



Stavební bytové družstvo S E V E R



VÝROČNÍ ZPRÁVA O ČINNOSTI A VÝSLEDČÍCH HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2024

V Liberci dne 22.4.2025

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



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Bažantí 1415/3, 460 01 Liberec 1

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. 2024	6
3.	HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA K 31.12.2024	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	7
3.6	VÝNOSOVÉ ÚROKY PŘED ZDANĚNÍM	7
3.7	DLOUHODOBÉ ZÁLOHY NA OPRAVY A ÚDRŽBU	7
3.8	POHLEDÁVKY VYMÁHANÉ	7
3.9	POPLATKY A ÚROKY Z PRODLENÍ	7
3.10	PRACOVNÍCI	8
3.10.1	Vývoj mzdových nákladů	8
3.10.2	Vývoj průměrného evidovaného počtu pracovníků	8
3.10.3	Vývoj průměrného výdělku THP, managementu a celkem	9
3.11	STAVY FONDŮ K 31. 12. 2024	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 – LUCENBURSKÁ	10
4.4	STŘEDISKO 20783 – N-CENTRUM	10
4.5	STŘEDISKO 20784 – BAŽANTÍ	10
4.5.1	Úvěr na výstavbu objektů Papírová a Bažantí	10
4.6	STŘEDISKO 20785 – PAPIROVÁ	11
4.7	STŘEDISKO 20787 – BYTY LIPOVÁ	11
4.8	STŘEDISKO 20777 – BYTY VESEC	11
4.9	TEPELNÉ HOSPODÁŘSTVÍ A KOTELNY	11
4.9.1	Soustava centralizovaného zásobování teplem v Liberci	11
4.9.2	Kotelny	12
4.9.3	Srovnání cen otopu z centralizovaného zásobování (CZ) a z kotlen	13
5.	PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST	13
5.1	VLASTNÍ KOTELNY	13
5.2	OPATŘENÍ NA ÚSPORU TEPELNÉ ENERGIE	14
5.3	PODPOROVANÉ PROJEKTY	14
5.4	VÝZNAMNÉ SPOLEČENSKÉ AKCE ROKU 2024	16
5.4.1	Vzdělávací činnost	19
6.	INTEGROVANÝ SYSTÉM ŘÍZENÍ	19
7.	PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE	19
8.	NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ	21
9.	PŘÍLOHY	21



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Bažantí 1415/3, 460 01 Liberec 1

1. ÚVOD

Obchodní jméno: **Stavební bytové družstvo SEVER**
Sídlo: **Liberec I, Bažantí 1415/3, PSČ 460 01**
IČO: **00042579**
Registrace: **v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 151**

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

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

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

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

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

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

Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem, se od 1. 1. 2014 řídí stanovami SBD SEVER schválenými shromážděním delegátů dne 25. 6. 2013, ve znění přijatých změn ze dne 22.6.2017, 17.6.2021 a 16.6.2022.

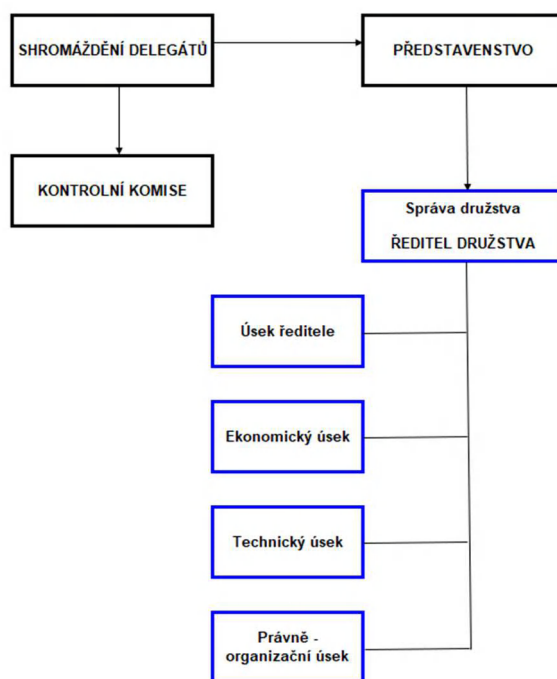
SBD SEVER patří k družstvům s nejvyšším počtem převedených bytů do vlastnictví členů. Z celkového počtu 6 682 jednotek bylo od zahájení převodů do vlastnictví převedeno ke konci roku 2024 již 6 515 jednotek, což je 97,50 %.

K 1. 1. 2025 bylo spravováno či vedeno účetnictví pro celkem 9 858 bytů, z čehož je 167 družstevních bytů a 9 691 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 201 garáží (z toho 96 družstevních) a 269 ostatních prostor.



2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

2.1 Organizační schéma



2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2024 se konalo shromáždění delegátů dne 20. června 2024 v zasedací místnosti Zlatovlásky v budově Stavebního bytového družstva SEVER, ul. Bažantí 1415/3, Liberec.



2.3 Představenstvo

Představenstvo pracovalo ve složení, které bylo zvoleno řádnými volbami dne 13.6.2023:

Ing. Mgr. Černý Petr, MBA

Ing. Škoda Přemek

Ing. Šedivý Vratislav

Ing. Šeliga Karel

Bezucha Michal

– předseda představenstva

– 1. místopředseda představenstva

– 2. místopředseda představenstva

– člen představenstva

– člen představenstva

2.4 Kontrolní komise

Kontrolní komise pracovala ve složení, které bylo zvoleno řádnými volbami dne 13.6.2023:

Ing. Řepa Josef

Tesař Zdeněk

Jindra Petr

– předseda kontrolní komise

– místopředseda kontrolní komise

– člen kontrolní komise

2.5 Vedoucí pracovníci správy družstva

Ing. Mgr. Černý Petr, MBA

Ing. Nesibová Lenka

Ing. Gallistlová Beáta

Bc. Myslikovjanová Adéla, DiS.

– ředitel družstva

– hlavní ekonom

– hlavní účetní

– vedoucí zákaznického centra

2.6 Členská základna k 31. 12. 2024

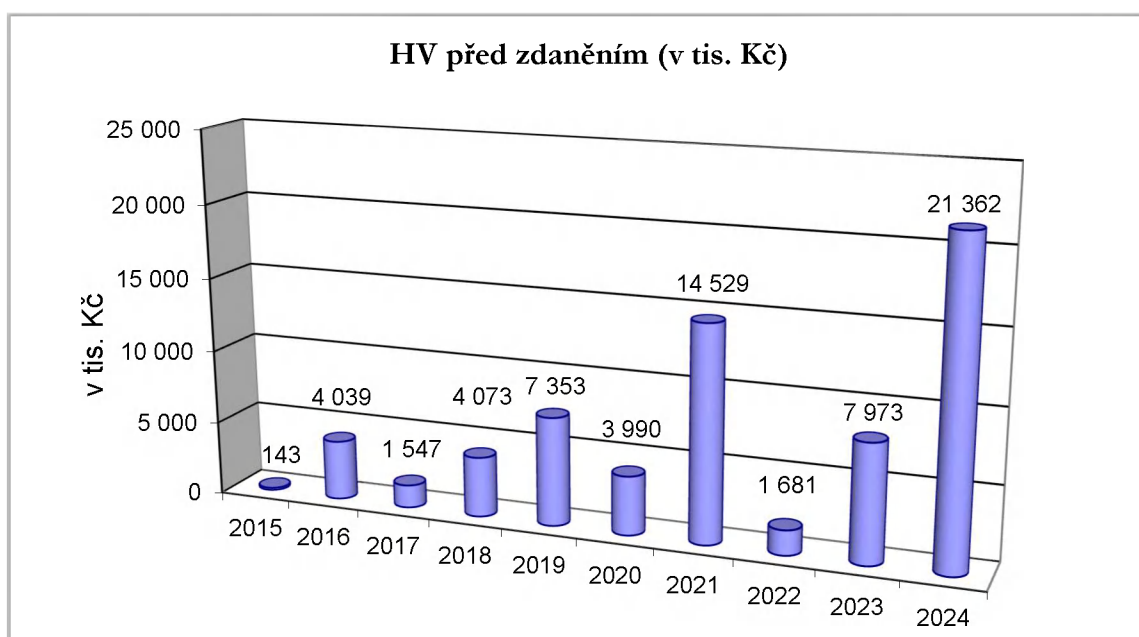
Počet členů družstva	274
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	251
z toho členové se základním členským vkladem (ZČV)	23

