



ING. VÁCLAV DOLEŽAL - TAX SERVIS
auditor č. 0072
Jablonec nad Nisou

Z P R Á V A

**nezávislého auditora
o ověření účetní závěrky**

Okresní stavební bytové družstvo

Liberec

za rok 2011



Prověrku správnosti účetní závěrky a vykázaných hospodářských výsledků za rok 2011 provedl v bytovém družstvu **Okresní stavební bytové družstvo, Liberec** nezávislý auditor Ing. Václav Doležal, který je oprávněn poskytovat auditorské služby dle zákona č. 93/2009 Sb. na základě osvědčení č. 0072 o zápisu do seznamu auditorů vedeném Komorou auditorů České republiky za účasti asistenta auditora Bc. Borise Pospíšila.

1. Příjemce zprávy

Zpráva o výsledku ověření účetní závěrky je určena představenstvu družstva.

2. Základní údaje o auditované organizaci

Obchodní jméno	Okresní stavební bytové družstvo
Právní forma	družstvo
IČ	002 24 138
DIČ	CZ00224138
Sídlo	Liberec XXV, Kamenická 471 PSC 460 06

Založení Okresního stavebního bytového družstva, Liberec ke dni 22. srpna 1972 je doloženo výpisem z obchodního rejstříku, vedeným Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl DrXXVI, vložka 313.

Základní členský vklad činí Kč 100,-- a zapisovaný základní kapitál Kč 50 000,--.

Předmětem podnikání družstva je dle výpisu z obchodního rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem

- správa a údržba nemovitostí
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

Předmětem činnosti je činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:

- organizování přípravy a provádění popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domků a nebytových prostor,
- provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,

- zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva
- uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytů (nebytových prostor)

3. Předmět a rozsah prověrky

Přezkoušení účetní závěrky k 31. 12. 2011 bylo provedeno na základě požadavku představenstva Okresního stavebního bytového družstva, Liberec v rozsahu § 14 zákona č. 93/2009 Sb. o auditorech, s odkazem na Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb., zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví, vyhlášku č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví a České účetní standardy, vše ve znění pozdějších změn a doplňků.

Prověrka byla zaměřena na ověření správnosti základních vazeb mezi účetními výkazy, výkazy a příslušnými účty, na doložení vybraných účetních operací včetně průkaznosti vybraných účetních dokladů, t.j. zda informace uvedené v účetnictví podávají věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky včetně vykázaného výsledku hospodaření.

Samostatně byly ověřeny skutečnosti uvedené ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

Konkrétní údaje a doklady byly prověřeny výběrovým způsobem, přičemž bylo postupováno dle auditorských směrnic, které požadují naplánování a provedení auditu tak, aby auditor získal přiměřené ujištění o tom, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Prověrka nebyla zaměřena na plnění daňových povinností.

V souladu s metodikou MF ČR a ČSÚ zpracovala účetní jednotka jako součást účetní závěrky tyto dokumenty:

- a) Výkaz zisků a ztráty v plném rozsahu
- b) Rozvaha v plném rozsahu
- c) Příloha k účetní závěrce
- d) Přehled o peněžních tocích
- e) Přehled o změnách vlastního kapitálu
- f) Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Za sestavení účetní závěrky a vedení účetnictví tak, aby bylo úplné, průkazné a správné v souladu s platnými zákony a předpisy, odpovídá představenstvo družstva.

Odpovědností auditora bylo vyjádřit názor na účetní závěrku jako celek na základě výsledku provedeného ověření.

4. V Ý R O K

Ověřil jsem účetní závěrku a vykázaný výsledek hospodaření účetní jednotky
Okresní stavební bytové družstvo, Liberec, za období

od 01.01.2011 do 31.12.2011.

Audit byl proveden v souladu se zákonem č. 93/2009 Sb. o auditorech, auditorskými standardy a směrnicemi vydanými Komorou auditorů České republiky.

Podle názoru auditora účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace účetní jednotky **Okresní stavební bytové družstvo, Liberec k 31.12.2011** a nákladů, výnosů a výsledku hospodaření za rok 2011 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

Současně je nutné konstatovat, že za vedení účetnictví, jeho úplnost, průkaznost a správnost odpovídá představenstvo družstva s tím, že družstvo není zbaveno odpovědnosti za správnost vykázaného hospodářského výsledku, včetně případných důsledků vyplývajících ze zjištění jiných kontrol.

V Liberci dne 30. dubna 2012



Ing. Václav Doležal
auditor ev. č. 0072
Komenského 15a
Jablonec nad Nisou



Přílohy ke zprávě o ověření účetní závěrky k 31. 12. 2011

- 1. Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu**
- 2. Rozvaha v plném rozsahu**
- 3. Příloha k roční účetní závěrce**
- 4. Cash Flow**
- 5. Přehled o změnách vlastního kapitálu**
- 6. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami**

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2011**
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2011		00224138

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Okresní stavební bytové družstvo

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

Kamenická 471
Liberec 25
460 06

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže I. - A.	3		
II.	Výkony Součet II.1. až II.3.	4	16 248	16 301
II. 1.	Tržby za prodej výrobků a služeb	5	16 248	16 301
2.	Změna stavu zásob vlastní výroby	6		
3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba Součet B.1. až B.2.	8	48 099	58 071
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	2 987	2 809
2.	Služby	10	45 112	55 262
+	Přidaná hodnota I. - A. + II. - B.	11	-31 851	-41 770
C.	Osobní náklady Součet C.1. až C.4.	12	9 164	8 675
C. 1.	Mzdové náklady	13	5 943	5 623
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	762	824
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	1 994	1 909
4.	Sociální náklady	16	465	319
D.	Daně a poplatky	17	581	649
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	1 113	1 083
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu Součet III.1. až III.2.	19	35 795	40 857
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	35 795	40 857
2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu Součet F.1. až F.2.	22	34 294	40 702
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	34 294	40 702
2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25		
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	45 840	55 248
H.	Ostatní provozní náklady	27	3 613	4 148
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření rozdíl výnosů a nákladů řádků I. až písmeno I.	30	1 019	-922

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 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	Součet VII.1. až VII.3.	1 128	1 252
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	1 128	1 252
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38	374	358
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	1 950	1 829
N.	Nákladové úroky	43	1 596	1 505
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	50	2 120
O.	Ostatní finanční náklady	45	1 335	341
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření	Rozdíl výnosů a nákladů římská VI. až písmeno P.	-177	2 997
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	Součet Q.1. až Q.2.	247	118
Q. 1.	-splatná	50	247	118
2.	-odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	595	1 957
XIII.	Mimořádné výnosy	53	35	55
R.	Mimořádné náklady	54		5
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	Součet S.1. až S.2.		
S. 1.	-splatná	56		
2.	-odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	XIII. - R. - S.	35	50
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.	630	2 007
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	provozní výsl. hosp. + finanční výsl. hosp. + XIII. - R.	877	2 125

Sestaveno dne: 17.04.2012		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky DRUŽSTVO		Předmět podnikání Pronájem vlastních nemovitostí	Pozn.:

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2011
(v celých tisících Kč)

