



Stavební bytové družstvo
SEVER

**VÝROČNÍ ZPRÁVA
O ČINNOSTI A VÝSLEDCÍCH
HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA
ZA ROK 2007**

Petr Černý
předseda představenstva

Ing. Přemek Škoda
1. místopředseda představenstva

V Liberci dne 11.4. 2008

Za zpracování odpovídá : **Ing. Lucie Dušková, hlavní ekonom**

Obdrží : členové představenstva, členové kontrolní komise, sekretariát,
ekonomicko-organizační úsek a technický úsek

OBSAH

1.	ÚVOD	3
2.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER	4
2.1	Organizační schéma	4
2.2	Shromáždění delegátů	5
2.3	Představenstvo	5
2.4	Kontrolní komise	5
2.5	Vedoucí pracovníci správy družstva	6
2.6	Členská základna (k 31.12.2007)	6
3.	HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA	8
3.1	Výsledek hospodaření	8
3.2	Dlouhodobý nehmotný majetek	8
3.3	Dlouhodobý hmotný majetek	8
3.4	Zásoby	8
3.5	Finanční majetek	8
3.6	Výnosové úroky před zdaněním	9
3.7	Finanční investice	9
3.8	Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu	9
3.9	Pohledávky vymáhané	9
3.10	Poplatky a úroky z prodlení	9
3.11	Zaměstnanci	10
3.12	Stavy fondů k 31.12.2007	10
3.13	Poskytování vnitrodružstevních půjček	10
4.	HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA	12
4.1	Výsledek hospodaření podle středisek	12
4.2	Středisko 10 – MVZ Hanychov	12
4.3	Středisko 20 – Správa družstva	12
4.4	Středisko 30 – Údržba	13
4.5	Středisko 40 – Domovní samosprávy	13
4.5.1	Opravy a udržování	13
4.5.2	Úvěry a dotace	13
4.5.3	Zálohy na služby	15
4.5.4	Tepelné hospodářství	15
4.6	Středisko 50 – Garáže	15
4.7	Středisko 60 – Kotelny	15
5.	ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	16
5.1	Vlastní kotelný	16
5.2	Opatření na úsporu tepelné energie	16
6.	PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE	16
7.	NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ	17
8.	PŘÍLOHY	17



Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

1. ÚVOD

Obchodní jméno: Stavební bytové družstvo SEVER

Sídlo: Liberec 4, Lipová ulice 596/7, PSČ 460 31

IČO: 00042579

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

Stavební bytové družstvo SEVER vzniklo usnesením ustavující členské schůze dne 14. 8. 1965 s následným zápisem do obchodního rejstříku dne 2. 11. 1965. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 1 000 000,- Kč. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad ve výši 300 Kč, případně dodatečný členský vklad a členský podíl.

Předmětem činnosti družstva je správa bytových a nebytových objektů v jeho vlastnictví a zajišťování jejich provozu. Dále družstvo v souladu se zápisem v obchodním rejstříku provádí podnikatelskou činnost, jež spočívá v zajišťování správy bytových a nebytových objektů ve vlastnictví jiných osob a zajišťování jejich provozu. Družstvo vykonává tato živnostenská oprávnění: pronájem nebytových prostor, vodoinstalatérství, topení, pronájem nebytových prostor a činnost účetních poradců - vedení účetnictví. Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů SBD SEVER.

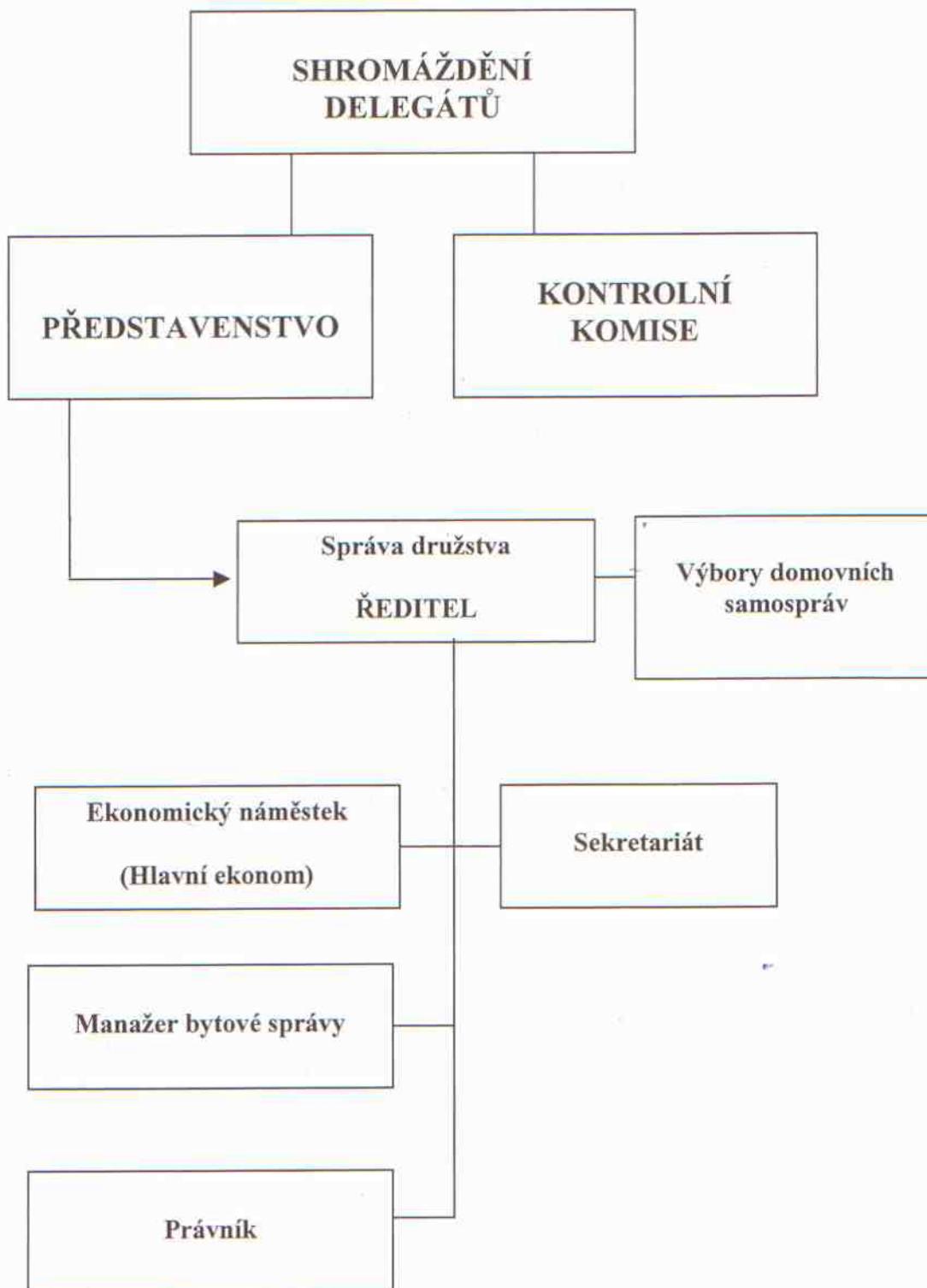
Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem, se řídí stanovami SBD SEVER schválenými shromážděním delegátů dne 4. 11. 2003, ve znění schválených změn ze dne 30. 5. 2006.

