

Výroční zpráva za rok 2007

Okresní stavební bytové družstvo, zapsané v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 313

základní údaje

název	Okresní stavební bytové družstvo
sídlo	Kamenická 471, Liberec 25, 460 06
webová stránka	www.osbdkamenicka.cz
datum vzniku	22. srpna 1972

představenstvo

předseda představenstva	Miroslav Matějka	Hodkovice nad Mohelkou
místopředseda představenstva	Michal Hnyk	Liberec
člen představenstva	Nina Houšková Mgr.	Liberec
člen představenstva	Jaroslav Forejt	Liberec
člen představenstva	Libuše Šafářová Ing.	Frýdlant v Čechách
člen představenstva	Václav Vinš	Hrádek nad Nisou
člen představenstva	Karel Volše Ing.	Liberec

kontrolní komise

předseda kontrolní komise	Viktor Švub	Chrastava
člen kontrolní komise	Alžběta Martinská	Liberec
člen kontrolní komise	Věra Frýbová	Liberec
člen kontrolní komise	Jaroslava Císařová Ing.	Liberec
člen kontrolní komise	Vlasta Celbová	Frýdlant v Čechách

slovo úvodem a stručná charakteristika hospodaření družstva v roce 2007

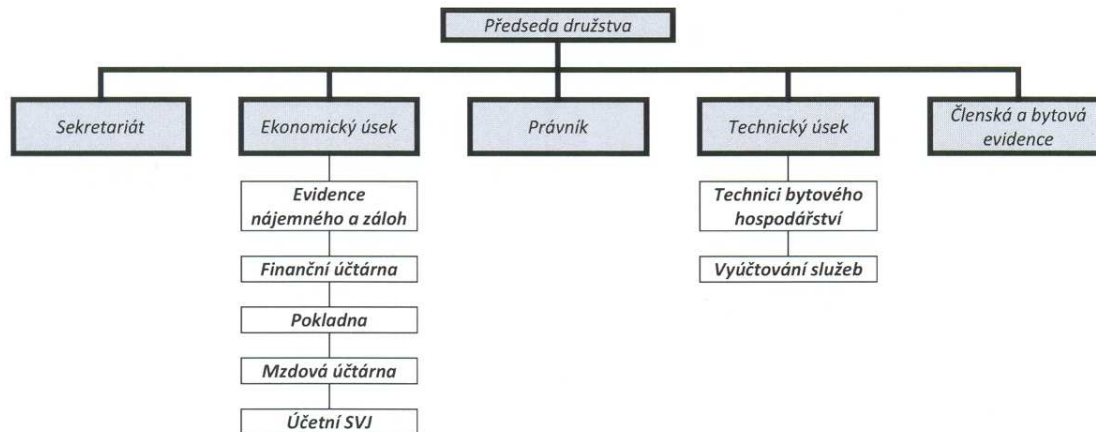
Družstvo je z hospodářského hlediska členěno na:

- 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 včetně střediska Správy družstva - jejich úkolem je vytváření výnosů, které slouží k minimalizaci nákladů na správu, kterými jsou zatěžována střediska bytová

Hospodaření družstva je i z vnitřního pohledu orientováno neziskově, tzn., že veškeré výnosy nebytových středisek jsou přednostně směřovány k minimalizaci nároků na příspěvek na správu družstva ze středisek bytového hospodářství.

Okresní stavební bytové družstvo se aktivně podílí na správě cca 4 000 bytových jednotek v Libereckém kraji. Aktivním přístupem se družstvo jako účetní jednotka především snaží vytvořit si za stávající situace dobré předpoklady pro výkon správcovské činnosti i v dalších letech. V tomto období nabývá na významu stále více, hlavně výkon správy pro nově vzniklá společenství vlastníků bytových jednotek. Z dlouhodobého hlediska je tato aktivita pro další působení na trhu v tomto sektoru služeb nesporně klíčová. Vlastnických bytů totiž přibývá, a tak je nutné, aktivním přístupem už v současné době poskytovat služby stávajícím a všem potenciálním vlastníků na co nejvyšší úrovni, aby při jejich rozhodování, komu svěří správu svého majetku, vzali v úvahu i dosavadního správce.

popis organizační struktury OSBD



hospodaření družstva v roce 2007

hospodářský výsledek

dosažený účetní zisk před zdaněním 1 651 067,59 Kč

Dosažený hospodářský výsledek je přiměřený k účetním případům, které proběhly v roce 2007. Finanční operace s kladným vlivem na hospodářský výsledek z pohledu jeho výše byly zejména tyto: nákup hypotečních zástavních listů (HZL) a dividendy z kapitálového majetku. Opačný vliv mělo zejména zvýšení nákladů na: funkcionářské odměny, daňové odpisy hmotného a nehmotného majetku, nákup kapitálového majetku

(diskont HZL, kurzové rozdíly), zvýšení režijních nákladů souvisejících se správou bytových jednotek (pojistné, daň z nemovitosti).