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

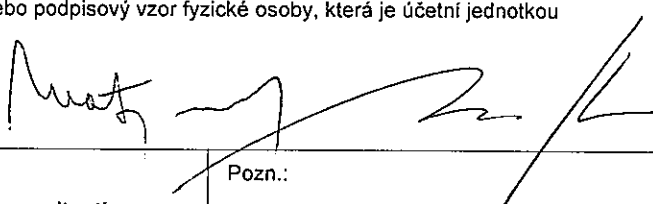
Rok	Měsíc	IČ
2011		00224138

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A až D	1	474 006	-13 176	460 830	491 111
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek Součet B.I. až B.III.	3	371 576	-13 176	358 400	386 098
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.8.	4	356	-331	25	
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	5				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6				
3.	Software	7	356	-331	25	
4.	Ocenitelná práva	8				
5.	Goodwill	9				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	10				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.9.	13	304 068	-12 845	291 223	321 049
B. II. 1.	Pozemky	14	28 252		28 252	30 182
2.	Stavby	15	272 499	-10 241	262 258	289 941
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16	3 067	-2 604	463	674
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	17				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	18				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	19				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	20	250		250	252
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	21				
9.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	22				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	23	67 152		67 152	65 049
B. III. 1.	Podíly – ovládaná osoba	24				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	25				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	26	53 392		53 392	51 416
4.	Půjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	27	13 760		13 760	13 633
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28				
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	29				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	30				

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. obd.
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	31	102 301		102 301	103 859
C. I.	Zásoby Součet I.1. až I.6.	32	25		25	30
C. I. 1.	Materiál	33	25		25	30
2.	Nedokončená výroba a polotovary	34				
3.	Výrobky	35				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	36				
5.	Zboží	37				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	38				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky Součet II.1. až II.8.	39	5 501		5 501	6 527
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	40				
2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	41				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	42				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	43				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	44				
6.	Dohadné účty aktivní	45				
7.	Jiné pohledávky	46	5 501		5 501	6 527
8.	Odložená daňová pohledávka	47				
C. III.	Krátkodobé pohledávky Součet III.1. až III.9.	48	46 892		46 892	44 799
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	49	42 326		42 326	39 910
2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	50				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	51				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	52				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	53				
6.	Stát - daňové pohledávky	54	899		899	479
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	55	3 667		3 667	4 410
8.	Dohadné účty aktivní	56				
9.	Jiné pohledávky	57				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek Součet IV.1. až IV.4.	58	49 883		49 883	52 499
C. IV. 1.	Peníze	59	264		264	359
2.	Účty v bankách	60	49 619		49 619	52 140
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	61				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	62				
D. I.	Časové rozlišení Součet I.1. až I.3.	63	129		129	1 159
D. I. 1.	Náklady příštích období	64	66		66	719
2.	Komplexní náklady příštích období	65				
3.	Příjmy příštích období	66	63		63	440

Období	Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období	
	a	b	c	5	6	
355		PASIVA CELKEM	Součet A až C	67	460 830	491 111
36	A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.V.	68	266 662	298 286
36	A. I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	69	50	300
	A. I. 1.	Základní kapitál		70	50	300
	2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		71		
	3.	Změny základního kapitálu		72		
	A. II.	Kapitálové fondy	Součet II.1. až II.5.	73	252 220	282 261
21	A. II. 1.	Emisní ážio		74		
	2.	Ostatní kapitálové fondy		75	258 179	289 009
	3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		76	-5 959	-6 748
	4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společnosti		77		
	5.	Rozdíly z přeměn společnosti		121		
	A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	78	13 762	13 718
	A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond		79	13 436	13 435
21	2.	Statutární a ostatní fondy		80	326	283
	A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	Součet IV.1. až IV.2.	81		
99	A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		82		
10	2.	Neuhrazená ztráta minulých let		83		
	A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-		84	630	2 007
	B.	Cizí zdroje	Součet B.I. až B.IV.	85	194 168	192 825
	B. I.	Rezervy	Součet I.1. až I.4.	86		
79	B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních předpisů		87		
10	2.	Rezerva na důchody a podobné závazky		88		
	3.	Rezerva na daň z příjmů		89		
	4.	Ostatní rezervy		90		
99	B. II.	Dlouhodobé závazky	Součet II.1. až II.10.	91	71 831	79 360
52	B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		92	798	432
17	2.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		93		
	3.	Závazky - podstatný vliv		94		
	4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		95		
8	5.	Dlouhodobé přijaté zálohy		96	71 033	78 928
7	6.	Vydané dluhopisy		97		
	7.	Dlouhodobé směnky k úhradě		98		
1	8.	Dohadné účty pasivní		99		
	9.	Jiné závazky		100		
	10.	Odložený daňový závazek		101		

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
B. III.	Krátkodobé závazky Součet III.1. až III.11.	102	79 628	66 837
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	12 624	14 861
2.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	104		
3.	Závazky - podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106		
5.	Závazky k zaměstnancům	107	304	350
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	180	218
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	4 304	4 263
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	24 872	20 860
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112		
11.	Jiné závazky	113	37 344	26 285
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci Součet IV.1. až IV.3.	114	42 709	46 628
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	42 709	46 628
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C. I.	Časové rozlišení Součet I.1. až I.2.	118		
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119		
2.	Výnosy příštích období	120		

Sestaveno dne: 17.04.2012		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky DRUŽSTVO		Předmět podnikání Pronájem vlastních nemovitostí	
		Pozn.: 	

Příloha k účetní závěrce (v plném rozsahu)

OBECNÉ ÚDAJE

a) Popis účetní jednotky

Obchodní jméno:	Okresní stavební bytové družstvo, zapsané v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 313
Sídlo:	Kamenická 471, Liberec XXV, 460 06
Právní forma:	Družstvo
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	22. srpna 1972
Předmět činnosti:	<ul style="list-style-type: none">• činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:<ul style="list-style-type: none">- provádění popřípadě zajišťování údržby, oprav a modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů- organizování přípravy a provádění popřípadě zabezpečování výstavby bytů, rodinných domků a nebytových prostor- zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor- přidělování bytů, rodinných domků s nebytových prostor a uzavírání příslušných smluv• správa a údržba nemovitostí
Předmět podnikání:	<ul style="list-style-type: none">• činnost účetních poradců, vedení účetnictví

b) Statutární orgán – představenstvo a kontrolní orgán – kontrolní komise

Předseda představenstva	Miroslav Matějka
Místopředseda představenstva	Ing. Michal Hnyk
Členové	Ing. Libuše Šafářová Václav Vinš Ing. Karel Volše Alžběta Martinská Aleš Šámal
Předseda kontrolní komise	Jaroslava Cisařová
Členové	Ing. Košek Ivan Alena Burešová

c) Základní kapitál společnosti (v tis.)

Celkem	50
z toho zapsaný nezapsaný	50

d) Počet bytů ve vlastnictví a správě ke dni účetní závěrky

2010	4 486
2011	4 462

e) Průměrný počet zaměstnanců během účetního období a výše osobních nákladů (v tis.)

Ukazatel	Celkem	z toho řídicí pracovníci
Průměrný počet zaměstnanců		
2010	16	2
2011	16	2
Osobní náklady (Výkaz zisku a ztráty ř. 12)		
2010	8 675	
2011	9 164	
z toho funkcionářské odměny		
Odměny ostatních členů statutárních, dozorčích orgánů		
2010	311	
2011	311	
Odměny členů výborů středisek bytového hospodářství		
2010	513	
2011	451	
Odměny celkem (Výkaz zisku a ztráty ř. 14)		
2010	824	
2011	762	

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT

Informace o významných položkách pro hodnocení finanční, majetkové a důchodové pozice organizace a pro analýzu výkazů, nevyplyvající přímo ani nepřímo z rozvahy a výkazu zisků a ztrát.

