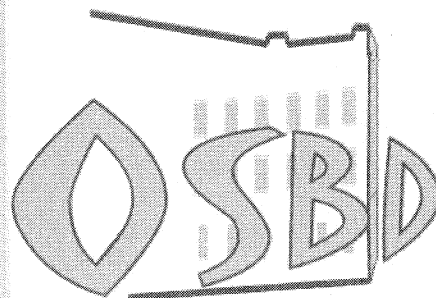
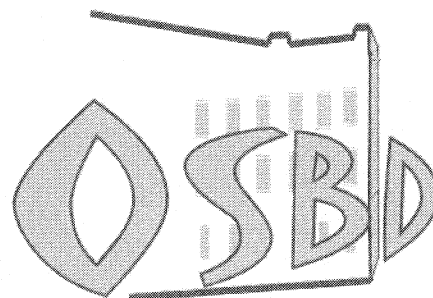


Okresní stavební bytové družstvo, Kamenická 471, Liberec XXV, 460 06



Účetní závěrka 2009

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



# Výroční zpráva 2009

## 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	<a href="http://www.osbdkamenicka.cz">www.osbdkamenicka.cz</a>
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,

dovoďte mi, abych Vám jménem představenstva předložil souhrnnou informaci o výsledku hospodaření Okresního stavebního bytového družstva za uplynulé účetní období.

Dosažené hospodářské výsledky lze stručně ohodnotit jako dlouhodobě nejlepší. Došlo ke zlepšení téměř ve všech základních ukazatelích, ze kterých bych rád připomněl především dosažený zisk, ale dále snížení pohledávek z obchodního styku a objem spravovaných finančních prostředků.

Dominantním faktorem, který stejně jako v loňském roce výrazně ovlivnil výsledek hospodaření družstva, lze označit dlouhodobý finanční majetek. U tohoto majetku došlo, v porovnání s předchozím účetním obdobím, k ovlivnění hospodaření pozitivním směrem. Portfolio nejenže umazalo ztráty z předchozího účetního období, ale úspěšně pokračovalo po celý rok v růstu. Z tohoto pohledu se s odstupem času jeví, jako kvalitní a předvídaté, rozhodnutí představenstva Okresního stavebního bytového družstva, které potvrdilo zachování skladby portfolia i v období jeho dramatického poklesu.

Realizovaný zisk z hospodaření za rok 2009 činí 6.111 tis. Kč po zdanění. Konečnou výši tohoto zisku velmi příznivě ovlivnilo i hospodaření ostatních nebytových středisek, kterými jsou pronájmy nebytových prostor a výkon správy nemovitého majetku pro nečleny družstva.

Ve všech aktivitách, které jsou pro družstvo hlavní činností, si dovoluji rok 2009 označit také za úspěšný. Dařilo se uspokojovat požadavky nejen našich členů, ale i stále větší „rodiny“ nečlenů, pro které je družstvo v pozici správce na základě uzavřeného smluvního vztahu.

Michal Hnyk, v. r.  
místopředseda představenstva

## Vybrané statistické ukazatele družstva

Počet členů		
2007	2008	2009
3519	3269	3006

Počet spravovaných bytových jednotek		
2007	2008	2009
4307	4307	4431

Výše členského vkladu (Kč)		
2007	2008	2009
100	100	100

Počet zaměstnanců		
2007	2008	2009
15	15	15

Výše průměrné mzdy zaměstnanců správy (v tis. Kč)		
2007	2008	2009
19,9	21,0	21,5

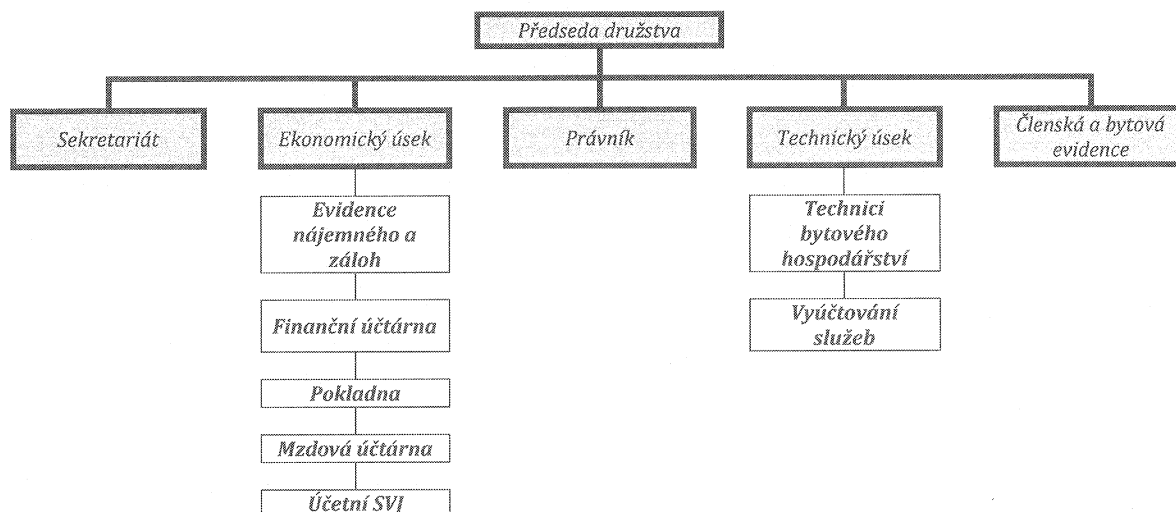
Výše vyplacených funkcionářských odměn (v tis. Kč)		
2007	2008	2009
872	862	911

