

Výroční zpráva 2013



Okresní stavební bytové družstvo
Kamenická 471,
460 06 Liberec XXV



obsah

základní údaje	3
historie družstva	
bytové družstevnictví	
kontakty	4
úvodní slovo	4
vybrané statistické ukazatele družstva	
struktura družstva	5
představenstvo a kontrolní komise	
jednání představenstva	
hospodaření	6 - 7
hospodářský výsledek	
výrok nezávislého auditora	
technická péče o bytové domy	
vybrané ekonomické ukazatele	
rozvaha	
významné pohyby na účtech odpisovaného majetku	
členská a bytová evidence v číslech	
komentář k výsledku hospodaření	
výkon správy	8
budoucnost	9
nová administrativní budova	
zpráva o ověření účetní závěrky za rok 2013	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	www.osbdkamenicka.cz
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

úvodní slovo

Vážení členové,

dovolte mi, abych Vám jménem představenstva předložil souhrnnou informaci o hospodaření Okresního stavebního bytového družstva za kalendářní rok 2013.

Dosažené hospodářské výsledky lze ve stručnosti ohodnotit jako velmi dobré. V porovnání s předchozím rokem došlo sice ke snížení zisku, jako výsledku hospodaření, nicméně 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 předpokládanému 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 opět jako potvrzení správnosti zvolené strategie. Realizovaný finanční profit z této oblasti hospodaření družstva, potvrdil i dlouhodobý předpoklad představenstva, a to růst.

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, kdy v závěru roku byl zrealizován dlouhodobě plánovaný prodej a dále zajištění provozu administrativní budovy družstva.

Realizovaný zisk z hospodaření za rok 2013 činí 2.323 tis. Kč po zdanění.

Ve všech aktivitách, které jsou pro družstvo hlavní činností, si dovoluji rok 2013 označit za 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

2011	2012	2013
2538	2346	2211

Počet spravovaných bytových jednotek

2011	2012	2013
4462	4462	4462

Výše členského vkladu (Kč)

2011	2012	2013
100	100	100

Počet zaměstnanců

2011	2012	2013
16	15	14

Výše průměrné mzdy zaměstnanců správy (v tis. Kč)

2011	2012	2013
21,1	22,0	23,0

Výše vyplacených funkcionářských odměn (v tis. Kč)

2011	2012	2013
762	736	684

Bytové jednotky ve vlastnictví družstva

2011	2012	2013
1266	1173	1086

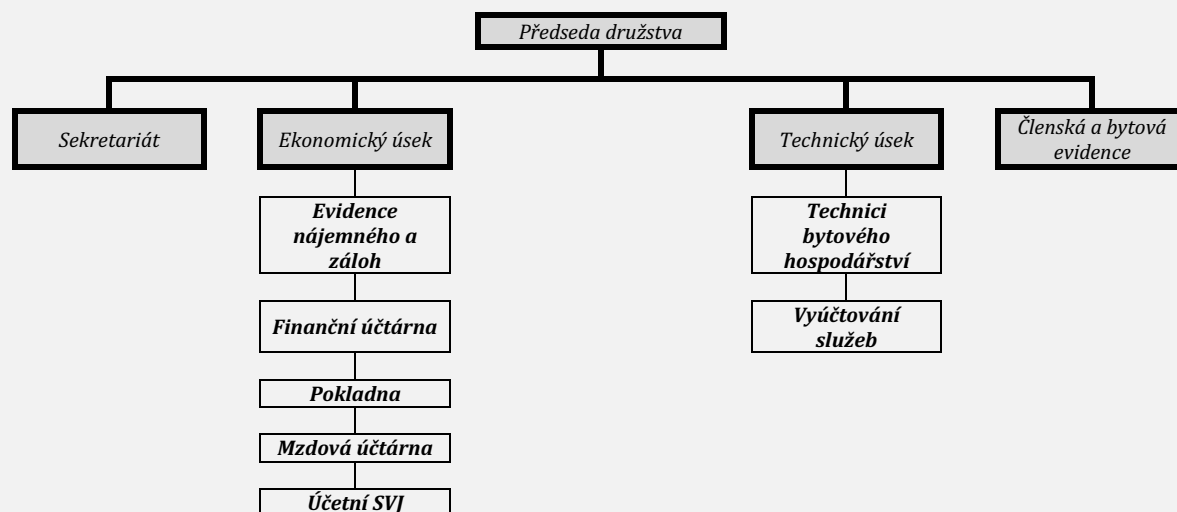
Správa bytových jednotek – jiní vlastníci

2011	2012	2013
3196	3289	3376

Počet spravovaných SVJ a BD

2011	2012	2013
109	118	131

struktura družstva



Představenstvo a kontrolní komise

Jednání představenstva

Členové představenstva se v roce 2013 sešli celkem 11x a bylo přijato 66 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, a to v souladu se stanovami družstva, 7 členů.

Výše funkcionářských odměn členů představenstva za rok 2013 činila 252 tis. Kč.