1) Účtová třída 0 – Dlouhodobý majetek

1.1. Dlouhodobý majetek odpisovaný

Skupina majetku	Pořizovací cena k 31.12		Oprávký k 31.12.	
	2010	2011	2010	2011
Budovy (mimo DBV)	19 493	23 681	9 473	10 240
Stroje, přístroje a zařízení	1 129	1 166	561	734
Dopravní prostředky	1 093	1 093	1 054	1 093
Výpočetní technika	791	809	725	777
Celkem	22 506	26 749	11 813	12 844

Poznámka: Budovy – budovy a stavby tzv. komerčního charakteru, mimo družstevní bytovou výstavbu (DBV)

1.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

Poznámka: Problematika týkající se tohoto bodu je obsažena v tabulkách 1. 3. a 1. 4.

1.3. Přehled o přírůstcích a úbytcích dlouhodobého majetku (v tis.)

Majetek	Stav k 1. 1. 2011	Přírůstky		Úbytky		Stav k 31. 12. 2010
		Nákup	Aktivace a ostatní	Prodej	Vyřazení a ostatní	
01 – Dlouhodobý nehmotný majetek	319		37			356
02 – Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný	302 428		5 570		32 432	275 566
03 – Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný	30 182				1 930	28 252
04 – Nedokončený dl.hm. a nehm. majetek a poř.dl.fin.maj.	252	6 995			6 997	250

Poznámka: Tabulka 1.4 popisuje přírůstky a úbytky u dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku a investic. V účetním období 2011 byly účetní jednotkou zaneseny tyto významné účetní případy související s pohybem majetku; vyřazení bytových jednotek a příslušných podílů na pozemcích, převedených účetní jednotkou do osobního vlastnictví členů ve výši 34 294 tis. Kč, ve smyslu zákona č. 72/94 Sb. v platném znění; realizace další části rekonstrukce manipulačních ploch ve skladovém areálu v částce 3.691tis. Kč; pořízení kancelářské techniky v částce 87 tis. Kč a její vyřazení v částce 69 tis. Kč; realizace rekonstrukce skladové haly TOK v částce 498 tis. a nákup materiálu na rekonstrukci druhé skladové haly TOK 12 v částce 250 tis. Kč.

1.4. Přehled o pořizovacích cenách investic a dlouhodobého majetku, rekapitulace opravěk k dlouhodobému majetku (v tis.)

Majetek	Pořizovací cena k 31.12.		Oprávký k 31.12.		Zůstatková hodnota k 31.12.	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
01 – Dlouhodobý nehmotný majetek odpisovaný	319	356	319	331		25
02 – Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný	302 428	275 566	11 813	12 844	290 615	262 722
03 – Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný	30 182	28 252				
04 – Nedokončený dl.hm. a nehm. majetek a poř.dl.fin.maj	252	250				

Poznámka: Tabulka 1.4 popisuje přírůstky a úbytky u nehmotného a hmotného dlouhodobého majetku a investic.

1.5. Rozpis hmotného majetku, který je zatížen zástavním právem, popřípadě u nemovitostí věcným břemenem (v tis.)

Podstatná část hmotného majetku evidovaného v účetní jednotce Okresní stavební bytové družstvo je zatížena zástavním právem k nemovitosti, jeho rozpis není přiložen, neboť je po obsahové stránce velmi obsáhlý. Jedná se o veškeré bytové jednotky s dosud nevyřádaným závazkem vůči Ministerstvu financí, se sídlem Praha 1, Letenská 15, PSČ 118 10, IČ: 00006947 (dále též MF ČR). MF ČR je na základě zákona č. 239/2001 Sb., o České konsolidační agentuře, s účinností od 1. 1. 2008 právním nástupcem České konsolidační agentury (dále též ČKA), která dle téhož zákona zanikla bez likvidace dnem 31. 12. 2007. ČKA byla zřízena na základě zákona č.239/2001 Sb. ke dni 1. 9. 2001, jako právní nástupce Konsolidační banky Praha, s.p.ú., Praha 7, Janovského 438/2, IČ: 48118672, která byla uvedeným zákonem k těmto dni zrušena.

1.6. Dlouhodobý finanční majetek (v tis.)

1.6.1. Akcie

Název	Identifikace	Tržní hodnota
OESTER VOLKSBK OPEN-END	AT000B054721	117
Celkem		117

1.6.2. Dluhopisy

Název	Identifikace	Tržní hodnota
AEGON GLOBAL 4.25 01/23/12	XS0282614204	1 339
CEZ AS Float 12/21/12	XS0473872306	1 512
CITIGROUP INC 3.25 10/20/14	XS0549004140	1 443
CREDIT AGRICOLE Float 09/09/12	XS0538741009	1 483
CZECH REP. Float 10/27/16	CZ0001002331	967
CZECH REPUBLIC 2.75 03/31/14	CZ0001002869	521
CZECH REPUBLIC 2.8 08/16/13	CZ0001002729	1 027
CZECH REPUBLIC 3.4 09/01/15	CZ0001002737	525
EUROPEAN INVT BK Float 06/15/13	CZ0000000153	1 019
HSB FINANCE Float 10/28/13	XS0272672113	1 230
HZL RAIFFEISENBK 4.9 12/12/12	CZ0002001662	1 550
HZL VUB Float 05/20/14	SK4120007899	976
ING BANK NV Float 11/10/12	XS0558171202	1 504
KBC IFIMA NV 2,25 09/17/12	XS0542954051	2 016
KBC IFIMA NV Float 01/20/12	XS0479870916	1 556
LLOYDS TBS BANK 3.25 11/26/12	XS0469192388	1 555
NDB O 04/23/12	XS0146143549	3 181
NYKREDIT BANK Float 08/01/13	XS0654162394	1 496
PKO FINANCE AB 3.733 10/21/15	XS0545031642	1 203
ROYAL BANK OF SCOTLAND RBS Float 04/22/13	XS0504445387	1 483
SOC GEN ACCEPT Float 05/02/13	XS0620345990	780
Celkem		28 366

1.6.3. Podílové fondy

Název	Identifikace	Oceňovací rozdíly	Požizovací cena
ČSOB AKCIOVÝ MIX, OPF	770000001170	54	569
ČSOB INSTITUCI. -STÁTNÍCH DLUHOPISŮ	CZ0008472354	72	2 772
KBC MONEY CZK OMEGA DIV	LU0321028671	-1	1 654
KBC MONEY CZK ALPHA DIV	LU0321028598		500
KBC MULTI CASH CSOB CZK	BE0940476618	-28	1 500
ČP Invest (FKD)	CZ0008471786	6 153	20 010
Conseq státních dluhopisů	CZ0008473121	-102	8 372
Conseq Invest Dluhopisy Nové Evropy - D	IE00B0SY6278	-23	1 000
Conseq Invest Akciový	IE0031283637	-126	500
Conseq eko – energetický OPF	CZ0008473394		1 000
KBC Index Fund USA KAP.	BE0166769266	22	293
ING (L) Invest World	LU0405488585	-62	499
Celkem		5 959	38 669

Celkem dlouhodobý finanční majetek	5 959	67 152
---	--------------	---------------

Poznámka:

Tržní hodnota Dlouhodobý finanční majetek (Rozvaha ř.23)

Oceňovací rozdíly Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (Rozvaha ř.76)

Tabulka 1.6 popisuje složení portfolia dlouhodobého finančního majetku účetní jednotky. Portfolio se skládá převážně z konzervativních dlužných cenných papírů ze státního, finančního a korporátního sektoru a podílů v podílových fondech s obdobným zaměřením. Účetní jednotka využívá pro správu svého portfolia služeb těchto společností: ČSOB

Asset Management, a.s., investiční společnost, ČP INVEST investiční společnost, a. s. a Conseq Investment Management, a. s. V běžném účetním období si portfolio účetní jednotky nezachovalo růstový trend z předchozího roku a zaznamenaný pokles se negativně promítl do jejího hospodaření.

