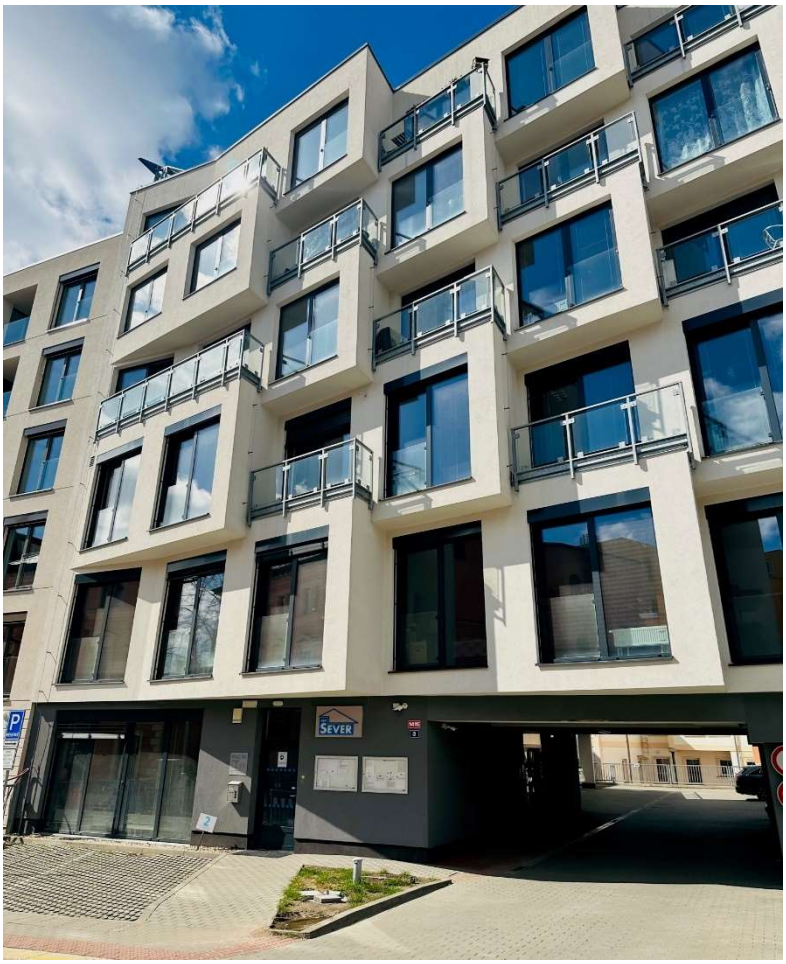
Stavební bytové družstvo

SEVER



VÝROČNÍ ZPRÁVA O ČINNOSTI A VÝSLEDCÍCH HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2022

V Liberci dne 12.4.2023

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 5
2.6 ČLENSKÁ ZÁKLADNA K 31. 12. 2022 5

3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA K 31. 12. 2022 6

3.1 VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM 6
3.2 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK (PC) 6
3.3 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK (ZC) 6
3.4 ZÁSOBY 6
3.5 FINANČNÍ MAJETEK 6
3.6 VÝNOSOVÉ ÚROKY PŘED ZDANĚNÍM 6
3.7 VÝNOSY Z FINANČNÍCH INVESTIC 7
3.8 DLOUHODOBÉ ZÁLOHY NA OPRAVY A ÚDRŽBU 7
3.9 POHLEDÁVKY VYMÁHANÉ 7
3.10 POPLATKY A ÚROKY Z PRODLENÍ 7
3.11 PRACOVNÍCI 8
3.11.1 Vývoj mzdových nákladů 8
3.11.2 Vývoj průměrného evidovaného počtu pracovníků 8
3.11.3 Vývoj průměrného výdělku THP, managementu a celkem 9
3.12 STAVY FONDŮ K 31. 12. 2022 9

4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA 10

4.1 VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ PODLE STŘEDISEK PŘED ZDANĚNÍM * 10
4.2 STŘEDISKO 20900 – SPRÁVA DRUŽSTVA 10
4.3 STŘEDISKO 20782 – LUCEMBURSKÁ 11
4.4 STŘEDISKO 20783 – N-CENTRUM 11
4.5 STŘEDISKO 20784 – BAŽANTÍ 11
4.5.1 Úvěr na výstavbu objektu Papírová a Bažantí 11
4.6 STŘEDISKO 20785 – PAPÍROVÁ 11
4.7 STŘEDISKO 20787 – BYTY LIPOVÁ 11
4.8 STŘEDISKA 30 – ÚDRŽBA 11
4.9 STŘEDISKA 40 – DOMOVNÍ SAMOSPRÁVY 12
4.9.1 Úvěry a dotace 12
4.10 TEPELNÉ HOSPODÁŘSTVÍ A KOTELNY 13
4.10.1 Soustava centralizovaného zásobování teplem 13
4.10.2 Kotelny 13
4.10.3 Srovnání cen otopu z centralizovaného zásobování (CZ) a z kotelen 14

5. PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST 15

5.1 VLASTNÍ KOTELNY 15
5.2 OPATŘENÍ NA ÚSPORU TEPELNÉ ENERGIE 15
5.3 PODPOROVANÉ PROJEKTY 15

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 I, 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:

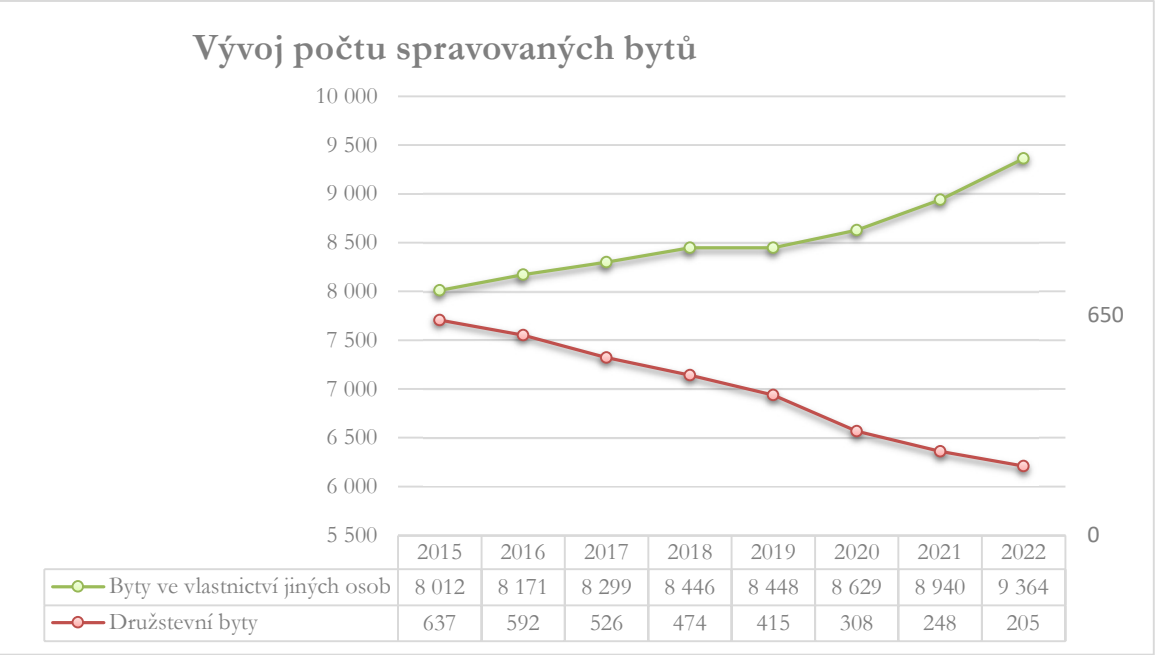
- realitní činnosti, správě a údržbě nemovitostí,
- vodoinstalatérství, topenářství,
- činnosti účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
- výrobě tepelné energie a rozvodu tepelné energie, nepodléhající licenci realizované ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje 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, ve znění přijatých změn ze dne 22.6.2017, 17.6.2021 a 16.6.2022.

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 2022 již 6 477 jednotek, což je 96,93 %.

