



Stavební bytové družstvo
SEVER

**VÝROČNÍ ZPRÁVA
O ČINNOSTI A VÝSLEDCÍCH
HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA
ZA ROK 2009**

Bc. Petr Černý
předseda představenstva

Ing. Přemek Škoda
1. místopředseda představenstva

V Liberci dne 13. 4. 2010

Za zpracování odpovídá : Ing. Lucie Dušková, hlavní ekonom

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



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

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 31.12.2009)	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 31.12.2009	10
3.13	Poskytování vnitrodružstevních půjček	10
4.	HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA	12
4.1	Výsledek hospodaření podle středisek	12
4.2	Středisko 20 – Správa družstva	12
4.3	Středisko 30 – Údržba	12
4.4	Středisko 40 – Domovní samosprávy	12
4.4.1	Opravy a udržování	12
4.4.2	Úvěry a dotace	13
4.4.3	Zálohy na služby	15
4.4.4	Tepelné hospodářství	16
4.5	Středisko 50 – Garáže	16
4.6	Středisko 60 – Kotelny	16
5.	ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	16
5.1	Vlastní kotelny	16
5.2	Opatření na úsporu tepelné energie	16
6.	INTEGROVANÝ SYSTÉM ŘÍZENÍ	17
7.	PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE	17
8.	NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ	17
9.	PŘÍLOHY	17



Stavební bytové družstvo SEVER

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
IČ:	00042579
Registrace:	v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 151

Stavební bytové družstvo SEVER bylo založeno usnesením ustavující členské schůze dne 14. 8. 1965 s následným zápisem do obchodního rejstříku dne 2. 11. 1965. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50 000,- Kč – změněno usnesením ze shromáždění delegátů ze dne 18. 6. 2009. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad ve výši 300,- Kč, případně dodatečný členský vklad a členský 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 přeňeházá do vlastnictví,
- provádění, popř. zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizaci bytových a nebytových objektů pro své členy,
- poskytování, popř. zabezpečování dalších plnění spojených s bydlením pro své členy

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

- realitní činnosti, správě a údržbě nemovitostí,
- vodoinstalatérství, topení, řešení vodovodního systému,
- činnosti účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,

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 18. 6. 2009.

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 2009 již 5 512 jednotek, což je 82,5 %. V roce 2009 byly převáděny byty do vlastnictví o celkovém počtu 196, což je cca o ¼ méně než v roce předcházejícím.

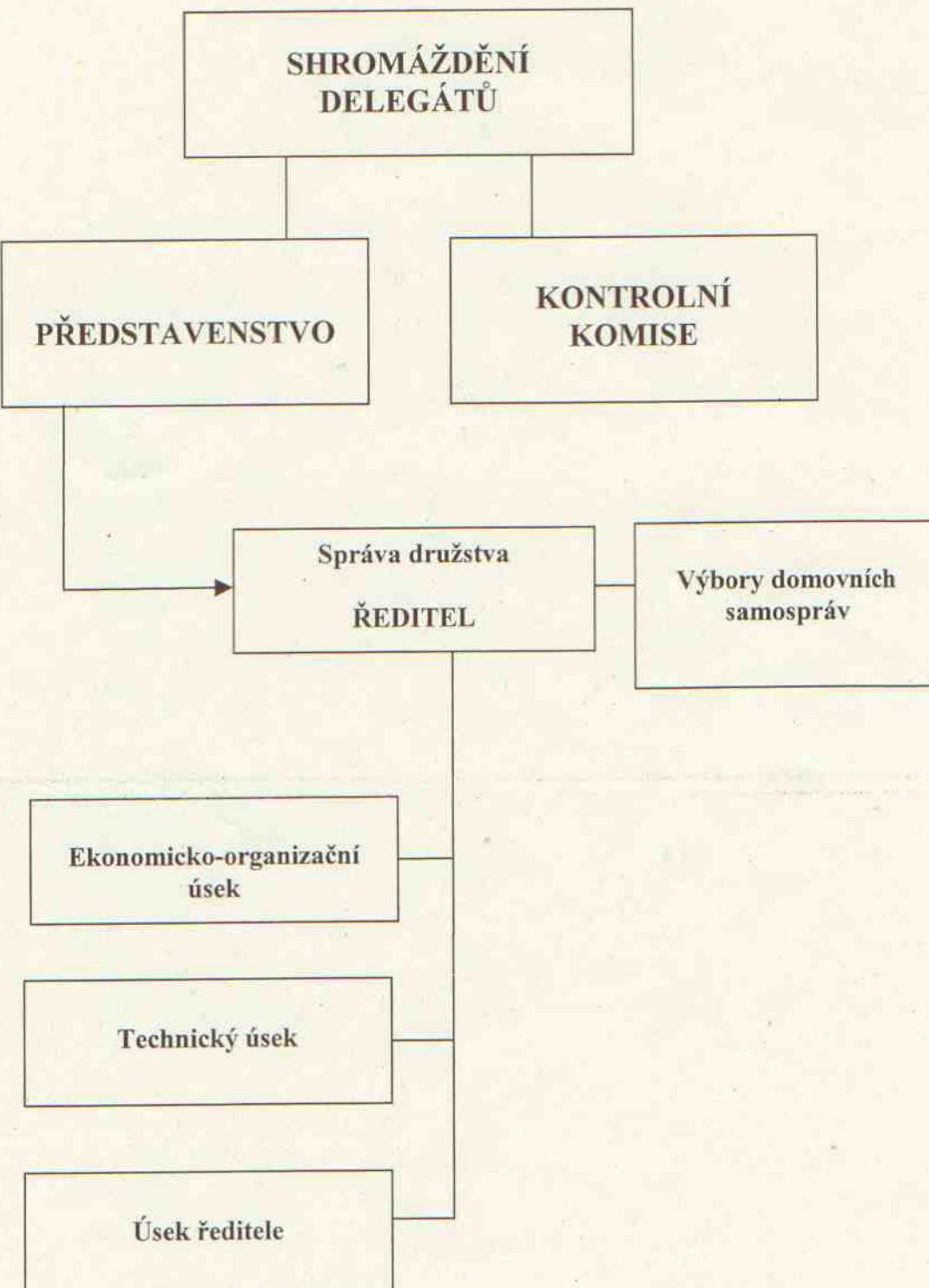
K 31.12.2009 bylo spravováno či vedeno účetnictví celkem pro 7 723 bytů, což je zvýšení proti předchozímu roku o 259 jednotek, z toho je 1 163 družstevních bytů a 6 560 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 251 garáží (z toho 739 družstevních) a 277 ostatních prostor.



