

# Výroční zpráva 2022

*„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

	2020	2021	2022
počet členů	793	726	649
počet spravovaných jednotek	4 405	4 405	4 405
bytové jednotky ve vlastnictví družstva	597	549	498
správa cizích bytových jednotek	3 808	3 856	3 907
počet spravovaných SVJ a BD	201	204	210

### Přehled ekonomických ukazatelů

	2020	2021	2022
vlastní kapitál	142 129	137 133	138 819
kapitálové fondy	128 943	122 404	124 010
fondy ze zisku	14 041	14 018	14 087
nedělitelný fond	13 435	13 435	13 435
statutární a ostatní fondy	606	583	652
krátkodobé pohledávky	116 659	105 684	107 425
krátkodobé závazky	278 160	277 979	277 395
dlouhodobý hmotný majetek (netto)	285 899	306 654	303 727

### Členská a bytová evidence v číslech

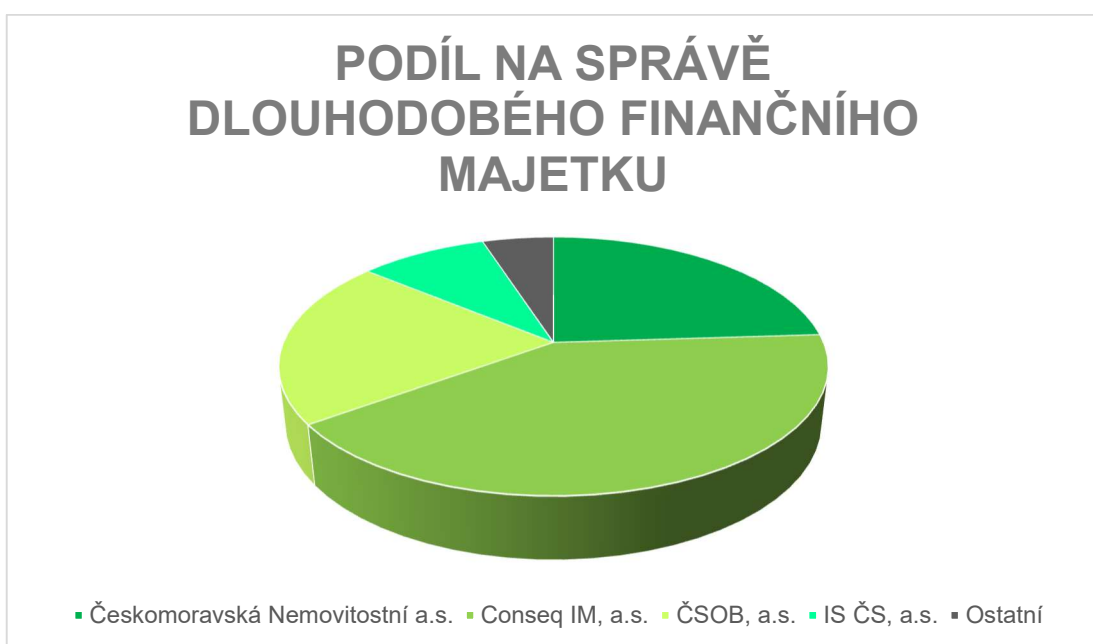
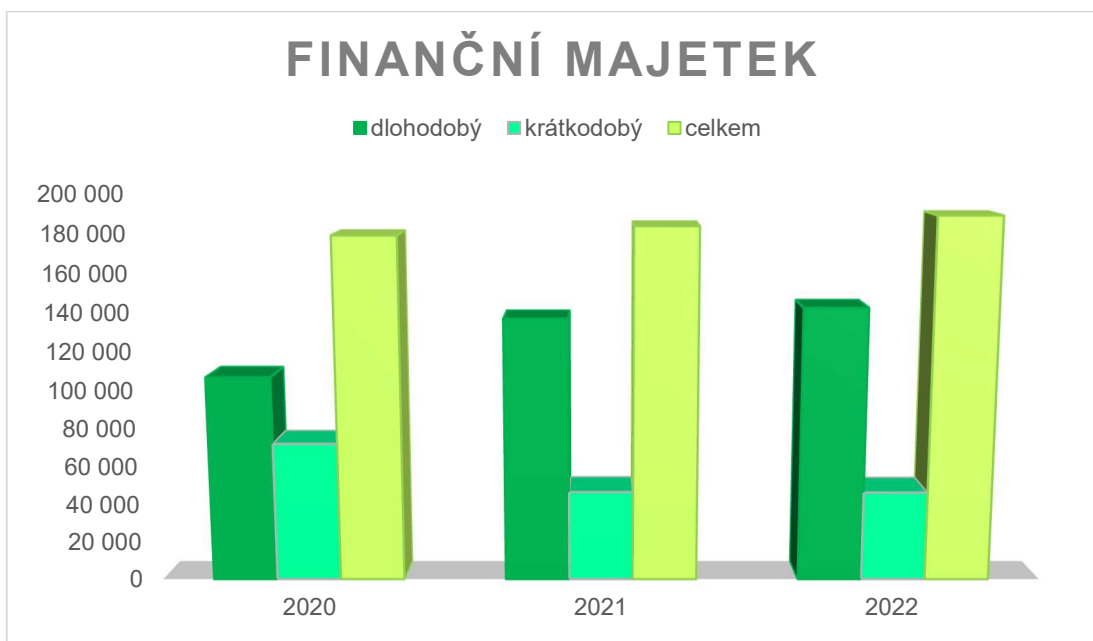
Počet uskutečněných převodů družstevních podílů	12
Počet povolených podnájmů	8
Počet uchazečů o volné bytové jednotky	3
Změny vlastníků (kupní a darovací smlouva, dražby)	123

