

# Výroční zpráva 2025

*„Profesionální a spolehlivá správa bytového fondu na Liberecku  
OSBD Liberec – pro Váš spokojený domov.“*

**Okresní stavební bytové družstvo**

---

**Telefon** 485 130 366  
**Datová schránka** ik4q8wh

Kamenická 1213  
Liberec 6, 460 06

[www.osbdkamenicka.cz](http://www.osbdkamenicka.cz)  
[info@osbdkamenicka.cz](mailto:info@osbdkamenicka.cz)

---

## Obsah

Našim členům	1
Finanční souhrn	2
Finanční výkazy	3
Poznámky k finančním výkazům	4
Zpráva místopředsedy představenstva	5
Kontaktní informace	6
Informace o společnosti	6

*Bytové družstevnictví prokázalo svoji životaschopnost za zcela různorodých politických režimů a ekonomických podmínek.*

## Naším členům

### Přehled strategických ukazatelů

	2023	2024	2025
počet členů	582	579	506
počet spravovaných jednotek	4 468	4 466	4 451
bytové jednotky ve vlastnictví družstva	447	414	380
správa cizích bytových jednotek	4 021	4 052	4 071
počet spravovaných SVJ a BD	215	218	231

### Přehled ekonomických ukazatelů

	2023	2024	2025
vlastní kapitál	136 659	133 776	131 031
základní kapitál	121 170	115 135	94 581
fondy ze zisku	14 620	14 574	15 252
nedělitelný fond	13 435	13 435	13 435
statutární a ostatní fondy	1 185	1 139	1 817
krátkodobé pohledávky	69 523	110 260	103 847
krátkodobé závazky	246 087	262 927	277 744
stálá aktiva (netto)	294 962	287 383	299 237