**Stavební bytové družstvo
S E V E R**
se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

2.1 Organizační schéma





Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2009 se konala jedna schůze shromáždění delegátů dne 18. 6. 2009 v sále KOLOSEA, Liberec – Pavlovice.

2.3 Představenstvo

V průběhu roku 2009 pracovalo představenstvo družstva ve složení:

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

2.4 Kontrolní komise

Do doplňovacích a potvrzovacích voleb do kontrolní komise, tj. do 18. 6. 2009 pracovala kontrolní komise ve složení:

Ing. Bejček Václav	- předseda kontrolní komise
Ing. Permanová Danuše	- místopředseda kontrolní komise
Ing. Petera Vladimír	- člen kontrolní komise
Ing. Kluch Antonín	- člen kontrolní komise (dodatečně povolán do kontrolní komise dne 29. 10. 2008, jako zastupující člen kontrolní komise dle čl. 68 odst. 4 Stanov)

V roce 2009 se na shromáždění delegátů konaly doplňovací a potvrzovací volby do kontrolní komise družstva. V doplňovacích volbách byl členem kontrolní komise zvolen Ing. Řepa Josef a Ing. Kluch Antonín. Náhradníkem na funkci člena kontrolní komise byla zvolena paní Válková Jindřiška. V potvrzovacích volbách byli ve svých funkcích potvrzeni Ing. Bejček Václav a Ing. Permanová Danuše.

Od 18. 6. 2009 pracovala kontrolní komise ve složení:

Ing. Bejček Václav	- předseda kontrolní komise
Ing. Permanová Danuše	- místopředseda kontrolní komise
Ing. Petera Vladimír	- člen kontrolní komise
Ing. Kluch Antonín	- člen kontrolní komise
Ing. Řepa Josef	- člen kontrolní komise



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

2.5 Vedoucí pracovníci správy družstva

Bc. Černý Petr	– ředitel
Ing. Dušková Lucie	– hlavní ekonom
Ing. Gatter Martin	– manažer bytové správy
Tschernayová Eva	– hlavní účetní
Malá Eva	– vedoucí zákaznického centra
Gadas Martin	– vedoucí bytových techniků

2.6 Členská základna (k 31. 12. 2009)

Počet členů družstva	2 003
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	1 726
členové se základním členským vkladem	277



Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

SBD SEVER výsledky za rok 2009

Družstvo celkem

Účet	NÁKLADY	Plán	Skutečnost
501	Spotřeba materiálu	1 170	1 146
502	Spotřeba energií	1 470	4 494
511	Opravy a udržování	16 300	52 866
512	Cestovné	5	36
513	Náklady na reprezentaci	100	62
518 01	Poštovné	250	277
518 02	Telefonní poplatky	315	294
518 03	Auditorské práce	130	130
518 06	Poradenské činnosti	50	71
518 22	Požární servis	40	35
518 25	Udržba programového vybavení	300	236
518	Ostatní služby	2 960	3 243
521 01, 06	Mzdové náklady ze záv. činn.	7 612	7 630
521 02	Dohody PP, PC	700	833
521 26, 27, 50	Mzdové náklady samospráv	2 000	1 823
523 01, 03	Funkční odměny PD, TK, EK, RR	350	350
523 02	Funkční odměny KK	195	195
521 04, 523 04, 05	Funkční odměny samospráv	175	167
524	Zákonné soc. a zdr. pojištění	3 050	2 797
525, 527, 528	Zákonné soc. náklady	380	386
531, 532, 538	Daně, poplatky	600	844
541 01, 02	Zůstatková cena prod. DHM	0	0
541 04	Převod BJ do vlastnictví	0	0
541-5, 548 10, 22, 70	Jiné provozní náklady	290	456
546	Odpisy pohledávek	200	0
548 01, 02, 03, 21	Pojistné	899	719
548 04	Splátky úvěru družst. výstavby	1 700	1 706
548 07	Příspěvek SCMBD	305	268
551 01, 02	Odpisy DNHM, DHM	390	298
558, 559	Tvorba opravných položek	250	799
562 01	Úroky z úvěru družst. výstavby	1 200	121
562, 566, 568	Finanční náklady	250	3 655
599	Vnitř. náklady	2 500	1 195
	NÁKLADY CELKEM	46 136	87 132

Účet	VÝNOSY	Plán	Skutečnost
602 30, 602 40	Tržby za nájemné	3 080	2 871
602 42	Poplatek za správu SVJ s PS	6 710	7 300
602 43, 44	Poplatek za správu DS + GS	4 440	6 330
602 48	Tržby za nebytové prostory	1 275	1 308
602 50	Tržby za úklid	400	268
602 60, 61	Tržby za výkony kotelen.	30	762
602 01, 46, 99	Tržby ostatní	650	5 125
641, 642	Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	0	10
644	Pokuty a penále	1 150	1 463
646	Výnosy z odeps. pohledávek	0	0
648 04	Poplatek za podnájmy	65	108
648 06, 07	Popl. za přev. člen. práv (BJ + GJ)	450	261
648 11	Poplatky v pokladně	35	33
648 12	Popl. za přev. BJ do vlastnictví	1 250	1 028
648 40	Čerpání DZO	22 055	55 914
648 41	Snižení čerpání DZO		-640
648, 649	Ostatní výnosy	150	533
662, 666, 668	Finanční výnosy	2 650	4 027
699	Vnitropodnikové výnosy	1 800	1 195
	VÝNOSY CELKEM	46 190	87 896



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

3.1 Výsledek hospodaření 764 tis. Kč

Družstvo ukončilo činnost za rok 2009 ziskem v celkové výši 764 tis. Kč. Zisk vytvářejí střediska ostatního hospodaření. Podrobně vysvětluje hospodaření družstva tabulka na straně 7.

