývoj splátek úvěrů v jednotlivých letech:



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Splátky úvěrů celkem	9 303	8 645	8 506	6 398	10 761	6 717	4 271
Nesplacený zůstatek jistiny úvěrů DS	44 056	36 103	28 089	22 159	11 767	5 295	1 080

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.

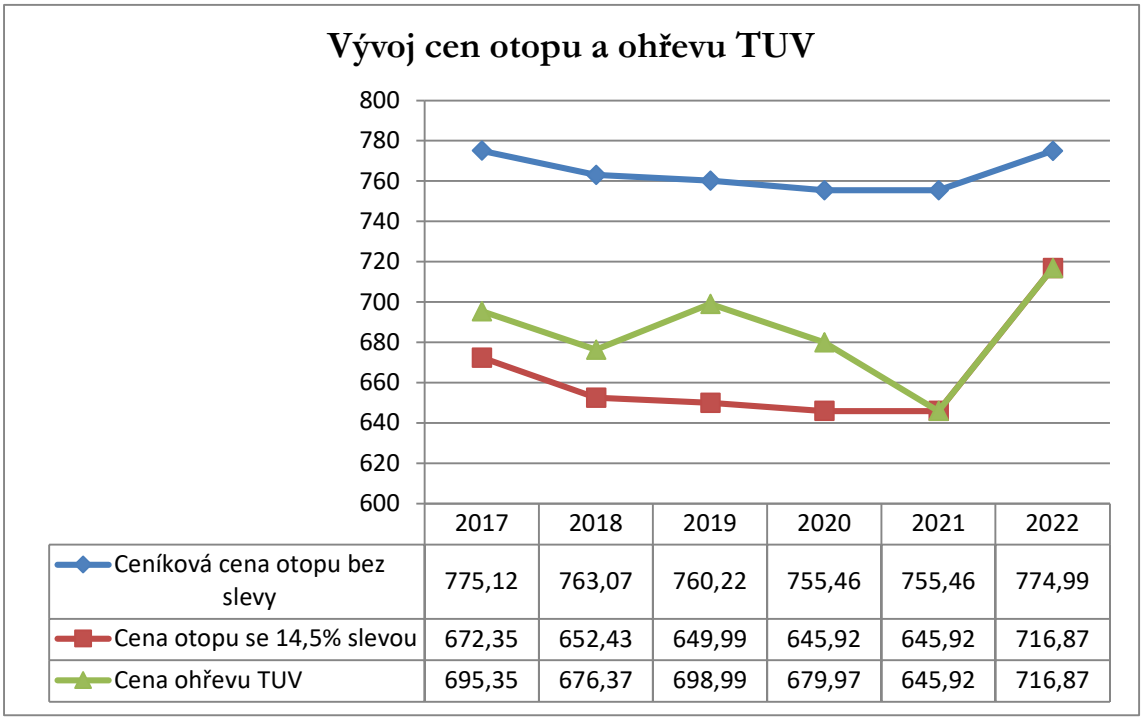
Vyúčtování služeb za rok 2021

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.



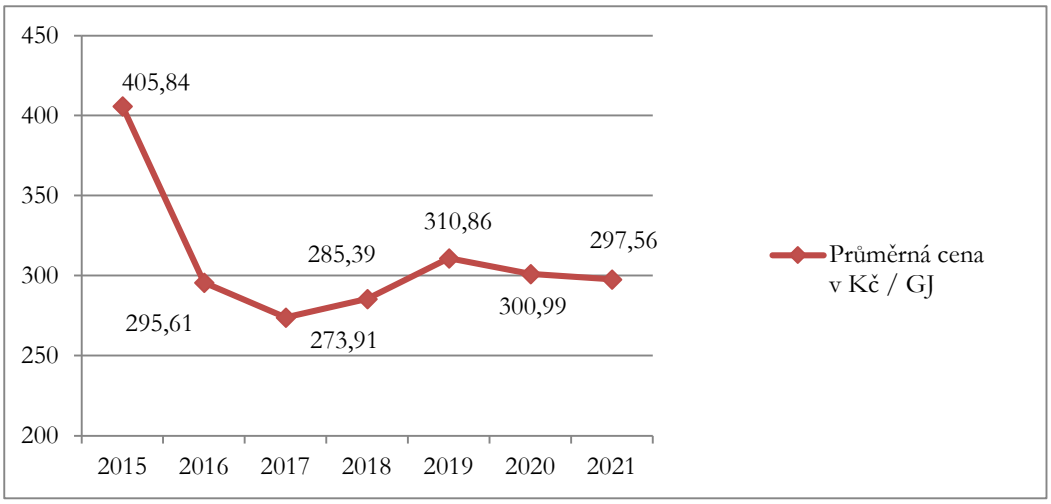
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ceníková cena otopu bez slevy	775,12	763,07	760,22	755,46	755,46	774,99
Cena otopu se 14,5% slevou	672,35	652,43	649,99	645,92	645,92	716,87
Cena ohřevu TUV	695,35	676,37	698,99	679,97	645,92	716,87