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.

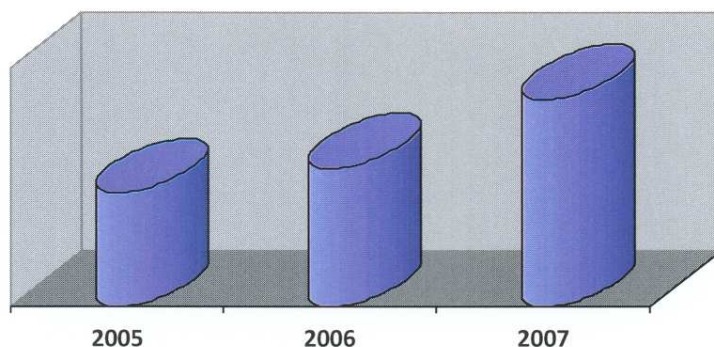
Družstvo zpracovalo účetní výkazy v plném rozsahu a tyto byly auditorem schváleny, stejně tak, jako v minulých letech, s výrokem „bez výhrad“. Výkaz zisku a ztráty, cash flow, rozvaha s přílohou, jakož i výrok auditora, tvoří nedílnou součást této zprávy.

vývoj v některých činnostech OSBD

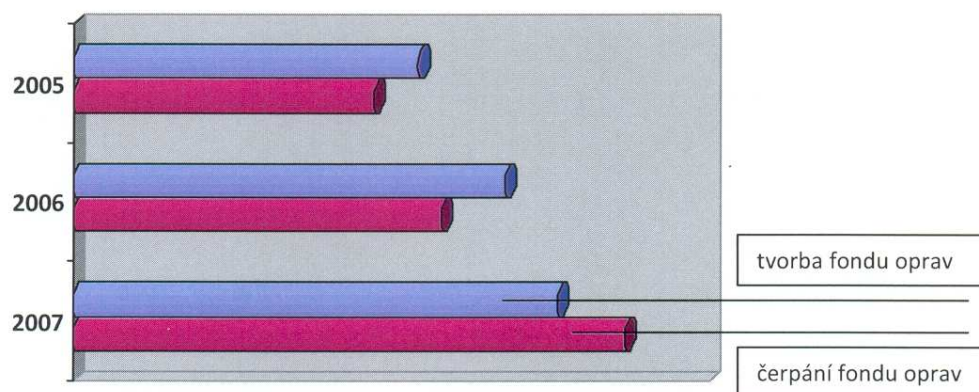
technická péče o bytové domy v tisících Kč

	2005	2006	2007
stav fondu oprav k prvnímu dni kalendářního roku	58 716	62 873	68 902
tvorba fondu oprav celkem	32 577	40 786	45 716
čerpání fondu oprav celkem	28 420	34 757	52 123
stav fondu oprav k poslednímu dni kalendářního roku	62 873	68 902	62 495