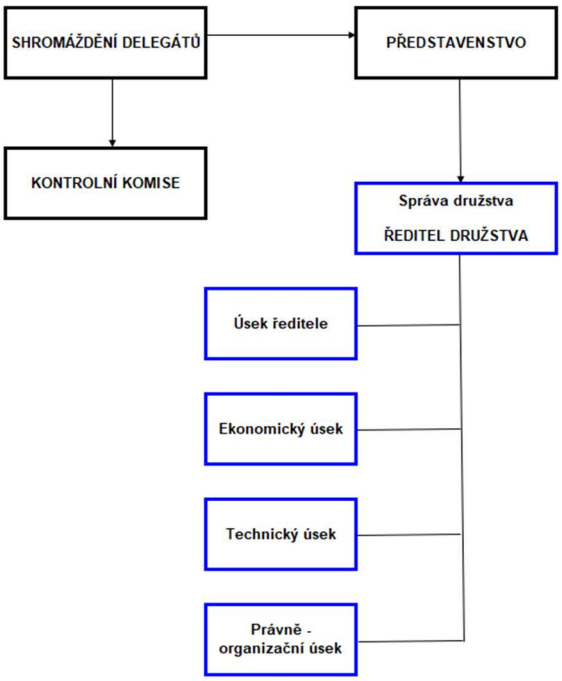
K 1. 1. 2023 bylo spravováno či vedeno účetnictví pro celkem 9 569 bytů, z čehož je 205 družstevních bytů a 9 364 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 231 garáží (z toho 329 družstevních) a 259 ostatních prostor.



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Byty ve vlastnictví jiných osob	8 012	8 171	8 299	8 446	8 448	8 629	8 940	9 364
Družstevní byty	637	592	526	474	415	308	248	205

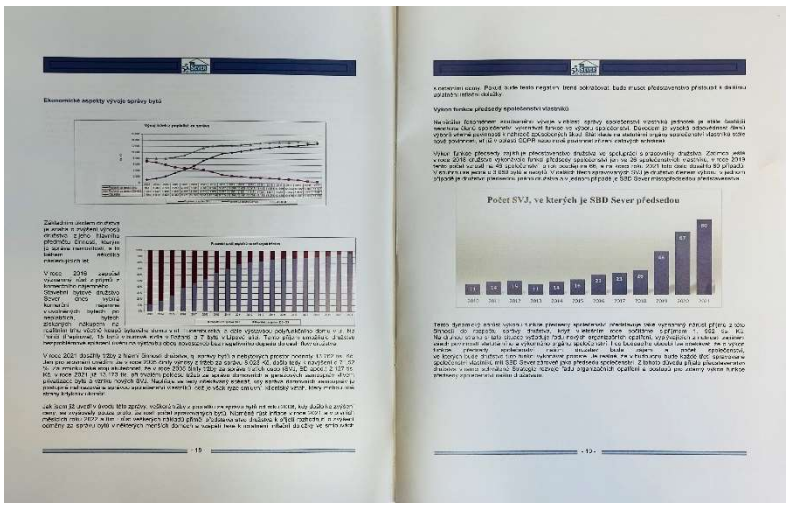
2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

2.1 Organizační schéma



2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2022 se konalo shromáždění delegátů dne 16. června 2022 v zasedací místnosti Zlatovláska v budově Stavebního bytového družstva SEVER, ul. Bažantí 1415/3, Liberec.



2.3 Představenstvo

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. 2022

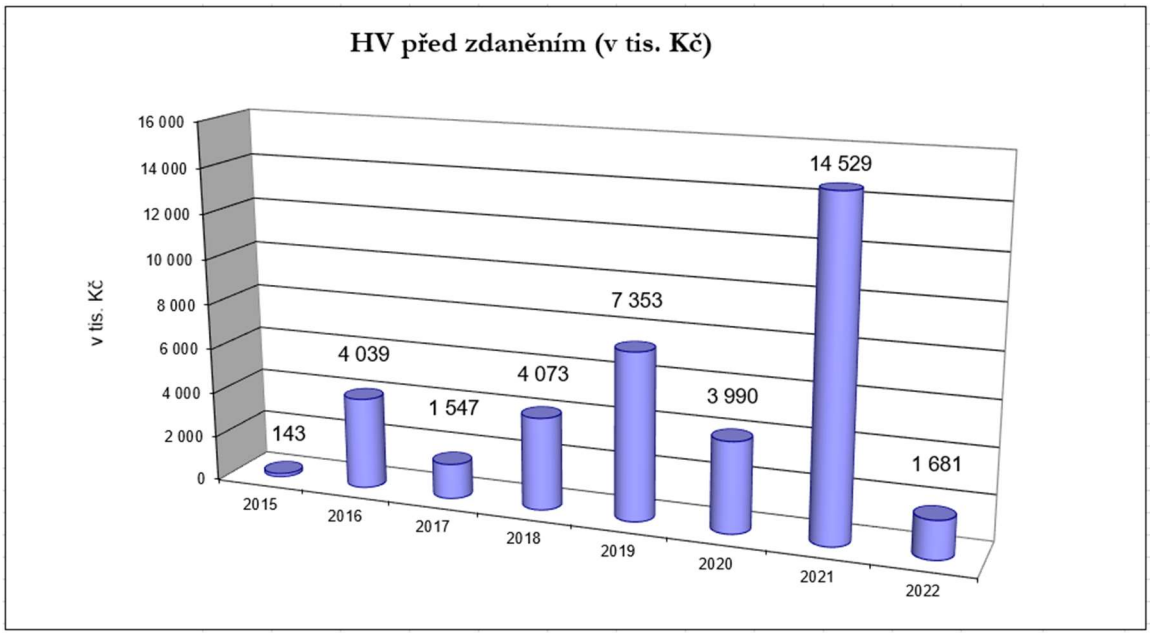
Počet členů družstva	523
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	498
z toho členové se základním členským vkladem (ZČV)	25

3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA K 31. 12. 2022

3.1 Výsledek hospodaření před zdaněním

1 681 tis. Kč

Následující graf ukazuje vývoj výsledku hospodaření před zdaněním v tis. Kč v letech 2015 – 2022:



3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek (PC)

886 tis. Kč

3.3 Dlouhodobý hmotný majetek (ZC)

176 796 tis. Kč

3.4 Zásoby

176 tis. Kč

3.5 Finanční majetek

50 208 tis. Kč

Z toho:	bankovní účty	23 986 tis. Kč
	hotovost	399 tis. Kč
	cenné papíry	25 823 tis. Kč

3.6 Výnosové úroky před zdaněním

681 tis. Kč

3.7 Výnosy z finančních investic

684 tis. Kč

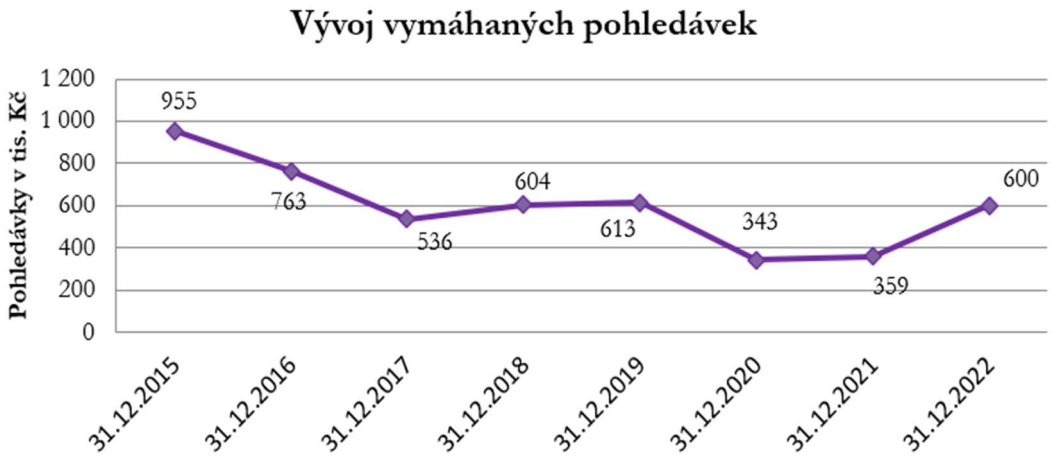
3.8 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu

4 127 tis. Kč

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2022	**6 758 174,- Kč**
Tvorba	6 143 501,- Kč
Čerpání	8 774 716,- Kč
Konečný zůstatek k 31. 12. 2022	**4 126 959,- Kč**