### Členská a bytová evidence v číslech

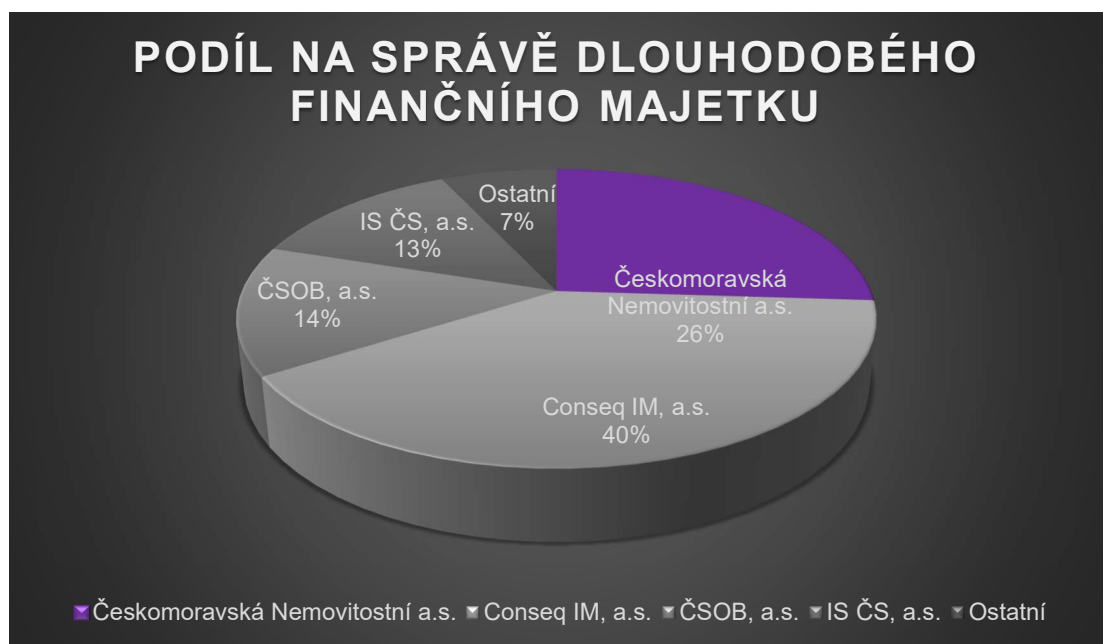
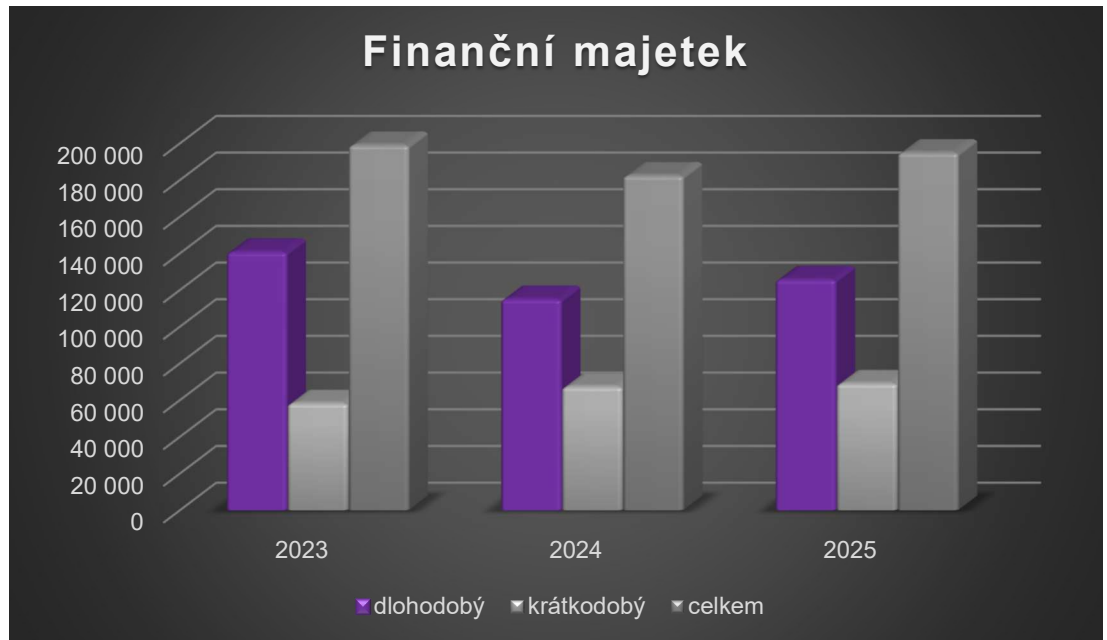
Počet uskutečněných převodů družstevních podílů	12
Počet povolených podnájmů	1
Počet uchazečů o volné bytové jednotky	0
Změny vlastníků (kupní a darovací smlouva, dražby)	133

### Výhled do budoucnosti

Zajistit další rozvoj družstva, a to především výstavbou nových bytových jednotek, popřípadě pořízením starších objektů a bytů a jejich rekonstrukcí. Tato činnost by měla přispět k udržení pozice a postavení družstva v rámci regionu a rozšíření jeho členské základny.

Ing. Michal Hnyk – místopředseda představenstva  
20. dubna 2026

## Finanční souhrn



## Finanční výkazy

### Rozvaha

	(v tis. Kč)	2023	2024	2025
<b>AKTIVA</b>				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>423 501</b>	<b>465 542</b>	<b>472 790</b>
<b>A.</b>	<b>Pohledávky za upsaný vlastní kapitál</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>294 962</b>	<b>287 383</b>	<b>299 237</b>
<b>B.I.</b>	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0
<b>B.II.</b>	Dlouhodobý hmotný majetek	154 103	172 223	173 354
<b>B.III.</b>	Dlouhodobý finanční majetek	140 859	115 160	125 883
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>128 431</b>	<b>178 035</b>	<b>173 441</b>
<b>C.I.</b>	Zásoby	0	0	0
<b>C.II.</b>	Pohledávky	70 092	110 643	103 847
<b>C.II.1</b>	Dlouhodobé pohledávky	569	383	244
<b>C.II.2</b>	Krátkodobé pohledávky	69 523	110 260	103 847
<b>C.III.</b>	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0
<b>C.IV.</b>	Peněžní prostředky	58 339	67 392	69 350
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>108</b>	<b>124</b>	<b>112</b>