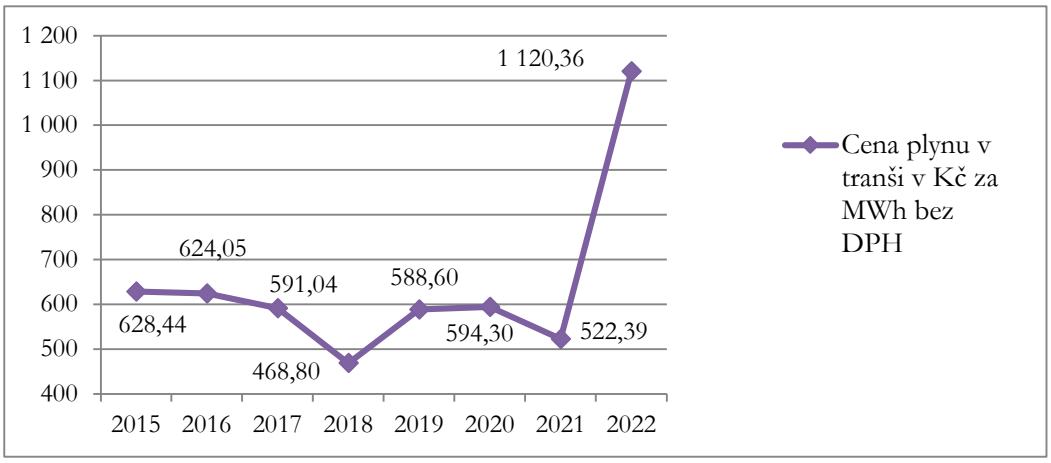
4.11.2 Kotelny

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 maloodběratelská 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).

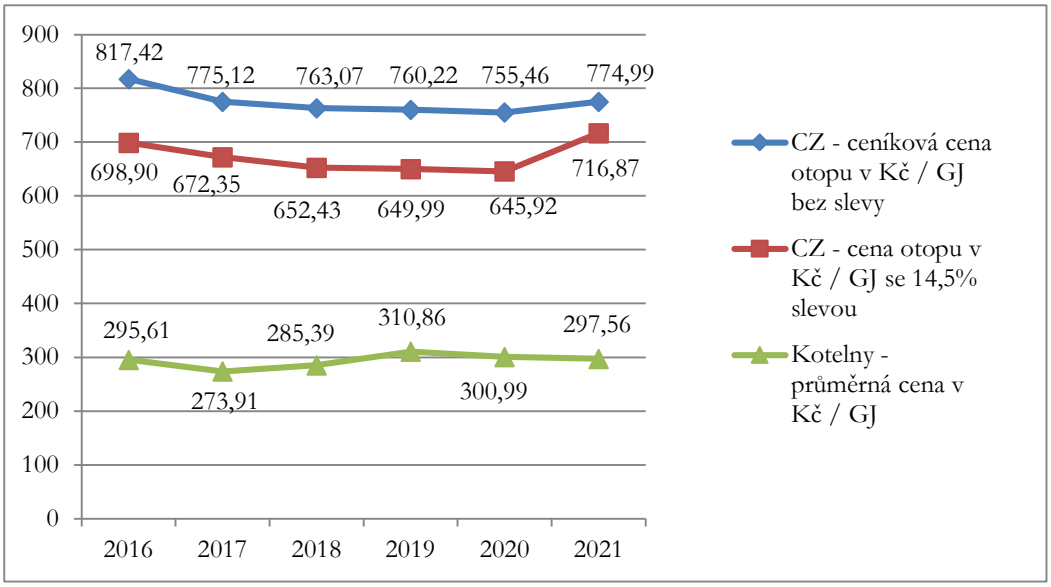
V roce 2021 spravovalo Stavební bytové družstvo Sever 38 kotelen.