3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek 689 tis. Kč

V roce 2009 vykazuje dlouhodobý nehmotný 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 285 913 tis. Kč

V roce 2009 došlo k poklesu hmotného majetku. Byly převedeny a prodány do vlastnictví bytové jednotky v pořizovací ceně 39 530 tis. Kč a samostatné garáže v pořizovací ceně 1 645 tis. Kč. Majetek byl zhodnocen zateplením bytových domů o 22 780 tis. Kč. Hodnota pozemků klesla v souvislosti s převodem bytových a garážových jednotek do vlastnictví o 2 961 tis. Kč. Na nedokončeném dlouhodobém majetku je evidován zůstatek 1 708 tis. Kč – jedná se o nedokončené rekonstrukce domů.

3.4 Zásoby 202 tis. Kč

Došlo k mírnému poklesu výše zásob z důvodu vyšší spotřeby topných těles na sídlišti Broumovská. Na začátku roku 2009 bylo na skladech materiálu v pořizovacích cenách za 220 tis. Kč.

3.5 Finanční majetek 101 940 tis. Kč

Z toho:	provozní bankovní účty	56 394 tis. Kč
	hotovost	405 tis. Kč
	cenné papíry	45 141 tis. Kč

Meziročně klesl finanční majetek o 10 152 tis. Kč. Během roku byl úročen termínovaným vkladem overnight a vkladem na spořícím účtu, který má lepší úročení než běžné účty. Část provozních prostředků byla zhodnocována formou cenných papírů.



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

3.6 Výnosové úroky před zdaněním 500 tis. Kč

Oproti roku 2008 došlo k poklesu zejména díky přesunu volných prostředků do finančních investic.

3.7 Finanční investice 2 250 tis. Kč

Výnosy z nakoupených cenných papíru jsou ovlivněny velmi konzervativním charakterem portfolia. Oproti roku 2008 došlo k nárůstu výnosů z nakoupených cenných papírů o 1 590 tis. Kč, a to díky rozšíření portfolia cenných papírů o dluhopisy ČR.

3.8 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu 42 575 tis. Kč

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2009	71 812 990,- Kč
Tvorba	117 472 067,- Kč
Čerpání	146 709 918,- Kč
Konečný zůstatek k 31. 12. 2009	42 575 139,- Kč

Tvorbu i čerpání DZO se podařilo v roce 2009 podstatně zvýšit u jednotlivých bytových domů, protože i nadále roste potřeba velkých generálních oprav (výměna oken, zateplování, rekonstrukce výtahů apod.), které vyžadují vysoký objem potřeby prostředků na jejich financování.

3.9 Pohledávky vymáhané 1 118 tis. Kč

Vývoj stavu vymáhaných pohledávek po lhůtě splatnosti je uveden níže v tis. Kč. Oproti předchozím letům se v roce 2009 na platební kázni se negativně promítla finanční krize a došlo k nárůstu vymáhaných pohledávek. Zároveň dochází ke zvýšení poplatků a úroků z prodlení (viz. čl. 3.10)

Stav k:	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
Pohledávky vymáhané	2 044	1 415	1 114	879	1 118

3.10 Poplatky a úroky z prodlení 1 245 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 v roce 2009 dochází k nárůstu u poplatků účtovaných i poplatků uhrazených.



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Poplatky účtované	1 028	3 009	2 449	1 399	978	1 117	1 238	1 145	1 245
Poplatky uhrazené	779	723	1 280	1 084	518	669	415	271	417

3.11 Pracovníci

Vývoj stavu pracovníků, mzdových prostředků a průměrných výdělků je uveden v následující tabulce. V roce 2009 bylo vytvořeno nové pracovní místo na pobočce v České Lípě, zároveň bylo jedno pracovní místo na Správě družstva zrušeno. V průběhu roku došlo také k výměně některých pracovníků. Ke konci roku bylo ve stavu THP včetně managementu 25 pracovníků po odpočtu dlouhodobě nemocných a MD.

SBD Sever - Správa družstva	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Mzdové náklady (v tis. Kč)	4 440	4 686	4 786	5 024	5 663	6 925	7 311
Prům. evid. počet pracovníků	26,0	24,0	23,2	25,0	24,9	25,8	26,1
Průměrný výdělek TH (Kč)	12 648	12 887	13 926	13 651	15 564	18 776	19 580
Průměrný výdělek management (Kč)	27 567	32 420	28 919	29 037	31 796	35 872	35 983

3.12 Stavy fondů k 31. 12. 2009

Základní kapitál	1 427 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	146 889 tis. Kč
Fond členských podílů	53 756 tis. Kč
Darované pozemky	19 103 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	51 141 tis. Kč
Nedělitelný fond	8 811 tis. Kč
Sociální fond	297 tis. Kč
Nerozdelený zisk minulých let	141 tis. Kč

3.13 Poskytování vnitrodružstevních půjček

V roce 2009 byla poskytnuta jedna vnitropodniková půjčka pro GS 5290 - Sosnová ve výši 63 779,- Kč. Nesplacený zůstatek k 31.12.2009 činí 42 923,40 Kč.