vývoj hodnoty oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů

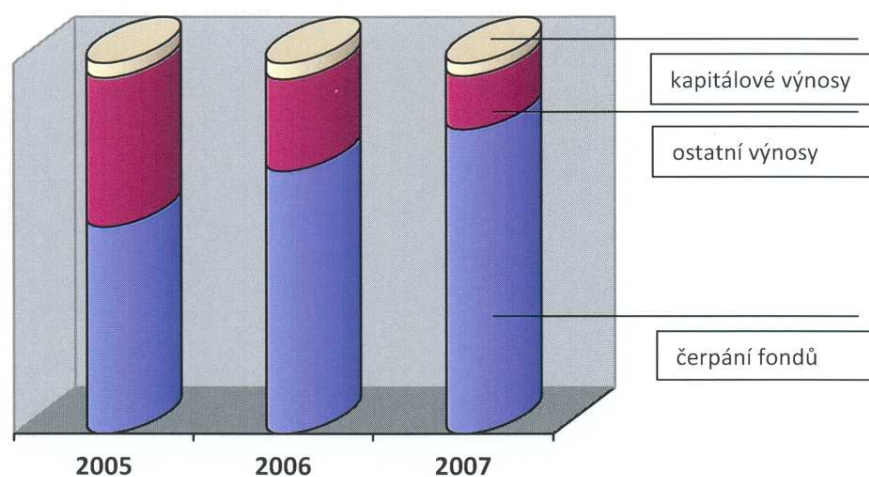
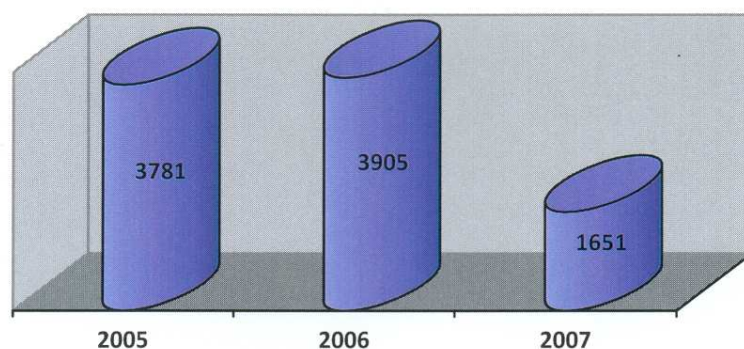


porovnání vývoje tvorby a čerpání fondu oprav



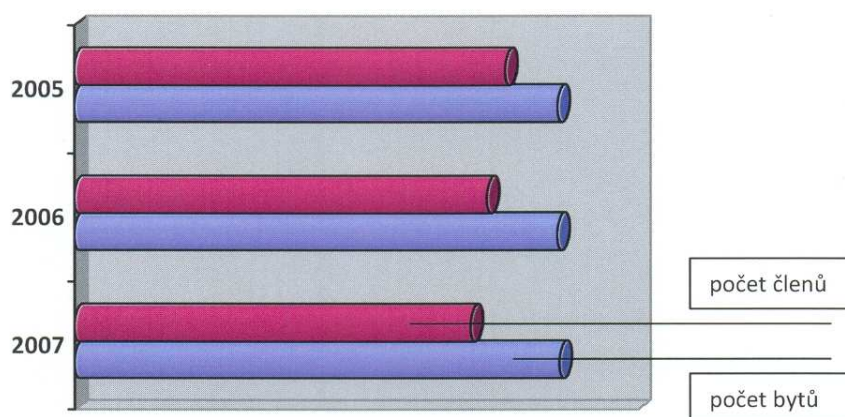
vybrané ekonomické ukazatele v tisících Kč

	2005	2006	2007
vlastní jmění	521 636	480 255	445 289
základní kapitál	383	377	353
kapitálové fondy	488 575	448 326	412 933
fondy ze zisku	28 897	28 930	28 977
nedělitelný fond	18 568	18 568	18 568
statutární fond	10 329	10 362	10 409
krátkodobé pohledávky	66 779	58 162	12 258
krátkodobé závazky	94 250	86 405	49 917
dlouhodobý hmotný majetek	554 666	507 440	524 532
zásoby	55	67	66
finanční majetek	116 205	120 011	122 291

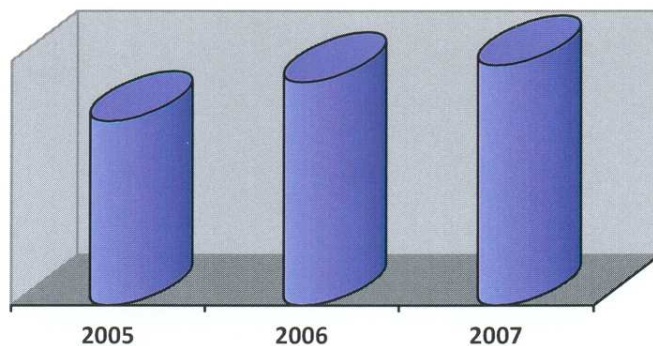
podíl realizovaných výnosů z kapitálového majetku na celkových výnosech**vývoj výsledku hospodaření v tisících Kč**