Bytové jednotky ve vlastnictví družstva		
2007	2008	2009
2230	1991	1686

Správa bytových jednotek – jiní vlastníci		
2007	2008	2009
2077	2316	2745

Počet spravovaných SVJ a BD		
2007	2008	2009
45	55	67

## Organizační struktura správy družstva



## Jednání představenstva

Členové představenstva se v roce 2009 sešli celkem 11x a bylo přijato 43 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 2009 činila 324 tis. Kč.

## Představenstvo a kontrolní komise družstva

**Představenstvo družstva**

**Miroslav Matějka**  
předseda představenstva  
(od 27. 4. 2006)

**Michal Hnyk**  
místopředseda představenstva  
(od 27. 4. 2006)

**Mgr. Nina Houšková**  
členka představenstva  
(od 27. 4. 2006)

**Ing. Libuše Šafařová**  
členka představenstva  
(od 27. 4. 2006)

**Ing. Karel Volše**  
člen představenstva  
(od 27. 4. 2006)

**Jaroslav Forejt**  
člen představenstva  
(od 27. 4. 2006)

**Václav Vinš**  
člen představenstva  
(od 27. 4. 2006)

**Kontrolní komise družstva**

**Alžběta Martinská**  
předsedkyně kontrolní komise  
(od 27. 4. 2006)

**Věra Frýbová**  
členka kontrolní komise  
(od 27. 4. 2006)

**Ing. Jaroslava Císařová**  
členka kontrolní komise  
(od 27. 4. 2006)

**Vlášta Celbová**  
členka kontrolní komise  
(od 27. 4. 2006)

**Hübner František**  
člen kontrolní komise  
(od 1. 1. 2008)

## Hospodaření družstva

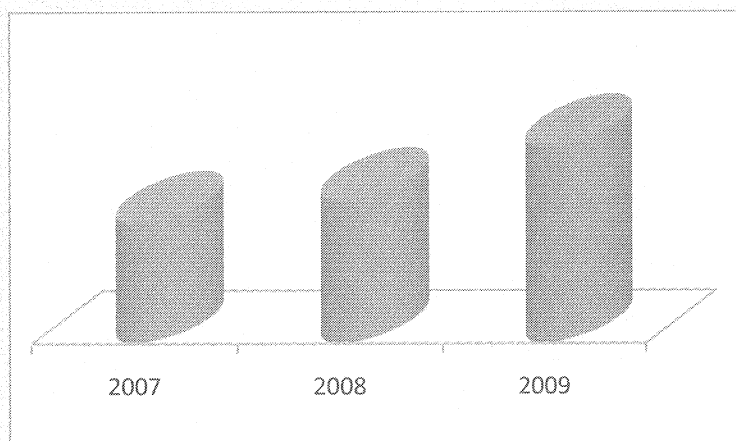
Družstvo je z hospodářského hlediska členěno:

- 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

## Vývoj v některých činnostech

### Technická péče o bytové domy

	2007	2008	2009
stav fondu oprav k prvnímu dni kalendářního roku	68 902	62 495	69 196
tvorba fondu oprav celkem	45 716	68 893	67 199
čerpání fondu oprav celkem	52 123	62 192	51 163
stav fondu oprav k poslednímu dni kalendářního roku	62 495	69 196	85 232



Obrázek 1 Vývoj hodnoty oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů

### Vybrané ekonomické ukazatele

	2007	2008	2009
vlastní jmění	445 289	391 942	337 973
základní kapitál	353	328	302
kapitálové fondy	412 933	379 567	319 864
fondy ze zisku	28 977	13 769	11 696
nedělitelný fond	18 568	13 436	11 564
statutární fond	10 409	333	132
krátkodobé pohledávky	12 258	20 822	30 741
krátkodobé závazky	49 917	63 977	63 524
dlouhodobý hmotný majetek	524 532	470 861	422 064
zásoby	66	46	45
finanční majetek	123 591	116 333	138 182

## Hospodářský výsledek

**6 111 132,04 Kč**

Dosažený hospodářský výsledek je přiměřený k účetním případům, které proběhly v roce 2009. Mezi účetní případy s kladným vlivem na hospodářský výsledek, lze zařadit tyto: výnosy z dlouhodobého a krátkodobého finančního majetku, pronájmy nebytových prostor a výkon správy cizích nemovitostí. Opačný vliv měla zejména: poskytnutá sleva z Poplatku správci budovy, nedaňový odpis nedobytných pohledávek a zvýšení daňových odpisů dlouhodobého hmotného majetku, v souvislosti s přechodnými ustanoveními zákona o dani z příjmu.