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

SBD SEVER plnění plánu stř.OH za rok 2009

Střediska ostatního hospodaření

Účet	NÁKLADY	Stř. 2 - Správa				Stř. 3 - Údržba		Celkem za stř. OH	
		Plán	Skutečnost	Rozdíl	Plnění (%)	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost
501	Spotřeba materiálu	440	268	-172	60,91%	330	625	770	893
502	Spotřeba energií	260	271	11	104,23%	10	0	270	271
511	Opravy a udržování	100	154	54	154,00%			100	154
512	Cestovné	5	34	29	680,00%			5	34
513	Náklady na reprezentaci	100	61	-39	61,00%			100	61
518 01	Poštovné	250	276	26	110,40%			250	276
518 02	Telefonné poplatky	240	243	3	101,25%	10	6	250	249
518 03	Auditorské práce	130	130	0	100,00%			130	130
518 06	Poradenské činnosti	50	71	21	142,00%			50	71
518 22	Požární servis	40	35	-5	87,50%			40	35
518 25	Údržba programového vybavení	300	236	-64	78,67%			300	236
518	Ostatní služby	960	1 460	500	152,08%			960	1 460
521 01	Mzdové náklady ze záv. činn.	7 385	7 361	-24	99,68%	227	269	7 612	7 630
521 02	Dohody PP, PC	220	256	36	116,36%	20	19	240	275
521 26, 27, 50	Mzdové náklady samospráv	500	363	-137	72,60%			500	363
523 01, 03	Funkční odměny PD, TK, EK, RR	350	350	0	100,00%			350	350
523 02	Funkční odměny KK	195	195	0	100,00%			195	195
* 521 04	Funkční odměny samospráv	45	40	-5	88,89%			45	40
524	Zákonné soc. a zdr. pojištění	2 790	2 563	-227	91,86%	80	90	2 870	2 653
525, 527, 528	Zákonné soc. náklady	360	371	11	103,06%	20	15	380	386
531, 532, 538	Dané, poplatky	100	113	13	113,00%			100	113
541 01, 02	Zůstatková cena prod.DHM	0	0	0	0,00%			0	0
541 04	Převod BJ do vlastnictví	0	0	0	0,00%			0	0
541-5, 548 22, 70	Jiné provozní náklady	265	435	170	164,15%	25	0	290	435
546	Odpisy pohledávek	200	0	-200	0,00%			200	0
548 01, 02, 03, 21	Pojistné	140	166	26	118,57%	9	3	149	169
548 04	Splátky úvěru družst.výstavby	0	0	0	0,00%			0	0
548 07	Příspěvek SČMBD	305	268	-37	87,87%			305	268
551 01, 02	Odpisy DNHM, DHM	390	298	-92	76,41%			390	298
558,559	Tvorba opravných položek	250	801	551	320,40%			250	801
562 01	Úroky z úvěru družst.výstavby	0	0	0	0,00%			0	0
566, 568	Finanční náklady	250	152	-98	60,80%			250	152
599	Vnitř. náklady	1 100	757	-343	68,82%			1 100	757
NÁKLADY CELKEM		17 720	17 728	8	100,05%	731	1 027	18 451	18 755

Rok 2009	VÝNOSY	Plán	Skutečnost	Rozdíl	Plnění	Plán	Skutečnost	Plán	Skutečnost
602 30	Tržby za nájemné	80	88	8	110,00%			80	88
602 42	Poplatek za správu SVJ s PS	6 710	7 300	590	108,79%			6 710	7 300
602 43, 44	Poplatek za správu DS + GS	4 440	4 216	-224	94,95%			4 440	4 216
602 48	Tržby za nebytový prostory	75	79	4	105,33%			75	79
602 50	Tržby za úklid	400	268	-132	67,00%			400	268
602 6	Tržby za výkony kotelen	30	86	56	286,67%			30	86
602 01, 20, 46, 99	Tržby ostatní	300	445	145	148,33%	350	772	650	1 217
641, 642	Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	0	0	0	0,00%			10	0
644	Pokuty a penále	1 150	1 240	90	107,83%			1 150	1 240
646	Výnosy z odp.sohledávek	0	0	0	0,00%			0	0
648 04	Poplatky za podnájmy	35	53	18	151,43%			35	53
648 06, 07	Popl. za pfev. člen. práv (BJ + GJ)	450	259	-191	57,56%			450	259
648 11	Poplatky v pokladně	35	33	-2	94,29%			35	33
648 12	Popl. za pfev.BJ do vlastnictví	1 250	1 028	-222	82,24%			1 250	1 028
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	150	467	317	311,33%			150	467
662, 666, 668	Finanční výnosy	2 650	2 727	77	102,91%			2 650	2 727
699	Vnitropodnikové výnosy	0	102	102	10200,00%	400	346	400	448
VÝNOSY CELKEM		17 755	18 391	636	103,58%	750	1 128	18 505	19 519

HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	35	663	628		19	101	54	764
----------------------	----	-----	-----	--	----	-----	----	-----



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

4. HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

4.1 Výsledky hospodaření podle středisek

Číslo střediska	Název střediska	Náklady	Výnosy	Hospodářský výsledek
20	Správa družstva	17 727 847	18 391 082	663 235
30	Údržba	1 027 503	1 128 143	100 640
40	Domovní samosprávy	62 491 486	62 491 486	0
50	Garáže	1 336 265	1 336 265	0
60	Kotelny	4 549 022	4 549 022	0
SBD Sever	CELKEM	87 132 123	87 895 998	763 875

4.2 Středisko 20 - Správa družstva

HV - zisk 663 235,- Kč

Hospodaření střediska správy družstva skončilo opět dobrým výsledkem jako v předchozích letech. Oproti plánu, který předpokládal zisk ve výši 35 tis. Kč, bylo dosaženo vyššího účetního zisku. Plán byl překročen v položce tržeb z poplatků za správu, tedy z hlavní činnosti družstva, kdy se i v loňském podařilo rozšířit počet zákazníků.

V roce 2009, podobně jako v letech předchozích, bylo rekonstruováno nebo opraveno větší množství bytových domů, a to s ohledem na vysoké ceny tepelné energie i možnost získání výhodných úvěrů s využitím státních podpor formou dotací, nově s využitím dotace Zelená úsporám. Podrobně vysvětuje hospodaření správy tabulka na straně 11.

4.3 Středisko 30 – Údržba

HV - zisk 100 640,- Kč

Středisko údržba dosáhlo v roce 2009 mimořádně dobrých výsledků a to zejména díky fakturaci prací drobné údržby pro externí subjekty (SVJ).

4.4 Středisko 40 - Domovní samosprávy

HV - 0,- Kč

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

4.4.1 Opravy a udržování

Opravy a udržování jsou prováděny ve velké míře nejčastěji dodavatelsky na základě uzavíraných smluv o dílo nebo na základě zaslanych objednávek. V menší



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

míře jsou opravy a udržovací práce prováděny střediskem údržby družstva (zejména lokalita sídliště Broumovská), eventuelně i svépomocí. V roce 2009 by objem prací více než 2,5x vyšší než v roce předcházejícím.

