

# Výroční zpráva 2020

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

**Okresní stavební bytové družstvo**

---

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

Kamenická 1213  
Liberec 6, 460 06

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

---

## Obsah

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

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

## Naším členům

### Přehled strategických ukazatelů

	2018	2019	2020
počet členů	1 412	869	793
počet spravovaných jednotek	4 351	4 373	4 405
bytové jednotky ve vlastnictví družstva	714	669	597
správa cizích bytových jednotek	3 637	3 704	3 808
počet spravovaných SVJ a BD	179	188	201

### Přehled ekonomických ukazatelů

	2018	2019	2020
vlastní kapitál	167 450	158 617	142 129
kapitálové fondy	155 830	140 913	128 943
fondy ze zisku	14 159	13 808	14 041
nedělitelný fond	13 435	13 435	13 435
statutární a ostatní fondy	724	373	606
krátkodobé pohledávky	135 588	96 772	116 659
krátkodobé závazky	271 122	242 525	278 160
dlouhodobý hmotný majetek (netto)	308 364	326 228	285 899

### Členská a bytová evidence v číslech

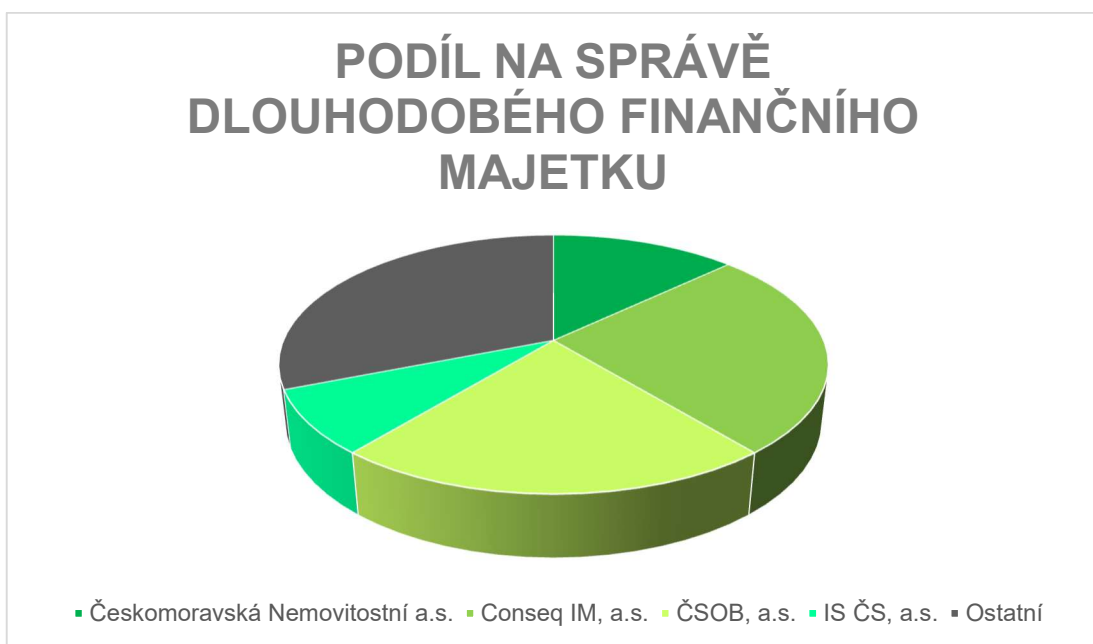
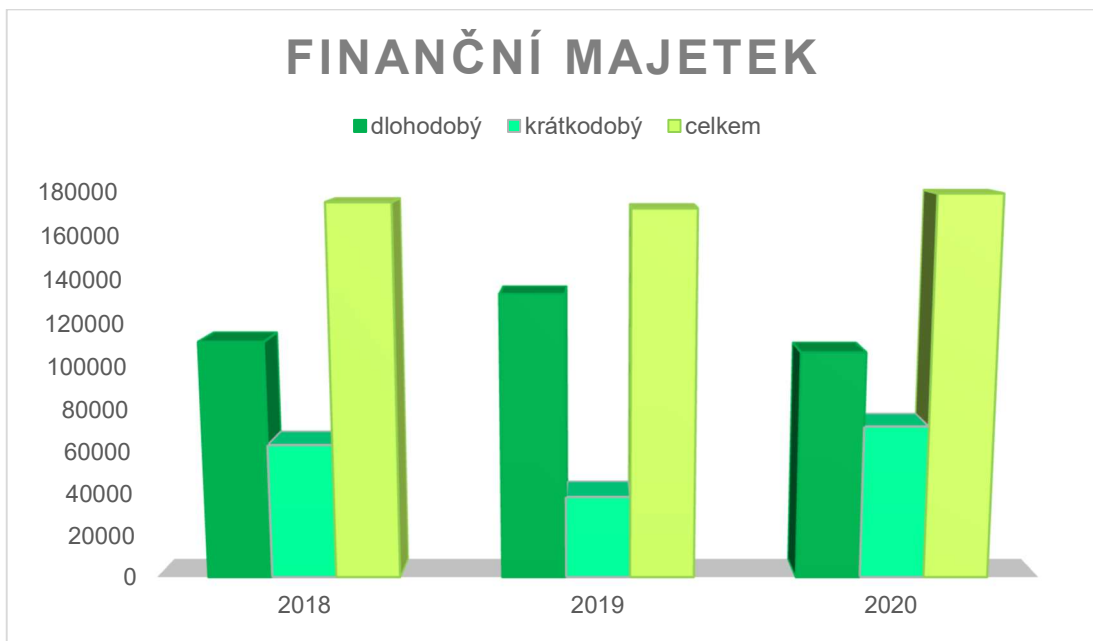
Počet uskutečněných převodů družstevních podílů	29
Počet povolených podnájmů	14
Počet uchazečů o volné bytové jednotky	3
Změny vlastníků (kupní a darovací smlouva, dražby)	113