3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA K 31.12.2024

3.1 Výsledek hospodaření před zdaněním

21 362 tis. Kč

Následující graf ukazuje vývoj výsledku hospodaření před zdaněním v tis. Kč v letech 2015 – 2024:



3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek (PC)

886 tis. Kč

3.3 Dlouhodobý hmotný majetek (ZC)

144 331 tis. Kč

3.4 Zásoby

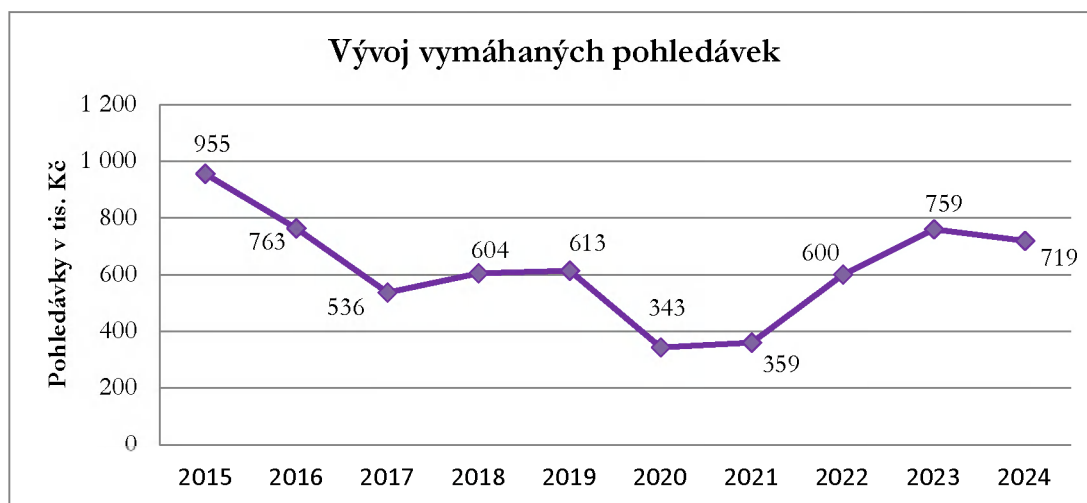
82 tis. Kč

3.5 Finanční majetek**60 066 tis. Kč**

Z toho: bankovní účty 59 980 tis. Kč
hotovost 86 tis. Kč

3.6 Výnosové úroky před zdaněním**54 tis. Kč****3.7 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu****2 667 tis. Kč**

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2024	3 590 314,- Kč
Tvorba	3 060 634,- Kč
Čerpání	3 983 934,- Kč
Konečný zůstatek k 31. 12. 2024	2 667 014,- Kč

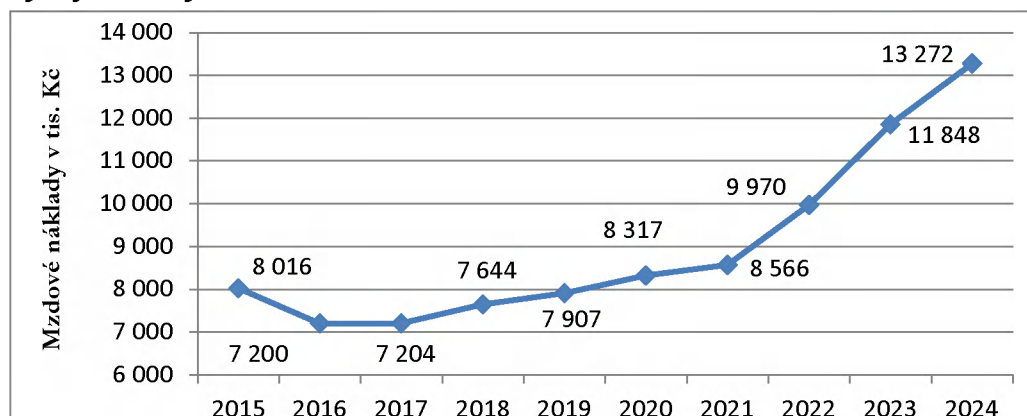
3.8 Pohledávky vymáhané**719 tis. Kč****3.9 Poplatky a úroky z prodlení****58 tis. Kč**



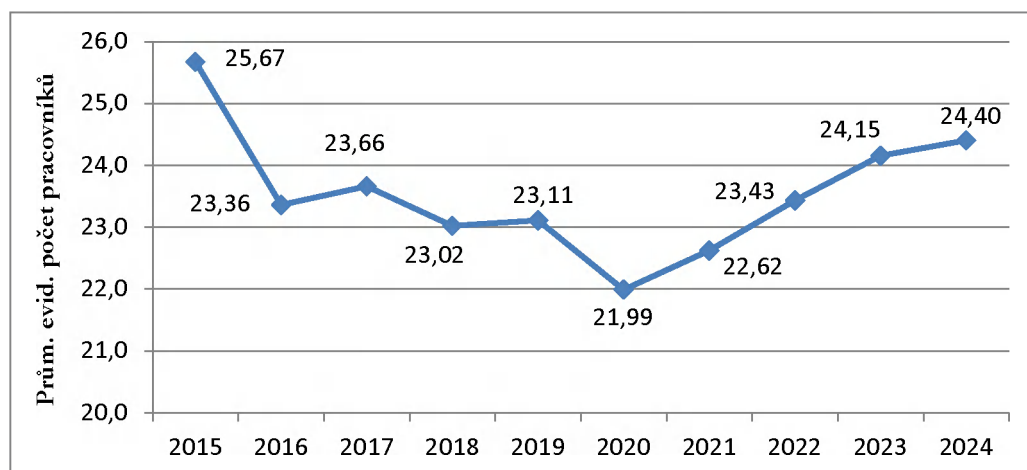
3.10 Pracovníci

Ke konci roku bylo na Správě družstva ve stavu THP včetně managementu 26 pracovníků po odpočtu MD (24,40 pracovního úvazku vč. částečných úvazků).