Celkový objem prací v roce 2009 střediska 40 činil 51 720 tis. Kč.

4.4.2 Úvěry a dotace

V roce 2009 byly představenstvem schváleny a u ČSOB, a.s. přijaty další úvěry na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů v členění podle jednotlivých domovních samospráv:

DS	Výše úvěrového rámce
Pazderkova 866-867	24 400 000 Kč
Pazderkova 868-869	23 000 000 Kč
Halasova 895-896	3 100 000 Kč
Aloisina Výšina 643	600 000 Kč
CELKEM	51 100 000 Kč

Na řádných a mimořádných splátkách úvěrů bylo v roce 2009 celkem uhrzeno 7 609 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	Nesplacený zůstatek jistiny úvěru k 31.12.2009
Na Jezírku 622	111 717 Kč	71 424 Kč	183 141 Kč	1 685 758 Kč
Na Jezírku 623	137 903 Kč	95 125 Kč	233 029 Kč	2 117 260 Kč
Na Jezírku 624	195 835 Kč	135 688 Kč	331 523 Kč	3 009 683 Kč
Na Jezírku 625	630 033 Kč	119 950 Kč	749 983 Kč	2 299 541 Kč
Na Jezírku 626-628	346 162 Kč	175 091 Kč	521 253 Kč	3 791 786 Kč
Na Jezírku 626-628	21 942 Kč	17 391 Kč	39 333 Kč	346 557 Kč
Národní 368-374	151 533 Kč	52 260 Kč	203 793 Kč	997 346 Kč
Národní 381-383	207 650 Kč	80 780 Kč	288 431 Kč	1 835 575 Kč
Žitná 683-685	175 712 Kč	25 997 Kč	201 709 Kč	635 949 Kč
Žitná 745-746	94 610 Kč	42 695 Kč	137 306 Kč	1 021 187 Kč
Zhořelecká 1328	214 106 Kč	26 407 Kč	240 513 Kč	645 534 Kč
Zhořelecká 1328	191 512 Kč	85 913 Kč	277 424 Kč	2 056 967 Kč
Na Žižkově 807-808	89 121 Kč	56 216 Kč	145 337 Kč	4 721 797 Kč
Žitná 821-822	441 938 Kč	175 887 Kč	617 825 Kč	4 114 529 Kč
Žitná 823-824	0 Kč	0 Kč	0 Kč	388 989 Kč
Vlnařská 837	240 400 Kč	124 966 Kč	365 366 Kč	2 211 930 Kč
Sněhurčina 692-693	84 207 Kč	9 178 Kč	93 385 Kč	179 061 Kč
Pazderkova 866-867	81 651 Kč	76 468 Kč	158 119 Kč	19 318 349 Kč
Pazderkova 868-869	607 342 Kč	79 346 Kč	686 688 Kč	19 522 695 Kč
Baltská 939	234 725 Kč	51 862 Kč	286 587 Kč	2 834 661 Kč
Halasova 895-896	71 479 Kč	10 182 Kč	81 660 Kč	1 300 897 Kč
Aloisina Výšina 643	60 792 Kč	8 697 Kč	69 489 Kč	521 805 Kč
CELKEM	4 390 368 Kč	1 521 524 Kč	5 911 892 Kč	75 557 856 Kč

DS	Spoření	Úrok	Splátky úvěru celkem	Nesplacený zůstatek jistiny úvěru k 31.12.2009	Naspořeno celkem k 31.12.2009
Vlnařská 686-687	159 012 Kč	260 736 Kč	419 748 Kč	5 321 982 Kč	668 106 Kč
Vlnařská 688-693	570 876 Kč	706 320 Kč	1 277 196 Kč	14 420 499 Kč	1 941 015 Kč
CELKEM	729 888 Kč	967 056 Kč	1 696 944 Kč	19 742 481 Kč	2 609 121 Kč



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

Ke čtyřem úvěrovým smlouvám (Na Žižkově 807-808, Baltská 939, Pazderkova 866-867, Pazderkova 868-869) byly uzavřeny nové dotační smlouvy s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s.. Dotace poskytnuté na úhradu úroků z úvěru (tzv. program PANEL) jsou uvedeny níže v členění podle jednotlivých domovních samospráv:

DS	Celková výše dotace	Podíl dotace v roce 2007	Podíl dotace v roce 2008	Podíl dotace v roce 2009
Vlnařská 837	543 290 Kč	0 Kč	74 936 Kč	37 468 Kč
Na Jezírku 622	696 066 Kč	0 Kč	96 008 Kč	48 004 Kč
Na Jezírku 623	746 634 Kč	0 Kč	102 984 Kč	51 492 Kč
Na Jezírku 624	969 932 Kč	0 Kč	133 784 Kč	66 892 Kč
Na Jezírku 625	1 000 674 Kč	0 Kč	138 024 Kč	69 012 Kč
Na Jezírku 626-628	1 264 515 Kč	0 Kč	174 416 Kč	87 208 Kč
Vlnařská 686-687	1 834 026 Kč	122 268 Kč	122 268 Kč	122 268 Kč
Vlnařská 688-693 *)	4 968 334 Kč	349 640 Kč	349 640 Kč	349 640 Kč
Zhořelecká 1328	462 206 Kč	0 Kč	15 938 Kč	31 876 Kč
Žitná 821-822	816 397 Kč	0 Kč	28 152 Kč	56 304 Kč
Na Žižkově 807-808	964 887 Kč	0 Kč	0 Kč	66 544 Kč
Baltská 939	543 845 Kč	0 Kč	0 Kč	37 506 Kč
Pazderkova 866-867	4 286 234 Kč	0 Kč	0 Kč	147 801 Kč
Pazderkova 868-869	4 051 768 Kč	0 Kč	0 Kč	139 716 Kč
CELKEM	23 148 808 Kč	471 908 Kč	1 236 150 Kč	1 311 731 Kč

