



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

# **Z P R Á V A**

**nezávislého auditora**  
**o ověření údajů**

**výroční zprávy**

**účetní jednotky**

**Okresní stavební bytové družstvo**

**Liberec**

**za rok 2012**

ING. VÁCLAV DOLEŽAL - TAX SERVIS  
auditor č. 0072  
Komenského 15a  
Jablonec nad Nisou

## Z P R Á V A

### nezávislého auditora o ověření údajů výroční zprávy za rok 2012

**Příjemce: Okresní stavební bytové družstvo, Liberec XXV, Kamenická 471, PSČ 460 06  
IČ: 002 24 138**

Provedl jsem audit účetní závěrky družstva Okresní stavební bytové družstvo, Liberec za období 1. 1. 2012 až 31. 12. 2012 včetně ověření výsledku hospodaření za rok 2012.

Současně jsem ověřil soulad údajů výroční zprávy družstva Okresní stavební bytové družstvo s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je odpovídá představenstvo družstva. Mým úkolem bylo vydat na základě provedeného ověření stanovisko o souladu výroční zprávy s auditovanou účetní závěrkou.

Ověření jsem provedl v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů české republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou.

Jsem přesvědčen, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

**Podle mého názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě družstva Okresní stavební bytové družstvo, Liberec k 31.12.2012 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.**

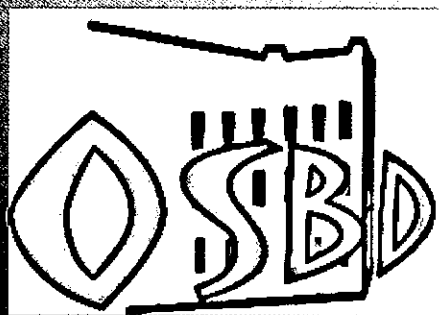
V Liberci dne 28. května 2013



Ing. Václav Doležal  
auditor ev. č. 0072



# Výroční zpráva 2012



Okresní stavební bytové družstvo  
Kamenická 471,  
460 06 Liberec XXV

# obsah

základní údaje	3
slovo místopředsedy představenstva	4
struktura	5
správa družstva	
představenstvo	
kontrolní komise	
hospodaření	6 - 8
hospodářský výsledek	
vývoj v některých činnostech	
vybrané údaje z rozvahy družstva	
komentář k výsledku hospodaření	
budoucnost	9
zpráva o ověření účetní závěrky za rok 2012	10

# základní údaje

název	Okresní stavební bytové družstvo
sídlo	Kamenická 471, Liberec XXV, 460 06
ič	00224138
dič	CZ 00224138
právní forma	družstvo
webová stránka	<a href="http://www.osbdkamenicka.cz">www.osbdkamenicka.cz</a>
datum vzniku	22. srpna 1972

## 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.

## 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

# kontakty

**Tel.: 485 130 366, 482 360 741**

**Email: info@osbdkamenicka.cz**

**www.osbdkamenicka.cz**

## Slovo místopředsedy představenstva

Vážení členové,

dovolte mi, abych Vám jménem představenstva předložil souhrnnou informaci o hospodaření Okresního stavebního bytového družstva za kalendářní rok 2012.

Dosažené hospodářské výsledky lze ve stručnosti ohodnotit jako velmi dobré. V porovnání s předchozím rokem došlo k výraznému zvýšení zisku, jako výsledku hospodaření. Skutečnost, že i v dynamickém období, kterým družstvo v posledních letech prochází, dokáže úspěšně hospodařit, je nad míru potěšující.

Významný podíl na výši zisku mají výnosy z dlouhodobého finančního majetku, a to především díky jejich dynamickému růstu po celý uplynulý kalendářní rok. S ohledem na již známou 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, vnímá představenstvo tuto skutečnost jako potvrzení správnosti zvolené strategie. Realizovaný finanční profit z této oblasti hospodaření družstva, potvrdil i loňský předpoklad představenstva, a to oživení v porovnání s rokem 2011.

Za pozitivní lze také považovat skutečnost, že i v dalších činnostech, které družstvo zajišťuje, se podařilo dosáhnout příznivých hospodářských výsledků. Za všechny uvádím: pronájem nebytových prostor, služby poskytované členskou a bytovou evidencí a služby spojené s výkonem správy pro cizí subjekty.

Potěšitelné je, že postupem času, tak jak ubývá členů družstva, dochází ke zvyšování příjmů z ekonomické činnosti, tj. z činnosti, která má za cíl minimalizovat náklady, spojené se zajištěním jeho hlavní činnosti. Kde hlavní činnost zahrnuje právě účetní operace, které jsou posláním účetní jednotky, tj. různorodá péče o členskou základnu družstva.

Negativní vliv na hospodaření v uplynulém roce měli naopak tyto činnosti: zajištění provozu "holobytů" v Nové Vsi u Chrastavy, zajištění provozu administrativní budovy družstva a kalkulace nákladů spojených se zvýšením daně z nemovitosti v souvislosti s uplatněním místního koeficientu obce.

Realizovaný zisk z hospodaření za rok 2012 činí 6.223 tis. Kč po zdanění.