3.9 Pohledávky vymáhané

600 tis. Kč



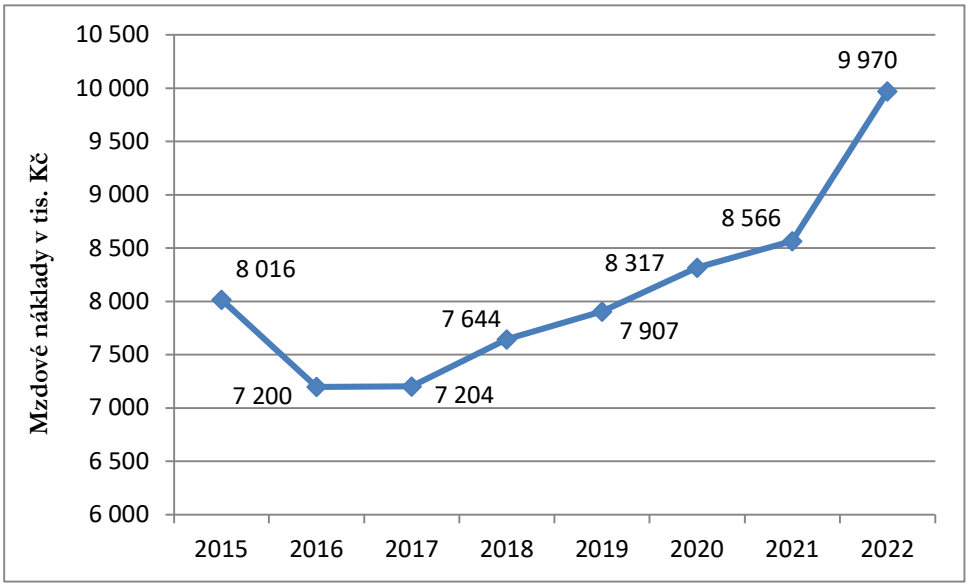
3.10 Poplatky a úroky z prodlení

16 tis. Kč

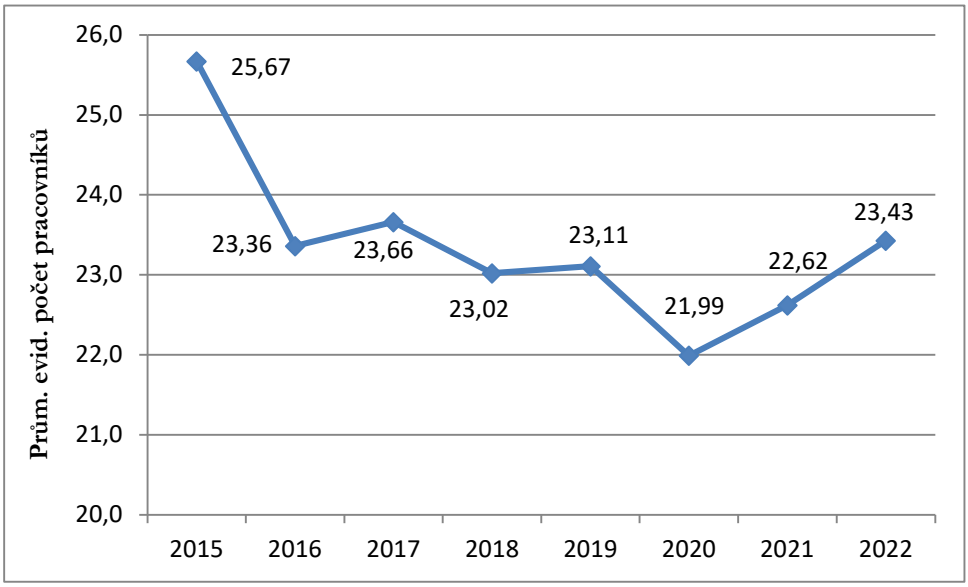
3.11 Pracovníci

Ke konci roku bylo na Správě družstva ve stavu THP včetně managementu 24 pracovníků po odpočtu MD (23,43 pracovního úvazku).

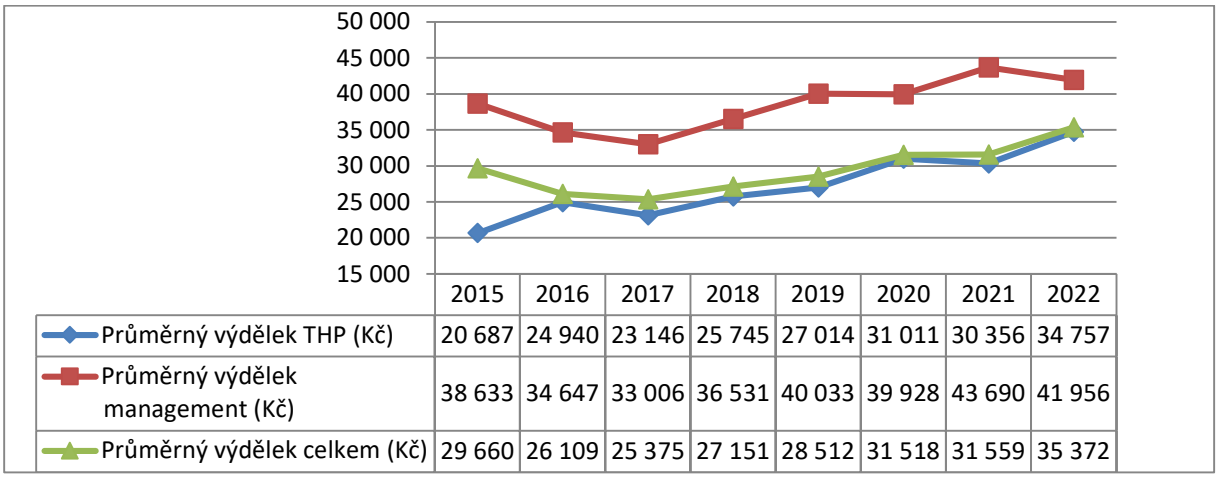
3.11.1 Vývoj mzdových nákladů



3.11.2 Vývoj průměrného evidovaného počtu pracovníků



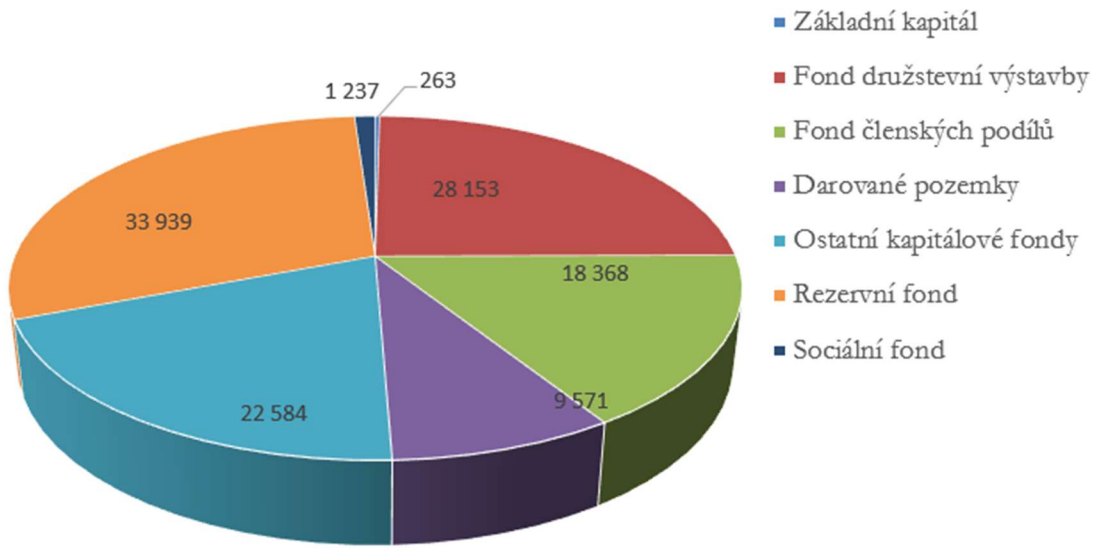
3.11.3 Vývoj průměrného výdělku THP, managementu a celkem



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Průměrný výdělek THP (Kč)	20 687	24 940	23 146	25 745	27 014	31 011	30 356	34 757
Průměrný výdělek management (Kč)	38 633	34 647	33 006	36 531	40 033	39 928	43 690	41 956
Průměrný výdělek celkem (Kč)	29 660	26 109	25 375	27 151	28 512	31 518	31 559	35 372