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.



## Vybrané údaje z rozvahy družstva

		(v tis. Kč)	2007	2008	2009
<b>AKTIVA</b>					
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>604 553</b>	<b>565 568</b>	<b>536 005</b>
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál		0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek		524 532	470 861	422 064
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek		198	125	42
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek		464 327	419 363	362 165
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek		60 007	51 373	59 857
C.	Oběžná aktiva		79 176	93 964	112 833
C.I.	Zásoby		66	46	45
C.II.	Dlouhodobé pohledávky		4 568	5 366	8 346
C.III.	Krátkodobé pohledávky		12 258	20 822	30 741
CIV.	Krátkodobý finanční majetek		62 284	67 730	73 701
D.	Časové rozlišení		845	743	
<b>PASIVA</b>					
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>604 553</b>	<b>565 568</b>	<b>536 005</b>
A.	Vlastní kapitál		445 289	391 942	337 712
A.I.	Základní kapitál		353	328	302
A.II.	Kapitálové fondy		412 933	379 567	319 864
A.III.	Rezervní fond a ostatní fondy ze zisku		28 977	13 769	11 696
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let		2 038	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období		988	-1 722	6 111
B.	Cizí zdroje		159 264	173 626	198 032
B.I.	Rezervy		0	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky		62 740	69 179	85 724
B.III.	Krátkodobé závazky		49 917	63 977	63 524
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci		46 607	40 470	48 784
C.I	Časové rozlišení		0	0	0

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

Oprava, zpevnění a odvodnění manipulačních ploch - areál skladového hospodářství  
2 329

Rekonstrukce sociálního zařízení – areál skladového hospodářství  
246

Nový osobní automobil – správa družstva  
288

Vybavení kanceláří – administrativní budova Kamenická  
29

Výpočetní a kancelářská technika – administrativní budova Kamenická  
99

Vyřazení výpočetní a kancelářské techniky – administrativní budova Kamenická  
149

Vyřazení osobního automobilu – správa družstva  
449

## Členská a bytová evidence v číslech

Počet uskutečněných převodů bytů  
78

Počet povolených podnájmů  
46

Počet uchazečů o volné bytové jednotky  
9

Počet exekucí členských podílů  
9

Změny vlastníků (kupní a darovací smlouva)  
104

## Komentář k výsledku hospodaření

Kladný výsledek hospodaření, se podařilo zajistit především díky výnosům z dlouhodobého finančního majetku. Tedy finančními nástroji, které mají za cíl snížit riziko kumulace peněžních prostředků mimo rámec tzv. objemu pojištěných vkladů.

Portfolio dlouhodobého finančního majetku družstva se skládá z dluhopisů České republiky, hypotečních zástavních listů a dalších státních a korporátních dluhopisů. S pohledu investičního bankovníctví se jedná o konzervativní tituly s nízkým výnosem a dobrou likviditou.

Družstvo nespravuje tento majetek vlastními silami, ale využívá služeb externích partnerů, kterými jsou: ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB a ČP INVEST investiční společnost, a. s. a od roku 2009 nově i Conseq Investment Management, a.s.

Kladný výsledek hospodaření příznivě ovlivnily i výnosy z pronájmu nebytových prostor. Družstvo se v posledních letech snaží investicemi do nebytových prostor stávající objem udržet a získat v této oblasti dlouhodobé partnery.