SBD SEVER patří k družtvům s nejvyšším počtem převedených bytů do vlastnictví členů. Z celkového počtu 6 682 jednotek bylo od zahájení převodů do vlastnictví převedeno ke konci roku 2007 již 5 057 jednotek, což je 75,7 %. V roce 2007 byly převáděny byty do vlastnictví o celkovém počtu 192, ale v posledních letech je při převodech do vlastnictví znatelný pokles.

V současnosti je spravováno či vedeno účetnictví celkem pro 6 804 bytů, což je zvýšení proti předchozímu roku o 433 jednotek, z toho je 1 607 družstevních bytů a 5 197 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 290 garáží (z toho 823 družstevních) a 113 ostatních prostor.

2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

2.1 Organizační schéma



2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2007 došlo k jedné schůzi shromáždění delegátů, která se konala 29. 5. 2007 v sále KOLOSEA, Liberec – Pavlovice.

2.3 Představenstvo

Do řádných voleb nového představenstva, tj. do 28. 5. 2007 pracovalo představenstvo družstva ve složení:

Černý Petr	- předseda
Ing. Škoda Přemek	- 1. místopředseda
Vladimír Dědek	- 2. místopředseda
František Leinweber	- člen představenstva
Ing. Jiří Šubr	- člen představenstva
Ing. Deyl Petr	- člen představenstva
Zdeněk Podehradský	- člen představenstva

V roce 2007 se na shromáždění delegátů konaly řádné volby do představenstva družstva. Představenstvo družstva bylo zvoleno 29. 5. 2007 ve složení:

Černý Petr	- předseda
Ing. Škoda Přemek	- 1. místopředseda
Ing. Šubr Jiří	- 2. místopředseda
Ing. Šourek Petr	- člen představenstva
Ing. Deyl Petr	- člen představenstva
JUDr. Sokol Jaroslav	- člen představenstva
Ing. Šedivý Vratislav	- člen představenstva

2.4 Kontrolní komise

Do řádných voleb nové kontrolní komise, tj. do 28. 5. 2007 pracovala kontrolní komise ve složení:

Ing. Bejček Václav	- předseda
Ing. Macíček Miroslav	- místopředseda
Ing. Jelínek Miroslav	- člen kontrolní komise
JUDr. Sokol Jaroslav	- člen kontrolní komise

V roce 2007 se na shromáždění delegátů konaly řádné volby do kontrolní komise družstva. Kontrolní komise byla zvolena 29. 5. 2007 ve složení:

Ing. Bejček Václav	– předseda
Ing. Permanová Danuše	– místopředseda
Ing. Petera Vladimír	– člen kontrolní komise
PhDr. Krámský David	– člen kontrolní komise (odstoupil 25. 9. 2007)
Krotilová Zdeňka	– člen kontrolní komise (odstoupila 27. 11. 2007)

2.5 Vedoucí pracovníci správy družstva

Černý Petr	– ředitel
Ing. Hnádek Pavel	– ekonomický náměstek
Ing. Dušková Lucie	– hlavní ekonom (od 1. 11. 2007)
Ing. Gatter Martin	– manažer bytové správy
Tschernayová Eva	– hlavní účetní
Junová Danuše	– vedoucí zákaznického centra

2.6 Členská základna (k 31. 12. 2007)

Počet členů družstva	2 780
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	2 203
členové se základním členským vkladem	577

SBD SEVER výsledky za rok 2007

Družstvo celkem

Účet	NÁKLADY	Plán	Skutečnost
501	Spotřeba materiálu	3 020	1 676
502	Spotřeba energií	2 233	3 132
511	Opravy a udržování	16 590	35 316
512	Cestovné	10	6
513	Náklady na reprezentaci	65	83
518 01	Poštovné	235	185
518 02	Telefonní poplatky	215	321
518 03	Auditorské práce	101	138
518 06	Poradenské činnosti	32	137
518 22	Požární servis	120	29
518 25	Údržba programového vybavení	215	230
518	Ostatní služby	2 630	2 905
521 01	Mzdové náklady ze záv. činn.	5 830	5 967
521 02	Dohody PP, PC	283	805
521 26, 27	Mzdové náklady samospráv	2 076	2 055
523 01, 03	Funkční odměny PD, TK, EK, RR	320	320
523 02	Funkční odměny KK	176	176
523 04	Funkční odměny samospráv	300	340
524	Zákonné soc. a zdr. pojištění	2 550	2 880
527	Zákonné soc. náklady	249	382
531, 532, 538	Dané, poplatky	667	831
541 01, 02	Zástatková cena prod. DHM	7 120	210
541 04	Převod BJ do vlastnictví	0	0
541-5, 548 22	Jiné provozní náklady	308	245
546	Odpisy pohledávek	160	394
548 01, 02, 03, 21	Pojistné	824	787
548 04	Splátky úvěru družst. výstavby	1 500	2 566
548 07	Příspěvek SCMBD	268	265
551 01, 02	Odpisy DNHM, DHM	365	605
558, 559	Tvorba opravných položek	250	216
562 01	Úroky z úvěru družst. výstavby	185	1 743
568 01	Finanční náklady	200	192
599	Vnitř. náklady	1 485	1 539
	NÁKLADY CELKEM	50 582	66 676