1.7. Krátkodobý finanční majetek – účty v bankách

Název bankovního ústavu	IČ	Stav k 1. 1. 2011	Stav k 31. 12. 2011
Československá obchodní banka, a. s.	00001350	42 424 652,55	40 018 026,34
Komerční banka, a.s.	45317054	971 869,59	977 140,33
Česká spořitelna, a.s.	45244782	8 750 924,20	8 623 297,04
Celkem		52 147 446,34	49 618 463,71

2) Vlastní kapitál

2.1. Popis změn vlastního kapitálu v průběhu účetního období (v tis.)

Je podrobně popsán na samostatném výkazu „Přehled o změnách vlastního kapitálu ke dni 31. 12. 2011“, který je pracován v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.

Poznámky k výkazu:

B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku	<i>Příjem a výdej základních členských vkladů od členů</i>
F. Rezervní fondy	<i>Převod dle usnesení shromáždění delegátů konaného dne 28.04.2009</i>
G. Ostatní fondy ze zisku	<i>Tvorba a čerpání FKSP, převod na dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu</i>
H. Kapitálové fondy	<i>Vyřazení bytů do vlastnictví a vypořádání členských podílů</i>
I. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku	<i>Z hospodaření z krátkodobého finančního majetku</i>
J. Zisk minulých účetních období	<i>Hospodářský výsledek z minulých let</i>
L. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	<i>Hospodářský výsledek dosažený v běžném účetním období</i>

2.2. Rozdělení zisku, popřípadě způsob úhrady ztráty předcházejícího účetního období

Hospodářský výsledek roku 2010 ve výši 2 006 979,36 Kč, byl rozdělen následovně:

Sociální fond	250 000,00 Kč
Rezervní fond	1 486 718,60 Kč
Pronájmy bytové domy – společné části	270 260,76 Kč

3) Základní kapitál (v tis.)

Členské vklady celkem		V obchodním rejstříku			
		Zapsané		Nezapsané	
2010	2011	2010	2011	2010	2011
300	50	300	50		
Celkem k 31. 12. 2011				50 000,00 Kč	

POHLEDÁVKY

Souhrnná výše pohledávek z obchodního styku po lhůtě splatnosti (v tis.)

Pohledávky po lhůtě splatnosti	2010	2011
Celkem	363	383
z toho:		
do 90 dnů po lhůtě splatnosti	124	132
90 až 180 dnů po lhůtě splatnosti	73	60
180 až 360 dnů po lhůtě splatnosti	100	66
nad 360 dnů	66	125

ZÁVAZKY

Souhrnná výše závazků z obchodního styku po lhůtě splatnosti (v tis.)

Pohledávky po lhůtě splatnosti	2010	2011
Celkem		87
z toho:		
do 90 dnů po lhůtě splatnosti		50
90 až 180 dnů po lhůtě splatnosti		
180 až 360 dnů po lhůtě splatnosti		
nad 360 dnů		37

BANKOVNÍ ÚVĚRY A VÝPOMOCI

Rekapitulace bankovních úvěrů, výpomocí (v tis.)

Druh úvěru	Úroková sazba	Účel použití	Stav k 1. 1. 2011	Stav k 31. 12. 2011	Zajištění
Dlouhodobý	0,5% – 1,0%	Družstevní výstavba (anuita)	23 905	20 442	A
Dlouhodobý	6,31%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Pílnkovská 414, Liberec	915	868	B
Dlouhodobý	6,46%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Jeřmanická 480, 481, Liberec	2 253	1 937	B
Dlouhodobý	6,18%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Liberecká 606 – 609, Střelecký vrch 610 - 615, Chrástava	14 460	13 358	B
Dlouhodobý	5,54%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Grabštejn 40, Chotyně	1 694	1 615	C
Dlouhodobý	5,05%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Kapraďová 994, 995, Liberec – Vratislavice	2 250	2 142	B
Dlouhodobý	5,07%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Kaplického 427, 428, Liberec		2 347	B
Celkem			48 784	42 709	

Poznámka:

A viz. Část 1.5.

B blanko směnka účetní jednotky a ručitelství prohlášení spoluvlastníků společných částí předmětných nemovitostí

C zástavní právo k nemovitosti

DOTACE

Rekapitulace přijatých dotací

Druh	Titul	Účel použití	Výše dotace	Legislativa
Nepřímá	PANEL	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Liberecká 606 – 609, Střelecký vrch 610 - 615, Chrástava	3 775 388,00 Kč	NV ČR č. 299/2001 Sb.
Nepřímá	PANEL	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Jeřmanická 480, 481, Liberec	1 036 683,00 Kč	NV ČR č. 299/2001 Sb.
Nepřímá	PANEL	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Kapraďová 994, 995, Liberec – Vratislavice	153 897,00 Kč	NV ČR č. 299/2001 Sb.
Přímá	VPV	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Jeřmanická 480, 481, Liberec	1 499 000,00 Kč	NV ČR č. 63/2006 Sb.
Přímá	ZÚ	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Grabštejn 40, Chotyně	490 050,00 Kč	Směrnice MŽP 9/2009
Přímá	ZÚ	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Kapraďová 994, 995, Liberec – Vratislavice	47 000,00 Kč	Směrnice MŽP 9/2009
Přímá	ZÚ	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Kaplického 427, 428, Liberec	31 000,00 Kč	Směrnice MŽP 9/2009
Přímá	IPRM	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Ježkova 910, 911, Liberec	1 039 408,00 Kč	Schválen EK 20. 12. 2007

Poznámka: Tabulka popisuje přijaté dotace a účel jejich použití. Některé dříve přijaté dotace byly účetní jednotkou, „převedeny“ na nově vzniklé právnické osoby – Společenství vlastníků jednotek.

ZÚ – „Zelená úsporám“ - Program Ministerstva životního prostředí administrovaný Státním fondem životního prostředí ČR zaměřený na úspory energie a obnovitelné zdroje energie v rodinných a bytových domech

VPV – „Vady panelové výstavby“ – Program Státního fondu rozvoje bydlení, který hradí část nákladů spojených s opravami panelových domů.

PANEL – „PANEL“ a „NOVÝ PANEL“ - Program Státního fondu rozvoje bydlení, který slouží ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami na opravy a modernizace domů.

IPRM – „Integrovaný plán rozvoje měst“ – Dotační program ze strukturálních fondů EU – Integrovaný operační program.

ODLOŽENÁ DAŇ

O odložené dani, nebylo v běžném období u této účetní jednotky účtováno.

Poznámka: Účetní a daňové odpisy hmotného majetku se rovnají.

VÝNOSY Z BĚŽNÉ ČINNOSTI

Rekapitulace výnosů z běžné činnosti (v tis.)

Druh činnosti	Česká republika	
	2010	2011
Správa bytového fondu + pronájem nebytových prostor včetně oprav a údržby bytového fondu	71 549	62 088
Celkem	71 549	62 088

Poznámka:

- Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb (Výkaz zisku a ztráty ř. 05)
- Ostatní provozní výnosy (Výkaz zisku a ztráty ř. 26)

DALŠÍ ÚDAJE

Auditorské služby

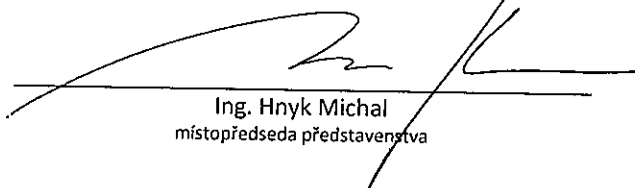
Účetní jednotka využívá k auditorskému ověření účetní závěrky statutárního auditora pana JUDr. Arnošta Samoela, Auditor KA ČR č. 0280. Výše nákladů vynaložených na audit účetní závěrky a jiné ověřovací služby činila v roce 2010 64 tis. Kč.