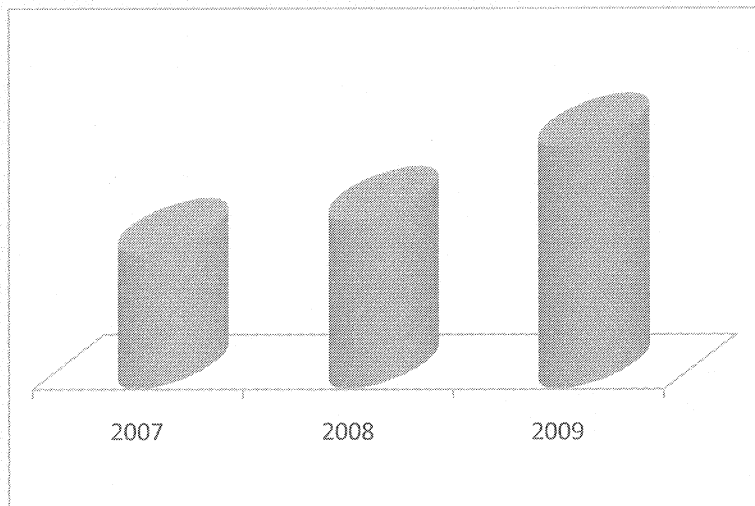
Představenstvo družstva



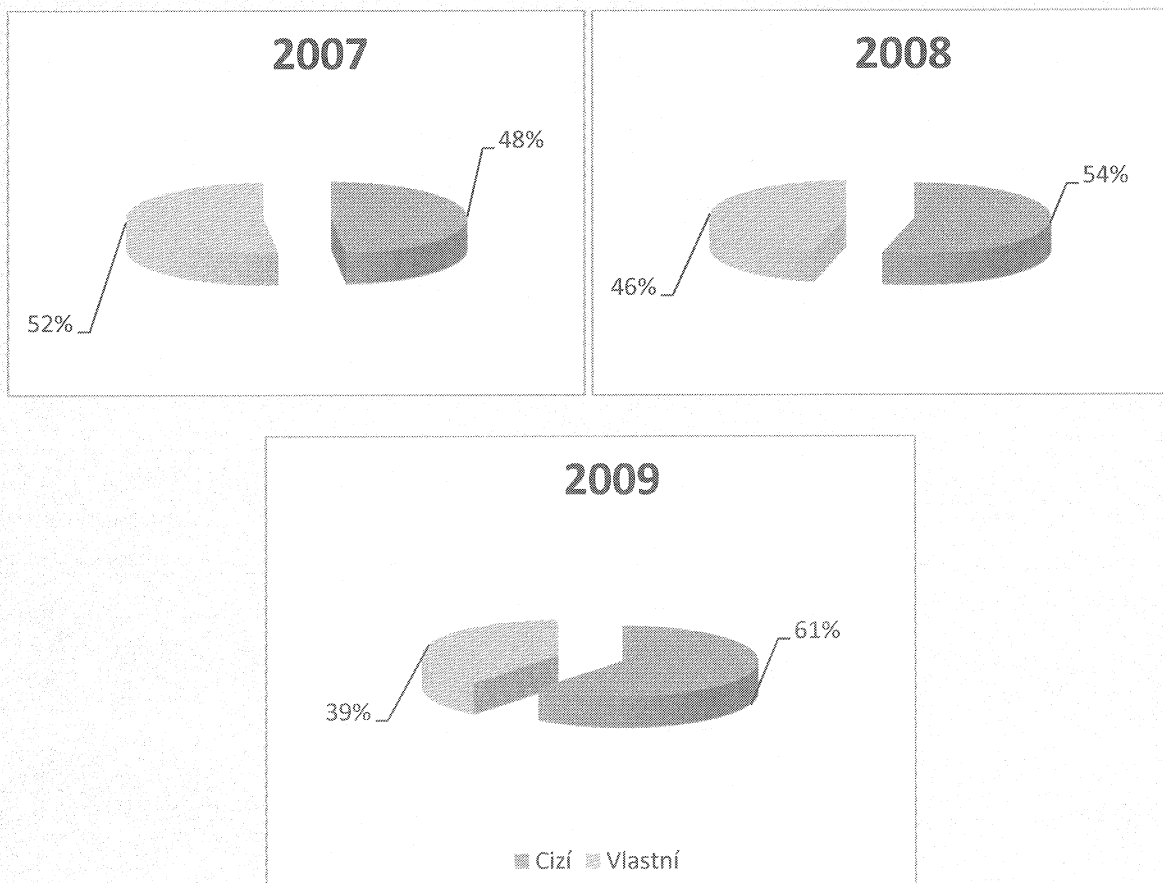


### Situace ve správě jednotek pro jiné fyzické nebo právnické subjekty

	2007	2008	2009
správa jednotek ve vlastnictví OSBD	2 230	1 991	1 686
správa jednotek – jiní vlastníci	2 077	2 316	2 599
z toho ve společenství vlastníků jednotek (SVJ)	613	756	1 086
počet spravovaných SVJ	45	55	67



Obrázek 2 Vývoj počtu spravovaných bytů v SVJ



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.

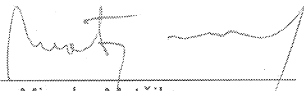
V technické péči o spravované objekty upřednostnit, s ohledem na dostupnost finančních prostředků, komplexní pojetí rekonstrukcí a modernizací těchto objektů. Využívat školení a semináře pořádané organizačními složkami Svazu českomoravských bytových družstev, případně vybranými dodavateli.


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

Představenstvo družstva

Zpracoval: Hnyk Michal

V Liberci dne 23. 03. 2010

  
Miroslav Matějka  
předseda představenstva

  
Michal Hnyk  
místopředseda představenstva



# ZPRÁVA A VÝROK AUDITORA

k účetní závěrce družstva OSBD, Liberec za rok 2009

pro členy družstva

IČO 00224138

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky družstva Okresního stavebního bytového družstva, Liberec k 31.12.2009. Představenstvo družstva odpovídá za sestavení účetní závěrky a vedení účetnictví tak, aby bylo úplné, průkazné a správné v souladu s platnými zákony a předpisy. Odpovědností auditora je vyjádření názoru na účetní závěrku jako celek na základě provedeného auditu.