Účet	VÝNOSY	Plán	Skutečnost
602 30, 602 40	Tržby za nájemné	8 150	5 735
602 42	Poplatek za správu SVJ s PS	3 771	4 269
602 43, 44	Poplatek za správu DS + GS	4 938	5 731
602 48	Tržby za nebytové prostory	1 508	2 163
602 50	Tržby za úklid	520	436
602 60	Tržby za výkony kotelen	5 560	1 987
602 01, 46, 99	Tržby ostatní	322	2 216
641, 642	Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	8 900	2 619
644	Pokuty a penále	1 250	1 387
646	Výnosy z odeps. pohledávek	0	0
648 04	Poplatky za podnájmy	85	101
648 06, 07	Popl. za přev. člen. práv (BJ + GJ)	550	486
648 11	Poplatky v pokladně	40	37
648 12	Popl. za přev. BJ do vlastnictví	740	791
648 40	Čerpání DZO	12 508	36 110
648, 649	Ostatní výnosy	255	336
662, 666, 668	Finanční výnosy	1 300	2 036
699	Vnitropodnikové výnosy	1 485	1 539
	VÝNOSY CELKEM	51 882	67 979

	HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	1 300	1 303
--	-----------------------------	--------------	--------------

3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

3.1 Výsledek hospodaření

1 303 tis. Kč

Družstvo ukončilo činnost za rok 2007 ziskem v celkové výši 1 303 tis. Kč. Zisk vytvářejí střediska ostatního hospodaření.

3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek

689 tis. Kč

V roce 2007 vykazuje dlouhodobý hmotný majetek nulovou hodnotu, neboť je již zcela odepsán, je však stále veden v evidenci dlouhodobého majetku v hodnotě 689 tis. Kč.

3.3 Dlouhodobý hmotný majetek

361 567 tis. Kč

V roce 2007 došlo k poklesu hmotného majetku. Byly převedeny a prodány do vlastnictví bytové jednotky v pořizovací ceně 33 020 tis. Kč, garáže samostatně v pořizovací ceně 842 tis. Kč, garáže vestavěné v pořizovací ceně 648 tis. Kč a objekt bývalé kotelny Zahradní v pořizovací ceně 1 063 tis. Kč. Majetek byl výrazně zhodnocen zateplením bytových domů o 21 093 tis. Kč.

3.4 Zásoby

257 tis. Kč

Došlo k mírnému nárůstu výše zásob z důvodu nutnosti předzásobení se topnými tělesy pro výměnu vadných těles. Na začátku roku 2007 bylo na skladech materiálu v pořizovacích cenách za 224 tis. Kč.

3.5 Finanční majetek

92 132 tis. Kč

Z toho:	provozní bankovní účty	59 792 tis. Kč
	hotovost	482 tis. Kč
	cenné papíry	31 858 tis. Kč

V průběhu roku vzrostl finanční majetek o 15 850 tis. Kč. Během roku byl účet úročen termínovaným vkladem overnight, který má lepší úročení než běžné účty. Část provozních prostředků bylo zhodnocováno formou cenných papírů, u kterých dochází k vyššímu zhodnocení majetku než-li na běžných vkladech.

3.6 Výnosové úroky před zdaněním

1 059 tis. Kč

Proti roku 2006 došlo k nárůstu vlivem růstu úrokových sazob z depozit a objemu úročených prostředků.

3.7 Finanční investice

506 tis. Kč

Výnosy z nakoupených cenných papíru jsou ovlivněny velmi konzervativním charakterem portfolia, které reaguje zejména na změny úrokových sazob.

3.8 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu

61 672 tis. Kč

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2007	60 986 667,- Kč
Tvorba	39 829 638,- Kč
Čerpání	39 144 600,- Kč
Konečný zůstatek k 31. 12. 2007	61 671 705,- Kč

Tvorbu i čerpání DZO se podařilo v roce 2007 podstatně zvýšit u jednotlivých bytových domů, protože nastala potřeba velkých generálních oprav (výměna oken, zateplování, rekonstrukce výtahů apod.), které vyžadují vysoký objem potřeby prostředků na jejich financování.

3.9 Pohledávky vymáhané

1 114 tis. Kč

Vývoj stavu vymáhaných pohledávek po lhůtě splatnosti je uveden níže v tis. Kč. Trend ukazuje na pokles vymáhaných pohledávek proti předchozímu roku více než o 20%. Důsledné vymáhání pohledávek přineslo snížení pohledávek na jednu bytovou jednotku a zlepšení platební kázně. K dalším vlivům patří vznik společenství vlastníků jednotek.

Stav k:	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
Pohledávky vymáhané	2 044	1 415	1 114

3.10 Poplatky a úroky z prodlení

1 238 tis. Kč

V roce 2001 došlo ke změně metodiky účtování poplatku z prodlení uhrazeného za poplatek účtovaný. Protože uváděný nárůst pouze účtovaných poplatků z prodlení není srovnatelný, uvádíme penále účtované a skutečně uhrazené v tisících Kč v jednotlivých letech. Z údajů je zřejmé, že i v roce 2007 dochází opět k nárůstu u poplatku účtovaných vlivem zhoršující se platební kázně.

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Poplatky účtované	1 028	3 009	2 449	1 399	978	1 117	1 238
Poplatky uhrazené	779	723	1 280	1 084	518	669	415

3.11 Zaměstnanci

Vývoj stavu pracovníků, mzdových prostředků a průměrných výdělků je uveden v následující tabulce. V roce 2007 byl stav pracovníků téměř stabilizován, ale v průběhu roku došlo k výměně některých pracovníků. Ke konci roku bylo ve stavu THP včetně managementu 23 pracovníků po odpočtu dlouhodobě nemocných a MD.

SBD Sever - Správa družstva	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Mzdové náklady (v tis. Kč)	4 023	4 440	4 686	4 786	5 024	5 663
Počet pracovníků	24,8	26,0	24,0	23,2	25,0	24,9
Průměrný výdělek TH (Kč)	12 178	12 648	12 887	13 926	13 651	15 564
Průměrný výdělek management (Kč)	22 873	27 567	32 420	28 919	29 037	31 796

3.12 Stavy fondů k 31. 12. 2007

Základní kapitál	1 529 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	198 919 tis. Kč
Fond členských podílů	70 581 tis. Kč
Darované pozemky	25 439 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	29 989 tis. Kč
Nedělitelný fond	8 338 tis. Kč
Sociální fond	308 tis. Kč
Nerozdělený zisk minulých let	141 tis. Kč

3.13 Poskytování vnitrodružstevních půjček

Vnitrodružstevní půjčky nebyly během roku 2007 poskytnuty.

Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

SBD SEVER plnění plánu stř.OH za rok 2007

Střediska ostatního hospodaření

Účet	NAKLADY	Stř. 2 - Správa				Stř. 1 - MVZ		Stř. 3 - Údržba		Celkem za stř. OH	
		Plán	Skutečnost	Rozdíl	Plnění (%)	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost
Rok 2007											
501	Spotřeba materiálu	410	672	262	163,90%	110	115	400	612	920	1 399
502	Spotřeba energií	180	196	16	108,89%	65	98	10	1	255	295
511	Opravy a udržování	50	76	26	152,00%	40	9			90	85
512	Cestovné	5	3	-2	60,00%					5	3
513	Náklady na reprezentaci	60	79	19	131,67%					60	79
518 01	Poštovné	230	185	-45	80,43%					230	185
518 02	Telefonní poplatky	150	251	101	167,33%			7	15	6	165
518 03	Auditorské práce	101	138	37	136,63%					101	138
518 06	Poradenské činnosti	32	137	105	428,13%					32	137
518 22	Požární servis	40	29	-11	72,50%					40	29
518 25	Údržba programového vybavení	215	230	15	106,98%					215	230
518	Ostatní služby	1 600	1 214	-386	75,88%	20	73	30	1	1 650	1 288
521 01	Mzdové náklady ze záv. činn.	5 450	5 691	241	104,42%			380	276	5 830	5 967
521 02	Dohody PP, PC	108	132	24	122,22%	40	30	15	51	163	213
521 26, 27	Mzdové náklady samospráv	476	460	-16	96,64%					476	460
523 01, 03	Funkční odměny PD, TK, EK, RR	320	320	0	100,00%					320	320
523 02	Funkční odměny KK	176	176	0	100,00%					176	176
523 04	Funkční odměny samospráv	50	48	-2	96,00%					50	48
524	Zákonné soc. a zdr. pojištění	2 086	2 161	75	103,60%	14	10	130	110	2 230	2 281
525, 527, 528	Zákonné soc. náklady	230	364	134	158,26%			19	18	249	382
531, 532, 538	Daně, poplatky	100	345	245	345,00%	17	3			117	348
541 01, 02	Zástatková cena prod.DHM	1 063	210	-853	19,76%	6 057				7 120	210
541 04	Převod BJ do vlastnictví	0	0	0	0,00%					0	0
541-5, 548 22	Jiné provozní náklady	293	224	-69	76,45%			15	22	308	246
546	Odpisy pohledávek	100	394	294	394,00%	60				160	394
548 01, 02, 21	Pojistné	130	131	1	100,77%	30	8	14	9	174	148
548 04	Splátky úvěru družst.výstavby	0	0	0	0,00%					0	0
548 07	Příspěvek SCMBD	268	265	-3	98,88%					268	265
551 01, 02	Odpisy DNHM, DHM	155	184	29	118,71%	210	419			365	603
558,559	Tvorba opravných položek	250	227	-23	90,80%					250	227
562 01	Úroky z úvěru družst.výstavby	0	0	0	0,00%					0	0
566, 568	Finanční náklady	200	190	-10	95,00%					200	190
599	Vnitřní náklady	660	1 056	396	160,00%			12		660	1 068
NÁKLADY CELKEM		15 188	15 788	600	103,95%	6 663	784	1 028	1 106	22 879	17 678
Rok 2007	VÝNOSY	Plán	Skutečnost	Rozdíl	Plnění	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost
602 30	Tržby za nájemné	150	110	-40	73,33%					150	110
602 42	Poplatek za správu SVJ s PS	3 771	4 269	498	113,21%					3 771	4 269
602 43, 44	Poplatek za správu DS + GS	4 938	4 802	-136	97,25%					4 938	4 802
602 48	Tržby za nebytové prostory	100	79	-21	79,00%	408	604			508	683
602 50	Tržby za úklid	520	436	-84	83,85%					520	436
602 6	Tržby za výkony kuchelen	60	26	-34	43,33%					60	26
602 01, 20, 46, 99	Tržby ostatní	70	104	34	148,57%	240	252	705	322	1 049	1 049
641, 642	Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	1 600	2 575	975	160,94%	7 300		44	8 900	2 619	
644	Pokuty a penále	1 250	1 302	52	104,16%					1 250	1 302
646	Výnosy z odp.sohledávek	0	0	0	0,00%					0	0
648 04	Poplatky za podnájmy	50	50	0	100,00%					50	50
648 06, 07	Popl. za přev. člen. práv (BJ + GJ)	550	485	-65	88,18%					550	485
648 11	Poplatky v pokladně	40	37	-3	92,50%					40	37
648 12	Popl. za přev.BJ do vlastnictví	740	791	51	106,89%					740	791
648 40	Čerpání DZO	0	0	0	0,00%					0	0
648 41	Snižení čerpání DZO	0	0	0	0,00%					0	0
648, 649	Ostatní výnosy	50	245	195	490,00%	205				8	255
662, 666, 668	Finanční výnosy	1 300	1 560	260	120,00%					1 300	1 560
699	Vnitropodnikové výnosy	0	0	0	0,00%			825	509	825	509
VÝNOSY CELKEM		15 189	16 871	1 682	111,07%	7 913	844	1 077	1 266	24 179	18 981
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK		1	1 083	1 082	10830,00%	1 250	60	49	160	1 300	1 303

4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

4.1 Výsledek hospodaření podle středisek

Číslo střediska	Název střediska	Náklady	Výnosy	Hospodářský výsledek
10	MVZ Hanychov	783 561	843 728	60 167
20	Správa družstva	15 787 909	16 870 717	1 082 808
30	Údržba	1 106 210	1 266 217	160 007
40	Domovní samosprávy	45 333 191	45 333 191	0
50	Garáže	596 668	596 668	0
60	Kotelny	3 068 278	3 068 278	0
SBD Sever	CELKEM	66 675 817	67 978 799	1 302 982

4.2 Středisko 10 - MVZ Hanychov

HV - zisk 60 167,- Kč

Plán střediska MVZ Hanychov předpokládal vytvoření výnosu z realizace prodeje tohoto areálu v roce 2007, který byl však posunut na rok 2008. I přes ukončení nájemních smluv z důvodu chystaného prodeje areálu se podařilo v roce 2007 dosáhnout na tomto středisku zisku. K 31. 12. 2007 bylo středisko 10 účetně zrušeno.