Ve všech aktivitách, které jsou pro družstvo hlavní činností, si dovoluji rok 2012 označit za velmi úspěšný. Dařilo se úspěšně plnit nejen hlavní poslání, pro které bylo družstvo založeno, ale i všechny další činnosti.

Ing. Michal Hnyk, v. r.  
místopředseda představenstva

## Vybrané statistické ukazatele družstva

Počet členů		
2010	2011	2012
2724	2538	2346

Počet spravovaných bytových jednotek		
2010	2011	2012
4486	4462	4460

Výše členského vkladu (Kč)		
2010	2011	2012
100	100	100

Počet zaměstnanců		
2010	2011	2012
16	16	15

Výše průměrné mzdy zaměstnanců správy (v tis. Kč)		
2010	2011	2012
21,9	21,1	22,0

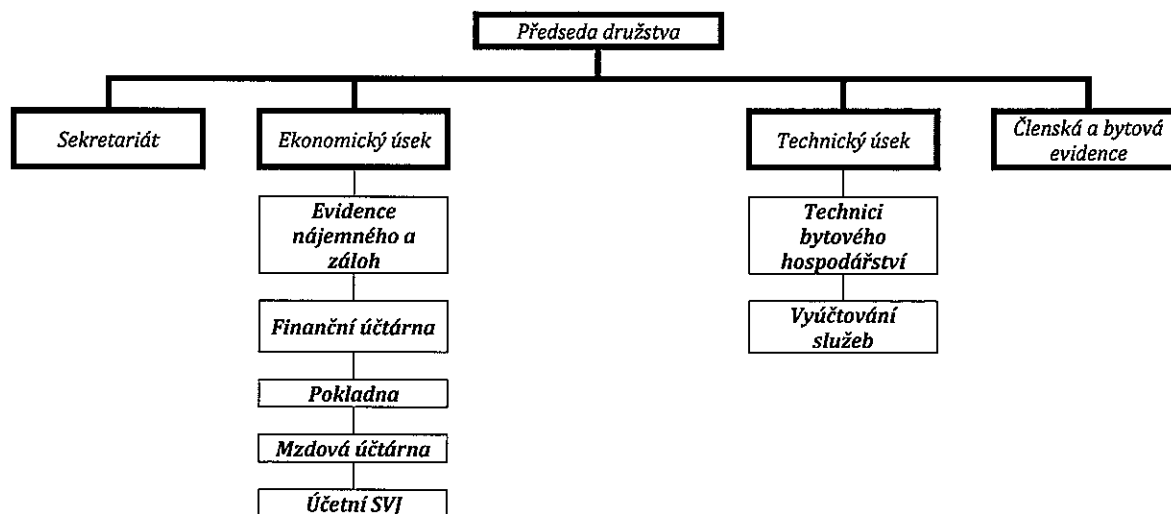
Výše vyplacených funkcionářských odměn (v tis. Kč)		
2010	2011	2012
824	762	736

Bytové jednotky ve vlastnictví družstva		
2010	2011	2012
1462	1266	1171

Správa bytových jednotek – jiní vlastníci		
2010	2011	2012
3024	3196	3289

Počet spravovaných SVJ a BD		
2010	2011	2012
86	109	118

# struktura



## Představenstvo a kontrolní komise

### Jednání představenstva

Členové představenstva se v roce 2012 sešli celkem 11x a bylo přijato 72 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 2012 činila 306 tis. Kč.

#### Představenstvo družstva

**Miroslav Matějka**  
předseda představenstva  
(od roku 2011)

**Ing. Michal Hnyk**  
místopředseda představenstva  
(od roku 2011)

**Helena Korejšová**  
členka představenstva  
(od roku 2012)

**Alžběta Martinská**  
členka představenstva  
(od roku 2011 do roku 2012)

**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 Císařová**  
předsedkyně kontrolní komise  
(od roku 2011)

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

**Jiřina Součková**  
členka kontrolní komise  
(od roku 2012)

**Alena Burešová**  
členka kontrolní komise  
(od roku 2011 do roku 2012)

# hospodaření

## Hospodářský výsledek

6 222 663,76 Kč

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

Dosažený hospodářský výsledek je přiměřený k účetním případům, které proběhly v roce 2012. Mezi účetní případy s kladným vlivem na hospodářský výsledek, lze zařadit tyto: pronájmy nebytových prostor a výnosy z dlouhodobého finančního majetku. Opačný vliv měly zejména: odpisy dlouhodobého hmotného majetku a rostoucí náklady spojené s výkonem správy cizího majetku.

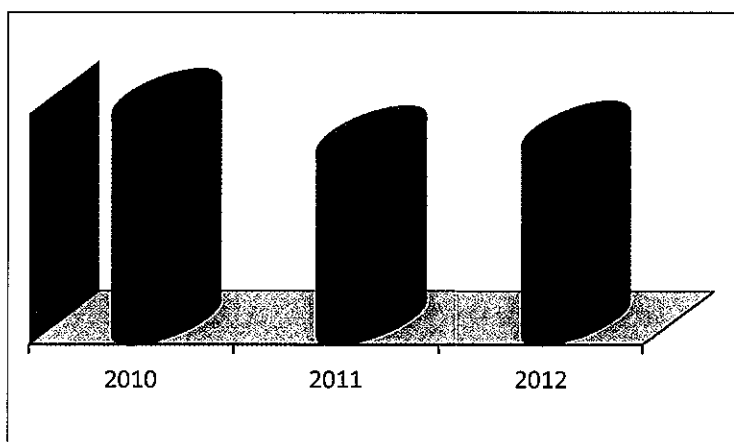
V průběhu běžného kalendářního roku nenastaly žádné skutečnosti, které by měnily podmínky a situaci družstva na konci rozvahového dne.