Následující dva grafy ukazují vývoj průměrné ceny za GJ u plynových kotelen 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 kotelen



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 instalovaných v našich domech (Baltská, Vodňanská, Horská), proto byla zahájena postupná výměna kotlů za kondenzační.

Kotelna v ul. Bažantí

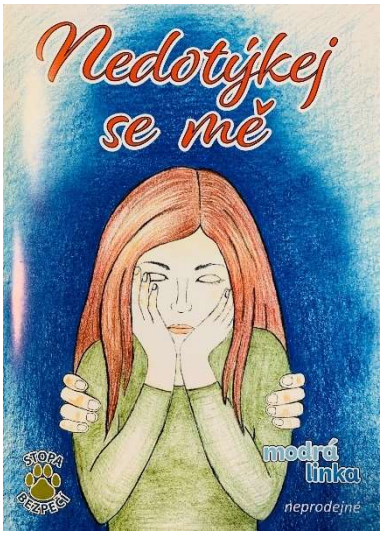
5.2 Opatření na úsporu tepelné energie

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 přizpůsobení 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



Brožury
Stopa bezpečí s. r. o.

Divadlo dětem

FOR HELP

Sport Club Tigers

Fotbalový Klub Jablonec

Hokejový klub
Vlci Jablonec

Vydavatelství Paprsek

BONA HELPO

Druhou zářijovou 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 ¼ 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 podílející 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 nárožími, kde jsou umístěné rohové lodžie.

Výstavba by měla být dokončena v prosinci 2022.

V roce 2020 přijalo shromáždění delegátů SBD SEVER novou Koncepci rozvoje družstva pro roky 2021–2024. Z této přijaté Koncepce 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 auditora

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.,
ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021

(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 K T I V A	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+78)	001	**343.886**	**-21.576**	**322.310**	**336.943**
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	**16.681**		**16.681**	**30.077**
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	**210.618**	**-14.695**	**195.923**	**218.901**
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	**181.760**	**-13.809**	**167.951**	**195.753**
1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	**179.855**	**-12.798**	**167.057**	**194.551**
1.1.	Pozemky	016	**14.680**		**14.680**	**25.056**
1.2.	Stavby	017	**165.175**	**-12.798**	**152.377**	**169.495**
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	**1.905**	**-1.011**	**894**	**1.202**
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 K T I V A	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	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 K T I V A	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	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	**24.839**		**24.839**	**25.577**
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	**24.839**		**24.839**	**25.577**
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 76+77)	075	**48.989**		**48.989**	**22.669**
1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	**303**		**303**	**344**
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	**48.686**		**48.686**	**22.325**
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	**752**		**752**	**973**
1.	Náklady příštích období	079	**752**		**752**	**973**
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	**322.310**	**336.943**
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	**125.921**	**127.978**
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	**262**	**262**
1.	Základní kapitál	085	**262**	**262**
2.	Vlastní podíly (-)	086		
3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	**89.847**	**104.393**
1.	Ážio	089		
2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	**89.847**	**104.393**
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	**89.847**	**104.393**
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	**22.789**	**20.301**
1.	Ostatní rezervní fond	097	**22.294**	**19.421**
2.	Statutární a ostatní fondy	098	**495**	**880**
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	**13.023**	**3.022**
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	**190.211**	**202.248**
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105		**3.000**
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		**3.000**
4.	Ostatní rezervy	109		
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	**190.211**	**199.248**
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	**48.444**	**61.698**
1.	Vydané dluhopisy (ř. 113+114)	112		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	**40.837**	**47.831**
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	**6.758**	**12.726**
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	**849**	**1.141**
9.1.	Závazky ke společníkům	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 společníkům	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 :

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002
ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021

(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	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b	c	1	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	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b	c	1	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:

Stavební bytové družstvo Sever, Bažantí 1415/3, 460 31 Liberec, IČ: 00042579

Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2021

	v tis. Kč	Stav v běžném obd.	Stav v minulém obd.
P	**Stav peněžních prostředků a pěněž.ekvivalentů na začátku účet.období**	**48 246**	**68 806**
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (účtů 591-596)	**14 529**	**3 990**
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)	**-37 389**	**-33 648**
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 = mínus	-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
A.*	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)**	**-22 860**	**- 29 658**
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	**7 075**	**9 465**
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 nespadajícího do peněž.prostředků	0	0
A.**	**Čistý peněžní tok z prov. čin. před zdaněním a mimoř. položkami (A.*+A.2)**	**-15 785**	**-20 193**
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-315	-296
A.4.	Přijaté úroky (+)	1 188	1 939
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za doměrky daně za minulá období (-)	1 306	1 265
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)**	**-13 606**	**- 17 284**
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	6 010	-26 851
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	15 300	19 523
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	16 682	5 295
B.***	**Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)**	**37 992**	**- 2 033**
	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	13 254	17 834
C.2.	**Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**	**-12 058**	**- 19 077**
C.2.1.	Zvýš. peněž. prostř. z titulu zvýšení základního kapitálu, event. rezerv. fondu (+)	2 488	5 187
C.2.2.	Vyplacení podílu 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
C.***	**Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1 + C.2)**	**1 196**	**-1 243**
F	**Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)**	**25 582**	**-20 560**
R	**Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)**	**73 828**	**48 246**

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

Rozhodující předmět podnikání:	zajišťování správy bytových a nebytových objektů vlastních či ve vlastnictví jiných osob a zajišťování jejich provozu
Datum založení: **Datum zápisu do obchodního rejstříku:**	14.08.1965 02.11.1965
Vlastníci podílů na základním kapitálu:	členové družstva
Statutární zástupci:	Ing. Mgr. Petr Černý, MBA - předseda představenstva představenstvo - dle výpisu z OR
Členi dozorčího orgánu:	kontrolní komise
Změny v OR v roce 2021:	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.
Podíly v jiné organizaci:	žádné
Ovládací smlouvy:	nejsou

Průměrný počet zaměstnanců:	22,62	**Osobní náklady (v tis. Kč):**	17 770
Z toho řídících pracovníků:	2	**Odměny funkcionářům (v tis. Kč):**	940
		z toho představenstvu družstva (v tis. Kč):	750

	stav k 31.12.2021
Půjčky a úvěry poskytnuté jiným osobám:	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 2021 nebyl vytvořen
Ocenění cenných papírů a podílů:	krátkodobé cenné papíry byly k 31. 12. 2021 oceněny reálnou hodnotou
Stanovení reprodukční ceny:	v roce 2021 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 31.12.2021: **40 837 tis. Kč**

Zajištění poskytnutých úvěrů:

Úvěry jsou zajištěny zástavním právem na družstevní domy, na jejichž výstavbu byly poskytnuty. Zástavní právo pro ČSOB: **146 043 tis. Kč**

Úvěr na výstavbu byt.domu Papírová a úvěr na výstavbu sídla v ul. Bažantí byl v roce 2018 sloučen v jeden a je zajištěn zástavním právem.
Zástavní právo pro ČSOB: **51 010 tis. Kč**

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

Přijaté dotace:

	v tis. Kč	
- na úhradu úroků k úvěrům na rekonstrukce panel. domů:	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	

Další významné položky:

V roce 2021 byly do vlastnictví převedeny:	**v tis. Kč**
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

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 1.1.2021		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
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 1.1.2021		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
C E L K E M	**181 297**	**10 600**	**1 134**	**3 209**	**15 351**	**0**	**167 080**	**13 809**

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

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

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
C E L K E M	**25 056**	**0**	**10 377**	**14 680**

Majetek zatížený zástavním právem:

Zástavním právem jsou zatíženy domy DBV, jak je uvedeno v části týkající se úvěrů. Zástavním právem je zatížen bytový dům Papírová 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:	24 839

Pohledávky (v tis. Kč):

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
Výnosy z běžné činnosti	**61 873**
Vnitropodnikové výnosy	**314**
VÝNOSY CELKEM	**62 187**

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	Text	01.01.2021	zvýšení	snížení	31.12.2021
A	*Základní kapitál*	*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.	*Kapitálové fondy*	*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
C.	*Fondy ze zisku*	*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
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 2021*	*3 022*	*10 001*	*0*	***13 023***
VLASTNÍ KAPITÁL	**A+B+C+D-E+/-F**	**127 979**	**24 674**	**26 731**	**125 921**

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

NBG, spol. s r.o. IČO 62587358 NBG Ev. č. oprávnění KAČR 134 Štefánikova 256/34, 150 00 Praha 5

Ing. Tomáš Brumovský
statutární auditor