

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA

(BILANCE)

ke dni 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČ

00044121

Obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

Okresní stavební
bytové družstvo

Havlíčkův Brod

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Jihlavská 564

580 01 Havlíčkův Brod

Rozvaha ve zkráceném rozsahu - malá ÚJ, která nemá povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 07 + 14)	001	334 772	8 197	326 575	352 756
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 až 06)	003	267 141	5 937	261 204	272 832
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	83	83	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	005	265 983	5 854	260 129	271 783
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	006	1 075		1 075	1 049
C.	Oběžná aktiva (ř. 08 + 09 + 12 + 13)	007	71 061	2 260	68 801	78 893
C. I.	Zásoby	008	412		412	403
C. II.	Pohledávky (ř. 10 + 11)	009	24 843	2 260	22 583	27 075
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky	010				
2	Krátkodobé pohledávky	011	24 843	2 260	22 583	27 075
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	012	6		6	
C. IV.	Peněžní prostředky	013	45 800		45 800	51 415
D.	Časové rozlišení aktiv	014	-3 430		-3 430	1 031
	PASIVA CELKEM (ř. 16 + 23 + 28)	015	326 575		326 575	352 756
A.	Vlastní kapitál (ř. 17 až 22)	016	256 395		256 395	265 935
A. I.	Základní kapitál	017	1 192		1 192	1 250
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	018	246 990		246 990	256 570
A. III.	Fondy ze zisku	019	7 165		7 165	7 165
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 96 + 98)	020	536		536	506
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	512		512	444
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	022				
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 24 + 25)	023	70 168		70 168	86 733
B. I.	Rezervy	024				
C.	Závazky (ř. 26 + 27)	025	70 168		70 168	86 733
C. I.	Dlouhodobé závazky	026	36 578		36 578	48 328
C. II.	Krátkodobé závazky	027	33 590		33 590	38 405
D.	Časové rozlišení pasiv	028	12		12	88

Právní forma účetní jednotky : družstvo

Předmět podnikání nebo jiné činnosti : správa nemovitostí

27.6.2017	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky ing. Krumplová	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ivo Krejčí předseda představenstva OSBD Havlíčkův Brod	Ing. Petr Habásko místopředseda představenstva OSBD Havlíčkův Brod
-----------	--	---	--

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Zpracováno v souladu s vyhláškou č.
500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

ke dni 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČ

00044121

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

**Okresní stavební bytové
družstvo**

Havlíčkův Brod

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Jihlavská 564

580 01 Havlíčkův Brod

Výkaz zisku a ztráty ve zkráceném rozsahu - druhové členění

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	18 161	19 244
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	10 797	12 209
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	04		
C.	Aktivace	05		
D.	Osobní náklady	06	8 187	8 147
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	07	418	424
III.	Ostatní provozní výnosy	08	995	1 118
F.	Ostatní provozní náklady	09	465	1 171
*	Provozní výsledek hospodaření	10	-711	-1 589
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	11		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	12		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	13	26	23
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	14	3 536	4 109
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	15		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	16	2 217	2 743
VII.	Ostatní finanční výnosy	17	678	1 483
K.	Ostatní finanční náklady	18	443	436
*	Finanční výsledek hospodaření	19	1 580	2 436
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	20	869	847
L.	Daň z příjmů	21	357	403
**	Výsledek hospodaření po zdanění	22	512	444
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	23		
***	Výsledek hospodaření za účetní období	24	512	444
	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	25	23 396	25 977

Okamžik
sestavení

27.06.17

Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky



Ivo Krejčí
předseda představenstva
OSBD Havlíčkův Brod

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo
fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Ing. Petr Habásko
místopředseda představenstva
OSBD Havlíčkův Brod

Okresní stavební bytové družstvo Havlíčkův Brod, se sídlem v Havlíčkově Brodě, Jihlavská 564, zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl Dr XXVI, vložka 318, IČO 00 04 41 21, DIČ CZ00044121

Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2016

1. Majetkové účasti firmy.

K 31.12. 2016 mělo Okresní stavební bytové družstvo Havlíčkův Brod 181 družstevních bytů v domech, kde podle zákona o vlastnictví bytů vznikla SVJ. V této souvislosti se podílí na úvěru SVJ – SVJ Štoky 265-266, 1 byt, podíl na úvěru k 31. 12. 2016 Kč 207 293,15, SVJ Pražská 2856, 1 byt, podíl na zůstatku úvěru 108 143,64 Kč. Majetkovou účast v jiné společnosti nebo sdružení OSBD k 31.12. 2016 nemá. Počet členů je 2 287 a všichni mají splacený základní členský vklad ve výši 500,-Kč. Družstvo vzniklo 2. 4. 1970.

Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva. Předmětem činnosti družstva je zejména:

a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající v:

- provádění, popř. zajišťování, správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva
- zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva
- přidělování družstevních bytů, nebytových prostor a rodinných domků a uzavírání příslušných smluv o nájmu
- správa a údržba nemovitostí

b) činnost za účelem podnikání spočívající především v:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení
- vodoinstalatérství, topenářství
- montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení
- vedení účetnictví, vedení daňové evidence.

Představenstvo jako statutární orgán má 7 členů:

Ivo Krejčí, dat. nar. 22. března 1964, bytem Havlíčkův Brod, Zahradnického 3314 – předseda představenstva

Petr Habásko, dat. nar. 4. září 1960, bytem Havlíčkův Brod, Zahradnického 3313 – místo-předseda představenstva

Jiří Pertl, dat. nar. 3. října 1954, bytem Havlíčkův Brod, Nad Parkem 3447

Zdeněk Matějka, dat. nar. 10. července 1951, bytem Chotěboř, Krále Jana 1327

Alena Králová, dat. nar. 13. prosince 1948, bytem, Havlíčkův Brod, Sídliště Pražská 2819

Antonín Bárek, dat. nar. 30. dubna 1955, bytem Havlíčkův Brod, Beckovského 1873

Irena Cabajová, dat. nar. 3. června 1975, bytem Chotěboř, Na Chmelnici 1596

2. Počet pracovníků.

V r. 2016 firma zaměstnávala 17 pracovníků v hlavním pracovním poměru /z toho 2 na zkrácený pracovní úvazek /. Provoz kotelen byl zajištěn pracovníky na zkrácený pracovní úvazek případně na DPP. Za r. 2016 vykazuje OSBD celkový přepočtený stav 16,64 pracovníků.

Na osobních nákladech firma vydala 8 187 tis. Kč, z toho na odměny představenstva a kontrolní komise bylo vydáno 488 tis. Kč. Změnou organizačního řádu OSBD / od 1.7. 2016 / zanikla funkce ředitele družstva. Řízení útvaru hospodářské správy zajišťuje předseda představenstva družstva.

3. Charakteristika účetních metod a postupů.

Účetní doklady jsou zpracovány na účetním programu pro bytová družstva od firmy JH DATA, s.r.o. Jindřichův Hradec. Dokumentace je uložena na firmě.

Účetní doklady byly tříděny na tyto skupiny:

- běžný účet dle bank
- investiční půjčky
- faktura dodavatelská
- faktura odběratelská
- mzdy
- pokladna
- všeobecný deník
- úložky
- vnitřní doklady

Dále byla vedena evidence pohledávek a závazků i pokladní kniha.

Účtování je prováděno v reálném čase. Náklady a výnosy jsou účtovány střediskově.

4. Způsoby ocenění

V účetnictví firmy jsou používány reálné nákupní, kalkulační a skladové ceny. Ceny nákupní jsou účtovány podle prvotních dokladů, ceny skladové jsou vypočteny jako vážený aritmetický průměr cen zboží na skladě a ceny nákupní v den nákupu zboží.

5. Postupy odepisování

Odpisy investičního majetku jsou prováděny ročně. V souladu s vnitřní směrnicí OSBD se účetní odpisy rovnají odpisům daňovým. Investiční majetek je tříděn do příslušných odpisových skupin. Metoda odpisů nebyla v průběhu roku měněna. Majetek je evidován v operativní evidenci včetně umístění.