*) Celková výše dotace byla snížena z důvodu nedočerpání podporovaného úvěru

4.4.3 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 2009

Zálohy 55 779 881,- Kč
Náklady 45 126 161,- Kč
Přeplatek 10 653 720,- Kč



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

4.4.4 Tepelné hospodářství - Soustava centralizovaného zásobování teplem

V roce 2009 vrcholil spor s dodavatelem CZT, Teplárnou Liberec, který vyvrcholil uzavřením dohody o narovnání. Na základě této dohody bylo vráceno všem odběratelům v Liberci více než 12 milionů korun. Tato suma představuje rozdíl cen uplatňovaných Teplárnou v prvních 9 měsících roku 2008 oproti roku 2007. Na základě stažení žaloby družstva na Teplárnou Liberec posunula Teplárná Liberec platnost svých ceníků o devět měsíců z 1. 1. 2008 na 1. 10. 2008 a rozdíl vyúčtovala. Peníze byly jednotlivým domácnostem vráceny ve vyúčtování za rok 2009.

V současné době však stále přetrvává problém vysoké ceny tepla z CZT, která je i nadále předmětem sporů s Teplárnou Liberec. Družstvo v této věci intenzivně jedná a v této souvislosti uvažuje o jiném způsobu vytápění svých objektů.

4.5 Středisko 50 – Garáže

HV - 0,- Kč

Největší položkou hospodaření střediska byly náklady na opravu a údržbu ve výši 874 tis. Kč. Z této částky tvořila téměř 38% oprava garáží v Sosnové ulici.

4.6 Středisko 60 – Kotelny

HV - 0,- Kč

Největší položkou hospodaření střediska byly náklady na nákup energií (plynu, el. energie a vody) ve výši 4 194 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.

V případě, že nedojde k příznivějším podmínkám v otázce ceny tepla z CZT, uvažuje družstvo do budoucna s budováním dalších domovních kotelen.

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 znečišťování životního prostředí.

5.2 Opatření na úsporu tepelné energie

Termoregulačními ventily byly do konce roku 2006 osazeny téměř všechny byty, u kterých to bylo možné. Dalším opatřením na úsporu tepelné energie je zateplování bytových domů v souladu se závěry prováděných energetických auditů, včetně eventuelního využití



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

státních podpor formou dotace na úroky z úvěrů v rámci programu Panel a Zelená úsporám. K částečným úsporám tepelné energie dochází i v případě výměny oken za nová s kvalitními tepelně-izolačními vlastnostmi.

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 roce 2009 provedlo družstvo přizpůsobení integrovaného systému řízení z normy ISO 9001:2000 na ISO 9001:2008. Integrovaný systém řízení byl zkонтrolován interními a dozorovým auditem.

7. 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 samospráv vznikají postupně společenství vlastníků s právní subjektivitou, kterým družstvo zajišťuje správu domu, účetní a daňovou agendu na základě uzavřených smluv. V roce 2009 vzniklo z dřívějších domovních samospráv 13 SVJ s právní subjektivitou. K 1.1.2010 družstvo spravovalo z 85% 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.

8. NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

Hospodářský výsledek před zdaněním činí za rok 2009 celkem 763 875,- Kč.

Daň z příjmů právnických osob činí za rok 2009 celkem 442 200,- Kč.

Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2009 ve výši 321 675,- Kč rozdělit takto:

- 200 000,- Kč přidělit do sociálního fondu družstva (účet 427)
- 121 675,- Kč přidělit do nedělitelného fondu (účet 422).

9. PŘÍLOHY

Rozvaha v plném rozsahu za rok 2009

Výkaz zisku a ztrát za rok 2009

Cash flow za rok 2009

Příloha za rok 2009

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2009

Výrok auditora

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2009

(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 Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+31+63)=ř.67	001	545.886	-11.167	534.719	551.365
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002	43		43	
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04+13+23)	003	286.603	-3.003	283.600	309.713
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	689	-689		
L.I.	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	285.913	-2.313	283.600	309.713
B. II.1.	Pozemky	014	21.244		21.244	24.205
2.	Stavby	015	261.145	-1.114	260.031	278.479
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	1.816	-1.199	617	862
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	1.708		1.708	5.827
8.	Poskyté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				340
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.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
a	b	c				4
C.	Oběžná aktiva (ř. 32+39+48+58)	031	259.132	-8.164	250.968	241.225
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	201		201	220
C. I. 1.	Materiál	033	201		201	220
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Zvířata	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	156.991	-8.164	148.827	128.913
C. III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	55.674	-8.164	47.510	65.537
2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba	050				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	218		218	
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	2.249		2.249	9.636
8.	Dohadné účty aktivní	056				
9.	Jiné pohledávky	057	98.850		98.850	53.740
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	101.940		101.940	112.092
C. IV.1.	Penize	059	405		405	447
2.	Účty v bankách	060	56.394		56.394	80.755
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	45.141		45.141	30.890
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozložení (ř. 64 až 66)	063	108		108	427
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	108		108	177
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066				250

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	534.719	551.365
A.	Vlastní kapitál (ř. 69+73+78+81+84)	068	281.887	299.960
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	1.427	1.516
A. I. 1.	Základní kapitál	070	1.427	1.516
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu (+/-)	072		
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)	073	270.889	289.047
A. II.1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	270.889	289.047
3.	Ocenňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076		
4.	Ocenňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)	077		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79 + 80)	078	9.108	9.177
A. III.1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	8.811	8.812
2.	Statutární a ostatní fondy	080	297	365
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82+83)	081	141	141
A. IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	141	141
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného uč. období (+/-) ř. 01-(+69+73+78+81+85+118)=ř. 60	084	322	79
B.	Cizí zdroje (ř. 86+91+102+114)	085	252.658	251.202
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	59.709	89.697
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	42.576	71.812
6.	Vydané dluhopisy	097		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		
8.	Dohadné účty pasivní	099		
9.	Jiné závazky	100	17.133	17.885
10.	Odložený daňový závazek	101		