	(v tis. Kč)	2023	2024	2025
<b>PASIVA</b>				
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>423 501</b>	<b>465 542</b>	<b>472 790</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>136 659</b>	<b>133 776</b>	<b>131 031</b>
<b>A.I.</b>	Základní kapitál	50	50	94 581
<b>A.II.</b>	Ážio a kapitálové fondy	121 170	115 135	20 650
<b>A.III.</b>	Fondy ze zisku	14 620	14 574	15 252
<b>A.IV.</b>	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	0	0
<b>A.V.</b>	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	819	4 017	548
<b>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>286 708</b>	<b>331 766</b>	<b>341 759</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>286 708</b>	<b>331 766</b>	<b>341 759</b>
<b>C.I.</b>	Dlouhodobé závazky	40 621	68 839	64 015
<b>C.II.</b>	Krátkodobé závazky	246 087	262 927	277 744
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>134</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Poznámky k finančním výkazům

### Účetní uzávěrka

Rozvaha – je jedním ze základních výkazů účetní závěrky. Tento finanční výkaz podává přehled o majetku podniku (aktivech) a zdrojích jeho krytí (pasivech) v peněžním vyjádření k určitému datu (rozvahovému dni) a umožňuje tak posoudit finanční postavení podniku.

### Pohledávky

Družstvo eviduje ve svém účetnictví především pohledávky z obchodního styku a dále pohledávky za svými členy z titulu nájemného.

### Závazky

Družstvo eviduje ve svém účetnictví především závazky z obchodního styku a dále závazky ke svým členům z titulu nájemného.

### Dlouhodobý majetek

Zahrnuje především nemovitosti, a to bytové domy, byty, garáže a komerční prostory.

### Hlavní informace

Hlavní snahou družstva ve finanční oblasti je zajištění všech služeb spojených se správou vlastních i cizích nemovitostí. Udržet si stávající objem správy jednotek a dále racionalizovat nákladové položky za jím poskytované služby, a to bez vlivu na kvalitu či dostupnost těchto ze strany jeho členů či obchodních partnerů.

#### Správa nemovitosti

(součást facility managementu) je soubor činností, které zajišťují bezproblémový chod nemovitostí a odstraňují překážky, které by zabraňovaly jejím obyvatelům v užívání nemovitosti jako takové..

## Zpráva místopředsedy představenstva

Vážení členové,

dovolte mi, abych Vám jménem představenstva předložil souhrnnou informaci o hospodaření Okresního stavebního bytového družstva za kalendářní rok 2025.

Dosažené hospodářské výsledky lze ve stručnosti ohodnotit jako dobré. V porovnání s předchozím rokem došlo ke snížení výsledku hospodaření.

Významný podíl na dosaženém výsledku hospodaření má především růst hodnot u všech titulů dlouhodobého finančního majetku. 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, není tato skutečnost nikterak výjimečná.

Za pozitivní lze považovat i 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.

Postupem času, tak jak ubývá členů družstva, dochází také 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.

Zisk z hospodaření za rok 2025 činí 548 tis. Kč.

Ve všech aktivitách, které jsou pro družstvo hlavní činností, si dovoluji rok 2025 označit za úspěšný. Dařilo se úspěšně plnit nejen hlavní poslání, pro které bylo družstvo založeno, ale i všechny další činnosti.

## Kontaktní informace

---



**Miroslav Matějka**  
předseda představenstva

**Telefon** 604 612 413  
matejka@osbdkamenicka.cz



**Ing. Jaroslava Císařová**  
předsedkyně kontrolní  
komise

info@osbdkamenicka.cz



**Ing. Michal Hnyk**  
místopředseda představenstva

**Telefon** 736 173 990  
hnyk@osbdkamenicka.cz

## Informace o společnosti

---

**Okresní stavební bytové družstvo**

Kamenická 1213  
Liberec 6, 460 06

**Telefon** 485 130 366

**Datová schránka** ik4q8wh

www.osbdkamenicka.cz