Drobný hmotný majetek je odepisován dle vnitřní směrnice s různými délkami odepisování.

6. Rozdělení zisku předchozích let

Zisk r. 2015 byl použit k úhradě některých závazných položek dle vnitřních předpisů OSBD:

- přiděly do „fondů oprav“ samospráv, které se na něm podílely (394,6 tis. Kč),
- přiděl do sociálního fondu ve výši Kč 20 000,-.
- zůstatek ve výši 29,8 tis. Kč byl ponechán na účtu nerozděleného zisku.

7. Závazky a pohledávky po lhůtě splatnosti

Celková výše krátkodobých pohledávek 24 843 tis. Kč je ovlivněna poskytnutými zálohami ze elektrickou energií a plyn pro bytové domy, stejně jako použití účtu 315 pro evidenci služeb. Tyto jsou ročně vyúčtovávány jednotlivým nájemníkům a vlastníkům v domech spravovaných družstvem.

Stav vydaných faktur k 31. 12. 2016 výrazně ovlivňuje vyúčtování záloh na kotelny pro SVJ, které spravujeme. V r. 2016 byly ve velké míře zaúčtovány dobropisy. Zůstatek vyúčtování činil -9 322 195,-Kč.

Částka za vydané faktury po splatnosti k 31. 12. 2016 činí 4 158,-- Kč. Jedná se o šest faktur vůči SVJ, se kterými dlouhodobě spolupracujeme.

V obchodní oblasti nemá družstvo problémy, ale neustále zápasí s pohledávkami po lhůtě splatnosti z nájmu a z vyúčtování služeb nájemníkům i vlastníkům bytů. Pohledávky jsou průběžně vymáhány a narůstající zkušenosti s novým Občanským zákoníkem a s insolvenčními zvyšují tlak na účinnost tohoto vymáhání vůči členům, kteří jsou zvyklí dlouhodobě zneužívat svého slabého sociálního postavení /neúplné rodiny s dětmi, důchodci / a neplatit nájemné a zálohy na služby několik měsíců za sebou. Velkým problémem jsou vlastníci bytů v insolvenční. Především k těmto pohledávkám po splatnosti jsou vytvořeny opravné položky. Jejich stav k 31. 12. 2016 činí 2 260 tis. Kč.

K 31. 12. 2016 evidovalo OSBD čtyři faktury od dodavatelů po lhůtě splatnosti /do 30 dnů/ v celkové výši 42 750,-- Kč. U jednoho případu probíhá jednání s dodavatelem ohledně rozsahu a kvality odvedené služby. Ostatní faktury byly uhrazeny v lednu 2017.

8. Tvorba zákonných rezerv

Rezervy se v r. 2016 nevytvářely.

9. Dlouhodobé bankovní úvěry

Na účtu 461 firma vykazuje zůstatek nesplacených investičních úvěrů ve výši 9 060 354,37 Kč, které byly použity na výstavbu bytových domů. Dále je zde zahrnuto 28 účelových úvěrů na rekonstrukce a opravy domů v celkové výši 64 869 096,13 Kč s lhůtou splatnosti 5 až 20 let poskytnutých ČSOB, a.s. a Českou spořitelnou a.s.

Dle naší účetní metodiky se dluhy z oprav domů, i když jsou kryty dlouhodobými úvěry, projevují u daného domu také jako záporný zůstatek tzv. „fonde oprav“. Protože v celkovém součtu dnes tyto akce přesahují vytvořené „fondy oprav“ domů, vykazujeme záporný zůstatek dlouhodobých závazků.

10. Události po dni sestavení účetní uzávěrky

Do dnešního dne se nestalo nic, co by ovlivnilo pohled na tuto závěrku.

V Havlíčkově Brodě dne 27. 6. 2017

Okresní stavební bytové družstvo
Havlíčkův Brod
Jihlavská 564
580 01 Havlíčkův Brod
4

Ivo Krejčí
předseda představenstva

Ing. Petr Habásko
místopředseda představenstva