### 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  
6. dubna 2023

## Finanční souhrn



## Finanční výkazy

### Rozvaha

	(v tis. Kč)	2020	2021	2022
<b>AKTIVA</b>				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>475 361</b>	<b>459 610</b>	<b>458 131</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>285 899</b>	<b>306 654</b>	<b>303 727</b>
<b>B.I.</b>	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0
<b>B.II.</b>	Dlouhodobý hmotný majetek	179 369	170 050	161 585
<b>B.III.</b>	Dlouhodobý finanční majetek	106 530	136 604	142 142
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>189 321</b>	<b>152 859</b>	<b>154 228</b>
<b>C.I.</b>	Zásoby	14	14	14
<b>C.II.</b>	Pohledávky	117 268	106 249	107 894
<b>C.II.1</b>	Dlouhodobé pohledávky	609	565	469
<b>C.II.2</b>	Krátkodobé pohledávky	116 659	105 684	107 425
<b>C.III.</b>	Krátkodobý finanční majetek	72 039	46 596	46 320
<b>C.IV.</b>	Peněžní prostředky	0	0	0
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>141</b>	<b>97</b>	<b>176</b>

	(v tis. Kč)	2020	2021	2022
<b>PASIVA</b>				
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>475 361</b>	<b>459 610</b>	<b>458 131</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>142 129</b>	<b>137 133</b>	<b>138 819</b>
<b>A.I.</b>	Základní kapitál	50	50	50
<b>A.II.</b>	Ážio a kapitálové fondy	128 943	122 404	124 010
<b>A.III.</b>	Fondy ze zisku	14 041	14 018	14 087
<b>A.IV.</b>	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	-905	0
<b>A.V.</b>	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-905	1 566	672
<b>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>333 232</b>	<b>322 477</b>	<b>319 312</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>333 232</b>	<b>322 477</b>	<b>319 312</b>
<b>C.I.</b>	Dlouhodobé závazky	55 072	44 498	41 917
<b>C.II.</b>	Krátkodobé závazky	278 252	277 979	277 395
<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 2022.

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

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

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

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

Zisk z hospodaření za rok 2022 činí 971 tis. Kč.

Ve všech aktivitách, které jsou pro družstvo hlavní činností, si dovoluji rok 2022 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