Představenstvo družstva

Miroslav Matějka
předseda představenstva
(od roku 2011)

Ing. Michal Hnyk
místopředseda představenstva
(od roku 2011)

Helena Korejsová
členka představenstva
(od roku 2012)

Ing. Libuše Šafařová
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)

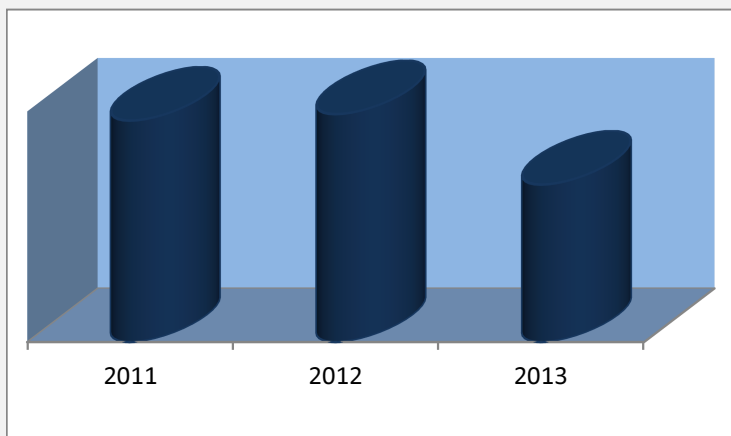
hospodaření

Družstvo je z hospodářského hlediska členěno:

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

Technická péče o bytové domy

	2011	2012	2013
stav fondu oprav k prvnímu dni kalendářního roku	78 928	71 033	79 388
tvorba fondu oprav celkem	40 134	56 776	35 326
čerpání fondu oprav celkem	48 029	49 421	34 192
stav fondu oprav k poslednímu dni kalendářního roku	71 033	79 388	80 522



Obrázek 1 Vývoj hodnoty oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů

Vybrané ekonomické ukazatele

	2011	2012	2013
vlastní jmění	266 662	247 892	231 222
základní kapitál	50	50	50
kapitálové fondy	252 220	227 723	214 856
fondy ze zisku	13 762	13 896	13 993
nedělitelný fond	13 436	13 436	13 436
statutární a ostatní fondy	326	460	557
krátkodobé pohledávky	46 892	62 418	77 346
krátkodobé závazky	79 628	86 887	105 602
dlouhodobý hmotný majetek	358 400	337 085	343 342
zásoby	25	17	16
finanční majetek	122 994	145 321	151 754

Hospodářský výsledek

2 323 240,21 Kč

Dosažený hospodářský výsledek je přiměřený k účetním případům, které proběhly v roce 2013. 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 14 - ti zaměstnancích samo přímo nezabývalo.

Družstvo nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

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. 2013 a nákladů a výnosů a výsledku hospodaření za rok 2013 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

Zdroj: Zpráva o ověření účetní závěrky za rok 2013

Rozvaha

		(v tis. Kč)	2011	2012	2013
AKTIVA					
	AKTIVA CELKEM		460 830	470 802	477 847
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál		0	0	-445
B.	Dlouhodobý majetek		358 400	337 085	343 342
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek		25	17	226
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek		291 223	267 644	256 202
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek		67 152	69 424	86 914
C.	Oběžná aktiva		102 301	132 674	134 833
C.I.	Zásoby		25	17	16
C.II.	Dlouhodobé pohledávky		5 501	4 672	3 612
C.III.	Krátkodobé pohledávky		46 892	62 418	77 346
CIV.	Krátkodobý finanční majetek		49 883	65 567	53 859
D.	Časové rozlišení		129	1 043	117
PASIVA					
	PASIVA CELKEM		460 830	470 802	477 847
A.	Vlastní kapitál		266 662	247 892	231 222
A.I.	Základní kapitál		50	50	50
A.II.	Kapitálové fondy		252 220	227 723	214 856
A.III.	Rezervní fond a ostatní fondy ze zisku		13 762	13 896	13 993
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let		0	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období		630	6 223	2 323
B.	Cizí zdroje		194 168	222 807	246 558
B.I.	Rezervy		0	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky		71 831	79 307	78 774
B.III.	Krátkodobé závazky		79 628	86 887	105 602
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci		42 709	56 613	62 182
C.I.	Časové rozlišení		0	103	67

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

Náklady související s výstavbou nové administrativní budovy
100

Rekonstrukce skladových hal (výstavba prodejny, rekonstrukce střešních pláštěů
1 978

Prodej bytového domu na adrese Nová Ves 96 a souvisejících pozemků (holobyty) v účetní hodnotě
1 748

Členská a bytová evidence v číslech

Počet uskutečněných převodů bytů
45

Počet povolených podnámů
21

Počet uchazečů o volné bytové jednotky
7

Změny vlastníků (kupní a darovací smlouva)
118

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.