Použité účetní metody

Na opravy a technická zhodnocení vytváří dlouhodobou zálohu, jejíž zůstatek se každoročně nevyúčtovává a převádí do příštího období. Služby účtuje na vztah mezi dodavatelem služeb a konečnými spotřebiteli.

Datum vyhotovení: 17. dubna 2012

Sestavil: Ing. Hnyk Michal


Ing. Hnyk Michal
místopředseda představenstva


Miroslav Matějka
předseda představenstva

Zpracováno v souladu s vyhláškou č.
500/2002 Sb.

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
(výkaz cash-flow)
ke dni 31.12.2011
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

Okresní stavební

bytové družstvo

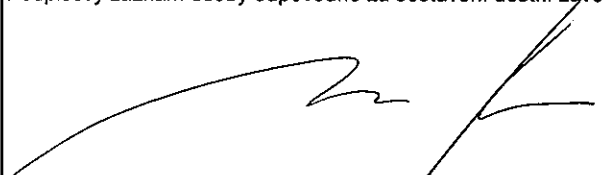
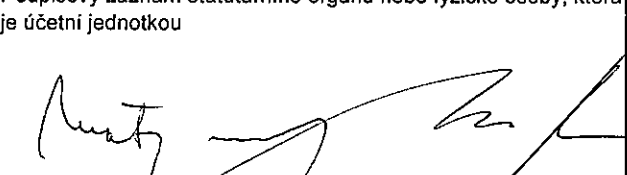
Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Kamenická 471

Liberec 25

460 06

P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období		52 499
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	877
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	-3 715
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	1 113
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	-1 740
A. 1 4	Výnosy z dividend a podílů na zisku	
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky	-354
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-2 734
A. *	Čistý peněžní tok z prov. činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mim.položkami	-2 838
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	12 786
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-17
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	12 792
A. 2 3	Změna stavu zásob	11
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostf. a ekvivalentů	
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	9 948
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-1 596
A. 4	Přijaté úroky	1 950
A. 5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	-624
A. 6	Příjmy a výdaje spojené s mimořádným hospodářským výsledkem včetně daně z příjmů	
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	9 678
Peněžní toky z investiční činnosti		
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-5 571
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	1 501
B. 3	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-4 070
Peněžní toky z finančních činností		
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	-11 448
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	3 224
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, emisního ážia atd.	
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	-19
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	3 463
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	-220
C. 2 6	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené daně	
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-8 224
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-2 616
R. Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období		49 883

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
17.04.12		

Zpracováno v souladu s
Vyhláškou č. 500/2002 Sb.

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU**
ke dni 31.12.2011
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

**Okresní stavební bytové
družstvo**


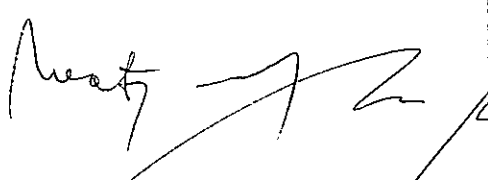
Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Kamenická 471

Liberec 25

460 06

	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	300		250	50
B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku				
Součet A +/- B	300	XX	XX	XX
Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly				
Součet A +/- B +/- D	XX	XX	XX	50
E. Emisní ážio				
F. Rezervní fondy	13 435	1		13 436
Ostatní fondy ze zisku	283	263	220	326
Kapitálové fondy	289 009	6 033	36 863	258 179
Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku	-6 748	828	39	-5 959
Zisk minulých účetních období	2 007		2 007	
Ztráta minulých účetních období				
Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	XX	630	XX	630
Celkem	298 286	7 755	39 379	266 662

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
17.04.12 12:58		



Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Členové představenstva Okresního stavebního bytového družstva neuzavřeli, v průběhu účetního období kalendářního roku 2011, žádné smlouvy mezi propojenými osobami a neučinili ani neuskutečnili jiné právní úkony nebo nepřijali opatření, ve vlastním zájmu nebo na vlastní popud.

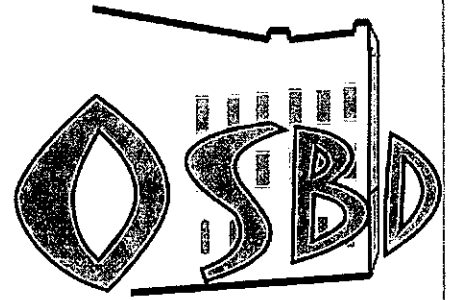
Členům představenstva Okresního stavebního bytového družstva nebylo, v průběhu účetního období kalendářního roku 2011, poskytnuto žádné plnění nebo protiplnění a nebylo přijato ani žádné jiné opatření, ze kterého by členům mohla vzniknout újma.

V Liberci dne 17. 04. 2012

Miroslav Matějka
předseda představenstva

Ing. Michal Hnyk
místopředseda družstva

Okresní stavební bytové družstvo, Kamenická 471, Liberec XXV, 460 06



Výroční zpráva 2011

Obsah

Základní údaje o družstvu	3
Slovo místopředsedy představenstva	4
Organizační struktura družstva	5
Správa družstva	
Představenstvo	
Kontrolní komise	
Hospodaření družstva	6 - 8
Hospodářský výsledek	
Vývoj v některých činnostech	
Vybrané údaje z rozvahy družstva	
Komentář k výsledku hospodaření	
Předpokládaný vývoj	9

Základní údaje o družstvu

Název	Okresní stavební bytové družstvo
Sídlo	Kamenická 471, Liberec XXV, 460 06
IČ	00224138
DIČ	CZ 00224138
Právní forma	družstvo
Webová stránka	www.osbdkamenicka.cz
Datum vzniku	22. srpna 1972

Bytové družstevnictví

Bytové družstevnictví prokázalo svoji životaschopnost za zcela různorodých politických režimů a ekonomických podmínek. Dokázalo se přizpůsobit i nepříznivým okolnostem, a byť i někdy deformované, vždy sledovalo jeden cíl – být přínosem pro své členy i pro společnost. Je možno konstatovat, že za dobu jeho téměř stoleté historie se mu to vždy dařilo.

Současná etapa vývoje naší společnosti, spočívající v tvorbě demokratického režimu a tržního hospodářství, vytváří pro bytové družstevnictví zcela nové podmínky. Jeho úroveň a rozvoj tak jednoznačně závisí na míře podpory státních orgánů, která je ve většině západních států značná. Prvořadým úkolem bytového družstevnictví je zpracovat a prosazovat koncepci sociálního bydlení, kde by mělo hrát vedoucí úlohu.

Zdroj: Vývoj družstevnictví na území ČSFR

Historie družstva

Historie Okresního stavebního bytového družstva (OSBD) začíná v roce 1965, kdy vzniklo Zemědělské výstavbové bytové družstvo (ZVBD), které se zabývalo bytovou výstavbou pro Jednotná zemědělská družstva a Státní statky v okresech Liberec a Jablonec nad Nisou.

Probíhala výstavba převážně bytových domů o 4 – 6 bytech. Tomuto trendu ve výstavbě odpovídalo i složení statutárního orgánu ZVBD, kde byly zastoupeny výhradně právnické osoby, pro jejichž zaměstnance se výstavba bytových domů realizovala.

Sídlo ZVBD bylo do roku 1968 v ulici 8. března. Organizační členění ZVBD zahrnovalo i střediska dopravy a materiálně technického zabezpečení.