Výzkumem a vývojem se družstvo při svých 15 - ti zaměstnancích samo přímo nezabývalo.

Družstvo nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

## Technická péče o bytové domy

	2010	2011	2012
stav fondu oprav k prvnímu dni kalendářního roku	85 232	78 928	71 033
tvorba fondu oprav celkem	51 371	40 134	56 776
čerpání fondu oprav celkem	57 675	48 029	49 421
stav fondu oprav k poslednímu dni kalendářního roku	78 928	71 033	79 388



Obrázek 1 Vývoj hodnoty oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů

## Výrok nezávislého auditora

Podle názoru auditora účetní závěrka ve všech významných oblastech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace účetní jednotky Okresní stavební bytové družstvo, Liberec k 31. 12. 2012 a nákladů a výnosů a výsledku hospodaření za rok 2012 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

Zdroj: Zpráva o ověření účetní závěrky za rok 2012

## Vybrané ekonomické ukazatele

	2010	2011	2012
vlastní jmění	298 286	266 662	247 892
základní kapitál	300	50	50
kapitálové fondy	282 261	252 220	227 723
fondy ze zisku	13 718	13 762	13 896
nedělitelný fond	13 435	13 436	13 436
statutární a ostatní fondy	283	326	460
krátkodobé pohledávky	44 799	46 892	62 418
krátkodobé závazky	66 837	79 628	86 887
dlouhodobý hmotný majetek	386 098	358 400	337 085
zásoby	36	25	17
finanční majetek	124 296	122 994	145 321



## Rozvaha

		(v tis. Kč)	2010	2011	2012
<b>AKTIVA</b>					
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>491 111</b>	<b>460 830</b>	<b>470 802</b>
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál		0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek		386 098	358 400	337 085
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek		0	25	17
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek		321 049	291 223	267 644
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek		65 049	67 152	69 424
C.	Oběžná aktiva		103 855	102 301	132 674
C.I.	Zásoby		36	25	17
C.II.	Dlouhodobé pohledávky		6 521	5 501	4 672
C.III.	Krátkodobé pohledávky		44 799	46 892	62 418
CIV.	Krátkodobý finanční majetek		52 499	49 883	65 567
D.	Časové rozlišení		1 158	129	1 043
<b>PASIVA</b>					
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>491 111</b>	<b>460 830</b>	<b>470 802</b>
A.	Vlastní kapitál		298 286	266 662	247 892
A.I.	Základní kapitál		300	50	50
A.II.	Kapitálové fondy		282 261	252 220	227 723
A.III.	Rezervní fond a ostatní fondy ze zisku		13 718	13 762	13 896
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let		0	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období		2 007	630	6 223
B.	Cizí zdroje		192 825	194 168	222 807
B.I.	Rezervy		0	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky		79 360	71 831	79 307
B.III.	Krátkodobé závazky		66 837	79 628	86 887
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci		46 628	42 709	56 613
C.I	Časové rozlišení		0	0	103

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

Náklady související s výstavbou nové administrativní budovy  
233

Výpočetní a kancelářská technika – administrativní budova Kamenická  
169

Výřazení výpočetní a kancelářské techniky – administrativní budova Kamenická  
296