3.12 Stavy fondů k 31. 12. 2022

Základní kapitál	263 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	28 153 tis. Kč
Fond členských podílů	18 368 tis. Kč
Darované pozemky	9 571 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	22 584 tis. Kč
Rezervní fond	33 939 tis. Kč
Sociální fond	1 237 tis. Kč
Nerozdělený zisk minulých let	0 tis. Kč
Neuhrazená ztráta minulých let	0 tis. Kč



4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

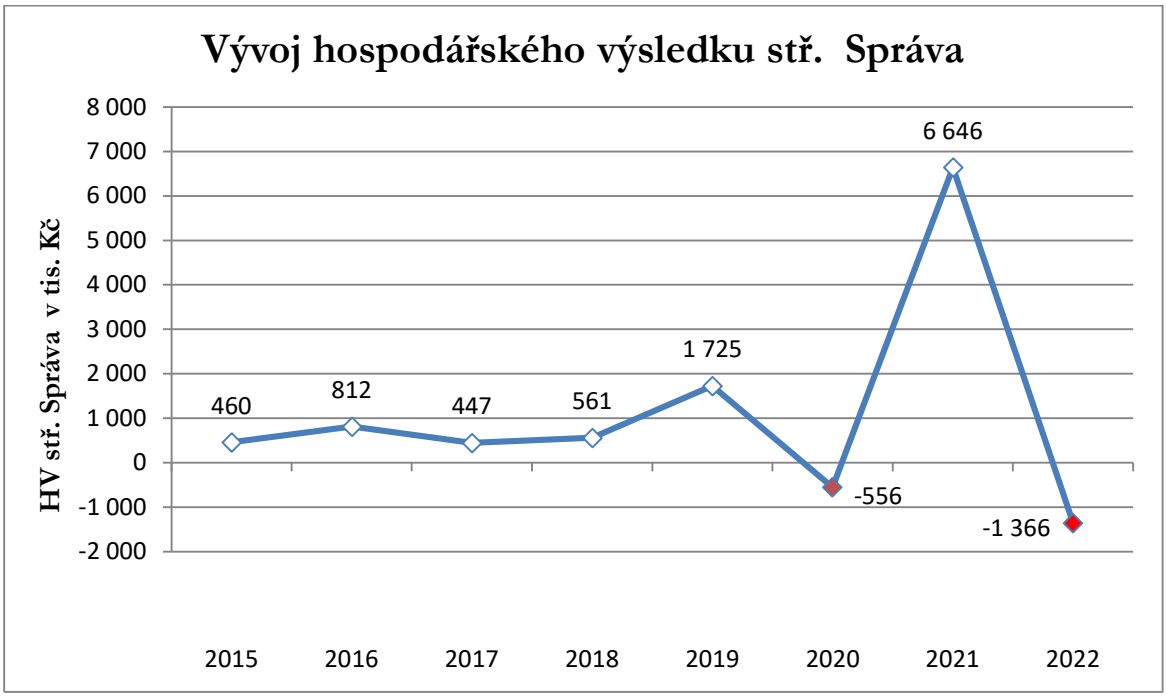
4.1 Výsledky hospodaření podle středisek před zdaněním *

Číslo střediska	Název střediska	Náklady	Výnosy	Hospodářský výsledek
20900	Správa družstva	28 929	27 563	-1 366
20782	Lucemburská	120	213	93
20783	N-centrum	212	224	12
20784	Bažantí	3 408	1 821	-1 587
20785	Papírová	3 448	7 482	4 034
20787	Byty Lipová	337	936	599
30	Údržba	713	609	-104
40	Domovní samosprávy	448	448	0
50	Garáže	1 163	1 163	0
60	Kotelny	14 481	14 481	0
SBD SEVER CELKEM		**53 259**	**54 940**	**1 681**

* Výsledky hospodaření jednotlivých středisek zaokrouhlené na celé tisíce.

4.2 Středisko 20900 – Správa družstva

ztráta 1 366 548,- Kč



4.3 Středisko 20782 – Lucemburská

zisk 92 908,- Kč

4.4 Středisko 20783 – N-centrum

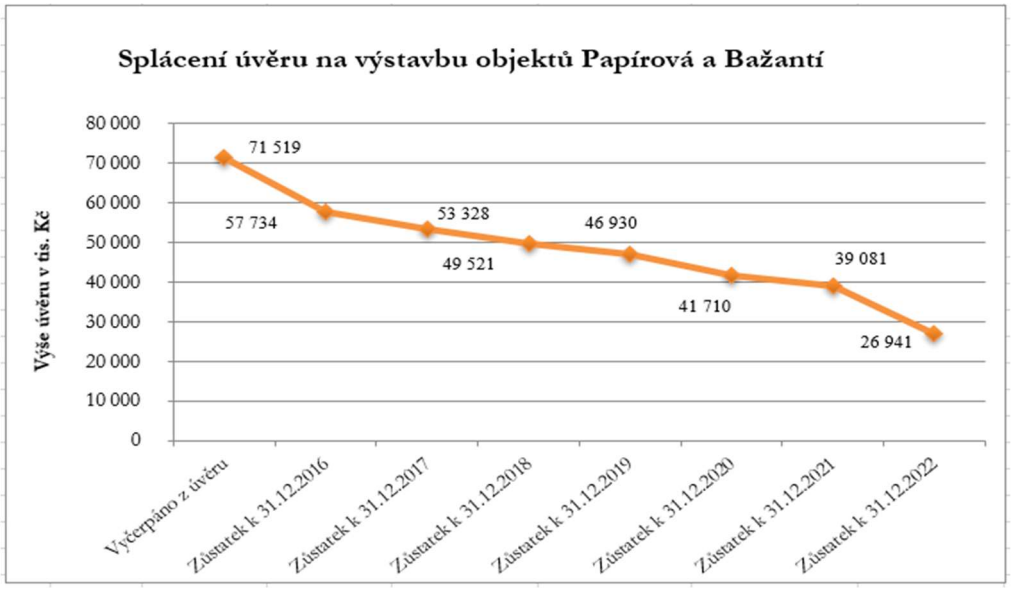
zisk 11 804,- Kč

4.5 Středisko 20784 – Bažantí

ztráta 1 586 725,- Kč

4.5.1 Úvěr na výstavbu objektu Papírová a Bažantí

Od října 2016 byl 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 14 485 025,- Kč, z toho v roce 2022 1 412 354,- Kč a mimořádnými splátkami bylo splaceno celkem 30 092 841,- Kč. Mimořádnou splátkou v roce 2022 byla doplacena část úvěru připadající na výstavbu objektu Papírová, nadále je tak splácen jen úvěr na výstavbu Bažantí.



4.6 Středisko 20785 – Papírová

zisk 4 034 693,- Kč

4.7 Středisko 20787 – Byty Lipová

zisk 598 504,- Kč

4.8 Střediska 30 – Údržba

ztráta 103 774,- Kč

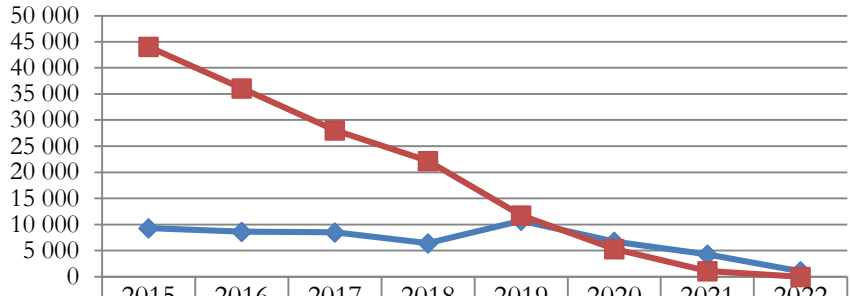
4.9 Střediska 40 – Domovní samosprávy

0,- Kč

Během roku 2022 vznikla společenství vlastníků z posledních tří domovních samospráv.