Označ. a	P A S I V A b	řad. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	102	107.584	111.498
1.	Závazky z obchodních vztahů	103	10.967	7.259
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	104		
3.	Závazky- podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	397	361
5.	Závazky k zaměstnancům	107	181	252
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	281	323
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	190	776
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	55.780	76.510
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112	140	1.096
11.	Jiné závazky	113	39.648	24.921
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	85.365	50.007
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	85.365	50.007
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C.I.	Časové rozlišení (ř. 119 až 120)	118	174	203
C.I.1.	Výdaje příštích období	119	140	126
2.	Výnosy příštích období	120	34	77

Sestaveno dne: 13.04.2010

Právní forma účetní jednotky: družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky: správa bytů

Podpisový záznam:

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2009

(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

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	23.964	22.114
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	23.964	22.114
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti	6		
II.3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	8	62.889	31.046
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	9	5.639	5.575
B.2.	Služby	10	57.250	25.471
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	-38.925	-8.932
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	14.182	14.116
C.1.	Mzdové náklady	13	10.327	10.085
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	672	740
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	2.874	2.975
C.4.	Sociální náklady	16	309	316
D.	Daně a poplatky	17	844	1.032
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	298	617
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a (ř. 20+21)	19	10	10.496
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		10.474
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21	10	22
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého (ř. 23+24)	22		5.497
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		5.497
F. 2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerva opravných položek v provozní oblasti i komplexních nákladů příštích období	25	-799	-1.057
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	58.666	24.180
H.	Ostatní provozní náklady	27	3.149	3.555
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11-12-17-18+19-22+25+26-27+(-28)]	30	479	-130

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
VI.	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	2.249	660
K.	Náklady z finančního majetku	38		
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	500	1.533
N.	Nákladové úroky	43	3.614	2.461
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	1.312	1.324
O.	Ostatní finanční náklady	45	162	156
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	285	900
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	442	691
Q. 1.	- splatná	50	442	691
Q. 2.	- odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)	52	322	79
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)	55		
S. 1.	- splatná	56		
S. 2.	- odložená	57		
*	Mimořádný hospodařský výsledek (ř. 53 - 54 - 55)	58		
T.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)	60	322	79
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30+48+53-54)	61	764	770

Sestaveno dne: 13.04.2010

Právní forma účetní jednotky: družstvo

Předmět podnikání: správa bytů

Podpisový záznam:

Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2009

	v tis. Kč	Stav v běžném obd.	Stav v minulém obd.
P	Stav peněžních prostředků a pěněžekvivalentů na začátku účet.období	112 092	92 132
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (účtu 591-596)	764	770
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)	- 30 390	- 14 225
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	298	617
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	- 799	- 1 057
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-), Zisk = minus	0	- 5 497
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyučtov. náklad.úroky (+) s výjimkou kapitaliz.úroků a vyúčt. výnos.úroky (-)	- 3 776	- 2 461
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	- 26 113	- 5 827
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)	- 29 626	- 13 455
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	- 23 998	- 1 613
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtu časového rozlišení a dohadných účtu aktivních	- 19 377	- 12 823
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtu časového rozlišení a dohadných účtu pasivních	- 4 603	11 246
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	- 18	- 36
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněž.prostředků	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z prov. čin. před zdaněním a mimoř. položkami (A.*+A.2)	- 53 624	- 15 068
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	- 631	- 657
A.4.	Přijaté úroky (+)	4 027	3 517
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za domérky daně za minulá období (-)	- 692	- 691
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)	- 50 920	- 12 899
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	10	10 474
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)	10	10 474
	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	59 074	57 750
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	- 18 316	- 35 365
C.2.1.	Zvýš. peněž. prostř. z titulu zvýšení základního kapitálu, event. rezerv. fondu (+)	- - 69	473
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	- 89	- 14
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 (-)	- 18 158	- 35 824
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplac.srážk.daně	0	0
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1 + C.2)	40 758	22 385
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)	- 10 152	19 960
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)	101 940	112 092

Sestaveno dne:

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2009

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 založení:	14.8.1965					
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	2.11.1965					
Vlastníci podílů na základním kapitálu:	členové družstva					
Statutární zástupci:	Bc. Petr Černý - předseda představenstva Bc. Petr Černý - ředitel představenstvo - dle výpisu z OR					
Členi dozorčího orgánu:	kontrolní komise					
Změny v roce 2009:	ve složení představenstva nebyly změny					
<i>Nové složení kontrolní komise od 18. 6. 2009:</i>						
Ing. Václav Bejček - předseda kontrolní komise Ing. Danuše Permanová - místopředseda kontrolní komise Ing. Vladimír Petera - člen kontrolní komise Ing. Antonín Kluch - člen kontrolní komise Ing. Josef Řepa - člen kontrolní komise						
V průběhu roku 2009 bylo proveneno snížení zapisovaného základního kapitálu na 50 000,- Kč						
Podíly v jiné organizaci:	žádné					
Ovládací smlouvy:	nejsou					
Průměrný počet zaměstnanců:	27	Osobní náklady (v tis. Kč):	14 182			
Z toho řídících pracovníků:	6	Odměny funkcionářům (v tis. Kč):	672			
		z toho představenstvu družstva (v tis. Kč):	297			
Půjčky a úvěry poskytnuté jiným osobám:	členům na opravy panelových vad					
	0					
Poskytnuté záruky:	nebyly poskytnuty žádné záruky					
Ostatní plnění spřízněným osobám:	žádná plnění nebyla poskytnuta					

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

Ocenění zásob:	pořizovací ceny
Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku:	pořizovací ceny
Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností:	v roce 2009 nebyl vytvořen
Ocenění cenných papírů a podílů:	krátkodobé cenné papíry byly k 31. 12. 2009 oceněny reálnou hodnotou
Stanovení reprodukční ceny:	v roce 2009 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 rovnoměrně daňové odpisy jsou stanoveny rovnoměrně
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 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 31.12.2009:	85 365 tis. Kč
Stav poskytnutých překlenovacích úvěrů ze SS k 31.12.2009:	17 133 tis. Kč

Zajištění poskytnutých úvěrů:

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

242 487 tis. Kč

Poskytnuté dotace:

- na úhradu úroků k úvěrům na rekonstrukce panel. domů:	1 312 tis. Kč
- na provozní náklady:	žádné
- na opravy vad panelové výstavby:	žádné

Další významné položky:

V roce 2009 byly do vlastnictví převedeny:	
byty v hodnotě	39 530 tis. Kč
pozemky v hodnotě	2 961 tis. Kč
garáže v hodnotě	1 645 tis. Kč
kotelny v hodnotě	0 tis. Kč

V roce 2009 nebyly vyřazeny žádné stavby, budovy ani dopravní prostředky z důvodu prodeje.