Výměna opláštění – skladová hala TOK 12, ulice Kašparova  
505

## 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 2012 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

## Členská a bytová evidence v číslech

Počet uskutečněných převodů bytů  
58

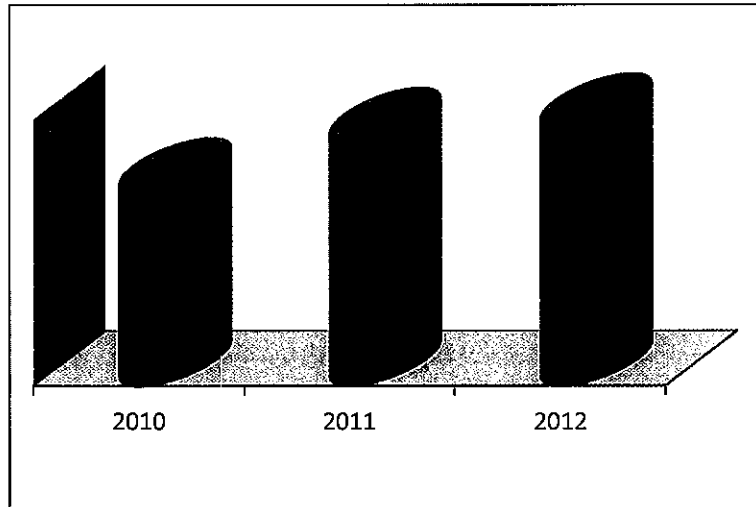
Počet povolených podnájmů  
10

Počet uchazečů o volné bytové jednotky  
8

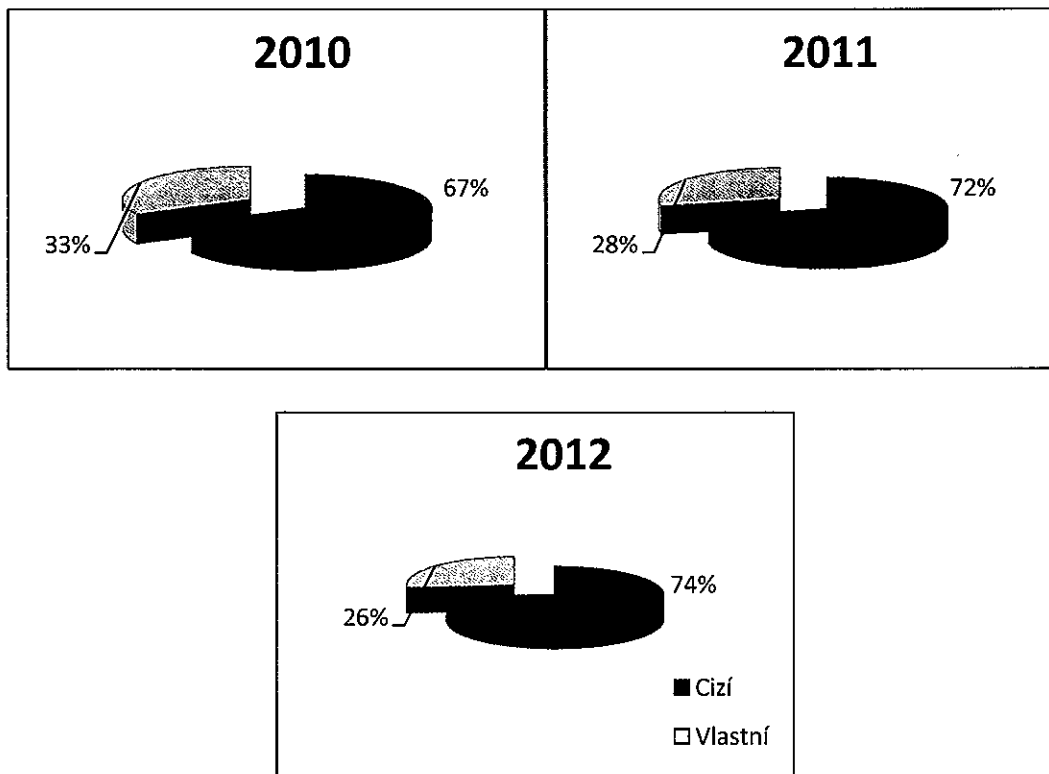
Změny vlastníků (kupní a darovací smlouva)  
113

# výkon správy

	2010	2011	2012
správa jednotek ve vlastnictví OSBD	1 462	1 266	1 171
správa jednotek – jiní vlastníci	3 024	3 196	3 289
z toho ve společenství vlastníků jednotek (SVJ) a bytových družstvech (BD)	1 449	1 824	1 929
počet spravovaných SVJ a BD	86	109	118



Obrázek 2 Vývoj počtu spravovaných bytů v SVJ a BD



Obrázek 3 Vývoj podílu správy vlastních a cizích bytů

# budoucnost

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.

Racionalizaci nákladů provést především v oblasti provozních nákladů, které se týkají administrativní budovy a "holobytů" v Nové Vsi a dále pak v oblasti jím vydávaných tiskovin.

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 k udržení pozice a postavení družstva v rámci regionu.

Představenstvo družstva

Zpracoval: Ing. Hnyk Michal

V Liberci dne 15. 05. 2013

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 2012**

Prověrku správnosti účetní závěrky a vykázaných hospodářských výsledků **za rok 2012** 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 31.12.2012.**

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 **31.12.2012** a nákladů, výnosů a výsledku hospodaření za rok **2012** 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 10. května 2013



**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 2012**

Prověrku správnosti účetní závěrky a vykázaných hospodářských výsledků za rok 2012 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

<b>Obchodní jméno</b>	<b>Okresní stavební bytové družstvo</b>
<b>Právní forma</b>	<b>družstvo</b>
<b>IČ</b>	<b>002 24 138</b>
<b>DIČ</b>	<b>CZ00224138</b>
<b>Sídlo</b>	<b>Liberec XXV, Kamenická 471 PSČ 460 06</b>

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. 2012 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.

### 4. Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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 a věrné zobrazení účetní závěrky a vedení účetnictví v souladu s Českými účetními standardy odpovídá představenstvo Okresního stavebního družstva. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět v dané situaci přiměřené účetní odhady.

### 5. Odpovědností auditora

Úkolem auditora je vydat na základě provedeného auditu výrok k této přiložené účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními

auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné materiální nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné materiální nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocení těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření výroku.