V roce 1968 došlo k přemístění ZVBD do současného sídla OSBD v ulici Kamenické. Dochází k transformaci ZVBD na Okresní výstavbové bytové družstvo (OVBD), které nově zahrnuje střediska projekce a stavbařské profese.

Vedle této expanze OVBD, vzniká také OSBD, zabývající se správou realizovaných bytů. V této době má OVBD již 270 zaměstnanců, zatím co OSBD je bez vlastních kmenových zaměstnanců na hlavní pracovní poměr.

V roce 1971 dochází k integraci menších družstev do OSBD a správa bytů se tak stává významnější než jejich výstavba, a tak dochází ke sloučení OVBD a OSBD.

Integrace menších bytových družstev, spolu s výstavbou, která probíhala v 80. a 90. letech minulého století, tak určila současnou podobu OSBD.

Okresní stavební bytové družstvo, Kamenická 471, Liberec XXV, 460 06

Tel.: 485 130 366, 482 360 741

Fax: 485 130 490

Email: info@osbdkamenicka.cz

Na webu nás najdete zde: www.osbdkamenicka.cz

Slovo místopředsedy představenstva

Vážení členové,

dovoluji Vám jménem představenstva předložit souhrnnou informaci o výsledku hospodaření Okresního stavebního bytového družstva za kalendářní rok 2011.

Dosažené hospodářské výsledky lze ve stručnosti ohodnotit jako dobré. V porovnání s předchozími dvěma lety, došlo sice k určitému snížení zisku, jako výsledku hospodaření, ale samotná skutečnost, že i v dynamickém období, kterým družstvo v posledních letech prochází, dokáže úspěšně hospodařit, je v tomto směru potěšující.

Zřejmou příčinou nižšího zisku byly slabší výnosy z dlouhodobého finančního majetku, a to především z důvodu přetrvávající skepse v této části finančního trhu. S ohledem na skutečnost, že družstvo nevyužívá dlouhodobý finanční majetek pouze z důvodu finančního profitu, ale i, a to především, z důvodu diverzifikace rizik spojených se správou svěřených finančních prostředků, nevnímá představenstvo tuto skutečnost jako nikterak znepokojující. S pohledu dosahovaného finančního profitu, očekává představenstvo v následujícím roce určitou míru oživení, ostatně na tomto se shodují i zástupci správců našich portfolií.

Za pozitivní lze také považovat skutečnost, že se výše uvedené slabší výnosy podařilo kompenzovat výnosy z ostatních činností. Především pak ze zúčtování majetkových účastí členů a sankcí uplatněných vůči uživatelům za prodlení v úhradách spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru. Potěšitelná je navíc ta skutečnost, že obě výše uvedené činnosti jsou zahrnuty v tzv. hlavní činnosti, kdy hlavní činnost zahrnuje výhradně účetní operace, které vyplývají z posílání účetní jednotky.

Za stabilně dobré lze pak samostatně hodnotit i výnosy z pronájmů nebytových prostor, a to jak společných částí na bytových domech, tak i nebytových prostor ve vlastnictví družstva.

Realizovaný zisk z hospodaření za rok 2011 činí 630 tis. Kč po zdanění.

Ve všech aktivitách, které jsou pro družstvo hlavní činností, si dovoluji rok 2011 označit za úspěšný. Dařilo se úspěšně plnit nejen všechna hlavní poslání, pro které bylo družstvo založeno, ale i všechny další činnosti, které je povinno pro své členy zajišťovat.

Ing. Michal Hnyk, v. r.
místopředseda představenstva

Vybrané statistické ukazatele družstva

Počet členů		
2009	2010	2011
3006	2724	2538

Počet spravovaných bytových jednotek		
2009	2010	2011
4431	4486	4462

Výše členského vkladu (Kč)		
2009	2010	2011
100	100	100

Počet zaměstnanců		
2009	2010	2011
15	16	16

Výše průměrné mzdy zaměstnanců správy (v tis. Kč)		
2009	2010	2011
21,5	21,9	22,1

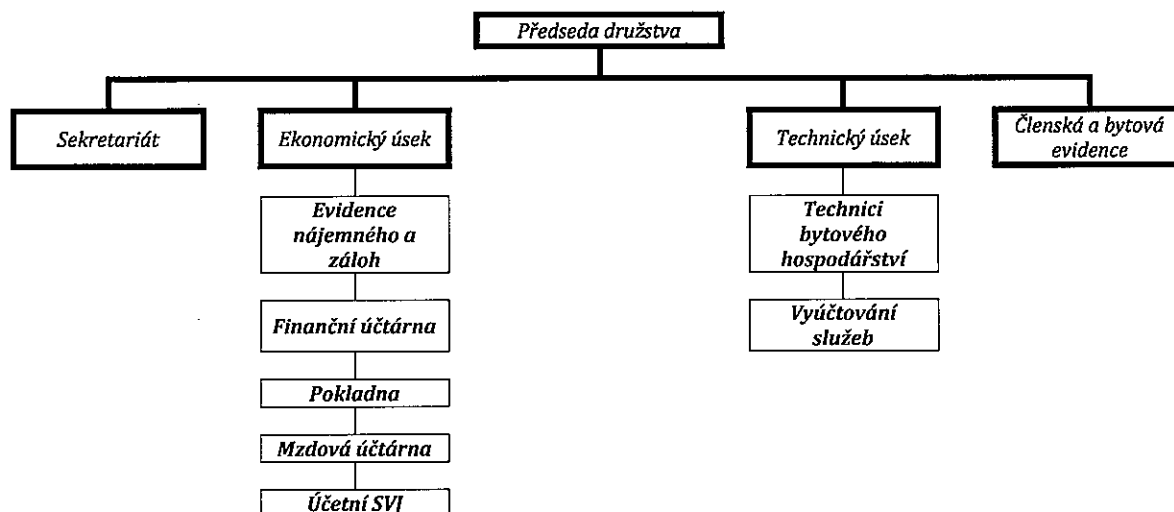
Výše vyplacených funkcionářských odměn (v tis. Kč)		
2009	2010	2011
911	824	762

Bytové jednotky ve vlastnictví družstva		
2009	2010	2011
1686	1462	1266

Správa bytových jednotek – jiní vlastníci		
2009	2010	2011
2745	3024	3196

Počet spravovaných SVJ a BD		
2009	2010	2011
69	86	109

Organizační struktura správy družstva



Od 1. 11. 2011 zajišťuje družstvo činnosti a služby spojené s právním zastoupením a poradenstvím právníkem panem Mgr. Šimonkou Radkem, a to na základě smluvního vztahu. Z tohoto důvodu vypadla z organizační struktury správy družstva pozice právníka.

Představenstvo a kontrolní komise družstva

Jednání představenstva

Členové představenstva se v roce 2011 sešli celkem 11x a bylo přijato 62 usnesení.

Pravidelná jednání se uskutečňují, až na výjimky, v zasedací místnosti družstva v Kamenické ulici. Jednání řídí předseda představenstva, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda, popřípadě některý ze členů. Jednotlivé body programu jednání jsou zpravidla v tomto pořadí. Členská a bytová evidence (převody bytů, výměny atp.), kontrola usnesení, zpráva předsedy představenstva a různé.

Jednání trvají cca 1 – 2 hodiny v závislosti na projednávaných bodech.

Představenstvo má celkem 7 členů. Výše funkcionářských odměn členů představenstva za rok 2011 činila 311 tis. Kč.