statistické ukazatele družstva

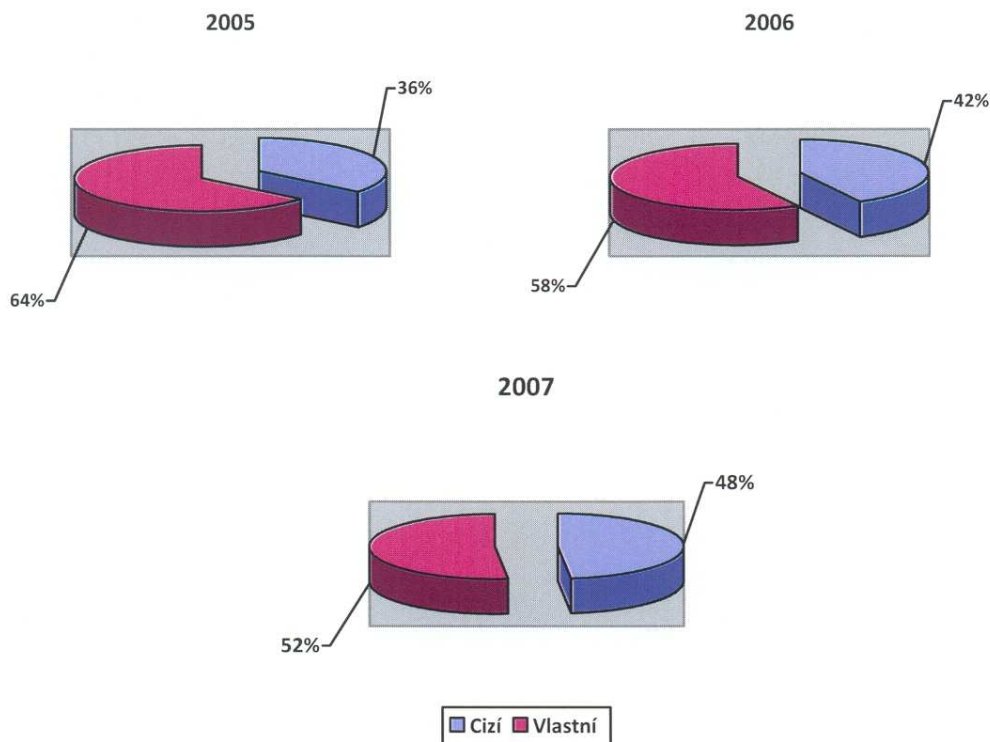
	2005	2006	2007
počet členů	3 827	3 667	3 519
počet spravovaných bytových jednotek	4 291	4 286	4 307
výše členského vkladu (Kč)	100	100	100
počet zaměstnanců	16	15	15

vývoj počtu spravovaných bytů a členské základny OSBD**situace ve správě bytů pro vlastníky a společenství vlastníků jednotek**

	2005	2006	2007
správa bytových jednotek ve vlastnictví OSBD	2 756	2 477	2 230
správa bytových jednotek – jiní vlastníci	1 535	1 809	2 077
z toho ve společenství vlastníků jednotek (SVJ)	452	548	589
počet spravovaných SVJ	35	45	55

vývoj počtu spravovaných bytů v SVJ

vývoj podílu správy vlastních a cizích bytů



závěr

Okresní stavební bytové družstvo je jedním z družstev organizovaných ve Svazu českých a moravských bytových družstev, které se aktivně podílejí na správě bytového fondu na Liberecku. Jako jediné má však dlouholeté zkušenosti se správou různých typů objektů, především z pohledu stavebně-technického. Mezi objekty ve správě najdeme jak domy o 4 až 6 jednotkách na periferiích Liberce, tak domy na největších libereckých sídlištích s desítkami bytových a nebytových jednotek.

Výkonem správy nemovitostí, která v sobě zahrnuje širokou škálu činností, se družstvo zabývá již 35 let. Za tuto dlouhou dobu prošlo družstvo, stejně jako všechny oblasti lidské činnosti, vývojem. Od výkonu správy, výhradně pro svoji členskou základnu, pomalu, ale jistě přechází ve správce, který tuto službu nabízí i cizím subjektům - v poslední době zejména nově vznikajícím společenstvím vlastníků jednotek. V této souvislosti bychom chtěli ujistit všechny naše stávající a budoucí členy, že i při této nevyhnutelné změně se snažíme, tam, kde vidíme zájem ze strany členů, zachovat stávající družstevní principy.