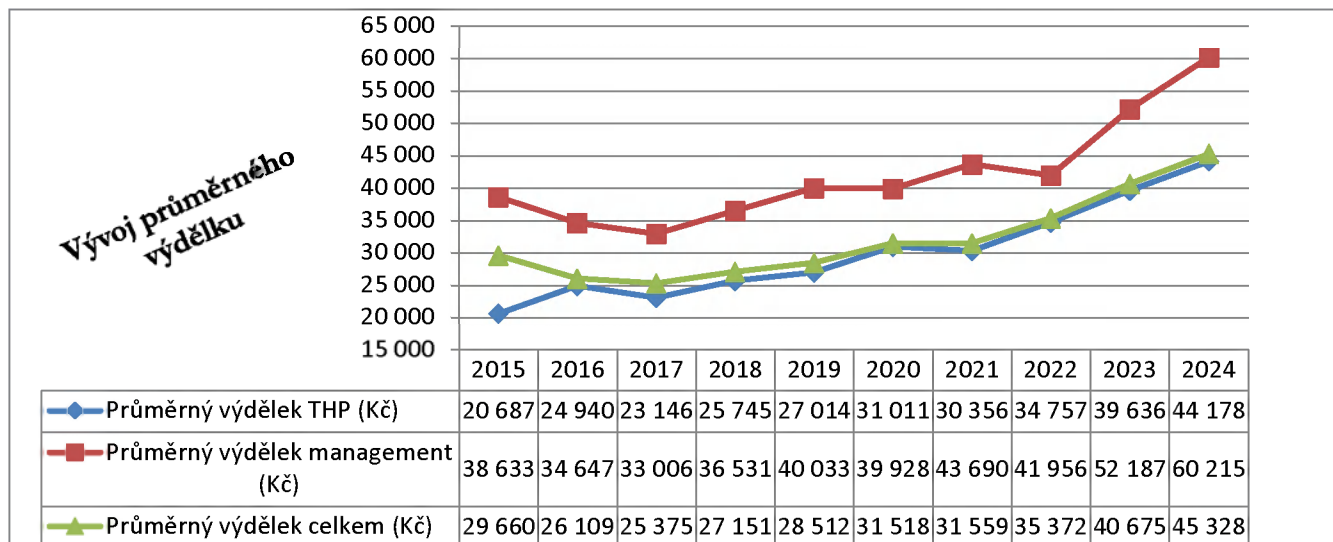
3.10.1 Vývoj mzdových nákladů



3.10.2 Vývoj průměrného evidovaného počtu pracovníků

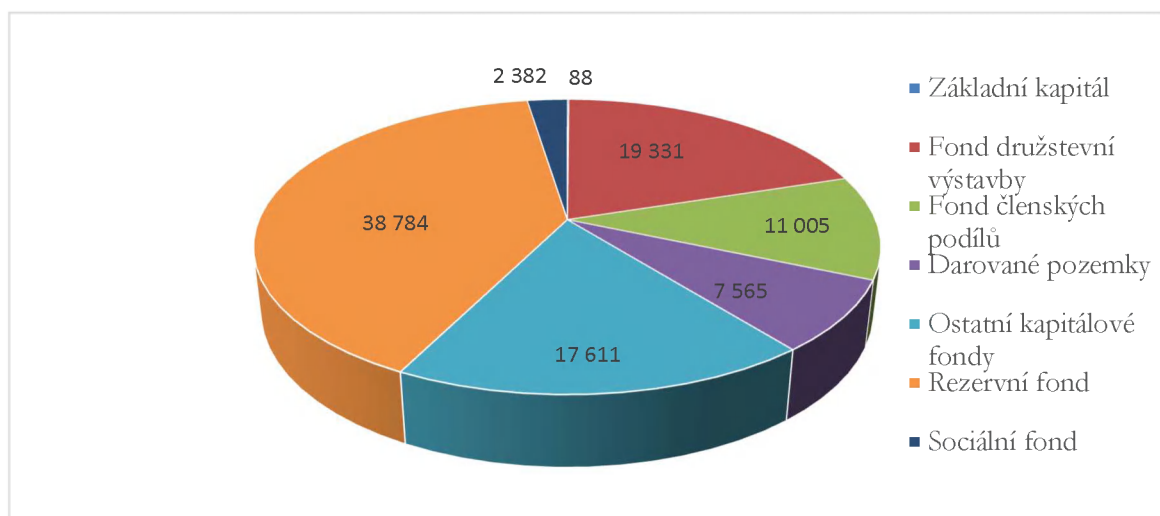


3.10.3 Vývoj průměrného výdělku THP, managementu a celkem



3.11 Stav fondů k 31. 12. 2024

Základní kapitál	88 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	19 331 tis. Kč
Fond členských podílů	11 005 tis. Kč
Darované pozemky	7 565 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	17 611 tis. Kč
Rezervní fond	38 784 tis. Kč
Sociální fond	2 382 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	37 961	54 661	16 700
20782	Lucemburská	120	257	137
20783	N-centrum	177	176	-1
20784	Bažantí	3 274	2 006	-1 268
20785	Papírová	2 200	6 948	4 748
20787	Byty Lipová	342	1 066	724
20777	Byty Vesec	908	1 230	322
40	Družstevní prostory	365	365	0
50+90	Garáže	507	507	0
60	Kotelny	19 628	19 628	0
SBD SEVER CELKEM		65 482	86 844	21 362

* Výsledky hospodaření jednotlivých středisek zaokrouhlené na celé tisíce.

4.2 Středisko 20900 – Správa družstva

zisk 16 699 725,- Kč

4.3 Středisko 20782 – Lucemburská

zisk 137 179,- Kč

4.4 Středisko 20783 – N-centrum

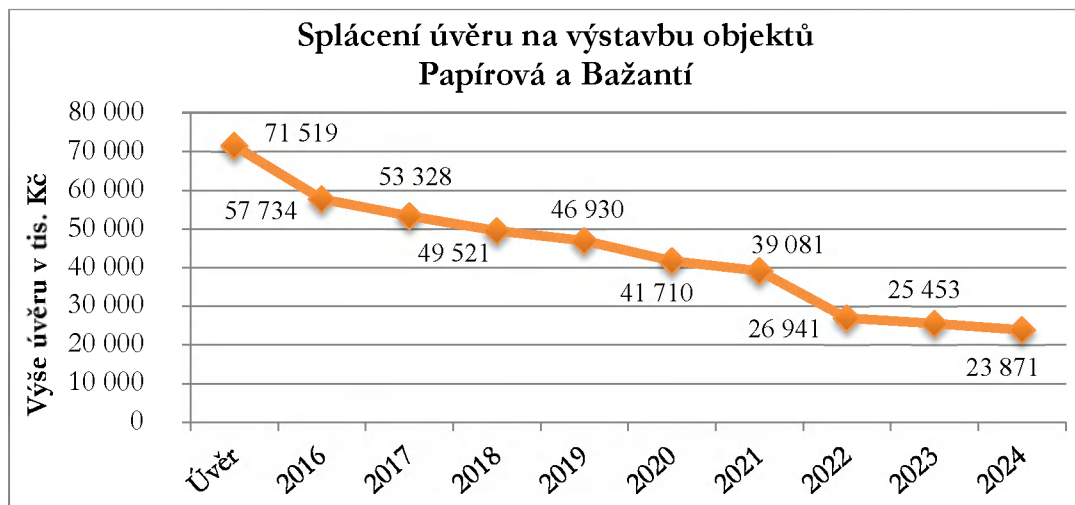
ztráta 929,- Kč

4.5 Středisko 20784 – Bažantí

ztráta 1 267 618,- Kč

4.5.1 Úvěr na výstavbu objektů 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 17 555 593,- Kč, z toho v roce 2024 1 582 740,- 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, od roku 2023 je tak splácen jen úvěr na výstavbu Bažantí. Průběh splácení je zaznamenán i v následujícím grafu.