4.9.1 Úvěry a dotace

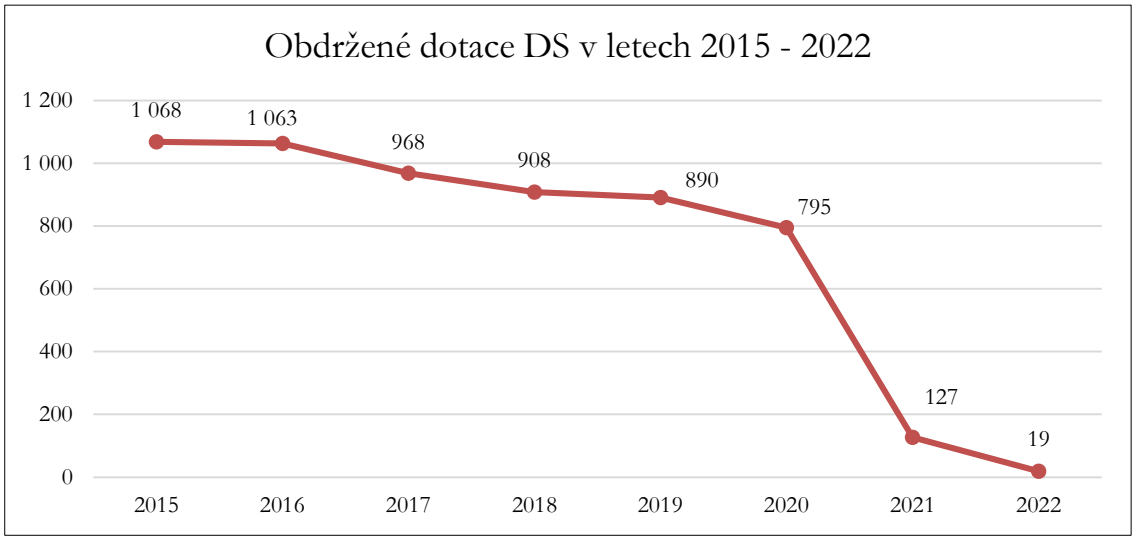
Na řádných a mimořádných splátkách úvěrů bylo u domovních samospráv v roce 2022 uhrazeno celkem 1 080 tis. Kč, čímž byly všechny úvěry doplaceny. Následující graf zachycuje vývoj nesplacených zůstatků jistin úvěrů domovních samospráv (DS) a vývoj splátek úvěrů od roku 2015:



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Splátky úvěrů celkem	9 303	8 645	8 506	6 398	10 761	6 717	4 271	1 080
Nesplacený zůstatek jistiny úvěrů DS	44 056	36 103	28 089	22 159	11 767	5 295	1 080	0

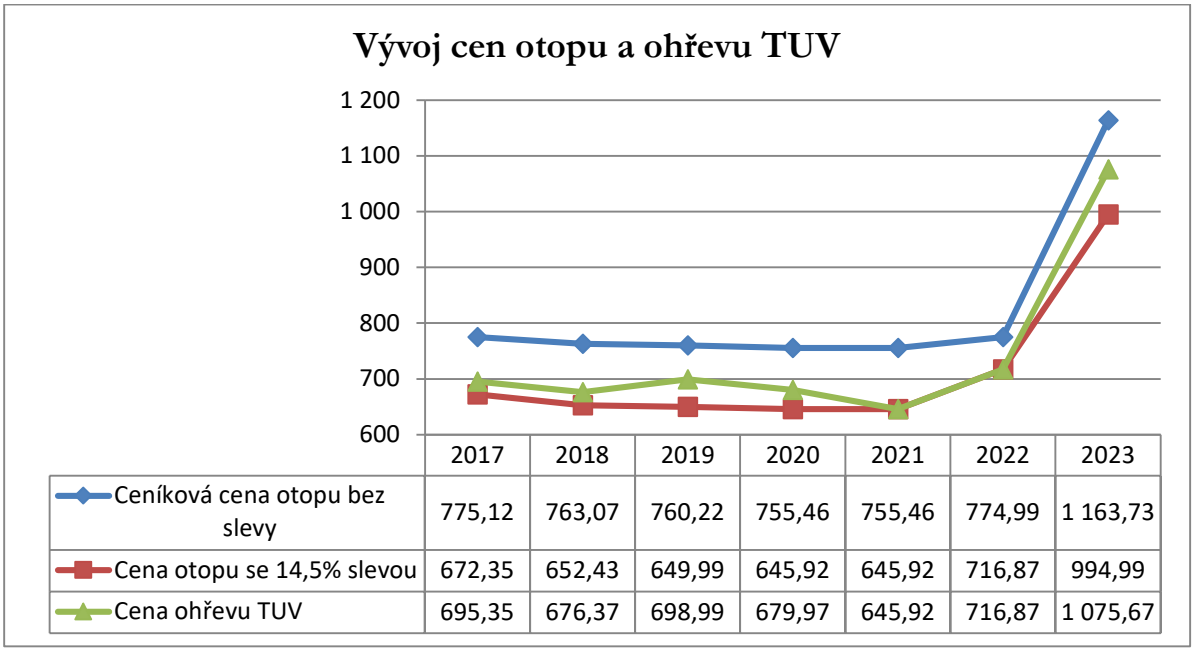
Splátky úvěrů celkem — Nesplacený zůstatek jistiny úvěrů DS

V roce 2022 byla vyplacena poslední dotace ve výši 18 753,- Kč, čímž byla naplněna poslední Smlouva o poskytnutí dotace na úhradu úroků z úvěru přijaté pro domovní samosprávy.



4.10 Tepelné hospodářství a kotelny

4.10.1 Soustava centralizovaného zásobování teplem



	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ceníková cena otopu bez slevy	775,12	763,07	760,22	755,46	755,46	774,99	1 163,73
Cena otopu se 14,5% slevou	672,35	652,43	649,99	645,92	645,92	716,87	994,99
Cena ohřevu TUV	695,35	676,37	698,99	679,97	645,92	716,87	1 075,67

4.10.2 Kotelny

V roce 2022 jsme realizovali na základě smlouvy se společností Innogy postupný nákup tranší ceny plynu na Lipské burze. Stálým sledováním pohybu ceny plynu a nákupem v několika tranších ve výhodných obdobích jsme se snažili dosáhnout co nejlepší průměrné ceny této komodity pro následný roční cenový fix.

Ceny plynu se začaly zvyšovat již v průběhu roku 2021. V létě 2021 došlo místo očekávaného poklesu ceny plynu k jejímu výraznému růstu z cca 25 EUR/MWh až na 80 EUR/MWh ke konci roku 2021. Na začátku roku 2022 růst ceny plynu stále pokračoval a vyvrcholil v únoru 2022 válečným konfliktem na Ukrajině. Cena plynu se několik měsíců pohybovala mezi 300-400 EUR/MWh.

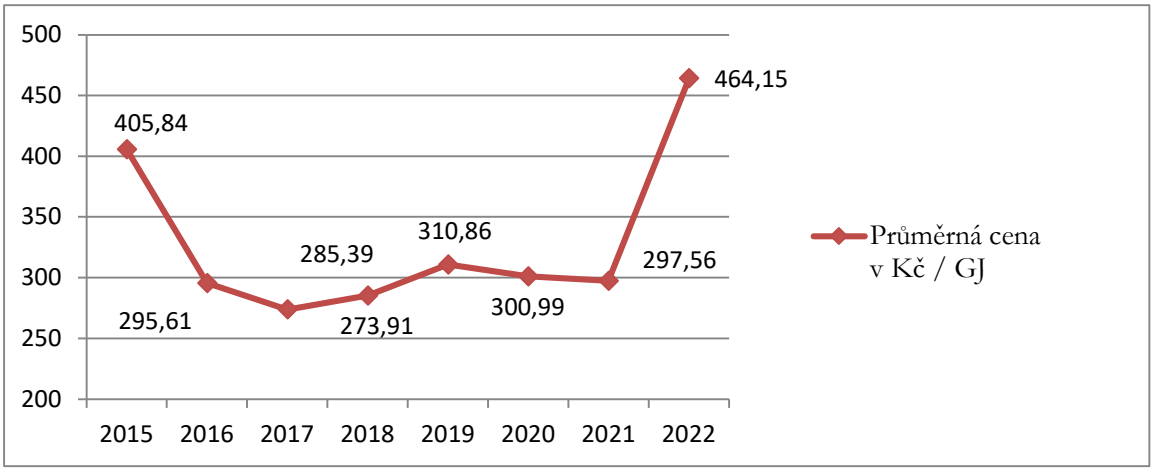
Vzhledem k nedostatku plynu na trhu a vysoké cenové volatilitě nám Innogy uzavřelo přístup do nákupního portálu až do listopadu 2022.