## 6. V Ý R O K

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


**od 01.01.2012 do 31.12.2012.**

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 31.12.2012** a nákladů, výnosů a výsledku hospodaření za rok **2012** 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 10. května 2013

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





## **Přílohy ke zprávě o ověření účetní závěrky k 31. 12. 2012**

- 1. Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu**
- 2. Rozvaha v plném rozsahu**
- 3. Příloha k roční účetní závěrce**
- 4. Přehled o peněžních tocích - cash flow**
- 5. Přehled o změnách dlouhodobého majetku**

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

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2012**  
( v celých tisících Kč )

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

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

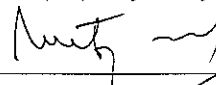
Rok	Měsíc	IČ
2012		00224138

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	16 721	16 248
II. 1.	Tržby za prodej výrobků a služeb	5	16 721	16 248
2.	Změna stavu zásob vlastní výroby	6		
3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba Součet B.1. až B.2.	8	45 357	48 099
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	2 668	2 987
2.	Služby	10	42 689	45 112
+	Přidaná hodnota I. - A. + II. - B.	11	-28 636	-31 851
C.	Osobní náklady Součet C.1. až C.4.	12	8 843	9 164
C. 1.	Mzdové náklady	13	5 667	5 943
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	736	762
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	1 965	1 994
4.	Sociální náklady	16	475	465
D.	Daně a poplatky	17	1 044	581
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	1 143	1 113
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu Součet III.1. až III.2.	19	19 686	35 795
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	19 686	35 795
2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu Součet F.1. až F.2.	22	19 686	34 294
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	19 686	34 294
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	43 049	45 840
H.	Ostatní provozní náklady	27	3 917	3 613
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření rozdíl výnosů a nákladů římská I. až písmeno I.	30	-534	1 019

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.	2 807	1 128
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	2 807	1 128
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38	316	374
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	1 995	1 950
N.	Nákladové úroky	43	1 564	1 596
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	4 661	50
O.	Ostatní finanční náklady	45	861	1 335
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření	Rozdíl výnosů a nákladů římská VI. až písmeno P.	6 722	-177
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	Součet Q.1. až Q.2.		247
Q. 1.	-splatná	50		247
2.	-odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	6 188	595
XIII.	Mimořádné výnosy	53	35	35
R.	Mimořádné náklady	54		
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	35
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.	6 223	630
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	provozní výsl. hosp. + finanční výsl. hosp. + XIII. - R.	6 223	877

Sestaveno dne: 24.04.2013

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky  
nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou



Právní forma účetní jednotky

Předmět podnikání

Pozn.:

Pronájem vlastních nemovitostí

**ROZVAHA**  
**v plném rozsahu**

Okresní stavební bytové družstvo

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

**ke dni 31.12.2012**  
( v celých tisících Kč )

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

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Kamenická 471  
Liberec 25  
460 06

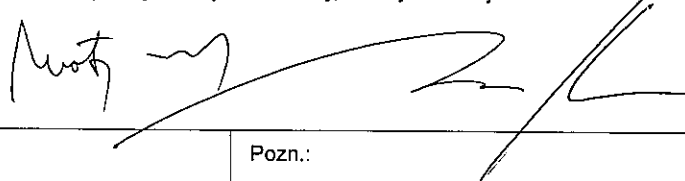
Rok	Měsíc	IČ
2012		00224138

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	484 824	-14 022	470 802	460 830
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek Součet B.I. až B.III.	3	351 107	-14 022	337 085	358 400
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.8.	4	367	-350	17	25
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	5				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6				
3.	Software	7	367	-350	17	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	281 316	-13 672	267 644	291 223
B. II. 1.	Pozemky	14	22 567		22 567	28 252
2.	Stavby	15	255 403	-11 039	244 364	262 258
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16	2 946	-2 633	313	463
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	400		400	250
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	69 424		69 424	67 152
B. III. 1.	Podíly – ovládaná osoba	24				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	25				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	26	67 861		67 861	53 392
4.	Půjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	27	1 563		1 563	13 760
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. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva                      Součet C.I. až C.IV.	31	132 674		132 674	102 30
C. I.	Zásoby                                      Součet I.1. až I.6.	32	17		17	2
C. I. 1.	Materiál	33	17		17	2
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	4 672		4 672	5 50
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	4 672		4 672	5 50
8.	Odložená daňová pohledávka	47				
C. III.	Krátkodobé pohledávky              Součet III.1. až III.9.	48	62 418		62 418	46 89
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	49	52 966		52 966	42 32
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	169		169	89
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	55	9 283		9 283	3 66
8.	Dohadné účty aktivní	56				
9.	Jiné pohledávky	57				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek        Součet IV.1. až IV.4.	58	65 567		65 567	49 88
C. IV. 1.	Peníze	59	317		317	26
2.	Účty v bankách	60	65 250		65 250	49 61
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	61				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	62				
D. I.	Časové rozlišení                      Součet I.1. až I.3.	63	1 043		1 043	12
D. I. 1.	Náklady příštích období	64	93		93	6
2.	Komplexní náklady příštích období	65				
3.	Příjmy příštích období	66	950		950	6

Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A až C	67	470 802	460 830
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.V.	68	247 892	266 662
A. I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	69	50	50
A. I. 1.	Základní kapitál		70	50	50
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		71		
3.	Změny základního kapitálu		72		
A. II.	Kapitálové fondy	Součet II.1. až II.6.	73	227 723	252 220
A. II. 1.	Emisní ážio		74		
2.	Ostatní kapitálové fondy		75	238 053	258 179
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		76	-10 330	-5 959
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společností		77		
5.	Rozdíly z přeměn společností		121		
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností		122		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	78	13 896	13 762
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond		79	13 436	13 436
2.	Statutární a ostatní fondy		80	460	326
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	Součet IV.1. až IV.2.	81		
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		82		
2.	Neuhrazená ztráta minulých let		83		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/		84	6 223	630
B.	Cizí zdroje	Součet B.I. až B.IV.	85	222 807	194 168
B. I.	Rezervy	Součet I.1. až I.4.	86		
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních předpisů		87		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky		88		
3.	Rezerva na daň z příjmů		89		
4.	Ostatní rezervy		90		
B. II.	Dlouhodobé závazky	Součet II.1. až II.10.	91	79 307	71 831
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		92	919	798
2.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		93		
3.	Závazky - podstatný vliv		94		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		95		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy		96	78 388	71 033

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
6.	Vydané dluhopisy	97		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	98		
8.	Dohadné účty pasivní	99		
9.	Jiné závazky	100		
10.	Odložený daňový závazek	101		
<b>B. III.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b> <span style="float: right;">Součet III.1. až III.11.</span>	<b>102</b>	<b>86 887</b>	<b>79 628</b>
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	14 216	12 624
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	387	304
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	152	180
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	4 718	4 304
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	20 522	24 872
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112		
11.	Jiné závazky	113	46 892	37 344
<b>B. IV.</b>	<b>Bankovní úvěry a výpomoci</b> <span style="float: right;">Součet IV.1. až IV.3.</span>	<b>114</b>	<b>56 613</b>	<b>42 709</b>
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	56 613	42 709
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
<b>C. I.</b>	<b>Časové rozlišení</b> <span style="float: right;">Součet I.1. až I.2.</span>	<b>118</b>	<b>103</b>	
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	103	
2.	Výnosy příštích období	120		

Sestaveno dne: 24.04.2013		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
			
Právní forma účetní jednotky	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:**

- činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
  - 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:**

- činnost účetních poradců, vedení účetnictví

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

<b>Předseda představenstva</b>		Miroslav Matějka
<b>Místopředseda představenstva</b>	Ing.	Michal Hnyk
<b>Členové</b>	Ing.	Libuše Šafářová Václav Vinš
	Ing.	Karel Volše Helena Korejšová Aleš Šámal
<b>Předseda kontrolní komise</b>		Jaroslava Císařová
<b>Členové</b>	Ing.	Košek Ivan Jiřina Součková

#### c) Základní kapitál společnosti (v tis.)

<b>Celkem</b>	50
<b>z toho zapsaný</b>	50
<b>nezapsaný</b>	



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

2011	4 462
2012	4 460

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

Ukazatel	Celkem	z toho řídicí pracovníci
<b>Průměrný počet zaměstnanců</b>		
2011	16	2
2012	15	2
<b>Osobní náklady (Výkaz zisku a ztráty ř. 12)</b>		
2011	9 164	
2012	8 843	
<b>z toho funkcionářské odměny</b>		
<b>Odměny ostatních členů statutárních, dozorčích orgánů</b>		
2011	311	
2012	306	
<b>Odměny členů výborů středisek bytového hospodářství</b>		
2011	451	
2012	430	
<b>Odměny celkem (Výkaz zisku a ztráty ř. 14)</b>		
2011	762	
2012	736	

**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.	
	2011	2012	2011	2012
Budovy (mimo DBV)	23 681	24 285	10 240	11 039
Stroje, přístroje a zařízení	1 166	1 172	734	942
Dopravní prostředky	1 093	1 093	1 093	1 093
Výpočetní technika	809	681	777	598
Celkem	26 749	27 232	12 844	13 672

*Poznámka: Budovy – budovy a stavby tzv. komerčního charakteru, mimo družstevní bytovou výstavbu (DBV) a garáže v nájmu členů*

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. 2012	Přírůstky		Úbytky		Stav k 31. 12. 2012
		Nákup	Aktivace a ostatní	Prodej	Vyřazení a ostatní	
01 – Dlouhodobý nehmotný majetek	356	11				367
02 – Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný	275 566	175	1 317		18 709	258 349
03 – Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný	28 252				5 685	22 567
04 – Nedokončený dl.hm. a nehm. majetek a poř.dl.fin.maj.	250	3 215			3 065	400

*Poznámka: Tabulka 1.4 popisuje přírůstky a úbytky u dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku a investic. V účetním období 2012 byly účetní jednotkou zaneseny tyto významné účetní případy, které souvisely s pohybem majetku; vyřazení bytových jednotek a příslušných podílů na pozemcích, převedených účetní jednotkou do osobního vlastnictví členů ve výši 19 685 tis. Kč, ve smyslu zákona č. 72/94 Sb. v platném znění; pořízení kancelářské techniky v částce 169 tis. Kč a její vyřazení v částce 296 tis. Kč; realizace rekonstrukce skladové haly TOK v částce 505 tis. Kč; přecenění bezúplatně nabytých pozemků v částce 4 412 tis. Kč a náklady související s výstavbou nové administrativní budovy v částce 233 tis. Kč.*