4.6 Středisko 20785 – Papírová

zisk 4 747 500,- Kč

4.7 Středisko 20787 – Byty Lipová

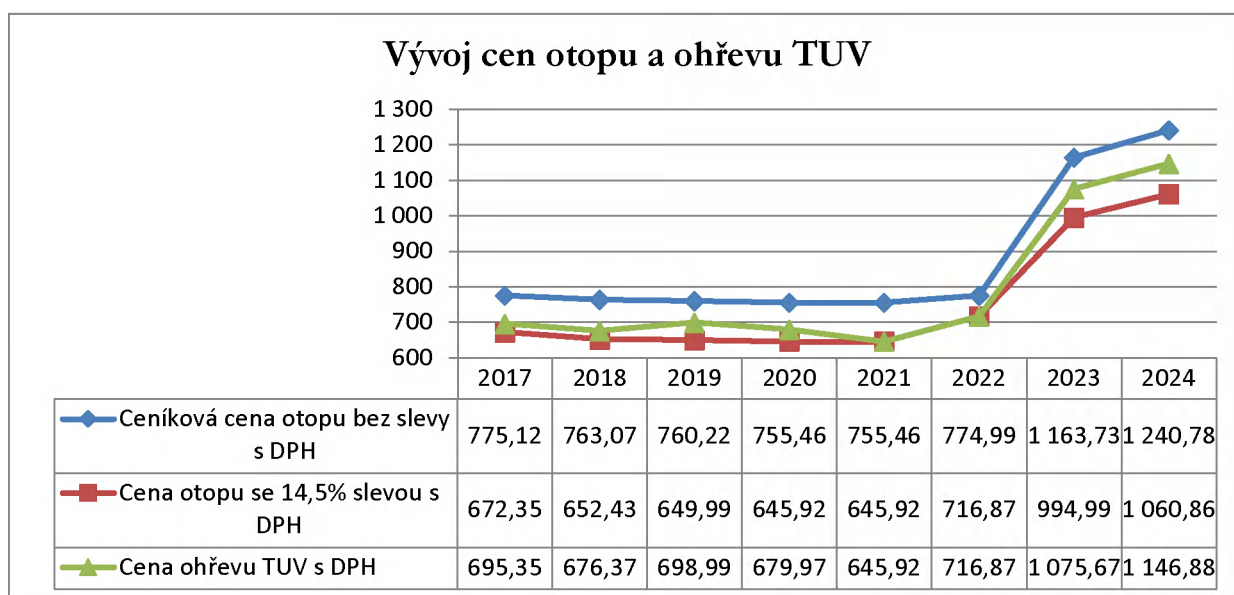
zisk 723 929,- Kč

4.8 Středisko 20777 – Byty Vesec

zisk 322 526,- Kč

4.9 Tepelné hospodářství a kotelny

4.9.1 Soustava centralizovaného zásobování teplem v Liberci



4.9.2 Kotelny

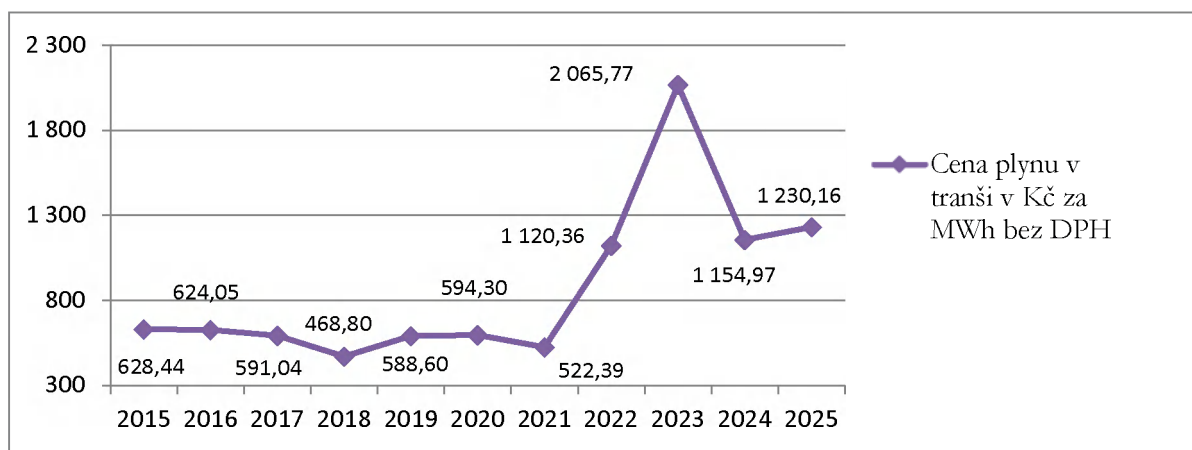
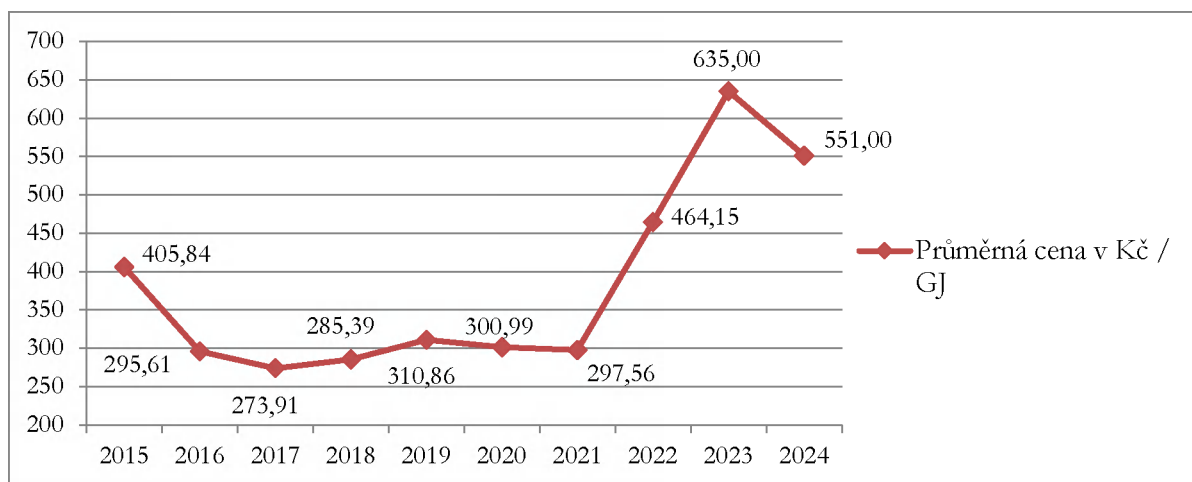
V druhé polovině roku 2024 podepsalo SBD SEVER se společností Innogy postupný nákup tranší ceny plynu na Lipské burze pro rok 2025. Do konce roku 2024 byly provedeny tranše s postupným nákupem plynu pro kotelny, cena komodity pro rok 2025 je 1 230,16 Kč/MWh.

Pro kotelnu Březová Alej 1302 byl plyn pro rok 2025 nakupován dle samostatné smlouvy, protože se jedná o střední odběr.