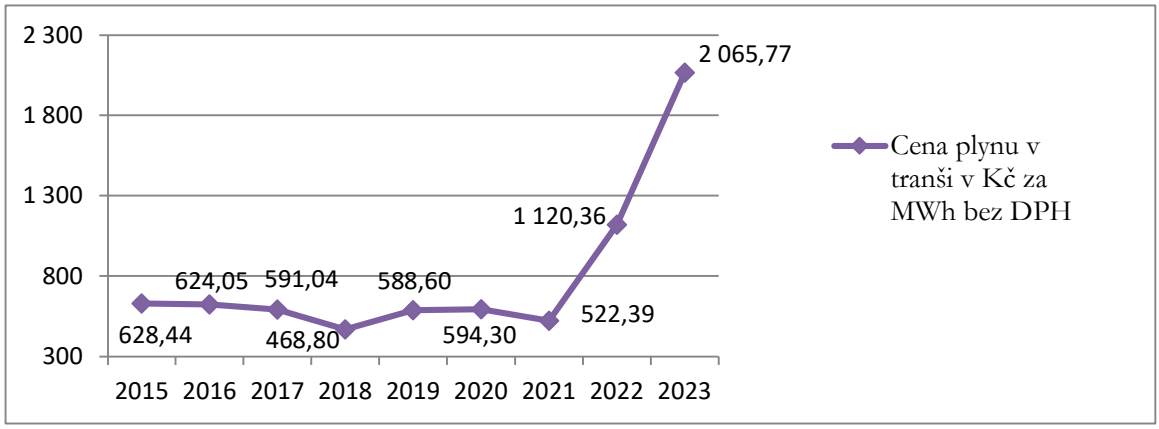
Mírná zima a celkově vysoká cena plynu byly hlavními důvody, proč v našich kotelnách došlo ke snížení spotřeby v roce 2022 oproti roku 2021 o 19,99 %.

SBD SEVER má pro aktuálně provozované kotelny zajištěny objemy plynu přímým nákupem na burze pro roky 2023 a 2024. Pro rok 2023 máme plyn nakoupen (roční fix) za 2 066,- Kč/MWh bez DPH, pro rok 2024 za cca 1 130,- Kč /MWh bez DPH. Předpokládáme proto, že bychom se v roce 2024 mohli s cenou tepla vrátit zpět k cenové úrovni z roku 2022.

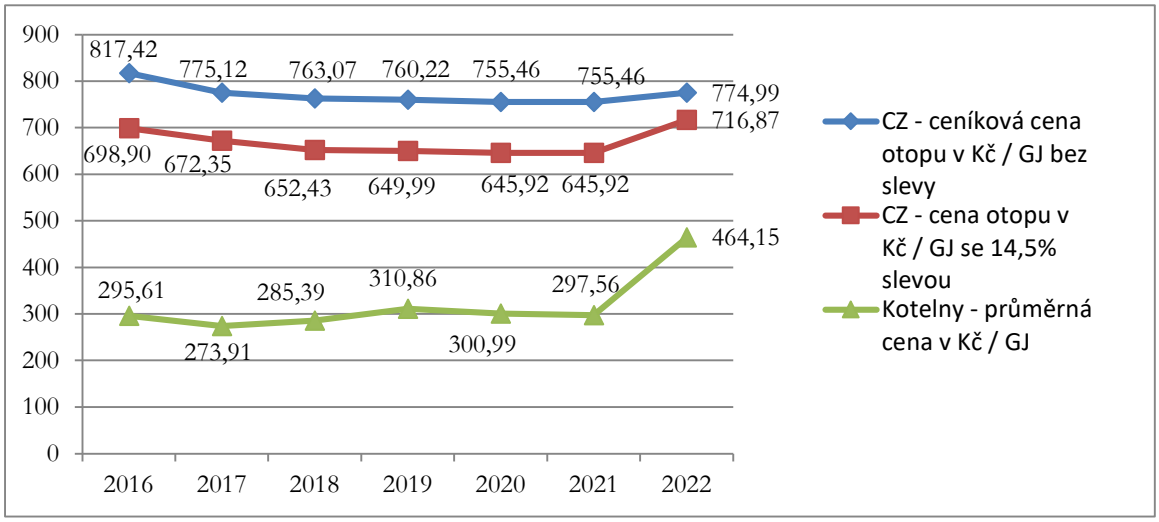
V roce 2022 spravovalo Stavební bytové družstvo SEVER 38 kotelen.

Následující dva grafy ukazují vývoj průměrné ceny za GJ u plynových kotelen ve správě SBD SEVER v letech 2015 – 2022 a vývoj ceny nakoupeného plynu za MWh bez DPH v letech 2015 – 2023:





4.10.3 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 Zahradní 468

5.2 Opatření na úsporu tepelné energie

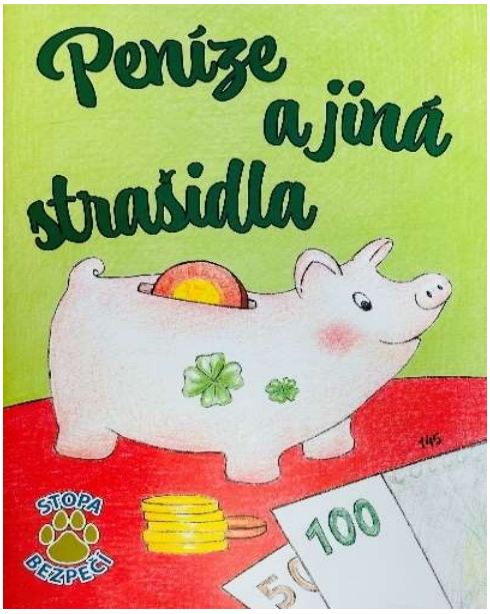
Úspor tepelné energie je dosahováno na několika úrovních. Patří k nim dálkově odečitatelné poměrové měření tepla, které vede ke spravedlivějšímu rozdělení nákladů a k odpovědnému uživatelskému chování souvisejícímu i s velkým nárůstem cen energií. Průběžná údržba a rekonstrukce regulace otopné soustavy, částečné a komplexní revitalizace objektů a zpětná vazba na uživatelský komfort od uživatelů směrem k obsluze kotelny 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, 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



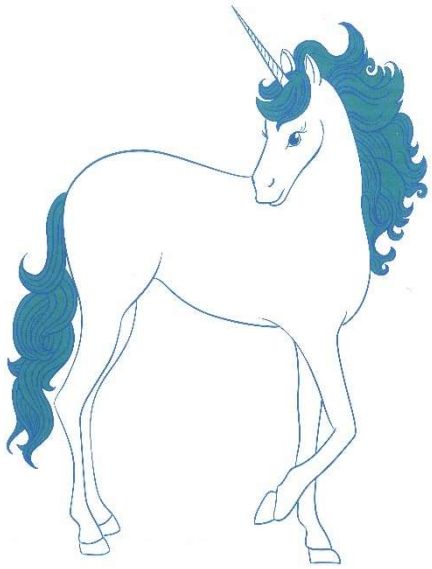
Brožury
Stopa bezpečí s.r.o.

„Finanční gramotnost"

je pořádné strašidlo, nebo tak na první pohled alespoň vypadá. Přitom to vůbec tak není. Představte si vícehlavého draka, vypadá sice hrozivě, ale stačí mít brnění, meč, odvahu a zdravý rozum a zjistíte, že se vlastně nemusíte bát. Uvědomíte si totiž, že se vám povede nad ním zvítězit a stejné je to i s finanční gramotností. Jen namísto ohně a síry vypouští pojmy jako monopol, dluh, online bankovnictví, spoření, ...

Náš „drak" má ale výhodu, nepotřebujete brnění a meč, abyste ho porazili. Stačí vám jen pár vědomostí. A kde je vzít, ptáte se? Od toho je tu naše brožurka. Její hrdinové Dan, Julie a Pan Pes vám na dobrodružné cestě pomohou. Sami uvidíte, že na konci se z děsivého draka stane krotká ještěrka.