Nově příchozím nabízíme především efektivní výkon správy nemovitého majetku, profesionální přístup a léty prověřenou kvalitu našich služeb.

Zpracoval: Hnyk Michal

V Liberci dne 17.03.2008


Miroslav Matějka
předseda představenstva


Michal Hnyk
místopředseda představenstva

ZPRÁVA A VÝROK AUDITORA

k účetní závěrce družstva OSBD, Liberec za rok 2007

pro členy družstva

IČO 00224138

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky družstva Okresního stavebního bytového družstva, Liberec k 31.12.2007. 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 směrnicemi 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 2007 a výsledku hospodaření za rok 2007 v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými předpisy České republiky.

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

Liberec dne 25.03.2008

JUDr. Arnošt Samoel

auditor

466 00 Jablonec n.N., Žitná 10A



ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2007
(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
2007		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

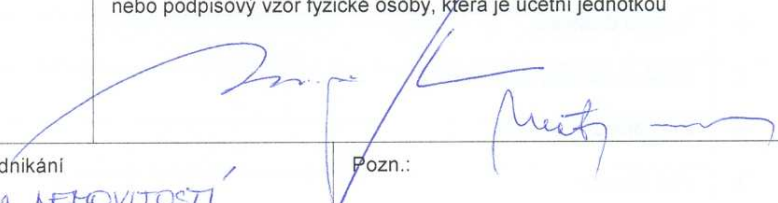
Kamenická 471
Liberec 6
460 06

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	614 048	-9 495	604 553	686 663
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				-7
B.	Dlouhodobý majetek Součet B.I. až B.III.	3	534 027	-9 495	524 532	507 440
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.8.	4	293	-95	198	269
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	5				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6				
3.	Software	7	293	-95	198	269
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	473 727	-9 400	464 327	507 171
B. II. 1.	Pozemky	14	41 170		41 170	41 198
2.	Stavby	15	430 035	-7 800	422 235	464 915
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16	2 522	-1 600	922	1 058
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	17				
5.	Základní stádo a tažná zvířata	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	60 007		60 007	
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	49 037		49 037	
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	27	10 970		10 970	
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28				
6.	Požizovaný 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	79 176		79 176	178 460
C. I.	Zásoby	Součet I.1. až I.6.	32	66		66	67
C. I. 1.	Materiál		33	66		66	67
2.	Nedokončená výroba a polotovary		34				
3.	Výrobky		35				
4.	Zvířata		36				
5.	Zboží		37				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby		38				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	Součet II.1. až II.8.	39	4 568		4 568	220
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.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		44				
6.	Dohadné účty aktivní		45	425		425	
7.	Jiné pohledávky		46	4 143		4 143	220
8.	Odložená daňová pohledávka		47				
C. III.	Krátkodobé pohledávky	Součet III.1. až III.9.	48	12 258		12 258	58 162
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů		49	9 622		9 622	4 443
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	553		553	
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		55	2 083		2 083	53 719
8.	Dohadné účty aktivní		56				
9.	Jiné pohledávky		57				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	Součet IV.1. až IV.4.	58	62 284		62 284	120 011
C. IV. 1.	Peníze		59	193		193	93
2.	Účty v bankách		60	62 091		62 091	85 152
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly		61				34 766
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek		62				
D. I.	Časové rozlišení	Součet I.1. až I.3.	63	845		845	770
D. I. 1.	Náklady příštích období		64	708		708	676
2.	Komplexní náklady příštích období		65				
3.	Příjmy příštích období		66	137		137	94