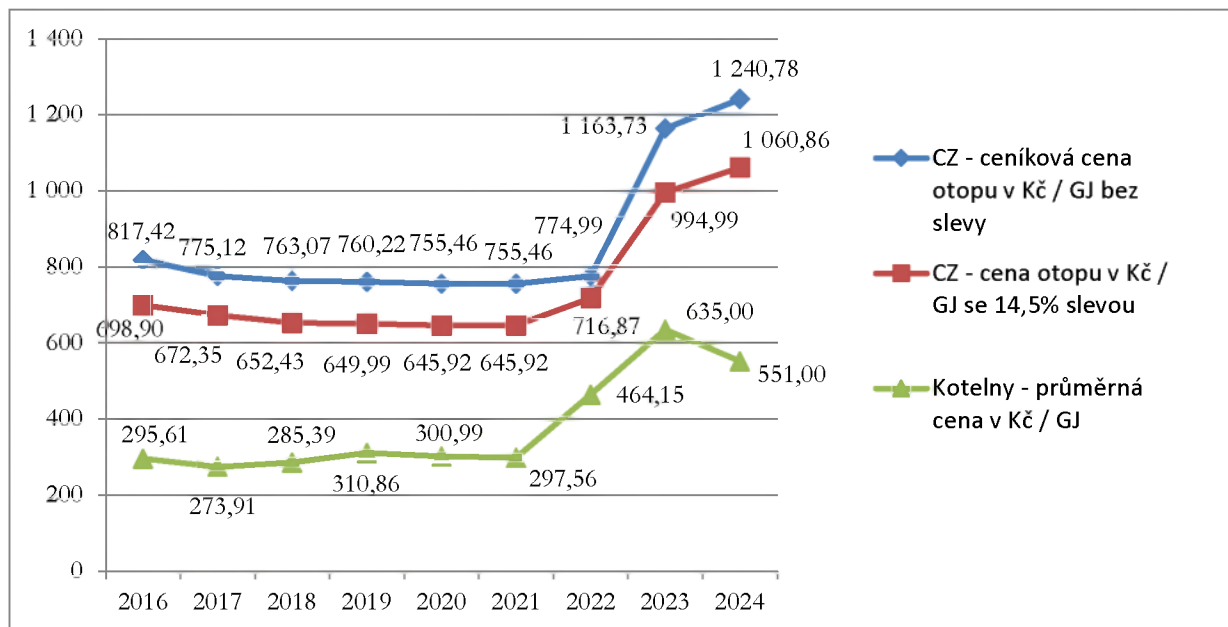
Vzhledem k tomu, že smlouva na postupný nákup s Innogy podepsaná v roce 2022 umožňovala dlouhodobý postupný nákup na roky 2023 a 2024, povedlo se nám pomocí předkupu plynu zajistit cenu postupnými nákupy plynu pro rok 2024 ještě v době, kdy byla burza v běžném režimu. Výsledná cena nakoupeného plynu činila 1 154,97 Kč/MWh a průměrná cena GJ v našich kotelnách dosáhla v roce 2024 výše 551,- Kč.

Od 1.1.2025 provozuje Stavební bytové družstvo SEVER 45 kotelen.

Následující grafy ukazují vývoj průměrné ceny za GJ u plynových kotelen ve správě SBD SEVER v letech 2015 – 2024 a vývoj ceny nakoupeného plynu za MWh bez DPH v letech 2015 – 2025:



4.9.3 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. Probíhá postupná modernizace kotlen s ohledem na finanční možnosti jednotlivých SVJ. Ze 45 provozovaných kotlen jsou už pouze na 7 kotelnách kotle starší 10 let. Dálkovým přístupem disponuje 13 kotlen.

Kotelna
Baltská 607



5.2 Opatření na úsporu tepelné energie

Úsporu 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 souvisejícím 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

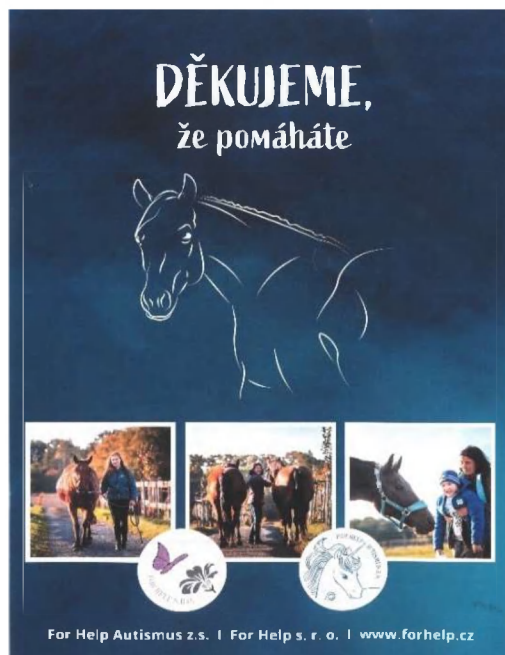
Vedení společnosti si je vědomo společenské odpovědnosti firmy. Dlouhodobým cílem vedení společnosti v této oblasti je podpora nejrůznějších sociálních, společenských, kulturních a sportovních aktivit a projektů. Stavební bytové družstvo SEVER proto dlouhodobě poskytuje finanční podporu vybraným institucím a projektům. K nejvýznamnějším patří projekty zaměřené na dětské aktivity, například Divadlo dětem, podpora spolků BONA HELPO, FOR HELP či Otevřená srdce v nás, které pomáhají handicapovaným dětem. Dále podporujeme osvětu dětí a mladistvých podporou vydávání brožur edice Stopa bezpečí. V roce 2024 jsme již po třetí podpořili pořádání Anglického příměstského tábora, který je pořádán pro zájemce všech věkových skupin ve spolupráci s Technickou univerzitou v Liberci. Vedle této podpory SBD SEVER podpořilo také sportovní kluby Bílí Tygři Liberec a TJ HC Vlci Jablonec.

Divadlo dětem

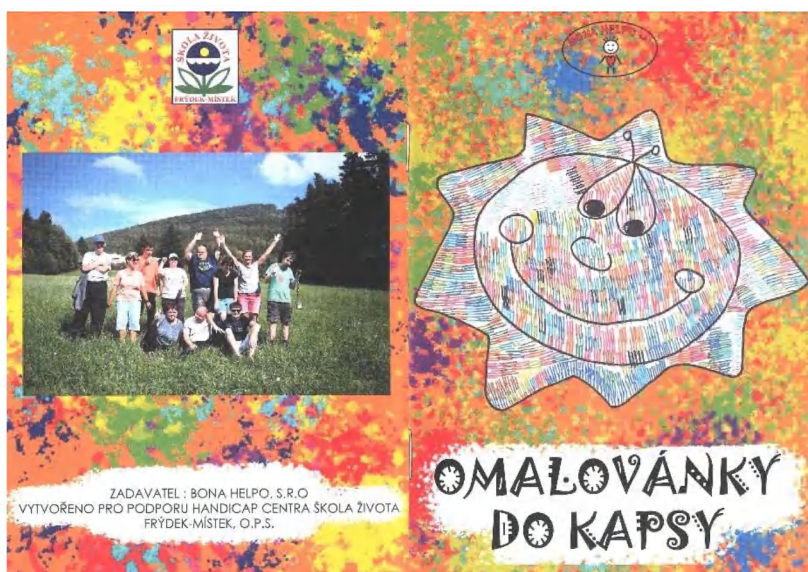


*Brožury
Stopa bezpečí*





FOR
HELP



BONA
HELPE



Hokejový klub
Bílí Tygři Liberec

Hokejový klub
HC Vlci Jablonec





Projekt Anglického příměstského tábora Meet&Play navázal v roce 2021 spolupráci s katedrou anglického jazyka Technické univerzity v Liberci s cílem usnadnit učení cizích jazyků všem bez ohledu na věk či jazykovou úroveň.

Mezi oblíbené výukové metody patří myšlenkové mapy, pohybové aktivity či tématické projekty.

5.4 Významné společenské akce roku 2024

Vedení společnosti akcentuje postavení Stavebního bytového družstva SEVER jako silné firmy v libereckém regionu a trvale se snaží o budování dobrého jména společnosti. Proto se SBD SEVER velmi často zapojuje do pořádání nejrůznějších společenských akcí zaměřených jak na klienty družstva, tak i na širokou veřejnost.