4.3 Středisko 20 - Správa družstva

HV - zisk 1 082 808,- Kč

Hospodaření střediska správy družstva skončilo opět dobrým výsledkem jako v předchozích letech. Oproti plánu, který předpokládal vyrovnané hospodaření střediska bylo dosaženo zisku. Ve výnosové části hospodaření došlo k prodeji dvou bytových jednotek po neplatičích namísto jedné a k prodeji objektu bývalé kotelny v Zahradní ulici. V nákladové části došlo u některých nákladových položek k úsporám. Významná část nákladů byla vynaložena za účelem dalšího rozvoje družstva v oblasti jeho hlavní činnosti – správy nemovitostí. I v tomto roce pokračoval zájem správy družstva, aby bylo rekonstruováno nebo opraveno větší množství bytových domů, a to s ohledem na zvyšující se ceny energií i možnost získání výhodných úvěrů s využitím státních podpor formou dotací. Podrobně vysvětluje hospodaření správy tabulka na straně 11.

4.4 Středisko 30 – Údržba

HV - zisk 160 007,- Kč

Středisko údržba je řízeno tak, aby dosahovalo zisku ze své činnosti. Středisko je ziskové od roku 2003.

4.5 Středisko 40 - Domovní samosprávy

HV - 0,- Kč

Zdrojem financování DS jsou finanční prostředky soustředěné v tržbách za zálohy na služby a DZO.

4.5.1 Opravy a udržování

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

Celkový objem prací v roce 2007 činil 34 986 tis. Kč.

4.5.2 Úvěry a dotace

V roce 2007 byly představenstvem schváleny a s Československou obchodní bankou, a.s. realizovány tyto úvěry na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů v členění podle jednotlivých domovních samospráv:

DS	Výše úvěrového rámce
Národní 368-374	1 205 743 Kč
Žitná 745-746	1 131 203 Kč
Zhořelecká 1328	2 700 000 Kč
Žitná 821-822	4 800 000 Kč
Polní 366-367	400 000 Kč
CELKEM	10 236 946 Kč

U úvěrových smluv uzavřených v roce 2006 bylo uzavřeno období čerpání úvěru a zahájilo se období splácení. Na rádných splátkách bylo v roce 2007 celkem uhrazeno 2 717 tis. Kč. Níže je uvedeno členění podle jednotlivých domovních samospráv:

Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

DS	Úmor	Úrok	Splátky úvěru celkem
Březová Alej 1302-1305	321 882 Kč	62 604 Kč	384 485 Kč
Zhořelecká 1328	61 362 Kč	42 392 Kč	103 754 Kč
Vlnařská 837	62 190 Kč	56 285 Kč	118 475 Kč
Na Jezírku 622	45 879 Kč	40 859 Kč	86 738 Kč
Národní 381-383	50 589 Kč	35 954 Kč	86 543 Kč
Na Jezírku 623	34 712 Kč	30 729 Kč	65 441 Kč
Na Jezírku 624	46 461 Kč	41 367 Kč	87 829 Kč
Na Jezírku 625	46 468 Kč	41 378 Kč	87 846 Kč
Na Jezírku 626-628	38 813 Kč	34 800 Kč	73 612 Kč
Ječná 486-489	39 338 Kč	6 845 Kč	46 183 Kč
CELKEM	747 693 Kč	393 213 Kč	1 140 906 Kč

DS	Spoření	Úrok	Splátky úvěru celkem
Vlnařská 686-687	159 012 Kč	220 917 Kč	379 929 Kč
Vlnařská 688-693	570 876 Kč	625 602 Kč	1 196 478 Kč
CELKEM	729 888 Kč	846 519 Kč	1 576 407 Kč

U vybraných úvěrových smluv bylo dosaženo uzavření dotačních smluv s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s.. Dotace poskytnuté na úhradu úroků z úvěru jsou uvedeny níže v členění podle jednotlivých domovních samospráv:

DS	Celková výše dotace	Podíl dotace v roce 2007
Vlnařská 837	543 290 Kč	0 Kč
Na Jezírku 622	696 066 Kč	0 Kč
Na Jezírku 623	746 634 Kč	0 Kč
Na Jezírku 624	969 932 Kč	0 Kč
Na Jezírku 625	1 000 674 Kč	0 Kč
Na Jezírku 626-628	1 264 515 Kč	0 Kč
Vlnařská 686-687	1 834 026 Kč	122 268 Kč
Vlnařská 688-693	5 244 604 Kč	349 640 Kč
CELKEM	12 299 741 Kč	471 908 Kč

4.5.3 Zálohy na služby

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

Vyúčtování služeb za rok 2007

Zálohy	72 359 007,-Kč
Náklady	59 794 081,-Kč
Přeplatek	12 564 926,- Kč

4.5.4 Tepelné hospodářství - Soustava centralizovaného zásobování teplem

Rok 2004 byl posledním rokem provedení termoregulace v bytech podle zákona č. 406/2000 Sb. K tomuto termínu bylo také směrováno dokončení všech prací spojených s tímto nařízením. Úkol byl až na drobné nedodělky splněn všude tam, kde dodavatel tepla vytvořil podmínky úpravami na výměníkových stanicích. Nezregulován zůstal jen obytný soubor Ruprechtice 2, tedy objekty Na Pískovně a Ostravská – Kmochova. Odklad do roku 2006 byl zlegalizován vydáním novely zákona č. 406/2000 Sb., kterou byla prodloužena povinnost instalace termoregulačních ventilů až do konce roku 2006. V roce 2006 byla akce realizována a termoregulace byla dokončena.

4.6 Středisko 50 – Garáže

HV - 0,- Kč

Největší položkou hospodaření střediska byly náklady na opravu a údržbu ve výši 233 tis. Kč.

4.7 Středisko 60 – Kotelny

HV - 0,- Kč

Největší položkou hospodaření střediska byly náklady na nákup energií (plynu, el. energie a vody) ve výši 2 836 tis. Kč.

V domovních a blokových kotelnách byly prováděny periodické revize hořáků elektroinstalace a plynu. V průběhu roku se nevyskytly žádné závažnější poruchy nebo problémy v dodávkách tepla pro vytápění a teplé užitkové vody.

5. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

5.1 Vlastní kotelny

SBD Sever v současné době již převedlo všechny domovní a blokové kotelny na zemní plyn. U nich je prováděn pravidelný odborný servis a seřizování s cílem dosažení optimálních parametrů spalin. Tím došlo k minimalizaci odváděných poplatků za znečištěování životního prostředí. Z důvodu prodeje areálu MVZ byl v roce 2007 ukončen provoz kotelny v areálu MVZ kde se spaloval nízkosírný koks.