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	604 553	686 663
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.V.	68	445 289	480 255
A. I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	69	353	377
A. I. 1.	Základní kapitál		70	353	377
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		71		
3.	Změny základního kapitálu		72		
A. II.	Kapitálové fondy	Součet II.1. až II.4.	73	412 933	448 326
A. II. 1.	Emisní ážio		74		
2.	Ostatní kapitálové fondy		75	414 233	449 847
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		76	-1 300	-1 521
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách		77		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	78	28 977	28 930
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond		79	18 568	18 568
2.	Statutární a ostatní fondy		80	10 409	10 362
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	Součet IV.1. až IV.2.	81	2 038	
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		82	2 038	
2.	Neuhrazená ztráta minulých let		83		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/		84	988	2 622
B.	Cizí zdroje	Součet B.I. až B.IV.	85	159 264	206 408
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	62 740	68 902
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		92		
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba		93		
3.	Závazky - podstatný vliv		94		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		95	245	
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy		96	62 495	68 902
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	49 917	86 405
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů		103	12 394	7 196
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	386	343
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		108	225	227
7.	Stát - daňové závazky a dotace		109	82	356
8.	Krátkodobé přijaté zálohy		110	25 433	69 397
9.	Vydané dluhopisy		111		
10.	Dohadné účty pasivní		112		
11.	Jiné závazky		113	11 397	8 886
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	Součet IV.1. až IV.3.	114	46 607	51 101
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé		115	46 607	51 101
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: 30. 3. 2008		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky DRUŽSTVO	Předmět podnikání SPRÁVA NEHOVITOSTÍ	Pozn.: 	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2007
(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
2007		00224138

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

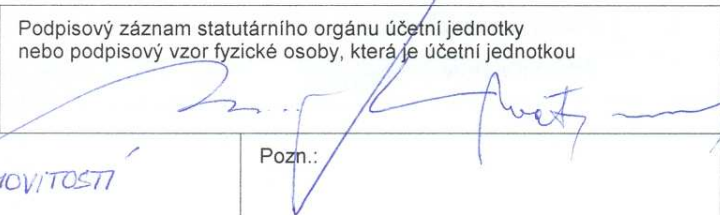
Okresní stavební bytové družstvo

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

Kamenická 471
Liberec 6
460 06

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1		15
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže I. - A.	3		15
II.	Výkony Součet II.1. až II.3.	4	15 775	17 017
II. 1.	Tržby za prodej výrobků a služeb	5	15 775	17 017
2.	Změna stavu zásob vlastní výroby	6		
3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba Součet B.1. až B.2.	8	45 907	30 634
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	2 001	4 466
2.	Služby	10	43 906	26 168
+	Přidaná hodnota I. - A. + II. - B.	11	-30 132	-13 602
C.	Osobní náklady Součet C.1. až C.4.	12	7 396	6 875
C. 1.	Mzdové náklady	13	4 710	4 507
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	872	755
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	1 560	1 511
4.	Sociální náklady	16	254	102
D.	Daně a poplatky	17	575	556
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	904	612
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu Součet III.1. až III.2.	19	43 483	
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	43 483	
2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu Součet F.1. až F.2.	22	43 503	
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	43 503	
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	44 814	29 749
H.	Ostatní provozní náklady	27	5 435	4 902
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření rozdíl výnosů a nákladů římská I. až písmeno I.	30	352	3 202

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	465	142
K.	Náklady z finančního majetku	38	357	
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	2 201	1 576
N.	Nákladové úroky	43	501	578
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	258	558
O.	Ostatní finanční náklady	45	777	1 001
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření	Rozdíl výnosů a nákladů římská VI. až písmeno P.	1 289	697
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	Součet Q.1. až Q.2.	663	1 283
Q. 1.	-splatná	50	663	1 283
2.	-odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	978	2 616
XIII.	Mimořádné výnosy	53	15	6
R.	Mimořádné náklady	54	5	
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	Součet S.1. až S.2.		
S. 1.	-splatná	56		
2.	-odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	XIII. - R. - S.	10	6
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.	988	2 622
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	provozní výsl. hosp. + finanční výsl. hosp. + XIII. - R.	1 651	3 905

Sestaveno dne: 20. 3. 2008		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky DRUŽSTVO	Předmět podnikání SPRAVA KEMOVITOSTI	Pozn.: 	

Příloha k účetní závěrce (v plném rozsahu)

OBEČNÉ 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 6, 460 06
Právní forma:	Družstvo
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	22. srpna 1972
Předmět činnosti:	<ul style="list-style-type: none">• činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:<ul style="list-style-type: none">- provádění popřípadě zajišťování údržby, oprav a modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů- organizování přípravy a provádění popřípadě zabezpečování výstavby bytů, rodinných domků a nebytových prostor- zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor- přidělování bytů, rodinných domků s nebytových prostor a uzavírání příslušných smluv• správa a údržba nemovitostí
Předmět podnikání:	<ul style="list-style-type: none">• činnost účetních poradců, vedení účetnictví