Audit byl proveden v souladu se zákonem o účetnictví a zákonem o auditorech a auditorskými směrnici Komory auditorů České republiky a zákona o účetnictví v platném znění. Tyto předpisy vyžadují, abychom plánovali a provedli audit s cílem získat přiměřenou míru jistoty, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje ověření, provedené výběrovým způsobem, účetních záznamů a dalších informací prokazujících údaje účetní závěrky a posouzení účetních postupů a významných odhadů, použitých družstvem při sestavení závěrky a také posouzení celkové prezentace účetní závěrky. Na základě výsledků použitých auditorských postupů jsem nezjistil žádné skutečnosti, které by naznačovaly, že účetní záznamy družstva nebyly ve všech podstatných aspektech v souladu s platnými předpisy a zákony. Domnívám se, že provedený audit dává přiměřený podklad pro vydání výroku.

Podle mého názoru účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, závazků, vlastního kapitálu a finanční situace Okresního stavebního bytového družstva Liberec k 31. prosinci 2009 a výsledku hospodaření za rok 2009 v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými předpisy České republiky bez výhrad.

Ověření správnosti účetní závěrky provedl auditor, člen Komory auditorů ČR č. 0280, JUDr. Arnošt Samoel.

Liberec dne 19. dubna 2010

JUDr. Arnošt Samoel  
auditor

466 00 Jablonec n.N., Žitná 10A



## ROZVAHA v plném rozsahu

**ke dni 31.12.2009**  
( 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
2009		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

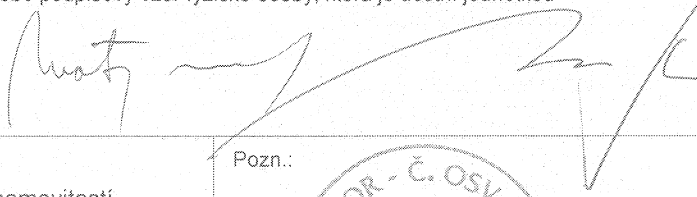

Kamenická 471  
Liberec 25  
460 06

Označení a	AKTIVA b	Čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A až D	1	547 081	-11 076	536 005	565 568
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek Součet B.I. až B.III.	3	433 140	-11 076	422 064	470 861
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.8.	4	318	-276	42	125
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	5				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6				
3.	Software	7	318	-276	42	125
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	372 965	-10 800	362 165	419 363
B. II. 1.	Pozemky	14	32 143		32 143	36 030
2.	Stavby	15	338 156	-8 904	329 252	382 619
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16	2 666	-1 896	770	714
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				
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	59 857		59 857	51 373
B. III. 1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	24				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	25				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	26	48 604		48 604	45 293
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a fiducí osoba, podstatný vliv	27	11 253		11 253	6 080
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	112 833		112 833	93 964
C. I.	Zásoby	Součet I.1. až I.6.	32	45		45	46
C. I. 1.	Materiál		33	45		45	46
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	8 346		8 346	5 366
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů		40				
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba		41				
3.	Pohledávky - podstatný vliv		42				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		43				
5.	Dlouhodobě poskytnuté zálohy		44				
6.	Dohadné účty aktivní		45				58
7.	Jiné pohledávky		46	8 346		8 346	5 308
8.	Odložená daňová pohledávka		47				
C. III.	Krátkodobé pohledávky	Součet III.1. až III.9.	48	30 741		30 741	20 822
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů		49	28 714		28 714	14 240
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí 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	23		23	868
7.	Krátkodobě poskytnuté zálohy		55	2 004		2 004	5 714
8.	Dohadné účty aktivní		56				
9.	Jiné pohledávky		57				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	Součet IV.1. až IV.4.	58	73 701		73 701	67 730
C. IV. 1.	Peníze		59	308		308	230
2.	Účty v bankách		60	73 393		73 393	67 500
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly		61				
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek		62				
D. I.	Časové rozlišení	Součet I.1. až I.3.	63	1 108		1 108	743
D. I. 1.	Náklady příštích období		64	667		667	743
2.	Komplexní náklady příštích období		65				
3.	Příjmy příštích období		66	441		441	

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	536 005	565 568
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.V.	68	337 973	391 942
A. I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	69	302	328
A. I. 1.	Základní kapitál		70	302	328
	2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	71		
	3.	Změny základního kapitálu	72		
A. II.	Kapitálové fondy	Součet II.1. až II.4.	73	319 864	379 567
A. II. 1.	Emisní ážio		74		
	2.	Ostatní kapitálové fondy	75	324 488	376 797
	3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	76	-4 624	2 770
	4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společností	77		
	5.	Rozdíly z přeměn společností	121		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	78	11 696	13 769
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond		79	11 564	13 436
	2.	Statutární a ostatní fondy	80	132	333
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	6 111	-1 722
B.	Cizí zdroje	Součet B.I. až B.IV.	85	198 032	173 626
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	85 724	69 179
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		92	492	
	2.	Závazky - ovládající a fidičí osoba	93		
	3.	Závazky - podstatný vliv	94		
	4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	95		
	5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	96	85 232	69 179
	6.	Vydané dluhopisy	97		
	7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	98		
	8.	Dohadné účty pasivní	99		
	9.	Jiné závazky	100		
	10.	Odložený daňový závazek	101		

Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
B. III.	Krátkodobé závazky	Součet III.1. až III.11.	102	63 524	63 977
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů		103	11 157	17 191
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba		104		
3.	Závazky - podstatný vliv		105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		106		
5.	Závazky k zaměstnancům		107	371	387
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		108	232	249
7.	Stát - daňové závazky a dotace		109	4 569	564
8.	Krátkodobé přijaté zálohy		110	25 576	27 478
9.	Vydané dluhopisy		111		
10.	Dohadné účty pasivní		112		
11.	Jiné závazky		113	21 619	18 108
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	Součet IV.1. až IV.3.	114	48 784	40 470
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé		115	48 784	40 470
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: 13.04.2010		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.: 	



## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

**ke dni 31.12.2009**  
( 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

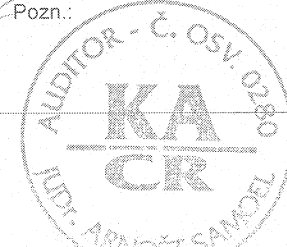
Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2009		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	13 726	15 850
II. 1.	Tržby za prodej výrobků a služeb	5	13 726	15 850
2.	Změna stavu zásob vlastní výroby	6		
3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba Součet B.1. až B.2.	8	51 442	59 734
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	1 644	1 797
2.	Služby	10	49 798	57 937
+	Přidaná hodnota I. - A. + II. - B.	11	-37 716	-43 884
C.	Osobní náklady Součet C.1. až C.4.	12	8 575	8 079
C. 1.	Mzdové náklady	13	5 582	5 148
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	911	862
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	1 799	1 794
4.	Sociální náklady	16	283	275
D.	Daně a poplatky	17	788	476
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	1 151	1 032
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu Součet III.1. až III.2.	19	59 945	46 066
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	59 945	46 066
2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu Součet F.1. až F.2.	22	59 104	46 059
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	59 104	46 059
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	51 091	59 106
H.	Ostatní provozní náklady	27	4 747	5 075
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodářství rozdíl výnosů a nákladů římská I. až písmeno I.	30	-1 045	567

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.		
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	1 823	1 122
K.	Náklady z finančního majetku	38	126	92
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	1 673	2 144
N.	Nákladové úroky	43	988	648
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	7 826	451
O.	Ostatní finanční náklady	45	1 988	5 251
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření	Rozdíl výnosů a nákladů římská VI. až písmeno P.	8 220	-2 274
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	Součet Q.1. až Q.2.	1 250	
Q. 1.	-splatná	50	1 250	
2.	-odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	5 925	-1 707
XIII.	Mimořádné výnosy	53	186	1
R.	Mimořádné náklady	54		16
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.	186	-15
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.	6 111	-1 722
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	provozní výsl. hosp. + finanční výsl. hosp. + XIII. - R.	7 361	-1 722

Sestaveno dne: 19.04.2010	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)

### OBEČNÉ ÚDAJE

#### a) Popis účetní jednotky

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

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

<b>Předseda představenstva</b>	Miroslav Matějka
<b>Místopředseda představenstva</b>	Michal Hnyk
<b>Členové</b>	Ing. Libuše Šafářová Václav Vinš Ing. Karel Volše Mgr. Nina Houšková Jaroslav Forejt
<b>Předseda kontrolní komise</b>	Alžběta Martinská
<b>Členové</b>	Věra Frýbová Hübner František Vlasta Celbová Jaroslava Císařová

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

<b>Celkem</b>	302
<b>z toho zapsaný</b>	300
<b>nezapsaný</b>	2

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

2008	4 307
2009	4 431

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

Ukazatel	Celkem	z toho řídicí pracovníci
Průměrný počet zaměstnanců		
2008	15	2
2009	15	2
Osobní náklady (Výkaz zisku a ztráty ř.12)		
2008	8 079	
2009	8 575	
z toho funkcionářské odměny		
Odměny ostatních členů statutárních, dozorčích orgánů		
2008	216	
2009	324	
Odměny členů výborů středisek bytového hospodářství		
2008	646	
2009	587	
Odměny celkem (Výkaz zisku a ztráty ř.14)		
2008	862	
2009	911	

*Poznámka: V účetním období 2009 byl u funkcionářských odměn, vyjma výše uvedených nákladů proveden odvod na zdravotní pojištění v zákonem stanovené výši.*

## 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.	
	2008	2009	2008	2009
Budovy (mimo DBV)	16 987	19 493	8 287	8 904
Stroje, přístroje a zařízení	689	808	480	381
Dopravní prostředky	1 256	1 093	1 087	859
Výpočetní technika	815	765	478	656
Celkem	19 747	22 159	10 332	10 800

*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 1.1.2009	Přírůstky		Úbytky		Stav k 31.12.2009
		Nákup	Aktivace a ostatní	Prodej	Vyřazení a ostatní	
01 – Dlouhodobý nehmotný majetek	318					318
02 – Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný	393 665		3 012		55 855	340 822
03 – Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný	36 030				3 887	32 143
04 – Nedokončený dl.hm. a nehm. majetek a poř.dl.fin.maj.						