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 1.1.2009		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2009	
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky
software	689	689	0	0	0	0	689	689
C E L K E M	689	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 - odepisovaný (v tis. Kč):

druh	stav k 1.1.2009		přírůstky		úbytky		stav k 31.12.2009	
	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky	poř. cena	oprávky
budovy a stavby	20 303	1 061	0	53	1 645	0	18 658	1 114
budovy a stavby DBV	2 59 237	0	22 780	0	39 530	0	242 487	0
stroje, přístroje a zařízení	840	675	0	51	0	0	840	726
dopravní prostředky	976	279	0	194	0	0	976	473
inventář	0	0	0	0	0	0	0	0
C E L K E M	281 356	2 015	22 780	298	41 175	0	262 961	2 313

Významné přírůstky dlouhodobého hmotného majetku:

Významné úbytky dlouhodobého hmotného majetku:

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

0

Dlouhodobý majetek v podrozvaze (v tis. Kč):

3 336

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

440

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

2 896

Zhodnocení budov zateplením

Bytové jednotky a garáže

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

druh	stav k 1.1.2009	přírůstky	úbytky	stav k 31.12.2009
pozemky správa	81	0	0	81
pozemky DBV	23 968	0	2 960	21 008
pozemky darované	156	0	1	155
C E L K E M	24 205	0	2 961	21 244

Majetek zatížený zástavním právem:

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

Finanční leasing:

není

Maietkové cenné papiry a účasti (v tis. Kč):

Družstvo vlastní krátkodobé cenné papíry
Celková výše portfolia

45 141
45 240

Pohledávky (v tis. Kč):

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

879
1 177
6 301

Základní kapitál:

V r. 2009 došlo ke změně zapisovaného základního kapitálu

Základní kapitál zapsaný v OR:	50 000
Základní kapitál nezapsaný v OR:	1 378 000
Základní členský vklad:	300
Počet členů:	2 003

Rozdelení zisku předcházejícího období:

Zisk před zdaněním za rok 2008	769 828
Zisk po zdanění za rok 2008	78 658
Příděl do sociálního fondu	78 658

Závazky

Závazky po lhůtě splatnosti nad 30 dnů (v tis. Kč):	20
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	68 377
Výnosy stř. ostat. hospodaření pro vlastní střed.	346
Výnosy stř. ostat. hospodaření pro externí	19 173
Výnosy z běžné činnosti celkem	87 896

Datum:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
13.4.2010	Bc. Petr Černý	Ing. Lucie Dušková	Eva Tschernayová

**Výrok auditora ke zprávě o výsledcích hospodaření
za rok 2009**

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

určená pro
Stavební bytové družstvo SEVER, Liberec

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

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti Stavební bytové družstvo SEVER, k 31.12.2009 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření [a peněžních toků] za rok 2009 v souladu s českými účetními předpisy.

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

Auditorská společnost

NBG, spol. s r.o.

Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4

Registrace: MS v Praze - oddíl C, vložka 34055

Číslo oprávnění Komory auditorů ČR 134

Realizační tým:

Odpovědný auditor:

Ing. Tomáš Brumovský
číslo oprávnění KA ČR 0587

Asistenti:

Ing. Jiří Voldán

V Praze dne 14.4.2010

NBG, spol. s r.o.
Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4
DIČ: CZ62587358, email: nbg@nbg.cz
Tel.: 234633231, Fax: 234633230
N BG, spol. s r.o.

Ing. Tomáš Brumovský
jednatel společnosti

B.B.
Ing. Tomáš Brumovský

odpovědný auditor



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

k 31. prosinci 2009
v celých tisících Kč

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

Rok	Měsíc	IČO
2009	12	00042579

Název účetní jednotky:
Stavební bytové družstvo Sever
Lipová 596/7
Liberec

označení	text	1.1.2009	zvýšení	snižení	31.12.2009
A	Základní kapitál	1 516	1 542	1 631	1 427
A. 1	Základní kapitál - zapisovaný do OR (ú. 411)	1 000	50	1 000	50
A. 2	Základní kapitál - nezapisovaný do OR (ú. 411)	516	1 492	631	1 377
B.	Kapitálové fondy	289 047	23 952	42 110	270 889
B. 1	Fond družstevní výstavy (ú. 413)	170 961	3 599	27 671	146 889
B. 2	Fond členských podílu (ú. 413)	62 459	0	8 703	53 756
B. 3	Darování pozemky (ú. 413)	22 063	-2 427	533	19 103
B. 4	Ostatní kapitálové fondy (ú. 413)	33 564	22 780	5 203	51 141
C.	Fondy ze zisku	9 177	96	165	9 108
C. 1	Nedělitelný fond (ú. 422)	8 812	0	1	8 811
C. 2	Statutární fond (ú. 423)	0	0	0	0
C. 3	Ostatní fondy (ú. 427)	365	96	164	297
D.	Nerozdělený zisk minulých let (ú. 428)	220	0	79	141
E.	Neuhrazená ztráta minulých let (ú. 429)	0	0	0	0
F.	Výsledek hospodaření za rok 2009	0	0	0	322
	VLASTNÍ KAPITÁL	299 960	25 590	43 985	281 887
	A+B+C+D-E+F				

Datum:
13.4.2010

Podpis statutárního orgánu:
Bc. Petr Černý

Osoba odpovědná za účetnictví:
Ing. Lucie Dušková

Osoba odpovědná za účetní závěrku:
Eva Tschernayová