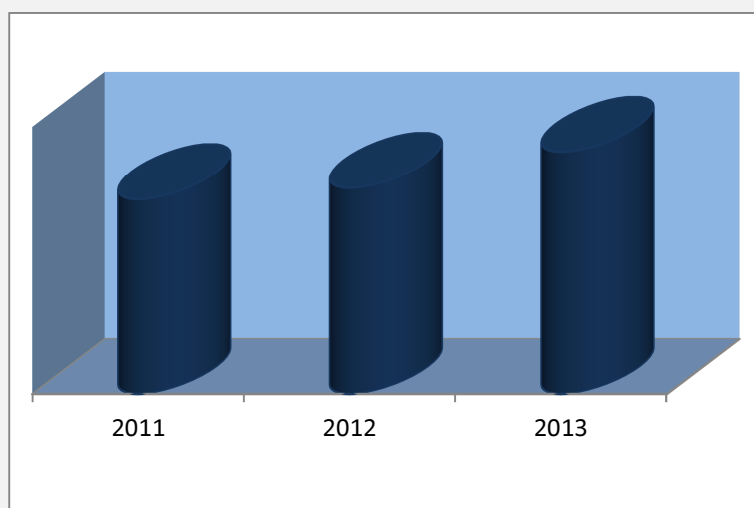
Všechny významné účetní operace jsou představenstvem diskutovány, a to jak jejich případný záměr, schválení, tak následně i jejich výsledek s dopadem na hospodaření.

Mezi nejvýznamnější účetní operace v roce 2013 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.

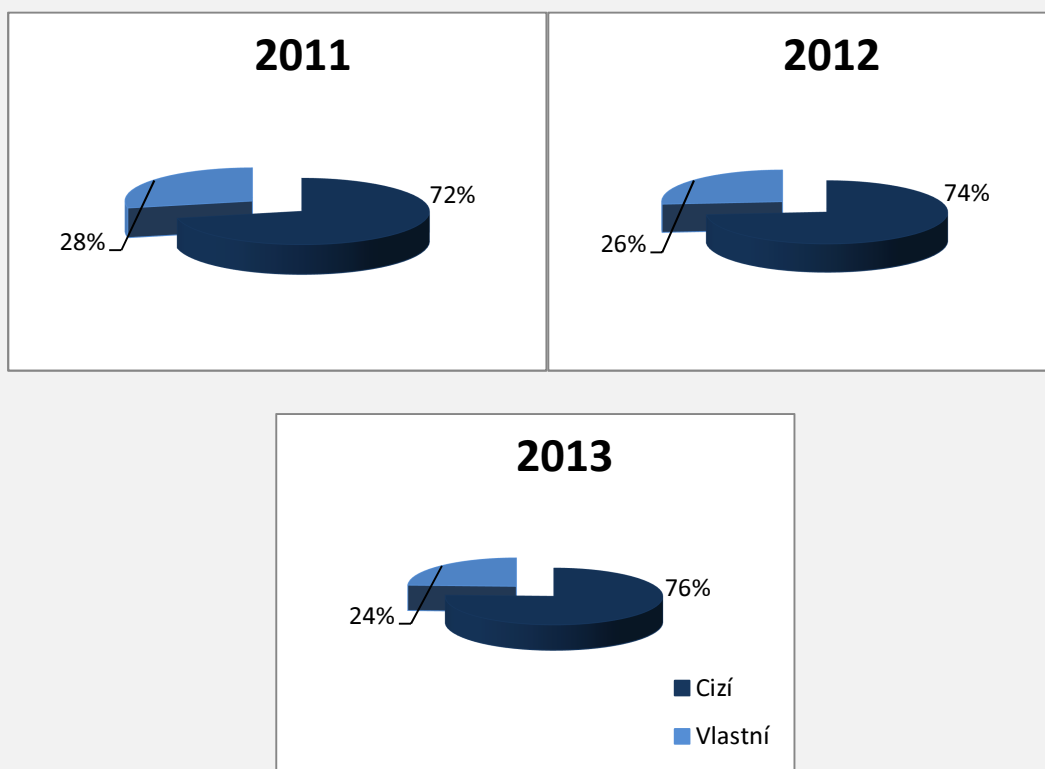
Představenstvo družstva

výkon správy

	2011	2012	2013
správa jednotek ve vlastnictví OSBD	1 266	1 173	1 086
správa jednotek – jiní vlastníci	3 196	3 289	3 376
z toho ve společenství vlastníků jednotek (SVJ) a bytových družstvech (BD)	1 824	1 929	2 267
počet spravovaných SVJ a BD	109	118	131



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, s důrazem na oblast doručování dokumentů.

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

Nová administrativní budova

Shromáždění delegátů svým usnesením ze dne 10. 5. 2012 schválilo výstavbu nové administrativní budovy. Výstavba budovy by měla začít v průběhu 2Q/2014, a to v prostoru stávajícího garážového dvoru v Kamenické ulici.



Zpracoval: Ing. Hnyk Michal

V Liberci dne 02. 05. 2014

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 2013

Prověrkou správnosti účetní závěrky a vykázaných hospodářských výsledků za rok 2013 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 31.12.2013**. 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 **31.12.2013** a nákladů, výnosů a výsledku hospodaření za rok 2013 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 9. května 2014