Představenstvo družstva

Miroslav Matějka
předseda představenstva
(od roku 2011)

Ing. Michal Hnyk
místopředseda představenstva
(od roku 2011)

Alžběta Martinská
členka představenstva
(od roku 2011)

Ing. Libuše Šafářová
členka představenstva
(od roku 2011)

Ing. Karel Volše
člen představenstva
(od roku 2011)

Aleš Šámal
člen představenstva
(od roku 2011)

Václav Vinš
člen představenstva
(od roku 2011)

Kontrolní komise družstva

Ing. Jaroslava Čísařová
předsedkyně kontrolní komise
(od roku 2011)

Ing. Košek Ivan
člen kontrolní komise
(od roku 2011)

Alena Burešová
členka kontrolní komise
(od roku 2011)

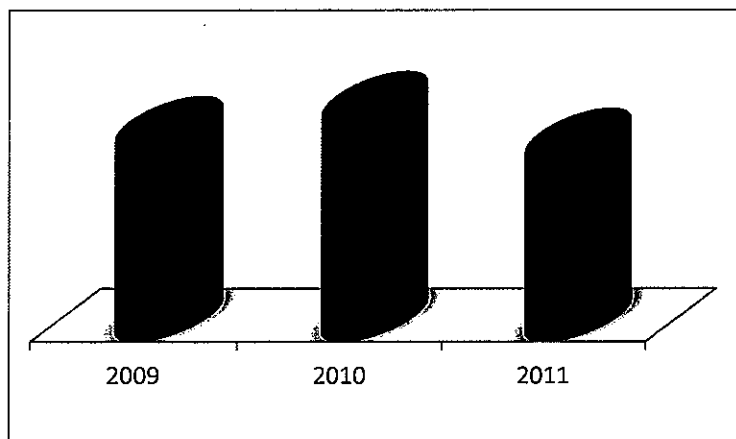
Hospodaření družstva

Družstvo je z hospodářského hlediska členěno:

- střediska bytového hospodářství – samostatně hospodařící ekonomické celky, kde náklady každého střediska jsou kryty z jeho výnosů, realizovaných formou nájemného a předpisu záloh spojených s užíváním bytů
- nebytová střediska správy družstva – jejich úkolem je vytváření výnosů, které slouží k minimalizaci nákladů na správu, kterými jsou zatěžována střediska bytová

Technická péče o bytové domy

	2009	2010	2011
stav fondu oprav k prvnímu dni kalendářního roku	69 196	85 232	78 928
tvorba fondu oprav celkem	67 199	51 371	40 134
čerpání fondu oprav celkem	51 163	57 675	48 029
stav fondu oprav k poslednímu dni kalendářního roku	85 232	78 928	71 033



Obrázek 1 Vývoj hodnoty oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů

Vybrané ekonomické ukazatele

	2009	2010	2011
vlastní jmění	337 973	298 286	266 662
základní kapitál	302	300	50
kapitálové fondy	319 864	282 261	252 220
fondy ze zisku	11 696	13 718	13 762
nedělitelný fond	11 564	13 435	13 436
statutární a ostatní fondy	132	283	326
krátkodobé pohledávky	30 741	44 799	46 892
krátkodobé závazky	63 524	66 837	79 628
dlouhodobý hmotný majetek	422 064	386 098	358 400
zásoby	45	36	25
finanční majetek	138 182	124 296	122 994

Hospodářský výsledek

630 373,15 Kč

Dosažený hospodářský výsledek je přiměřený k účetním případům, které proběhly v roce 2011. Mezi účetní případy s kladným vlivem na hospodářský výsledek, lze zařadit tyto: pronájem nebytových prostor a výkon správy cizích nemovitostí. Opačný vliv měly zejména: odpisy dlouhodobého hmotného majetku a rostoucí náklady spojené s výkonem správy cizího majetku.

V průběhu běžného kalendářního roku nenastaly žádné skutečnosti, které by měnily podmínky a situaci družstva na konci rozvahového dne.

Výzkumem a vývojem se družstvo při svých 16 - ti zaměstnancích samo přímo nezabývalo.

Družstvo nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

Vybrané údaje z rozvahy družstva

(v tis. Kč)		2009	2010	2011
AKTIVA				
	AKTIVA CELKEM	536 005	491 111	460 830
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	422 064	386 098	358 400
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	42	0	25
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	362 165	321 049	291 223
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	59 857	65 049	67 152
C.	Oběžná aktiva	112 833	103 855	102 301
C.I.	Zásoby	45	36	25
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	8 346	6 521	5 501
C.III.	Krátkodobé pohledávky	30 741	44 799	46 892
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	73 701	52 499	49 883
D.	Časové rozlišení	1 108	1 158	129
PASIVA				
	PASIVA CELKEM	536 005	491 111	460 830
A.	Vlastní kapitál	337 712	298 286	266 662
A.I.	Základní kapitál	302	300	50
A.II.	Kapitálové fondy	319 864	282 261	252 220
A.III.	Rezervní fond a ostatní fondy ze zisku	11 696	13 718	13 762
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	0	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	6 111	2 007	630
B.	Cizí zdroje	198 032	192 825	194 168
B.I.	Rezervy	0	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	85 724	79 360	71 831
B.III.	Krátkodobé závazky	63 524	66 837	79 628
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	48 784	46 628	42 709
C.I.	Časové rozlišení	0	0	0

Členská a bytová evidence v číslech

Počet uskutečněných převodů bytů
69

Počet povolených podnájmu
25

Počet uchazečů o volné bytové jednotky
8

Změny vlastníků (kupní a darovací smlouva)
125

Komentář k výsledku hospodaření

Představenstvo konstatuje, že se na svých jednáních zabývá hospodařením družstva v průběhu celého účetního období a proto dosažený hospodářský výsledek odpovídá provedeným účetním operacím.

Všechny významné účetní operace jsou představenstvem diskutovány, a to jak jejich případný záměr, schválení, tak následně i jejich výsledek s dopadem na hospodaření.

Mezi nejvýznamnější účetní operace v roce 2011 patřily tyto: převod bytových jednotek do vlastnictví členů; rekonstrukce a modernizace bytových domů ve vlastnictví a spoluvlastnictví družstva; rekonstrukce a modernizace nebytových prostor, stanovení poplatků za činnosti prováděné družstvem; otázky investic, za účelem snížení rizika kumulace peněžních prostředků mimo rámec tzv. objemu pojištěných vkladů; návrh na rozdělení funkcionářských odměn zástupců bytových domů; návrh na rozdělení hospodářského výsledku.

Představenstvo družstva

Významné pohyby na účtech odpisovaného dlouhodobého majetku (v tis. Kč)

Vybavení kanceláří – administrativní budova Kamenická
37

Výpočetní a kancelářská technika – administrativní budova Kamenická
87

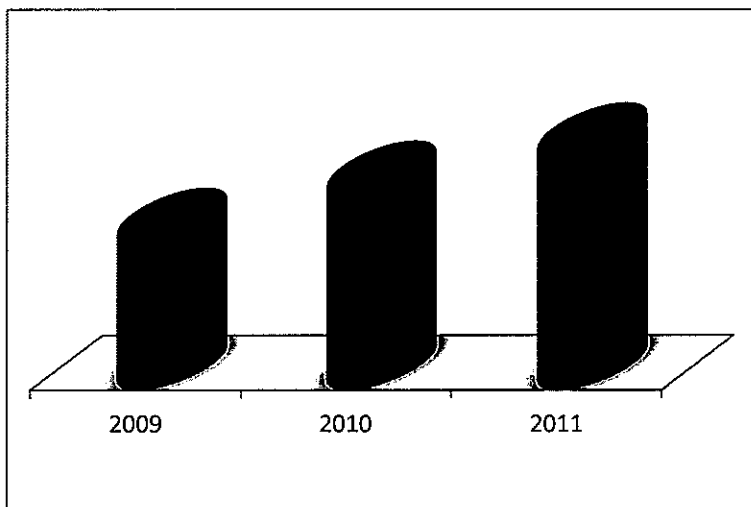
Vyřazení výpočetní a kancelářské techniky – administrativní budova Kamenická
69