5.2 Opatření na úsporu tepelné energie

Termoregulačními ventily byly do konce roku 2006 osazeny téměř všechny byty, u kterých to bylo možné. Vyhodnocení přínosu v úsporách tepelné energie budeme moci provést až po delším časovém období. Dalším opatřením na úsporu tepelné energie je zateplování bytových domů v souladu se závěry prováděných energetických auditů, včetně eventuelního využití státní podpor formou dotace na úroky z úvěrů v rámci programu Panel. K částečným úsporam tepelné energie dochází i v případě výměn oken za nová s kvalitními tepelně-izolačními vlastnostmi.

6. PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE

Vlivem převodu bytových jednotek do vlastnictví členů družstva na základě zákona o vlastnictví bytů se snižuje počet bytů v majetku družstva, tedy majetek družstva a také počet členů družstva.

Na domech dřívějších domovních samosprávách vznikají postupně společenství vlastníků s právní subjektivitou, kterým družstvo zajišťuje správu domu, účetní a daňovou agendu na základě uzavřených smluv. Již nyní z větší části družstvo spravuje cizí majetek a tento trend bude vlivem privatizace pokračovat. Zároveň je družstvo schopno své služby nabídnout i bytovým domům mimo stávající působnost družstva. Na základě těchto aktivit dochází ke zvyšování počtu spravovaných bytů. Tento trend byl nejvýznamnější právě v roce 2007.

7. NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

Hospodářský výsledek před zdaněním činí za rok 2007 celkem 1 302 982,- Kč.

Daň z příjmů právnických osob činí za rok 2007 celkem 629 760,- Kč.

Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2007 ve výši 673 222,- Kč rozdělit takto :

- 200 000,- Kč přidělit do sociálního fondu družstva (účet 427)
- 473 222,- Kč přidělit do nedělitelného fondu (účet 422)

8. PŘÍLOHY

Rozvaha v plném rozsahu za rok 2007

Výkaz zisku a ztrát za rok 2007

Cash flow za rok 2007

Příloha za rok 2007

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2007

Výrok auditora

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2007

(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 se od bydliště

Lipová 596/7

460 31, Liberec

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+31+63)=ř.67	001	578.131	-15.420	562.711	557.280
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04+13+23)	003	362.257	-9.112	353.145	395.271
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	689	-689		
I.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007	689	-689		
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill (+/-)	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskyté zálohy dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 14 až 22)	013	361.567	-8.422	353.145	395.271
B. II.1.	Pozemky	014	27.499		27.499	30.876
2.	Stavby	015	330.221	-7.170	323.051	337.995
3.	Samostatně movitě věci a soubory movitých věcí	016	1.534	-1.252	282	422
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017				
5.	Základní stádo a tažná zvířata	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	2.313		2.313	21.978
8.	Poskyté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				4.000
9.	Ocenňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)	023				
B.III. 1	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry-ovládající a řídící osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (ř. 32+39+48+58)	031	215.685	-6.308	209.377	161.932
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	257		257	224
C. I. 1.	Materiál	033	257		257	224
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Zvěřata	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)	039				
C. II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	123.296	-6.308	116.988	85.426
C. III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	67.396	-6.308	61.088	70.209
2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba	050				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052	7		7	7
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	207		207	197
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	5.268		5.268	5.891
8.	Dohadné účty aktivní	056				
9.	Jiné pohledávky	057	50.418		50.418	9.122
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	92.132		92.132	76.282
C. IV.1.	Peníze	059	482		482	368
2.	Účty v bankách	060	59.792		59.792	44.407
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	31.858		31.858	31.507
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	189		189	77
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	106		106	70
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Prájmy příštích období	066	83		83	7

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. 68+85+118)=ř. 01	067	562.711	557.280
A.	Vlastní kapitál (ř. 69+73+78+81+84)	068	335.919	352.048
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	1.530	1.559
A. I. 1.	Základní kapitál	070	1.530	1.559
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu (+/-)	072		
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)	073	324.928	339.152
A. II. 1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	324.928	339.152
3.	Oceněvací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076		
4.	Oceněvací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)	077		
A. III.	Reservní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79 + 80)	078	8.647	8.596
A. III. 1.	Zákonné rezervní fond / Nedělitelný fond	079	8.339	8.338
2.	Statutární a ostatní fondy	080	308	258
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82+83)	081	141	1.151
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	141	1.151
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného uč. období (+/-) ř. 01-(+69+73+78+81+85+118)=ř. 60	084	673	1.590
B.	Cizí zdroje (ř. 86+91+102+114)	085	226.657	204.994
B. I.	Rezervy (ř. 87 až 90)	086		
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		
3.	Rezerva na daň z příjmu	089		
4.	Ostatní rezervy	090		
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)	091	80.619	74.646
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092		
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	093		
3.	Závazky - podstatný vliv	094		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096	61.671	60.987
6.	Vydané dluhopisy	097		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		
8.	Dohadně účty pasivní	099		
9.	Jiné závazky	100	18.948	13.659
10.	Odořený daňový závazek	101		

Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	102	100.288	98.489
1.	Závazky z obchodních vztahů	103	8.627	8.280
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	104		
3.	Závazky- podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	378	373
5.	Závazky k zaměstnancům	107	293	313
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	352	325
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	201	310
8.	Krátkodobě přijaté zálohy	110	73.373	82.673
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112	562	644
11.	Jiné závazky	113	16.502	5.571
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	45.750	31.859
B. IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	45.750	31.859
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C. I.	Časové rozlišení (ř. 119 až 120)	118	135	238
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	115	218
2.	Výnosy příštích období	120	20	20

Sestaveno dne: 11.04.2008

Právní forma účetní jednotky : družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky : správa bytů

Podpisový záznam :

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2007

(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

Lipová 596/7

460 31, Liberec

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	3		
II.	Výkony (ř. 05 + 06 + 07)	4	22.537	22.096
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	22.537	22.096
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti	6		
II.3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	8	44.158	32.042
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	9	4.808	4.402
B.2.	Služby	10	39.350	27.640
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	-21.621	-9.946
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	12.925	12.275
C.1.	Mzdové náklady	13	8.828	8.343
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	836	813
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	2.936	2.806
C.4.	Sociální náklady	16	325	313
D.	Daně a poplatky	17	831	739
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	604	593
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20+21)	19	2.619	2.167
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	2.575	2.167
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21	44	
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku (ř. 23+24)	22	232	159
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	211	159
F. 2.	Prodaný materiál	24	21	
G.	Změna stavu rezerva opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	-216	-416
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	39.247	28.017
H.	Ostatní provozní náklady	27	4.236	4.329
V.	Převod provozních výnosů	28		
L.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11-12-17-18+19-22+25+26-27+(-28)]	30	1.201	1.727