Na konci května 2024 proběhl už několikátý ročník tradičního bowlingového turnaje pro klienty našeho družstva v Bowling Areně Liberec. Program byl obohacen o degustaci zahraničních vín, ukázkou profesionálního ověřování kvality kávy a artistická vystoupení, ze kterých přecházel mráz po zádech.



Jednou z největších a nejznámějších společenských akcí pro rodiny s dětmi, kterou spolupořádá SBD SEVER, je **Dětský den**.



Již 11. ročník Dětského dne SEVER ve spolupráci se Spolkem veteránů, Teplárnou Liberec a za podpory Libereckého kraje proběhl v sobotu 7. září 2024 ve Veseckém areálu. Pro



diváky byla připravena ukázka vylodění v Normandii a Armáda ČR představila novinky ve výstroji. Diváci si mohli prohlédnout nejnovější dodávku Kolového obrněného vozidla spojovací TITUS a při přeletech nad areálem obdivovat letadla L 410 a Mustang P 50.



Doprovodný program zajistila Policie ČR s ukázkou výcviku policejního psa, jízdní policie s ukázkou výcviku koní a Hasiči, kteří předvedli ukázkou vyproštění osob z automobilu.



V několika blocích se na podiu představily zpěvačka Jana Kociánová s DJ Notičkou a Pája Papagája s pásmem dětských písniček a tancování. Atraktivní podívanou byla bublinová show mistra světa Matěje Kodeše. Pro děti byla dále připravena airsoftová střelnice, skákací hrady, trampolíny, kolotoče a zkouška dobré mušky v airsoftové střelnici. Program obohatily soutěže Hit Rádía Contact a exponáty IQ Landie.





I v tomto roce patřil listopad hudebnímu festivalu určenému nejen pro klienty naší společnosti, ale také pro širokou veřejnost. V sobotu 9. listopadu 2024 se uskutečnil v sálech libereckého Domu kultury II. ročník festivalu elektronické hudby **SEVER SYNTH FEST**.

Hlavní hvězdou festivalu se stala švédská skupina *COVENANT*, která předvedla set svých největších hitů. Velký ohlas vzbudilo vystoupení německé synthpopové legendy *DE/VISION*, pro kterou bylo toto vystoupení vůbec prvním v České republice. Mezi dalšími účinkujícími



se objevily skupiny *EMPATHY TEST* z Velké Británie a *ABSURD MINDS* z Německa. Českou scénu prezentovala skupina *LAKE SIDE X*, kteří se proslavili jako předkapela na pražském koncertu Depeche Mode, pražská skupina *DECLINE* nebo skupina *P.M.BAND* složená z muzikantů, kteří v minulosti hráli se zesnulým Petrem Mukem. Závěr festivalu patřil pražské skupině *VANESSA* se zpěvákem Samirem Hauserem.



Takto rozsáhlou akci by nebylo možné uspořádat bez podpory dalších partnerů. Hlavními partnery akce se staly společnosti Kasten, Weber Saint Gobain, Gurustav, LEBEDA Liberec, Holborn, Pragothem, Termi, CEB, MSV výtahy a mnoho dalších. Mediálním partnerem akce bylo Hitrádio CONTACT. Akci podpořilo také Statutární město Liberec.

Již potřetí Stavební bytové družstvo SEVER podpořilo také kulturní program v rámci Libereckého adventu 2024. V pátek 20. prosince se na náměstí Dr. E. Beneše uskutečnil **Večer s SBD SEVER**, během něhož se široké veřejnosti představila se svým vystoupením frýdecko-místecká skupina Prouza.



5.4.1 Vzdělávací činnost



Na začátku prosince proběhl pravidelný **informační seminář** Stavebního bytového družstva SEVER, který je určený klientům z řad členů výborů SVJ a statutárních orgánů bytových družstev a letos se těšil rekordní účasti 160 účastníků. Seminář byl opět zaměřen na aktuální dění v oblasti péče o bytový fond. Účastníci byli informováni o aktuálních cenách komodit pro rok 2025 a byl připomenut zákonný termín pro instalaci měřidel s dálkovým odečtem stanovený na 1.1.2027.

Po úvodním informačním bloku proběhla prezentace dvou firem – firmy Bluenet, která představila možnosti využití fotovoltaických elektráren a výroby elektrické energie pro využití v bytových domech a firmy Bihari, která se věnovala tématu údržby plochých střech s nutností instalace bezpečnostních záchytných systémů.

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 27001:2022. Integrovaný systém řízení byl v průběhu roku 2024 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 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 doplňkové projekty včetně výstavby nových objektů.



pro Liberec. Domy navrhlo anglické architektonické studio Chapman Taylor a jejich okolí obklopí zahrada pro odpočinek



SBD SEVER ve spolupráci s Coop Development, Ungelt Partners a SBD Praha stále realizuje projekt Zahradka Gallas v Liberci – Františkově.

Výstavba družstevních bytových domů vychází z prvorepublikových činžovních vil typických

místních obyvatel. V prvních dvou etapách vzniknou čtyři domy v družstevním vlastnictví. V první etapě bylo vystavěno 94 bytů a 2 nebytové prostory. Většina z nich ke konci roku 2024 přivítala nové nájemce a členy bytového družstva Zahradka Gallas I.

Ve druhé etapě, která by měla být dokončena v druhé polovině roku 2025, přibude dalších 77 bytů a kryté parkoviště. Kompletní projekt by měl být hotov do konce roku 2027, kdy zde budou partnery vystavěny další tři domy.



Dalším projektem, který SBD SEVER realizuje, je družstevní výstavba v Chlumci nad Cidlinou. V bytovém družstvu Rezidence Chlumecké je v první etapě připraveno k nastěhování



15 bytů v ul. Komenského a 6 bytů v domě v ul. Boženy Němcové. Ve druhé etapě přibude 20 bytů, které budou v druhém pololetí roku 2025 postaveny v centru tohoto malebného městečka.



Během roku 2024 spolupracovalo SBD SEVER s SBD Pokrok a SBD Severní Město na společném projektu Bytové družstvo RIVI Bachova. Moderní výšková budova o 12 nadzemních podlažích a 2 podzemních podlaží vznikla na Chodově na pomezí ulic Mikulova a Bachova a plynule navázala na stávající panelovou zástavbu. Projekt nabídl členům družstva 47 bytů o velikosti od 33 m² do 91 m² a dostatek parkovacích stání. Název „rivi“ znamená ve finštině „čára“ a právě severská architektura byla inspirací pro elegantní vzhled s čistými liniemi. Fasádu v nadčasové barevné kombinaci oživují vystupující rizality. Dům byl zkolaudován koncem roku 2024.



Na úspěšnou spolupráci se rozhodla navázat družstva SBD Pokrok, SBD Severní Město a SBD SEVER založením bytového družstva PAPRSEK Praha. Jde o projekt developerské společnosti Trigema, který se staví v Praze 5 – Stodůlkách. Bytové družstvo bude mít k dispozici 62 bytových jednotek. Polyfunkční projekt PAPRSEK by měl být kombinací šesti obytných domů až do výšky 13 pater s 291 byty a 307 parkovacími místy. V přízemí budou prostory pro supermarket, menší obchody a služby, i místní lokální kavárny či bistra. Projekt klade důraz na udržitelnost a šetrný přístup k životnímu prostředí. V 1. nadzemním podlaží bude k dispozici nabíjení elektromobilů pro rezidenty i návštěvníky. Celý projekt se nachází přímo u stanice metra B – Stodůlky.



V roce 2020 přijalo shromáždění delegátů SBD SEVER novou Koncepti rozvoje družstva pro roky 2021–2024. Z této přijaté Koncepte vychází i nová podnikatelská Strategie družstva, kterou 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 2024 činí celkem 21 362 313,10 Kč.