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

Majetek	Pořizovací cena k 31.12.		Oprávký k 31.12.		Zůstatková hodnota k 31.12.	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
01 – Dlouhodobý nehmotný majetek odpisovaný	356	367	331	350	25	17
02 – Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný	275 566	258 349	12 844	13 672	262 722	244 677
03 – Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný	28 252	22 567				
04 – Nedokončený dl.hm. a nehm. majetek a poř.dl.fin.maj.	250	400				

*Poznámka: Tabulka 1.4 popisuje přírůstky a úbytky u dlouhodobého nehmotného a hmotného 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 nevypořádaným 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 témuž dni zrušena.*

1.6. Dlouhodobý finanční majetek (v tis.)

1.6.1. Dluhopisy

Název	Identifikace	Tržní hodnota
CITIGROUP INC 3.25 10/20/14	XS0549004140	1 564
CITY OF WARSAW 6.875 05/06/14	XS0549004140	1 697
CZECH REP. Float 10/27/16	CZ0001002331	1 008
CZECH REPUBLIC 2.75 03/31/14	CZ0001002869	525
CZECH REPUBLIC 5 06/11/18	XS0368800073	921
CZECH REPUBLIC 3.4 09/01/15	CZ0001002737	546
BRE FINANCE 2.75 10/12/15	XS0841882128	1 119
ERSTE BANK 4.75 09/18/13	XS0176311792	1 309
HSB FINANCE Float 10/28/13	XS0272672113	1 258
HZL VUB Float 05/20/14	SK4120007899	981
KBC IFIMA NV 3,875 03/31/15	Xs0498962124	1 638
NYKREDIT BANK Float 08/01/13	XS0654162394	1 494
NYSE EUROTUX 5.375 06/30/15	XS0358820222	1 411
PKO FINANCE AB 3.733 10/21/15	XS0545031642	1 817
RAIFFEISEN BK IN 3.625 01/27/14	XS0584381544	1 337
REP OF POLAND 3.75 03/29/17	XS0498285351	1 432
ROYAL BANK OF SCOTLAND RBS Float 04/22/13	XS0504445387	1 539
SLOVAKIA GOVT Float 09/02/15	SK4120008400	2 415
SOC GEN ACCEPT Float 05/02/13	XS0620345990	801
SPAREBANK 1 SR 3.5 04/21/16	XS0551556409	1 794
<b>Celkem</b>		<b>26 606</b>

1.6.2. Podílové fondy

Název	Identifikace	Oceňovací rozdíly	Pořizovací cena
ČSOB AKCIOVÝ MIX, OPF	770000001170	129	680
ČSOB INSTITUCI. - STÁTNÍCH DLUHOPISŮ	CZ0008472354	159	2 772
KBC MONEY CZK OMEGA DIV	LU0321028671	51	2 954
KBC MONEY CZK ALPHA DIV	LU0321028598	8	800
KBC MULTI CASH CSOB CZK	BE0940476618	37	2 000
ČP Invest (FKD)	CZ0008471786	9 490	20 010
CONSEQ státních dluhopisů	CZ0008473121	379	8 400
CONSEQ Invest Dluhopisy Nové Evropy - D	IE00B0SY6278	-22	1 278
CONSEQ Invest Akciový	IE0031283637	-127	585
CONSEQ eko – energetický OPF	CZ0008473394	79	1 000
CONSEQ Opportunity, OPFKI, QI IS, a.s.	CZ0008473790	-21	1 100
KBC Index Fund USA KAP.	BE0166769266	159	739
ING (L) Invest World	LU0405488585	9	500
<b>Celkem</b>		<b>10 330</b>	<b>42 818</b>
<b>Celkem dlouhodobý finanční majetek</b>		<b>10 330</b>	<b>69 424</b>

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 zaznamenalo portfolio účetní jednotky růst, který se pozitivně projevil 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	40 018 026,34	60 879 338,44
Komerční banka, a.s.	45317054	977 140,33	983 750,86
Česká spořitelna, a.s.	45244782	8 623 297,04	3 386 901,47
Conseq Investment Management, a. s.	26442671	-54,99	-14,83
<b>Celkem</b>		<b>49 618 463,71</b>	<b>65 249 975,94</b>

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. 2012“, který je pracován v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.

Poznámky k výkazu:

B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku	<i>Přijem a výdej základních členských vkladů od členů</i>
F. Rezervní fondy	<i>Převod dle usnesení shromáždění delegátů konaného dne 10. 05. 2012</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 nezahnuté 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 2011 ve výši 630 373,15 Kč, byl rozdělen následovně:**

Sociální fond	250 000,00 Kč
Rezervní fond	49 280,04 Kč
Statutární fond	92 264,40 Kč
Pronájmy bytové domy – společné části	238 828,71 Kč

3) Základní kapitál (v tis.)