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

Předseda představenstva	Miroslav Matějka
Místopředseda představenstva	Michal Hnyk
Členové	Ing. Libuše Šafářová Václav Vinš Ing. Karel Volše Mgr. Nina Houšková Jaroslav Forejt
Předseda kontrolní komise	Viktor Švub
Členové	Věra Frýbová Alžběta Martinská Vlasta Celbová Jaroslava Císařová

Výše uvedené složení statutárního a kontrolního orgánu OSBD bylo zvoleno dne 27.4.2006 na jednání shromáždění delegátů OSBD. Na žádost p.Švuba Viktora, byl tento uvolněn z funkce k 31.12.2007. Na poslední schůzi kontrolní komise dne 13.09.2007 byla zvolena předsedkyní kontrolní komise od 1.1.2008 paní Alžběta Martinská a zároveň doplněna za člena kontrolní komise pan František Hübner.

c) Základní kapitál společnosti (v tis.)

Celkem	353
z toho zapsaný	300
nezapsaný	53

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

2006	4 286
2007	4 307

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

Ukazatel	Celkem	z toho řídicí pracovníci
Průměrný počet zaměstnanců		
2006	15	2
2007	15	2
Osobní náklady (Výkaz zisku a ztráty ř.12)		
2006	6 875	
2007	7 396	
z toho funkcionářské odměny		
Odměny ostatních členů statutárních, dozorčích orgánů		
2006	191	
2007	214	
Odměny členů výborů středisek bytového hospodářství		
2006	564	
2007	658	
Odměny celkem (Výkaz zisku a ztráty ř.14)		
2006	755	
2007	872	

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, nevyplývající 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		Oprávkky k 31.12.	
	2006	2007	2006	2007
Budovy (mimo DBV)	14 039	15 199	7 353	7 800
Stroje, přístroje a zařízení	542	542	129	248
Dopravní prostředky	1 254	1 255	840	980
Výpočetní technika	497	725	266	372
Celkem	16 332	17 721	8 588	9 400

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

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 1.1.2007	Přírůstky		Úbytky		Stav k 31.12.2007
		Nákup	Aktivace a ostatní	Prodej	Vyřazení a ostatní	
01 – Dlouhodobý nehmotný majetek	269	24				293
02 – Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný	474 561	227	1 276		43 507	432 557
03 – Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný	41 198	32		60		41 170
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 2007 byly účetní jednotkou zaneseny tyto významné účetní případy související s pohybem majetku; vyřazení bytů, převedených účetní jednotkou do osobního vlastnictví členů ve výši 43.507 tis. Kč ve smyslu zákona č. 72/94 Sb. v platném znění; k software pro správu bytového fondu, byly v částce 24 tis. Kč přikoupeny další licence; byla nakoupena nová výpočetní technika v částce 227 tis. Kč;

1.4. Přehled o pořizovacích cen 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.	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
01 – Dlouhodobý nehmotný majetek odpisovaný	269	293		95	269	198
02 – Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný	474 561	432 557	8 588	9 400	465 973	423 157
03 – Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný	41 198	41 170				
04 – Nedokončený dl.hm. a nehm. majetek a poř.dl.fin.maj						

Poznámka: Tabulka 1.4. popisuje přírůstky a úbytku 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 OSBD je zatížena zástavním právem, jeho rozpis však není přiložen, neboť je po obsahové stránce velmi obsáhlý. Jedná se o bytové jednotky s dosud nevyřádaným závazkem vůči České konsolidační agentuře, která byla zřízená zákonem č. 239/2001 Sb., o České konsolidační agentuře a o změně některých zákonů ke dni 1. září 2001.

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 31.12.2006“, který je zpracován v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb..

Poznámky k výkazu:

B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku	Příjem a výdej základních členských vkladů od členů
G. Ostatní fondy ze zisku	Tvorba a čerpání FKSP
H. Kapitálové fondy	Vyřazení bytů do vlastnictví a vypořádání členských podílů
I. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku	Z hospodaření z krátkodobým finančním majetkem
J. Zisk minulých účetních období	Hospodářský výsledek z minulých let
L. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	Hospodářský výsledek dosažený v běžném účetním období

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

Hospodářský výsledek roku 2006 ve výši 2 622 162,21 Kč, byl rozdělen následovně:

Sociální fond	120 000,00 Kč
Střediska bytového hospodářství (pronájem společných částí)	464 091,50 Kč
Účet nerozděleného zisku	2 038 070,71 Kč

3) Základní kapitál (v tis.)