*Poznámka:* Tabulka 1.4 popisuje přírůstky a úbytky u dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku a investic. V účetním období 2009 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 55 254 tis. Kč ve smyslu zákona č. 72/94 Sb. v platném znění; oprava a zpevnění manipulačních ploch ve skladovém areálu družstva v částce 2 329 tis. Kč; nákup nového osobního automobilu v částce 288 tis. Kč; vyřazení osobního automobilu a kancelářské techniky v částce 601 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.	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
01 – Dlouhodobý nehmotný majetek odpisovaný	318	318	194	277	125	41
02 – Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný	393 665	340 822	10 332	10 800	383 333	330 022
03 – Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný	36 030	32 143				
04 – Nedokončený dl.hm. a nehm. majetek a poř.dl.fin.maj						

*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 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.)**

Název	Identifikace	Oceňovací rozdíly	Tržní hodnota
CZECH REPUBLIC Float 04/11/12	CZ0001002505		3 411
CZECH REPUBLIC Float 10/27/16	CZ0001002331		974
GENERAL ELEC Float 10/04/10	XS0230853052		989
GENERAL ELEC Float 10/04/10	XS0230853052		6
CZECH REPUBLIC 3,55 10/18/12	CZ0001001887		2 288
NDB 0 04/23/12	XS0146143549		2 975
CZECH REPUBLIC 2,55 10/18/10	CZ0001001242		3 155
CZECH REPUBLIC 6,4 04/14/10	CZ0001000731		635
FHB MORTGAGE BAN 0 07/02/10	HU0000652169		1 455
FORTIS BANQUE LU 4,29 09/08/10	XS0384906482		4 810
FORTIS BANQUE LU 4,29 09/08/10 (AÚV)	XS0384906482		6
HSB NORDBANK AG 4 11/18/10	XS0205358061		1 012
ČSOB AKCIOVÝ MIX, OPF	770000001170	46	565
ČSOB INSTITUCI. -STÁTNÍCH DLUHOPISŮ	CZ0008472354	257	11 500
KBC MONEY CZK ALPHA DIV	LU0321028598		100
KBC MONEY CZK OMEGA DIV	LU0321028671	3	966
ČP Invest (FKD)	CZ0008471786	4 204	20 010
CONSEQ státních dluhopisů	CZ0008473121	114	5 000
Celkem		4 624	59 857

**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 z fondu ČSOB bytových družstev, Fondu korporátních dluhopisů a dluhopisů nebo podílových fondů na ně zaměřených resp. hypotečních zástavních listů. Účetní jednotka využívá pro správu svého portfolia služeb těchto společností: ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB, ČP INVEST investiční společnost, a. s. a Conseq Investment Management, a. s. V běžném účetním období, došlo nejen k umazání ztrátových pozic, do kterých se dostalo portfolio účetní jednotky v průběhu předchozího účetního období, ale dosáhlo i významného zhodnocení, které se opět promítlo do jejího celkového hospodaření za rok 2009.

**1.1. Krátkodobý finanční majetek – účty v bankách**

Název bankovního ústavu	IČ	Stav k 31.12.2008	Stav k 31.12.2009
Československá obchodní banka, a. s.	00001350	41 165 494,88	52 811 103,82
Komerční banka, a.s.	45317054	976 238,42	973 625,43
Česká spořitelna, a.s.	45244782	25 357 980,07	19 608 150,16
Celkem		67 499 713,37	73 392 879,41

**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. 2009“, který je pracován v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.

**Poznámky k výkazu:**

- B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku
- F. Rezervní fondy
- G. Ostatní fondy ze zisku
- H. Kapitálové fondy
- I. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku
- J. Zisk minulých účetních období
- L. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění

- Příjem a výdej základních členských vkladů od členů
- Převod dle usnesení shromáždění delegátů konaného dne 15.05.2008
- Tvorba a čerpání FKSP, převod na dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu
- Vyřazení bytů do vlastnictví a vypořádání členských podílů
- Z hospodaření z krátkodobého finančního majetku
- Hospodářský výsledek z minulých let
- Hospodářský výsledek dosažený v běžném účetním období

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

Hospodářský výsledek roku 2008 ve výši -1 721 914, 92 Kč, byl uhrazen následovně:

Nedělitelný fond

1 721 914,92 Kč

3) Základní kapitál (v tis.)

Členské vklady celkem		V obchodní rejstříku			
		Zapsané		Nezapsané	
2008	2009	2008	2009	2008	2009
328	302	300	2	28	2
Celkem k 31. 12. 2009					302 400,00 Kč

POHLEDÁVKY

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

Pohledávky po lhůtě splatnosti	2008	2009
Celkem	1 046	219
z toho:		
do 90 dnů po lhůtě splatnosti	235	151
90 až 180 dnů po lhůtě splatnosti	220	49
180 až 360 dnů po lhůtě splatnosti	158	19
nad 360 dnů	433	

*Popis změny:* k 31. 12. běžného účetního období provedla účetní jednotka Okresní stavební bytové družstvo, účetní odpis pohledávek z obchodního styku ve výši 1 164 tis. Kč;

ZÁVAZKY

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

Pohledávky po lhůtě splatnosti	2008	2009
Celkem		99
z toho:		
do 90 dnů po lhůtě splatnosti		99
90 až 180 dnů po lhůtě splatnosti		
180 až 360 dnů po lhůtě splatnosti		
nad 360 dnů		

BANKOVNÍ ÚVĚRY A VÝPOMOCI

Rekapitulace bankovních úvěrů, výpomocí (v tis.)