1

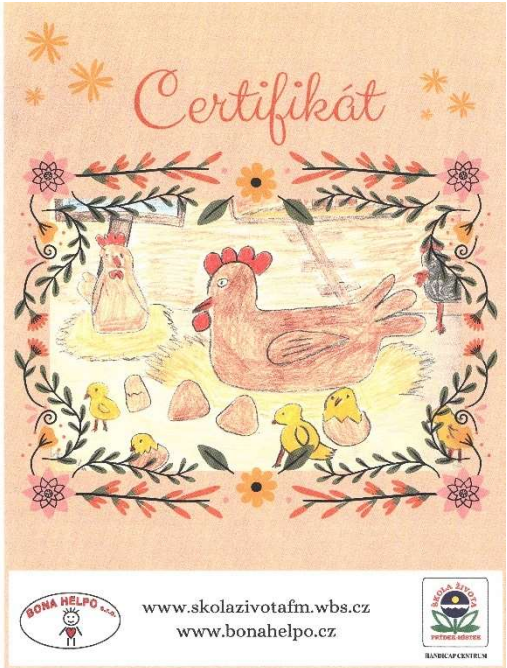


CERTIFIKÁT DOBRÉHO SRDCE

FOR HELP

**Máme v srdci jaro. Vše se v nás stále probouzí.
Jsme duší optimisté,
nechceme změnit svět, ale dělat ho krásnější.
TÝM FOR HELPU.**

BONA HELPO



Fotbalový klub Jablonec

Hokejový klub Vlci Jablonec

V sobotu 10. září 2022 proběhl ve Veseckém areálu 9. ročník Dětského dne ve spolupráci se Spolkem veteránů a za podpory Libereckého kraje. Vzhledem k probíhající válce na Ukrajině pořadatelé tentokrát upustili od rekonstrukce některé z válečných bitev a pro diváky připravili ukázku z dílny členů aktivních záloh Armády ČR včetně nasazení bojového vozidla pěchoty.

Doprovodný program zajistila Policie ČR s přehlídkou koní a v několika blocích zpěvačky Pája Papagája a Geny Ciatti s pásmem dětských písniček a tancování. Pro děti byly dále připraveny skákací hrady, trampolíny a kolotoče. Velkému zájmu se také těšil stánek iQLandie, ve kterém si účastníci mohli otestovat svou logiku a bublinový workshop Matěje Kodeše, držitele 11 světových rekordů s mýdlovými bublinami, např. nejvíce lidí zavřených v jedné bublině.

V roce 2022 se SBD SEVER stal jedním z partnerů Evropské výstavy poštovních známek „Liberec 2022“, která se konala ve dnech 13. – 16. října 2022 v hotelu Babylon v Liberci.

Výstava navázala na předcházející světové výstavy konané v Praze, kde se první světová výstava uskutečnila již v roce 1962. Tato výstava také obdržela záštitu hejtmana Libereckého kraje Martina Půty a primátora statutárního města Liberec Jaroslava Zámečníka, kteří se také stali členy čestného předsednictva výstavy.

U příležitosti konání výstavy byly vydány limitované edice poštovních známek.

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 2022 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. V roce 2022 vznikla z posledních domovních samospráv společenství vlastníků, kterým družstvo zajišťuje dále 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, což činí SBD SEVER v oblasti správy nemovitostí největším správcem v Libereckém kraji v počtu spravovaných jednotek.

Družstvo realizuje i další doplňkové projekty včetně výstavby nových objektů.

V roce 2021 začala výstavba bytového domu v centru Liberce vedle současného sídla SBD SEVER – Rezidence Liliová, který nabízí 28 luxusních bytů v osobním vlastnictví s parkovacími místy a dvě nebytové jednotky pro komerční využití. Čtyři byty v 6. NP mají přímo z bytu schodiště na soukromou, částečně krytou střešní terasu. Půdorys bytového domu je ve tvaru písmene L. Členění fasády domu vychází z klasicistního tvarosloví sloupového řádu s hmotově uvolněnými nárožími, ve kterých jsou umístěny rohové lodžie.

Výstavba domu byla dokončena v únoru 2023.

Dalším projektem, který začal SBD SEVER ve spolupráci s Coop Development, Ungelt Partners a SBD Praha v roce 2022 realizovat, je Zahrada Gallas v Liberci – Františkově.

Výstavba družstevních bytových domů vychází z prvorepublikových činžovních vil typických pro Liberec. Domy budou maximálně šestipodlažní s nejvíce čtyřiceti byty, které nabídnou zájemcům unikátní možnost variability vnitřního uspořádání. Byty jsou vymyšlené tak, že je bude možné příčkami zvětšovat, zmenšovat či dělit – tedy dva menší byty později propojit nebo větší byt rozdělit a část například pronajmout. Domy obklopí ze všech stran zahrada, kde najdou místní obyvatelé dětská hřiště, grill pointy, hřiště na pétanque, relaxační zóny a mnoho dalšího.

Základní kámen byl položen 18. října 2022 a patronkou projektu se stala pravnučka hraběte Franze Clam – Gallase Agathe Maria Széchényi.

První etapa by měla být dokončena v létě 2024 a kompletní projekt by měl být hotov do konce roku 2025.

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 představenstvo schválilo 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 2022 činí celkem 1 680 862,- Kč.

Celková daň z příjmů právnických osob za rok 2022 činí 460 370,- Kč.

Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2022 ve výši 1 220 492,- Kč navrhuje rozdělit takto:

- **993 000,- Kč přidělit do sociálního fondu družstva (účet 427),**
- **227 492,- Kč přidělit do rezervního fondu (účet 422).**

9. PŘÍLOHY

Rozvaha v plném rozsahu za rok 2022
Výkaz zisku a ztrát za rok 2022
Cash flow za rok 2022
Příloha za rok 2022
Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2022
Výrok auditora

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

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022

(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.	AKTIVA	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	**319.325**	**-25.218**	**294.107**	**322.310**
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	**16.642**		**16.642**	**16.681**
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	**222.863**	**-17.742**	**205.121**	**195.923**
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	**193.652**	**-16.856**	**176.796**	**167.951**
1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	**191.746**	**-15.537**	**176.209**	**167.057**
1.1.	Pozemky	016	**15.906**		**15.906**	**14.680**
1.2.	Stavby	017	**175.840**	**-15.537**	**160.303**	**152.377**
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	**1.906**	**-1.319**	**587**	**894**
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	**28.325**		**28.325**	**27.972**
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	**28.297**		**28.297**	**27.944**
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**	**28**
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	**76.515**	**-7.476**	**69.039**	**108.954**
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	**176**		**176**	**181**
1.	Materiál	039	**176**		**176**	**181**
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	**26.131**	**-7.476**	**18.655**	**34.945**
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	**26.131**	**-7.476**	**18.655**	**34.945**
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	**398**		**398**	**5.219**
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				**7.500**
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	**25.733**	**-7.476**	**18.257**	**22.226**
2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	**1.659**		**1.659**	**151**
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	**8.889**		**8.889**	**13.296**
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
2.4.6.	Jiné pohledávky	067	**15.185**	**-7.476**	**7.709**	**8.779**

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	**25.823**		**25.823**	**24.839**
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	**25.823**		**25.823**	**24.839**
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 76+77)	075	**24.385**		**24.385**	**48.989**
1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	**399**		**399**	**303**
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	**23.986**		**23.986**	**48.686**
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	**3.305**		**3.305**	**752**
1.	Náklady příštích období	079	**3.305**		**3.305**	**752**
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	**294.107**	**322.310**
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	**115.336**	**125.921**
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	**263**	**262**
1.	Základní kapitál	085	**263**	**262**
2.	Vlastní podíly (-)	086		
3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	**78.677**	**89.847**
1.	Ážio	089		
2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	**78.677**	**89.847**
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	**78.677**	**89.847**
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	**35.176**	**22.789**
1.	Ostatní rezervní fond	097	**33.939**	**22.294**
2.	Statutární a ostatní fondy	098	**1.237**	**495**
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	**1.220**	**13.023**
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	**173.917**	**190.211**
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105		
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
4.	Ostatní rezervy	109		
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	**173.917**	**190.211**
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	**32.130**	**48.444**
1.	Vydané dluhopisy (ř. 113+114)	112		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	**27.445**	**40.837**
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	**4.127**	**6.758**
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	**558**	**849**
9.1.	Závazky ke společníkům	123		
9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
9.3.	Jiné závazky	125	**558**	**849**
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 až 136)	126	**141.787**	**141.767**
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	**9.219**	**12.947**
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	**2.336**	**533**
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	**130.232**	**128.287**
8.1.	Závazky ke společníkům	137	**325**	**325**
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	**5**	**8**
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	**456**	**410**
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	**83**	**294**
8.6.	Dohadné účty pasivní	142	**4**	**3**
8.7.	Jiné závazky	143	**129.359**	**127.247**
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	**4.854**	**6.178**
1.	Výdaje příštích období	148	**4.849**	**6.168**
2.	Výnosy příštích období	149	**5**	**10**