Celková daň z příjmů právnických osob za rok 2024 činí 2 155 020,- Kč.

Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2024 ve výši 19 207 293,10 Kč navrhuje rozdělit takto:

- 1 210 000,- Kč přidělit do sociálního fondu družstva (účet 427),
- 17 997 293,10 Kč přidělit do rezervního fondu (účet 422).

9. PŘÍLOHY

Rozvaha v plném rozsahu za rok 2024

Výkaz zisku a ztrát za rok 2024

Cash flow za rok 2024

Příloha za rok 2024

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2024

Výrok auditora

ROZVAHA
v plném rozsahu

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SEVER

ke dni 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

IČ
00042579

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

Bažantí 1415/3

460 01 Liberec

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+78)	001	336.282	-32.564	303.718	280.318
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	43.499		43.499	39.000
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	205.919	-25.223	180.696	190.339
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	168.668	-24.337	144.331	160.701
1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	166.540	-22.356	144.184	160.212
1.1.	Pozemky	016	10.435		10.435	13.998
1.2.	Stavby	017	156.105	-22.356	133.749	146.214
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	2.128	-1.981	147	489
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21+22+23)	020				
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25+26)	024				
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	36.365		36.365	29.638
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	36.118		36.118	29.560
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	247		247	78
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	86.523	-7.341	79.182	50.480
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	82		82	83
1.	Materiál	039	82		82	83
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	26.375	-7.341	19.034	23.399
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 společnosti	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	26.375	-7.341	19.034	23.399
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	669		669	682
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	25.706	-7.341	18.365	22.717
2.4.1.	Pohledávky za společnosti	062				
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	1.417		1.417	1.718
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	9.968		9.968	15.431
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
2.4.6.	Jiné pohledávky	067	14.321	-7.341	6.980	5.568

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
3.	Časové rozlišení aktiv (ř. 69+70+71)	068				
3.1.	Náklady příštích období	069				
3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 73+74)	072				
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 76+77)	075	60.066		60.066	26.999
1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	86		86	257
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	59.980		59.980	26.742
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	341		341	499
1.	Náklady příštích období	079	341		341	499
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	303.718	280.318
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	115.973	108.069
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	87	263
1.	Základní kapitál	085	87	263
2.	Vlastní podíly (-)	086		
3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	55.512	65.949
1.	Ážio	089		
2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	55.512	65.949
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	55.512	65.949
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	41.167	35.459
1.	Ostatní rezervní fond	097	38.785	34.166
2.	Statutární a ostatní fondy	098	2.382	1.293
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	19.207	6.398
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	180.388	166.643
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	180.388	166.643
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	26.726	29.707
1.	Vydané dluhopisy (ř. 113+114)	112		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	24.059	25.849
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	2.667	3.591
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		267
9.1.	Závazky ke společníkům	123		
9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
9.3.	Jiné závazky	125		267
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 až 136)	126	153.662	136.936
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	8.618	9.554
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	2.796	-405
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	142.248	127.787
8.1.	Závazky ke společníkům	137	325	324
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3.	Závazky k zaměstnancům	139		5
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	661	521
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	1.295	701
8.6.	Dohadné účty pasivní	142	5	-4
8.7.	Jiné závazky	143	139.962	126.240
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	7.357	5.606
1.	Výdaje příštích období	148	7.357	5.601
2.	Výnosy příštích období	149		5

Sestaveno dne: 22.04.2025

Právní forma účetní jednotky : družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky : správa bytů

Podpisový záznam :

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky
Stavební bytové družstvo SEVER

ke dni 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

IČ
00042579

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

Bažantí 141 5/3
460 01 Liberec

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	62.304	58.996
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	29.917	31.815
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	18.722	23.112
3.	Služby	6	11.195	8.703
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	25.366	22.297
1.	Mzdové náklady	10	17.648	15.906
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	7.718	6.391
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	6.293	5.534
2.2.	Ostatní náklady	13	1.425	857
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	3.320	4.172
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	3.987	3.494
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	3.987	3.494
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-667	678
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	10.840	11.005
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	9.925	7.890
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	915	3.115
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	5.170	2.475
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	1.738	
2.	Prodávý materiál	26		
3.	Daně a poplatky	27	1.339	926
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
5.	Jiné provozní náklady	29	2.093	1.549
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	9.371	9.242

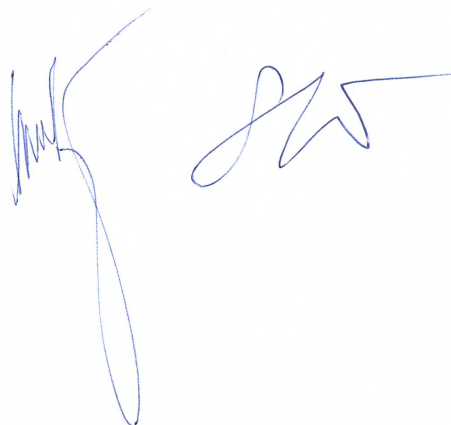
Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32+33)	31	13.331	
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	13.331	
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	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	54	206
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	54	206
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	1.328	1.417
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	1.328	1.417
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	66	58
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	11.991	-1.269
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	21.362	7.973
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50	2.155	1.575
1.	Daň z příjmů splatná	51	2.155	1.575
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	19.207	6.398
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	19.207	6.398
*	Čistý obrát za účetní období	56	85.560	

Sestaveno dne: 22.04.2025

Právní forma účetní jednotky: družstvo

Předmět podnikání: správa bytů

Podpisový záznam:



Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2024

v tis. Kč

		Stav v běžném obd.	Stav v minulém obd.
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účet.období	26 999	50 208
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (účetů 591-596)	21 362	7 973
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)	-17 642	-19 976
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	3 987	3 494
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-667	678
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) , Zisk = minus	-9 925	-7 890
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 (-)	-1 394	-1 475
A.1.6.	Případně úpravy o ostatní nepeněžní operace	-9 643	-14 783
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)	3 720	- 12 003
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	22 683	-2 157
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	4 207	-2 811
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	18 477	747
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-1	-93
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněž. prostředků	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z prov. čin. před zdaněním a mimoř. položkami (A.*+A.2)	26 403	-14 160
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-1 969	-2 738
A.4.	Přijaté úroky (+)	54	206
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za doměrky daně za minulá období (-)	1 609	983
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)	26 097	-15 709
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	4 754	-524
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	9 925	7 890
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	43 500	39 000
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)	58 179	46 366
	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	-46 480	-41 422
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-4 729	-12 445
C.2.1.	Zvýš. peněž. prostř. z titulu zvýšení základního kapitálu, event. rezerv, fondů (+)	5 708	283
C.2.2.	Vyplacení podílů 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 (-)	-10 437	-12 728
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacení srážek daně	0	0
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1 + C.2)	-51 209	-53 867
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)	33 067	-23 210
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)	60 066	26 999
Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
22.04.2025		Ing. Mgr. Petr Černý, MBA	

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2024

Obchodní jméno:

Sídlo:

IČ:

Právní forma:

Registrace:

Stavební bytové družstvo SEVER

Bažantí 1415/3, Liberec 1, PSČ 460 31

00042579

družstvo

v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 151

Rozhodující předmět podnikání:	zajišťování správy bytových a nebytových objektů vlastních či ve vlastnictví jiných osob a zajišťování jejich provozu		
Datum založení:	14.08.1965		
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	02.11.1965		
Vlastníci podílů na základním kapitálu:	členové družstva		
Statutární zástupci:	Ing. Mgr. Petr Černý, MBA - předseda představenstva představenstvo - dle výpisu z OR		
Členi dozorčího orgánu:	kontrolní komise		
Změny v OR v roce 2024:	Ve složení představenstva nebyly změny a v roce 2024 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 Bezucha Michal - člen představenstva Ve složení kontrolní komise nebyly změny a v roce 2024 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:	24,40	Osobní náklady (v tis. Kč):	25 366
Z toho řídících pracovníků:	2	Odměny funkcionářům (v tis. Kč):	1 245
		z toho představenstvu družstva (v tis. Kč):	960
Půjčky a úvěry poskytnuté jiným osobám (v tis. Kč):	stav k 31.12.2024 43 500		
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 2024 nebyl vytvořen
Ocenění cenných papírů a podílů:	krátkodobé cenné papíry byly k 31. 12. 2024 oceněny reálnou hodnotou
Stanovení reprodukční ceny:	v roce 2024 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 31.12.2024: **24 059 tis. Kč**

Zajištění poskytnutých úvěrů:

Úvěry jsou zajištěny zástavním právem na družstevní domy, na jejichž výstavbu byly poskytnuty. Zástavní právo pro ČSOB: **44 135 tis. Kč**

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

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

Přijaté dotace:

V roce 2024 nebyly přijaty žádné dotace.

Další významné položky:

	v tis. Kč
V roce 2024 byly do vlastnictví převedeny:	
byty v hodnotě	6 169
pozemky v hodnotě	3 563
garáže v hodnotě	2 651
kotelny v hodnotě	0

V roce 2024 nebyly vyřazeny žádné stavby, budovy a dopravní prostředky z důvodu prodeje.

Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

Doměrky splatné daně z příjmů za minulá účetní období:

žádné

Rozpis inventurních rozdílů:

při inventurách majetku a závazků nebyly zjištěny žádné inventurní rozdíly

Odložená daň:

nebyla stanovena

Od 1.1.2024 nově s ohledem na změnu vymezení čistého obrátu zahrnuje čistý obrát výnosy z prodeje zboží a služeb, výnosy z prodeje DHM a výnosy z DFM. Za odůvodněné a zároveň nejlepší řešení se považuje postup podle § 4 odst. 7 vyhlášky č. 500/2002 Sb., a to neuvádět čistý obrát za minulá účetní období ve výkazu zisku a ztráty v účetní závěrce sestavené za rok 2024.

Významné události od rozvahového dne do sestavení účetní závěrky

nebyly

<u>Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč):</u>								
druh	stav k 1.1.2024		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2024	
	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								
<u>Dlouhodobý hmotný majetek - odepisovaný (v tis. Kč):</u>								
druh	stav k 1.1.2024		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2024	
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky
budovy a stavby	16 084	0	0	0	2 651	0	13 433	0
budovy a stavby DBV	148 841	18 710	0	5 051	6 169	1 406	142 672	22 356
stroje, přístroje a zařízení	871	639	0	85	0	0	871	724
dopravní prostředky	1 257	1 001	0	256	0	0	1 257	1 257
inventář	0	0	0	0	0	0	0	0
C E L K E M	167 053	20 350	0	5 393	8 820	1 406	158 233	24 337
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): 2 392 dlouhodobý drobný nehmotný majetek (v ceně od 3 do 60 tis. Kč): 214 dlouhodobý drobný hmotný majetek (v ceně od 1 do 40 tis. Kč): 2 178								

<u>Dlouhodobý hmotný majetek - neodepisovaný (v tis. Kč):</u>				
druh	stav k 1.1.2024	přírůstky	úbytky	stav k 31.12.2024
pozemky správa	5 595	0	332	5 263
pozemky DBV	8 403	0	3 231	5 171
C E L K E M	13 998	0	3 563	10 434
<u>Majetek zatížený zástavním právem:</u>				
Zástavním právem jsou zatíženy domy DBV, jak je uvedeno v části týkající se úvěrů. Zástavním právem je zatíženo nové sídlo správy družstva v ul. Bažantí.				
<u>Finanční leasing:</u>				
není				
<u>Majetkové cenné papíry a účasti (v tis. Kč):</u>				
Družstvo nevlastní krátkodobé cenné papíry.				
<u>Pohledávky (v tis. Kč):</u>				
Pohledávky z obchodního styku po lhůtě splatnosti nad 90 dnů: 854 Pohledávky po lhůtě splatnosti po 30 dnech za dlužným nájemným: 719 Pohledávky za poplatky z prodlení za dlužným nájemným : 6 508 Pohledávky kryté zástavním právem: nejsou				

Základní kapitál:

V roce 2024 nedošlo ke změně zapisovaného základního kapitálu.

Základní kapitál zapsaný v OR:	50 000
Základní kapitál nezapsaný v OR:	37 600
Základní členský vklad:	300
Počet členů:	274

Rozdělení zisku/ztráty předcházejícího období:

Zisk před zdaněním za rok 2023:	7 973
Zisk po zdanění za rok 2023:	6 398
- z toho příděl do sociálního fondu	1 780
- z toho příděl do rezervního fondu	4 618

Závazky

Závazky po lhůtě splatnosti nad 30 dnů (v tis. Kč):	0
Závazky kryté podle zástavního práva:	úvěry na DBV 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	20 485
Vnitropodnikové výnosy středisek bytového hospodářství	16
Výnosy středisek ostatního hospodaření pro externí	66 044
Vnitropodnikové výnosy středisek ostatního hospodaření	300
Výnosy z běžné činnosti	86 529
Vnitropodnikové výnosy	316
VÝNOSY CELKEM	86 844

Datum:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
22.04.2025	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 2024

v celých tisících Kč

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

Rok	Měsíc	IC
2024	12	00042579

Označení	Text	01.01.2024	zvýšení	snížení	31.12.2024
A	Základní kapitál	263	0	175	88
A. 1	Základní kapitál - zapisovaný do OR (ú. 411)	50	0	0	50
A. 2	Základní kapitál - nezapisovaný do OR (ú. 411)	213	0	175	38
B.	Kapitálové fondy	65 949	227	10 664	55 512
B. 1	Fond družstevní výstavby (ú. 413)	23 937	208	4 814	19 331
B. 2	Fond členských podílů (ú. 413)	14 464	0	3 459	11 005
B. 3	Darované pozemky (ú. 413)	8 403	0	838	7 565
B. 4	Ostatní kapitálové fondy (ú. 413)	19 145	19	1 553	17 611
C.	Fondy ze zisku	35 459	6 871	1 164	41 167
C. 1	Rezervní fond (ú. 422)	34 166	4 618	0	38 784
C. 2	Statutární fond (ú. 423)	0	0	0	0
C. 3	Ostatní fondy (ú. 427)	1 293	2 253	1 164	2 382
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 2024	6 398	12 809	0	19 207
VLASTNÍ KAPITÁL A+B+C+D+E+F		108 069	19 907	12 003	115 973

Datum:
22.04.2025

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 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. 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 31.12.2024
a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící
31.12.2024 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

Ev. č. oprávnění Komory auditorů ČR 134

Realizační tým:

Statutární auditor:

Ing. Lukáš Kvapil

Ev. č. oprávnění KA ČR 2233

Asistent:

Ing. Daniel Čepek

V Praze dne 22. dubna 2025



spol. s r.o.

Štefánikova 256/34, 150 00 Praha 5

DNB 62587358, IČO 62587358, www.nbg.cz

NBG, spol. s r.o.

Ing. Lukáš Kvapil

jednatel společnost



Ing. Lukáš Kvapil

statutární auditor