Druh úvěru	Úroková sazba	Účel použití	Stav k 1.1.2009	Stav k 31.12.2009	Zajištění
Dlouhodobý	0,5% – 1,0%	Družstevní výstavba (anuita)	35 295	29 154	A
Dlouhodobý	6,31%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Pilínkovská 415 - 416, Liberec	1 424	1 206	B
Dlouhodobý	6,31%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Pilínkovská 414, Liberec	1 000	959	B
Dlouhodobý	6,46%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Jeřmanická 480 – 481, Liberec	2 751	2 569	B
Dlouhodobý	6,18%	Rekonstrukce a modernizace bytového domu – Liberecká 606 – 609, Sřtelecký vrch 610 - 615, Chrástava		14 896	B
Celkem			40 470	48 784	

*Poznámka:*

A viz. část 1.5. této Přílohy

B bianko směnka účetní jednotky a ručitelská prohlášení spoluvlastníků společných částí předmětných nemovitostí



## DOTACE

### Rekapitulace přijatých dotací

Druh	Titul	Účel použití	Výše dotace	Legislativa
Nepřímá	PANEL	na úhradu úroků k úvěrům na opravy a modernizace panelových domů	3 775 388,00 Kč	NV ČR č. 299/2001 Sb.
Nepřímá	PANEL	na úhradu úroků k úvěrům na opravy a modernizace panelových domů	1 036 683,00 Kč	NV ČR č. 299/2001 Sb.
Přímá	VPV	na úhradu části nákladů spojených s opravami panelového domu	1 499 000,00 Kč	NV ČR č. 63/2006 Sb.

*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.*

## 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	
	2008	2009
Správa bytového fondu + pronájem nebytových prostor včetně oprav a údržby bytového fondu	74 956	64 817
<b>Celkem</b>	<b>74 956</b>	<b>64 817</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 JUDr. Arnošta Samoela, Auditor KA ČR č. 0280. Výše nákladů vynaložených na audit účetní závěrky a jiné ověřovací služby činila v roce 2009 61 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 dodavateli služeb a konečnými spotřebiteli.

Datum vyhotovení: 22. března 2010

Seřadil: Hnyk Michal

Hnyk Michal  
místopředseda představenstva

Miroslav Matějka  
předseda představenstva



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

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH  
VLASTNÍHO KAPITÁLU**  
ke dni 31.12.2009  
( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**Okresní stavební bytové  
družstvo**

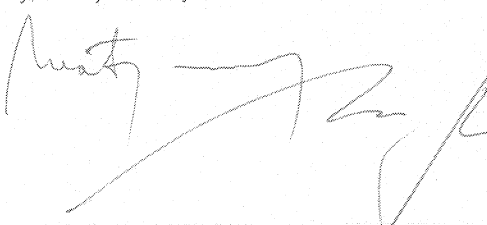
Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Kamenická 471

Liberec 25

460 06

	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	300			300
B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku	28	1	27	2
C. Součet A +/- B	328	XX	XX	XX
D. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly				
* Součet A +/- B +/- D	XX	XX	XX	302
E. Emisní ážio				
F. Rezervní fondy	13 436		1 872	11 564
G. Ostatní fondy ze zisku	333	185	386	132
H. Kapitálové fondy	376 797	6 842	59 151	324 488
I. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku	2 770		7 394	-4 624
J. Zisk minulých účetních období				
K. Ztráta minulých účetních období	-1 722	1 722		
L. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	XX	6 111	XX	6 111
* Celkem	<b>391 942</b>	<b>14 861</b>	<b>68 830</b>	<b>337 973</b>

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
19.04.10		
12:52		



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

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

( výkaz cash-flow )  
ke dni 31.12.2009  
( 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		67 730
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	7 361
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	-8 142
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	1 151
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	-8 185
A. 1 4	Výnosy z dividend a podílů na zisku	
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky	-685
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-423
A. *	<b>Čistý peněžní tok z prov.činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mim.položkami</b>	-781
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-13 734
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-13 264
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	-471
A. 2 3	Změna stavu zásob	1
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>	-14 515
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-988
A. 4	Přijaté úroky	1 673
A. 5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	-111
A. 6	Příjmy a výdaje spojené s mimořádným hospodářským výsledkem včetně daně z příjmů	
A. ***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	-13 941
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-3 011
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	841
B. 3	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	
B. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	-2 170
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	16 053
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	6 029
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, emisního ážia atd.	
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	-27
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	8 314
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	-2 258
C. 2 6	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené daně	
C. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	22 082
F.	<b>Cisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	5 971
R.	<b>Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období</b>	73 701

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
19.04.10		