Sestaveno dne: 12.04.2023

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 31.12.2022

(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	**42.768**	**38.095**
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	**22.251**	**17.440**
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	**14.248**	**9.506**
3.	Služby	6	**8.003**	**7.934**
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	**20.020**	**17.770**
1.	Mzdové náklady	10	**14.451**	**13.042**
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	**5.569**	**4.728**
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	**4.919**	**4.367**
2.2.	Ostatní náklady	13	**650**	**361**
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	**3.762**	**1.801**
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	**3.167**	**3.209**
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	**3.167**	**3.209**
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	**595**	**-1.408**
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	**10.282**	**15.090**
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	**7.031**	**15.300**
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	**3.251**	**-210**
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	**5.118**	**9.420**
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	**2.944**	**10.257**
2.	Prodaný materiál	26		
3.	Daně a poplatky	27	**757**	**748**
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		**-3.000**
5.	Jiné provozní náklady	29	**1.417**	**1.415**
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	**1.899**	**6.754**

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	**192**	**7.500**
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	**192**	**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	**681**	**693**
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	**681**	**693**
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	**1.719**	**854**
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	**1.719**	**854**
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	**684**	**495**
K.	Ostatní finanční náklady	47	**56**	**58**
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	**-218**	**7.775**
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	**1.681**	**14.529**
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50	**461**	**1.506**
1.	Daň z příjmů splatná	51	**461**	**1.506**
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	**1.220**	**13.023**
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	**1.220**	**13.023**
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	**54.607**	**61.873**

Sestaveno dne: 12.04.2023

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 31.12.2022

	v tis. Kč	Stav v běžném obd.	Stav v minulém obd.
P	**Stav peněžních prostředků a pěněž.ekvivalentů na začátku účet.období**	**73 828**	**48 246**
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (účtů 591-596)	**1 681**	**14 529**
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)	**4 154**	**-37 389**
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	3 167	3 209
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	595	-1 408
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) , Zisk = mínus	-7 031	-15 300
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 (-)	-1 775	-912
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	9 198	-22 978
A.*	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)**	**5 835**	**- 22 860**
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	**17 072**	**7 075**
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	18 382	3 398
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-1 304	3 678
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-6	-1
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)**	**22 907**	**-15 785**
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-2 157	-315
A.4.	Přijaté úroky (+)	1 365	1 188
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za doměrky daně za minulá období (-)	460	1 306
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)**	**22 575**	**-13 606**
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-36 251	6 010
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	7 031	15 300
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	14 765	16 682
B.***	**Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)**	**-14 455**	**37 992**
	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	-32 957	13 254
C.2.	**Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**	**1 217**	**-12 058**
C.2.1.	Zvýš. peněž. prostř. z titulu zvýšení základního kapitálu, event. rezerv. fondu (+)	12 387	2 488
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
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 (-)	-11 170	-14 546
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)**	**-31 740**	**1 196**
F	**Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)**	**-23 620**	**25 582**
R	**Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)**	**50 208**	**73 828**

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
12.04.2023	Ing. Mgr. Petr Černý, MBA

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2022

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 2022:	Ve složení představenstva nebyly změny a v roce 2022 pracovalo 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 Michal Bezucha - člen představenstva Ve složení kontrolní komise nebyly změny a v roce 2022 pracovala 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:	23,43	**Osobní náklady (v tis. Kč):**	20 020
Z toho řídících pracovníků:	2	**Odměny funkcionářům (v tis. Kč):**	1 716
		z toho představenstvu družstva (v tis. Kč):	1 296

	stav k 31.12.2022
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 2022 nebyl vytvořen
Ocenění cenných papírů a podílů:	krátkodobé cenné papíry byly k 31. 12. 2022 oceněny reálnou hodnotou
Stanovení reprodukční ceny:	v roce 2022 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 31.12.2022: **27 445 tis. Kč**

Zajištění poskytnutých úvěrů:

Úvěry jsou zajištěny zástavním právem na družstevní domy, na jejichž výstavbu byly poskytnuty. Zástavní právo pro ČSOB: **57 283 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:	19	(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 2022 byly do vlastnictví převedeny:	**v tis. Kč**
byty v hodnotě	13 550
pozemky v hodnotě	104
garáže v hodnotě	0
kotelny v hodnotě	0

V roce 2022 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 1.1.2022		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2022	
	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 1.1.2022		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2022	
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky
budovy a stavby	19 131	0	0	0	517	0	18 614	0
budovy a stavby DBV	146 043	12 798	24 733	5 435	13 550	2 695	157 226	15 537
stroje, přístroje a zařízení	649	570	0	28	0	0	649	598
dopravní prostředky	1 257	441	0	280	0	0	1 257	721
inventář	0	0	0	0	0	0	0	0
C E L K E M	**167 080**	**13 809**	**24 733**	**5 742**	**14 067**	**2 695**	**177 746**	**16 856**

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):	2 117
dlouhodobý drobný nehmotný majetek (v ceně od 3 do 60 tis. Kč):	189
dlouhodobý drobný hmotný majetek (v ceně od 1 do 40 tis. Kč):	1 928

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

druh	stav k 1.1.2022	přírůstky	úbytky	stav k 31.12.2022
pozemky správa	4 254	1 700	370	5 584
pozemky DBV	10 426	0	104	10 323
C E L K E M	**14 680**	**1 700**	**473**	**15 906**

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:	25 823

Pohledávky (v tis. Kč):

Pohledávky z obchodního styku po lhůtě splatnosti nad 90 dnů:	1 224
Pohledávky po lhůtě splatnosti po 30 dnech za dlužným nájemným:	600
Pohledávky za poplatky z prodlení za dlužným nájemným :	6 592
Pohledávky kryté zástavním právem:	nejsou

Základní kapitál:

V roce 2022 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:	523

Rozdělení zisku/ztráty předcházejícího období:

Zisk před zdaněním za rok 2021:	14 529
Zisk po zdanění za rok 2021:	13 023
- z toho příděl do sociálního fondu	1 377
- z toho příděl rezervního fondu	11 646

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	16 060
Vnitropodnikové výnosy středisek bytového hospodářství	32
Výnosy středisek ostatního hospodaření pro externí	38 547
Vnitropodnikové výnosy středisek ostatního hospodaření	300
Výnosy z běžné činnosti	**54 607**
Vnitropodnikové výnosy	**332**
VÝNOSY CELKEM	**54 940**

Datum:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
12.04.2023	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 2022

v celých tisících Kč

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

Rok	Měsíc	IČ
2022	12	00042579

Označení	Text	01.01.2022	zvýšení	snížení	31.12.2022
A	*Základní kapitál*	*263*	*0*	*0*	***263***
A. 1	Základní kapitál - zapisovaný do OR (ú. 411)	50	0	0	50
A. 2	Základní kapitál - nezapisovaný do OR (ú. 411)	213	0	0	213
B.	*Kapitálové fondy*	*89 847*	*305*	*11 475*	**78 677**
B. 1	Fond družstevní výstavby (ú. 413)	32 523	281	4 650	28 153
B. 2	Fond členských podílů (ú. 413)	21 182	25	2 838	18 368
B. 3	Darované pozemky (ú. 413)	9 675	0	104	9 571
B. 4	Ostatní kapitálové fondy (ú. 413)	26 468	0	3 883	22 584
C.	*Fondy ze zisku*	*22 789*	*13 106*	*719*	***35 176***
C. 1	Rezervní fond (ú. 422)	22 293	11 646	0	33 939
C. 2	Statutární fond (ú. 423)	0	0	0	0
C. 3	Ostatní fondy (ú. 427)	495	1 461	719	1 237
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 2022*	*13 023*	*0*	*11 802*	***1 221***
VLASTNÍ KAPITÁL	**A+B+C+D-E+/-F**	**125 921**	**13 412**	**23 996**	**115 336**

Datum:
12.04.2023

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 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2022 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 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 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 2023

NBG spol. s r.o. ②
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