Členské vklady celkem		V obchodní rejstříku			
		Zapsané		Nezapsané	
2006	2007	2006	2007	2006	2007
377	353	300	300	77	53
Celkem k 31.12.2007				352 700,- Kč	

POHLEDÁVKY

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

Pohledávky po lhůtě splatnosti	2006	2007
Celkem	228	580
z toho:		
do 90 dnů po lhůtě splatnosti	176	200
do 180 dnů po lhůtě splatnosti	41	176
do 365 dnů po lhůtě splatnosti nad 1 rok do 31.12.1994	11	204

ZÁVAZKY

Popis změny: k 31.12. běžného účetního období neměla účetní jednotka Okresní stavební bytové družstvo ve své evidenci žádné závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti.

BANKOVNÍ ÚVĚRY A VÝPOMOCI

Rekapitulace bankovních úvěrů, výpomocí (v tis.)

Druh úvěru	Účel použití	Stav k 1.1.2007	Stav k 31.12.2007
Dlouhodobý	Družstevní výstavba (anuita)	51 101	43 462
Dlouhodobý	Rekonstrukce a modernizace bytových domů		3 145
Celkem		51 101	46 607

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

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

Druh činnosti	Česká republika	
	2006	2007
Správa bytového fondu + pronájem nebytových prostor včetně oprav a údržby bytového fondu	46 766	60 589
Celkem	46 766	60 589

Poznámka:

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

Datum vyhotovení: 11.března 2008

Sestavil: 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 31.12.2007
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

**Okresní stavební bytové
družstvo**

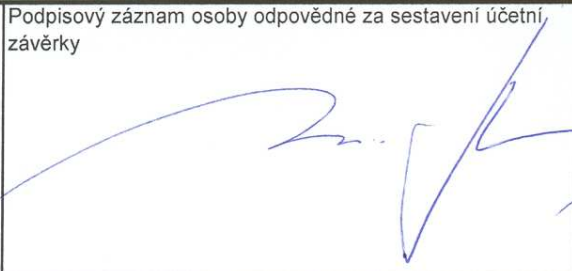
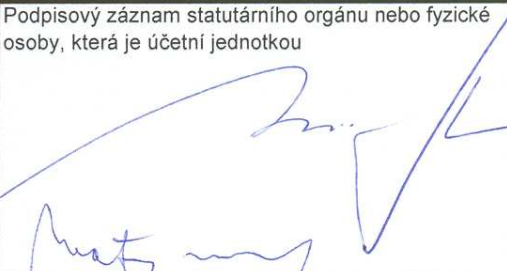
Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

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	77	2	26	53
C. Součet A +/- B	377	XX	XX	XX
D. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly				
* Součet A +/- B +/- D	XX	XX	XX	353
E. Emisní ážio				
F. Rezervní fondy	18 568			18 568
G. Ostatní fondy ze zisku	10 362	227	180	10 409
H. Kapitálové fondy	449 847	8 357	43 971	414 233
I. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku	-1 521	332	111	-1 300
J. Zisk minulých účetních období	2 622		584	2 038
K. Ztráta minulých účetních období				
L. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	XX	988	XX	988
* Celkem	480 255	9 906	44 872	445 289

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
25.03.08 9:08		

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

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
(výkaz cash-flow)
ke dni **31.12.2007**
(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		120 011
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	1 651
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	-35 582
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	904
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	-20
A. 1 4	Výnosy z dividend a podílů na zisku	
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky	-1 700
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-34 766
A. *	Čistý peněžní tok z prov.činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mim.položkami	-33 931
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	2 495
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	45 144
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	-42 650
A. 2 3	Změna stavu zásob	1
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	-31 436
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-501
A. 4	Přijaté úroky	2 201
A. 5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	-1 357
A. 6	Příjmy a výdaje spojené s mimořádným hospodářským výsledkem včetně daně z příjmů	
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-31 093
Peněžní toky z investiční činnosti		
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-26 801
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	33
B. 3	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-26 768
Peněžní toky z finančních činností		
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	-4 494
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	4 628
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, emisního ážia atd.	
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	-29
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	4 389
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	268
C. 2 6	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené daně	
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	134
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-57 727
R. Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období		62 284

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
20.03.07		