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
VL	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 + 35 + 36)	33		
VII. 1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	505	639
K.	Náklady z finančního majetku	38	42	34
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	1.059	603
N.	Nákladové úroky	43	1.743	354
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	472	
O.	Ostatní finanční náklady	45	148	302
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40+41+42-43+44-45+(-46)-(-47))	48	103	552
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	630	689
Q. 1.	- splatná	50	630	689
Q. 2.	- odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)	52	674	1.590
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54	1	
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)	55		
S. 1.	- splatná	56		
S. 2.	- odložená	57		
*	Mimořádný hospodářský výsledek (ř. 53 - 54 - 55)	58	-1	
T.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)	60	673	1.590
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30+48+53-54)	61	1.303	2.280

Sestaveno dne: 11.04.2008

Právní forma účetní jednotky: družstvo

Předmět podnikání: správa bytů

Podpisový záznam:

Přehled o peněžních tokech (CASH FLOW) k 31.12.2007

		Stav v běžném obd.	Stav v minul. obd.
P	Stav peněžních prostředků a peněžekvivalentů na začátku účet.období	76 282	69 087
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (účtů 591-596)	1 303	2 280
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)	- 1 587	- 1 868
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	604	593
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	- 216	- 204
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-), Zisk = mínus	- 232	- 2 008
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	
A.1.5.	Vyúčtov. náklad.úroky (+) s výjimkou kapitaliz.úroků a vyúčt. výnos.úroky (-)	- 1 743	- 249
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)	- 284	412
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	- 30 641	402
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	- 32 304	2 168
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	1 696	- 1 770
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	- 33	4
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněž.prostředků	0	
A.**	Čistý peněžní tok z prov. čin. před zdaněním a mimoř. položkami (A.*+A.2)	- 30 925	814
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	- 274	- 354
A.4.	Přijaté úroky (+)	2 311	603
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za domérky daně za minulá období (-)	- 630	- 822
A.6.	Přijmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimoř. výsledek hospodaření včetně uhraně splatné daně z příjmů z mimoř.činnosti	0	
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.** + A.3 až A.6)	- 29 518	241
B.1.	Výdaje spojené s nabýtím stálých aktiv		
B.2.	Přijmy z prodeje stálých aktiv	2 575	2 167
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0	
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)	2 575	2 167
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	59 598	28 411
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	- 16 805	
C.2.1.	Zvýš. peněž. prostř. z titulu zvýšení základního kapitálu, event. rezerv. fondu (+)		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	- 30	
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	0	
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0	
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	- 14 174	- 225
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplac.srážk.daně	- 2 601	- 71
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1 + C.2)	42 793	28 115
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)	15 850	30 523
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)	92 132	76 282

Sestaveno dne: Pospisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2007

Obchodní jméno: Stavební bytové družstvo Sever
Sídlo: Lipová 596/7 Liberec
IČO: 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 vzniku:	14.8.1965		
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	2.11.1965		
Vlastníci podílů na základním kapitálu:	členové družstva		
Statutární zástupci:	Petr Černý - předseda představenstva Petr Černý - ředitel představenstvo - výpis z OR		
Členi dozorčího orgánu:	kontrolní komise		
Změny v roce 2007:	<p><i>Nové složení představenstva od 29. 5. 2007:</i> Petr Černý - předseda představenstva Ing. Přemek Škoda - 1. místopředseda představenstva Ing. Jiří Šubr - 2. místopředseda představenstva Ing. Petr Sourek - člen představenstva Ing. Petr Deyl - člen představenstva ~ JUDr. Jaroslav Sokol - člen představenstva Ing. Vratislav Šedivý - člen představenstva</p> <p><i>Nové složení kontrolní komise od 29. 5. 2007:</i> Ing. Václav Bejček - předseda kontrolní komise Ing. Danuše Permanová - člen kontrolní komise Ing. Vladimír Petera - člen kontrolní komise Zdena Krotilová - člen kontrolní komise - odstoupila 27. 11. 2007 PhDr. David Krámský - člen kontrolní komise - odstoupil 25. 9. 2007</p>		
Podíly v jiné organizaci:	žádné		
Ovládací smlouvy:	nejsou		
Průměrný počet zaměstnanců:	27	Osobní náklady (v tis. Kč):	12 925
Z toho řídících pracovníků:	5	Odměny funkcionářům (v tis. Kč):	836
		z toho představenstvu družstva (v tis. Kč):	255
Půjčky a úvěry poskytnuté jiným osobám:	členům na opravy panelových vad		
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 2007 nebyl vytvořen
Ocenění cenných papírů a podílů:	krátkodobé cenné papíry k 31. 12. 2007 oceněny reálnou hodnotou
Stanovení reprodukční ceny:	v roce 2007 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 jsou vedeny na podrozvanovém účtu a do výnosů účtovány až při zaplacení, proto na ně nemůže být vytvořena opravná položka
Metody při stanovení odpisů dlouhodobého majetku:	účetní odpisy jsou stanoveny rovnoměrně daňové odpisy jsou stanoveny rovnoměrně
Způsob přepočtu cizích měn na českou měnu:	kurz stanovený ČNB 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 včetně úrokových sazeb:

Všechny poskytnuté úvěry jsou od ČSOB na výstavbu družstevních objektů a byly poskytnuty v předcházejících účetních obdobích.

Nově byly v účetním období poskytnuty úvěry na rekonstrukci a opravy bytových domů.

Stav poskytnutých investičních úvěrů k 31.12.2007: 45 750 tis. Kč

Stav poskytnutých překlenovacích úvěrů ze SS k 31.12.2007: 18 947 tis. Kč

Zajištění poskytnutých úvěrů:

Úvěry jsou zajištěny zástavním právem na družstevní domy, na jejichž výstavbu byly poskytnuty. Záruka pro ČSOB:

296 759 tis. Kč

Poskytnuté dotace:

- na investice:	472 tis. Kč
- na provozní náklady:	žádné
- na opravy vad panelové výstavby:	1 400 tis. Kč

Další významné položky:

V roce 2007 byly do vlastnictví převedeny:	
byty v hodnotě	33 020 tis. Kč
pozemky v hodnotě	3 377 tis. Kč
garáže v hodnotě	1 490 tis. Kč
kotelny v hodnotě	1 063 tis. Kč

Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

Domérky 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 1.1.2007		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2007
	poř. cena	oprávky	poř. cena	odpisy	poř. cena	oprávky	
software	689	689	0	0	0	0	689
C E L K E M	689	689					689

Pořízený ve sledovaném období:

Vyřazený ve sledovaném období:

Dlouhodobý nehmotný majetek neuvedený v rozvaze:

Dlouhodobý nehmotný majetek v podrozvaze:

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

druh	stav k 1.1.2007		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2007
	poř. cena	oprávky	poř. cena	odpisy	poř. cena	oprávky	
budovy a stavby	36 016	6 706	0	465	2 553	0	33 463
budovy a stavby DBV	308 686	0	21 093	0	33 020	0	296 759
stroje, přístroj. a zaříz.	1 043	840	0	97	88	88	955
dopravní prostředky	580	361	0	42	2	0	578
inventář	19	19	0	0	19	19	0
C E L K E M	346 344	7 926	21 093	604	35 682	107	331 755
							8 423

Významné přírůstky dlouhodobého hmotného majetku:

Významné úbytky dlouhodobého hmotného majetku:

Dlouhodobý majetek neuvedený v rozvaze (v tis. Kč):

Dlouhodobý majetek v podrozvaze (v tis. Kč):

Dlouhodobý drobný nehmotný majetek (v ceně od 3 do 60 tis. Kč):

Dlouhodobý drobný hmotný majetek (v ceně od 1 do 40 tis. Kč):

Nebily
Bytové jednotky a garáže

0

3 152

465

2 687

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

druh	stav k 1.1.2007	přírůstky	úbytky	stav k 31.12.2007
pozemky správa	1 459	0	0	1 459
pozemky DBV	29 087	0	3 203	25 884
pozemky darované	329	0	173	156
C E L K E M	30 875	3 376	27 499	

Majetek zatížený zástavním právem:

Zástavním právem jsou zatíženy pouze domy DBV jak je uvedeno v části týkající se úvěru.

Finanční leasing:

není

Majetkové cenné papíry a účasti (v tis. Kč):

Družstvo vlastní krátkodobé cenné papíry

32 318

Pohledávky (v tis. Kč):

Pohledávky z obchodního styku po lhůtě splatnosti 90 dnů:

869

Pohledávky po lhůtě splatnosti po 30 dnech za dlužným nájemným:

1 114

Pohledávky za poplatky z prodlení za dlužným nájemným :

5 232

Pohledávky kryté zástavním právem:

nejesou

Základní kapitál:

Základní kapitál zapsaný v OR:	1 000 000
Základní kapitál nezapsaný v OR:	529 400
Základní členský vklad:	300
Počet členů:	2 780

Rozdělení zisku předcházejícího období:

Zisk před zdaněním za rok 2006	2 279 759
Zisk po zdanění za rok 2006	1 590 479
Přiděl do sociálního fondu	200 000
Podíly na zisku členům družstva	1 390 479

Závazky

Závazky po lhůtě splatnosti 30 dnů:	9 264
Závazky kryté podle zástavního práva:	pouze úvěry na DBV
Závazky neuvedené v účetní závěrce:	nejsou
Nejisté skutečnosti, které mohou ovlivnit vznik ztráty:	nejsou

Rezervy

Žádné rezervy nebyly vytvořeny.

Výnosy

v tis. Kč

Výnosy středisek bytového hospodářství	48 998
Výnosy stř. ostat. hospodaření pro vlastní střed.	509
Výnosy stř. ostat. hospodaření pro externí	18 472
Výnosy z běžné činnosti celkem	67 979

Datum:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
11.4.2008	Petr Černý	Ing. Lucie Dušková	Eva Tschernayová

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Minimální závazný výčet informací
uvedený ve vyhl. č. 500/ 2000 Sb.

k 31. prosinci 2007

v celych tisících Kč

Účetní jednotka doručí účetní
závěrku současně s doručením
daňového přiznání za daň z příjmu
1x příslušnému finančnímu úřadu

Název účetní jednotky:
SBD Sever
Lipová 596/7
Liberec

Rok	Měsíc	ICČO
2007	12	00042579

označení	text	1.1.2007	zvýšení	snižení	31.12.2007
A	Základní kapitál	1 558	2	31	1 529
A. 1	Základní kapitál - zapisovaný do OR (ú. 411)	1 000	0	0	1 000
A. 2	Základní kapitál - nezapisovaný do OR (ú. 411)	558	2	31	529
B.	Kapitálové fondy	339 152	26 957	41 181	324 929
B. 1	Fond družstevní výstavby (ú. 413)	222 886	4 459	28 427	198 919
B. 2	Fond členských podílů (ú. 413)	77 737	143	7 299	70 581
B. 3	Darované pozemky (ú. 413)	28 816	0	3 377	25 439
B. 4	Ostatní kapitálové fondy (ú. 413)	9 713	22 355	2 078	29 990
C.	Fondy ze zisku	8 596	237	187	8 646
C. 1	Nedělitelný fond (ú. 422)	8 338	0	0	8 338
C. 2	Statutární fond (ú. 423)	0	0	0	0
C. 3	Ostatní fondy (ú. 427)	- 258	237	187	308
D.	Nerozdělený zisk minulých let (ú. 428)	2 742	0	2 601	141
E.	Neuhrazená ztráta minulých let (ú. 429)	0	0	0	0
F.	Výsledek hospodaření za rok 2007	0	0	0	673
VLASTNÍ KAPITÁL	A+B+C+D+E+F	352 048	27 196	44 000	335 918

Datum: 11.4.2008

Podpis statutárního orgánu:

Osoba odpovědná za účetnictví:

Výrok auditora ke zprávě o výsledcích hospodaření za rok 2007

účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SEVER
Liberec, Lipová 596/7,
PSČ 460 31

určeno pro
statutární orgány a družstevníky společnosti

Audit jsme sestavili v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplňoval a provedl audit tak, aby získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedené ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit též zahrnuje posouzení použitých účetních metod a významných odhadů provedených vedením a dále zhodnocení vypovídací schopnosti účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že provedený audit účetní jednotky Stavební bytové družstvo SEVER, Liberec, poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření následujícího výroku auditora bez výhrad:

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti k 31.12. 2007 a nákladů, výnosů a výsledků hospodaření za rok 2007 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

Jiné než účetní informace získané z účetní závěrky a účetních knih nebyly ověřovány.

V Praze dne 14.4. 2008

NBG, spol. s r.o.
Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4
DIČ: CZ62567358, email: nbg@nbg.cz
Tel.: 234633231, Fax: 234633230
NBG, spol. s r.o.

Ing.Tomáš Brumovský
jednatel společnosti



Ing. Tomáš Brumovský

odpovědný auditor