Oprava, zpevnění a odvodnění manipulačních ploch II. Etapa – areál skladového hospodářství
3 691

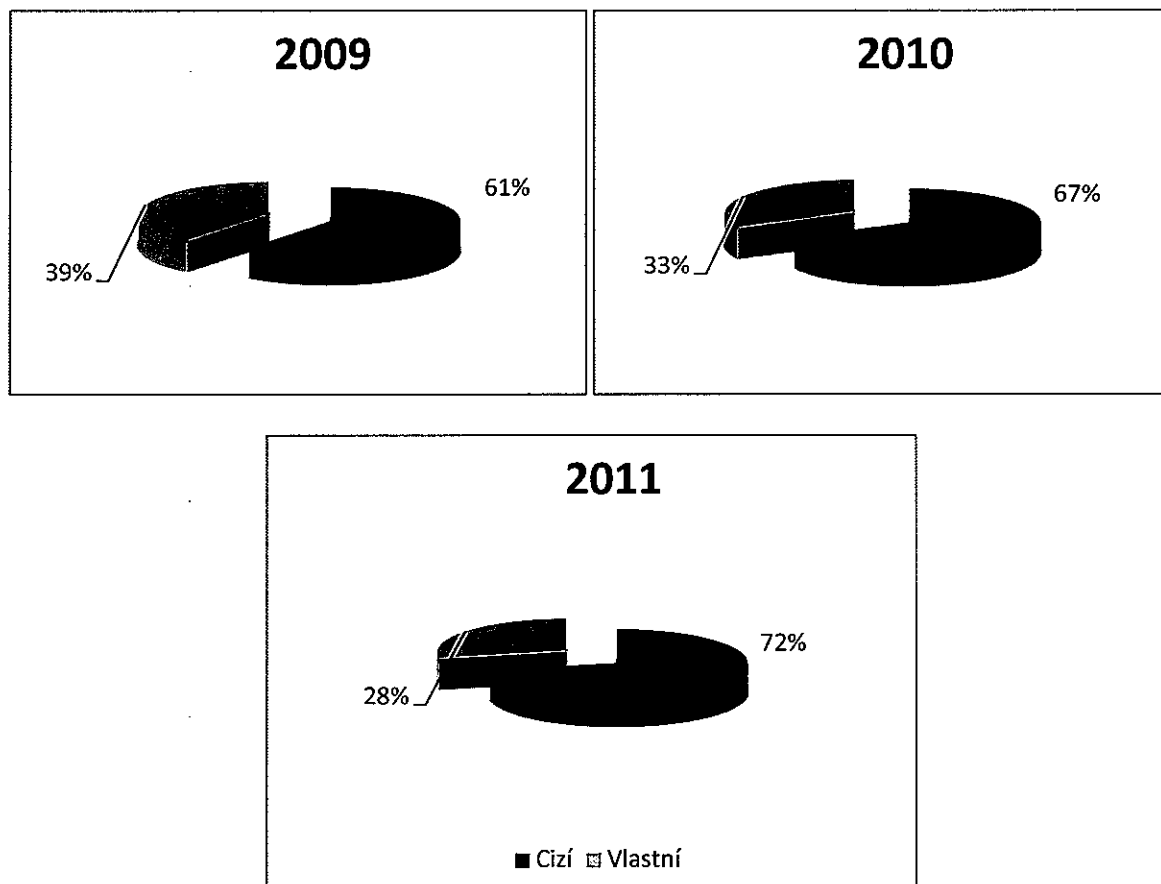
Výměna opláštění – skladová hala TOK 12, ulice Kašparova
498

Situace ve správě jednotek pro jiné fyzické nebo právnické subjekty

	2009	2010	2011
správa jednotek ve vlastnictví OSBD	1 686	1 462	1 266
správa jednotek – jiní vlastníci	2 599	3 024	3 196
z toho ve společenství vlastníků jednotek (SVJ) a bytových družstvech (BD)	1 136	1 488	1 774
počet spravovaných SVJ a BD	69	86	109



Obrázek 2 Vývoj počtu spravovaných bytů v SVJ a BD



Obrázek 3 Vývoj podílu správy vlastních a cizích bytů

Předpokládaný vývoj činnosti

V následujícím účetním roce družstvo plánuje opět zajištění všech služeb spojených se správou vlastních i cizích nemovitostí. Cílem družstva je udržet si stávající objem správy jednotek a zracionalizovat nákladové položky za jím poskytované služby, a to bez vlivu na kvalitu či dostupnost těchto ze strany jeho členů či obchodních partnerů.

Pokračovat v převodech bytových jednotek do osobního vlastnictví členů a zajistit i případný vznik společenství vlastníků s právní subjektivitou.

Aktivním přístupem přispět ke snižování pohledávek evidovaných za uživateli bytových a nebytových jednotek a zajistit dostatek podkladů pro případné soudní spory.

V ekonomické oblasti zajistit dostatek finančních prostředků jak pro vlastní fungování družstva jako právnické osoby, tak pro bezproblémové zajištění poskytovaných služeb, tj. oprav a údržby nemovitostí a dodávky služeb spojených s užíváním bytů. Pokračovat v poradenské činnosti v oblasti správy nemovitostí pro své obchodní partnery.

V technické péči o spravované objekty upřednostnit, s ohledem na dostupnost finančních prostředků, komplexní pojetí rekonstrukcí a modernizací těchto objektů. Využívat školení a semináře pořádané organizačními složkami Svazu českomoravských bytových družstev, případně vybranými dodavateli.

Všechny tyto činnosti by měly přispět kudržení pozice a postavení družstva v rámci regionu.

Představenstvo družstva

Zpracoval: Ing. Hnyk Michal

V Liberci dne 17. 04. 2012

Miroslav Matějka, v.r.
předseda představenstva

Ing. Michal Hnyk, v.r.
místopředseda představenstva

ING. VÁCLAV DOLEŽAL - TAX SERVIS
auditor č. 0072
Jablonec nad Nisou

Z P R Á V A

o ověření účetní závěrky
za rok 2011

Prověrku správnosti účetní závěrky a vykázaných hospodářských výsledků za rok 2011 provedl v účetní jednotce **Okresní stavební bytové družstvo**, Liberec nezávislý auditor Ing. Václav Doležal, který je oprávněn poskytovat auditorské služby dle zákona č. 93/2009 Sb. na základě osvědčení č. 0072 o zápisu do seznamu auditorů vedeném Komorou auditorů České republiky.

V ý r o k

Ověřil jsem účetní závěrku a vykázaný výsledek hospodaření společnosti **Okresní stavební bytové družstvo**, Liberec za období od **01.01. do 31.12.2011.**

Audit jsem provedl v souladu se zákonem č. 93/2009 Sb. o auditorech, auditorskými standardy a směrnicemi vydanými Komorou auditorů České republiky.

Podle názoru auditora účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace účetní jednotky **Okresní stavební bytové družstvo**, Liberec k **31.12.2011** a nákladů, výnosů a výsledku hospodaření za rok 2011 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

Současně je nutné konstatovat, že za vedení účetnictví, jeho úplnost, průkaznost a správnost odpovídá statutární orgán účetní jednotky s tím, že společnost není zbavena odpovědnosti za správnost vykázaného hospodářského výsledku, včetně případných důsledků vyplývajících ze zjištění jiných kontrol.

V Liberci dne 30. dubna 2012