Členské vklady celkem		V obchodním rejstříku			
		Zapsané		Nezapsané	
2011	2012	2011	2012	2011	2012
50	50	50	50		
Celkem k 31. 12. 2012				50 000,00 Kč	

**POHLEDÁVKY**

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

Pohledávky po lhůtě splatnosti	2011	2012
Celkem	383	332
z toho:		
do 90 dnů po lhůtě splatnosti	132	148
90 až 180 dnů po lhůtě splatnosti	60	
180 až 360 dnů po lhůtě splatnosti	66	17
nad 360 dnů	125	167

**ZÁVAZKY**

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

Pohledávky po lhůtě splatnosti	2011	2011
Celkem	87	87
z toho:		
do 90 dnů po lhůtě splatnosti	50	121
90 až 180 dnů po lhůtě splatnosti		-34
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. 2012	Stav k 31. 12. 2012	Zajištění
Dlouhodobý	0,5% – 1,0%	Družstevní výstavba (anuita)	20 442	17 165	A
Dlouhodobý	6,31%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Pilínkovská 414, Liberec	868	510	B
Dlouhodobý	6,46%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Jeřmanická 480, 481, Liberec	1 937	1 741	B
Dlouhodobý	6,18%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Liberecká 606 – 609, Střelecký vrch 610 - 615, Chrástava	13 358	12 889	B
Dlouhodobý	5,54%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Grabštejn 40, Chotyně	1 615	1 531	C
Dlouhodobý	5,05%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Kapraďová 994, 995, Liberec – Vratislavice	2 142	2 028	B
Dlouhodobý	5,07%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Kaplického 427, 428, Liberec	2 347	2 234	B
Dlouhodobý	3,58%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Bezručova 1143 – Frýdlant		3 764	B
Dlouhodobý	3,48%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Vaňkova 1041, 1042 – Nové Město pod Smrkem		3 100	B
Dlouhodobý	3,48%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Nádražní 1043, 1044 – Nové Město pod Smrkem		2 230	B
Dlouhodobý	3,48%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Husova 1045, 1046 – Nové Město pod Smrkem		3 700	B
Dlouhodobý	3,48%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Ludvíkovská 1047, 1048 – Nové Město pod Smrkem		3 302	B
Dlouhodobý	3,48%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Vaňkova 1049, 1050 – Nové město pod Smrkem		2 419	B
Celkem			42 709	56 613	

#### Poznámka:

- A viz. Část 1.5.  
B bianko 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
Přímá	IPRM	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Buriánova 928, Liberec	985 487,00 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 hraje 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 (mimo bytových domů a bytových jednotek pořízených podle zvláštních předpisů) se nerovnájí, avšak z důvodu vzniku odložené daňové pohledávky, tzn., že účetní odpisy jsou větší

než daňové, nebylo o odložené dani účtováno. Bytové domy a bytové jednotky pořízené podle zvláštních předpisů účetní jednotka účetně neodpisuje, neboť tyto neslouží k podnikání (§56 odst. 6 vyhl. Č. 500/2002 Sb.), byl realizován pouze daňový odpis.

## VÝNOSY Z BĚŽNÉ ČINNOSTI

### Rekapitulace výnosů z běžné činnosti (v tis.)

Druh činnosti	Česká republika	
	2011	2012
Správa bytového fondu + pronájem nebytových prostor včetně oprav a údržby bytového fondu	62 088	59 770
<b>C e l k e m</b>	<b>62 088</b>	<b>59 770</b>

#### 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

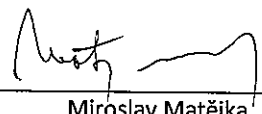
Účetní jednotka využívá k auditorskému ověření účetní závěrky statutárního auditora pana Ing. Václava Doležala, Auditor KA ČR č. 072. Výše nákladů vynaložených na audit účetní závěrky a jiné ověřovací služby činila v roce 2011 91.668 tis. Kč včetně DPH.

### 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: 29. dubna 2013  
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 31.12.2012**  
**( 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

<b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>		<b>49 883</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	6 223
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	-5 279
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	1 143
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	-279
A. 1 4	Výnosy z dividend a podílů na zisku	
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky	-431
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-5 712
A. *	<b>Čistý peněžní tok z prov.činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mim.položkami</b>	<b>944</b>
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-8 499
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-15 869
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	7 362
A. 2 3	Změna stavu zásob	8
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	
A. **	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>	<b>-7 555</b>
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-1 564
A. 4	Přijaté úroky	1 995
A. 5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	-123
A. 6	Příjmy a výdaje spojené s mimořádným hospodářským výsledkem včetně daně z příjmů	
A. ***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-7 247</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 492
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	
B. 3	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	
B. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-1 492</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	21 380
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	3 043
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	3 277
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	-215
C. 2 6	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené daně	
C. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>24 423</b>
F.	<b>Cisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>15 684</b>
R.	<b>Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>65 567</b>

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
10.05.13		

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

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31.12.2012  
( 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	50			50
B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku				
C. Součet A +/- B	50	XX	XX	XX
D. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly				
* Součet A +/- B +/- D	XX	XX	XX	50
E. Emisní ážio				
F. Rezervní fondy	13 436			13 436
G. Ostatní fondy ze zisku	326	349	215	460
H. Kapitálové fondy	258 179	4 397	24 523	238 053
I. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku	-5 959		4 371	-10 330
J. Zisk minulých účetních období	630		630	
K. Ztráta minulých účetních období				
L. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	XX	6 223	XX	6 223
* Celkem	266 662	10 969	29 739	247 892

Okamžik sestavení

10.05.13

9:46

Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní  
závěrky

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické  
osoby, která je účetní jednotkou