### Výhled do budoucnosti

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

Ing. Michal Hnyk – místopředseda představenstva  
12. dubna 2021

## Finanční souhrn



## Finanční výkazy

### Rozvaha

	(v tis. Kč)	2018	2019	2020
<b>AKTIVA</b>				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>508 232</b>	<b>462 683</b>	<b>475 361</b>
<b>A.</b>	<b>Pohledávky za upsaný vlastní kapitál</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>308 364</b>	<b>326 228</b>	<b>285 899</b>
<b>B.I.</b>	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0
<b>B.II.</b>	Dlouhodobý hmotný majetek	196 960	192 946	179 369
<b>B.III.</b>	Dlouhodobý finanční majetek	111 404	133 282	106 530
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>199 703</b>	<b>136 154</b>	<b>189 321</b>
<b>C.I.</b>	Zásoby	16	14	14
<b>C.II.</b>	Pohledávky	136 355	97 487	117 268
<b>C.II.1</b>	Dlouhodobé pohledávky	767	715	609
<b>C.II.2</b>	Krátkodobé pohledávky	135 588	96 772	116 659
<b>C.III.</b>	Krátkodobý finanční majetek	63 332	38 653	72 039
<b>C.IV.</b>	Peněžní prostředky	0	0	0
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>165</b>	<b>301</b>	<b>141</b>

	(v tis. Kč)	2018	2019	2020
<b>PASIVA</b>				
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>508 232</b>	<b>462 683</b>	<b>475 361</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>167 450</b>	<b>158 617</b>	<b>142 129</b>
<b>A.I.</b>	Základní kapitál	50	50	50
<b>A.II.</b>	Ážio a kapitálové fondy	155 830	140 913	128 943
<b>A.III.</b>	Fondy ze zisku	14 159	13 808	14 041
<b>A.IV.</b>	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	-2 588	0
<b>A.V.</b>	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-2 589	6 434	-905
<b>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>340 782</b>	<b>304 066</b>	<b>333 232</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>340 782</b>	<b>304 066</b>	<b>333 232</b>
<b>C.I.</b>	Dlouhodobé závazky	69 660	61 541	55 072
<b>C.II.</b>	Krátkodobé závazky	271 122	242 525	278 252
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Poznámky k finančním výkazům

### Účetní uzávěrka

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

### Pohledávky

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

### Závazky

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

### Dlouhodobý majetek

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

### Hlavní informace

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

#### Správa nemovitosti

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

## Zpráva místopředsedy představenstva

Vážení členové,

dovolte mi, abych Vám jménem představenstva předložil souhrnnou informaci o hospodaření Okresního stavebního bytového družstva za kalendářní rok 2020.

Dosažené hospodářské výsledky lze ve stručnosti ohodnotit jako očekávané. V porovnání s předchozím rokem došlo k výraznému snížení výsledku hospodaření.

Významný podíl na dosaženém výsledku hospodaření má především dramatický pokles hodnot u všech titulů dlouhodobého finančního majetku. S ohledem na již známou skutečnost, že družstvo nevyužívá dlouhodobý finanční majetek pouze z důvodu finančního profitu, ale i, a to především, z důvodu diverzifikace rizik spojených se správou svěřených finančních prostředků, není tato skutečnost nikterak výjimečná.

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

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

Ztráta z hospodaření za rok 2020 činí 905 tis. Kč.

Ve všech aktivitách, které jsou pro družstvo hlavní činností, si dovoluji rok 2020 označit za úspěšný. Dařilo se úspěšně plnit nejen hlavní poslání, pro které bylo družstvo založeno, ale i všechny další činnosti.

## Kontaktní informace

---



**Miroslav Matějka**  
předseda představenstva

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



**Ing. Jaroslava Císařová**  
předsedkyně kontrolní  
komise

info@osbdkamenicka.cz



**Ing. Michal Hnyk**  
místopředseda představenstva

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

## Informace o společnosti

---

**Okresní stavební bytové družstvo**

Kamenická 1213  
Liberec 6, 460 06

**Telefon** 485 130 366

**Datová schránka** ik4q8wh

www.osbdkamenicka.cz

