

Tisztelt Tulajdonos!

A Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet Igazgatósága meghívja Önt a Lakásszövetkezet rendkívüli közgyűlésére.

A közgyűlés helye: **Kelenföld Montázs Központ Színházterem**
cím: **1119 Budapest Etele út 55. emelet**
(Bejárat a Tétényi út felőli oldalon)

A közgyűlés időpontja: **2020. szeptember 29. 17:30 óra**

A közgyűlés határozatképtelensége esetén megismételt közgyűlésre kerül sor.

A megismételt közgyűlés helye: **Kelenföld Montázs Központ Színházterem**
cím: **1119 Budapest Etele út 55. emelet**
(Bejárat a Tétényi út felőli oldalon)

A megismételt közgyűlés időpontja: **2020. szeptember 29. 18:00 óra**

Felhívjuk a figyelmüket, hogy a megismételt közgyűlés a jelenlévő tagok (nem tag tulajdonosok) létszámától függetlenül határozatképes!

Kérjük, hogy a közgyűlésen viseljen maszkot!

Napirendi pontok:

- 1./ Az Igazgatóság beszámolója a 2019. évi tevékenységéről, a Lakásszövetkezet 2019. évi gazdálkodásáról, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarításokról.
- 2./ A Felügyelőbizottság beszámolója a 2019. évi tevékenységéről, továbbá a Lakásszövetkezet 2019. évi gazdálkodásának értékelése.
- 3./ A Lakásszövetkezet 2019. évi számviteli beszámolójának megvitatása és elfogadása.
- 4./ Belépés a LÉTÉSZ érdekképviseleti szervezetbe.
- 5./ A tisztségviselők tiszteletdíjának megállapítása
- 6./ A Lakásszövetkezet 2020 évi költségvetés tervezetének megvitatása és elfogadása
- 7./ Alapszabály módosítás

Budapest, 2020. szeptember 11.

Mellékletek:

- Határozati javaslatok
- Tájékoztató

Ha nem tud részt venni a közgyűlésen, adjon meghatalmazást tulajdonos társának! Meghatalmazás mintát letölthet a www.kelszinfo.hu honlapról, de kaphat a KELSZ irodában és a gondnokoktól is.

K.E.L.S.Z.
1119 Bp., Etele út 65.
Tel.: 203-7484

Horváth György
elnök

HATÁROZATI JAVASLATOK

A Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet 2020. szeptember 29. napján tartandó közgyűlésére:

14/2020. (IX. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés levezető elnökének -t megválasztja.

15/2020. (IX. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés jegyzőkönyvvezetőjének -t megválasztja.

16/2020. (IX. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés jegyzőkönyv-hitelesítőinek és tagokat megválasztja.

17/2020. (IX. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a szavazatszám-láló bizottság tagjainak, és tagokat megválasztja.

18/2020. (IX. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés meghívójában szereplő napirendet elfogadja.

19/2020. (IX. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése az Igazgatóság beszámolóját a tevékenységéről, a lakásszövetkezet 2019. évi gazdálkodásáról, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről elfogadja.

20/2020. (IX. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a Felügyelőbizottság beszámolóját elfogadja.

21/2020. (IX. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a lakásszövetkezet 2019. évi számviteli beszámolóját (adózás utáni eredmény 19.365.- eFt, saját tőke összege: 175.204.- eFt) elfogadja.

22/2020. (IX. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése támogatja a szövetkezet belépését a LÉTÉSZ érdekvéviselési szövetségbe.

23/2020.(IX.00.) sz. határozati javaslat:

A tisztségviselőket a megbízásukból eredő feladataik ellátásának az idejére tiszteletdíj illeti meg. A lakásszövetkezet közgyűlése úgy határoz, hogy ennek mértéke 2020.10.01- től újabb közgyűlési határozatig a következő:

Igazgatóság elnöke:	a mindenkori garantált bérminimum	100 %-a
Igazgatóság tagjai:	a mindenkori garantált bérminimum	55 %-a
Felügyelőbizottság elnöke:	a mindenkori garantált bérminimum	75 %-a
Felügyelőbizottság tagjai:	a mindenkori garantált bérminimum	55 %-a

24/2020. (IX. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése az Igazgatóság által benyújtott 2020. évi költségvetési tervezét elfogadja.

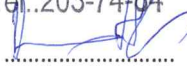
25/2020. (IX. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése az Alapszabály 4.§. (1) bekezdésében az a/ és g/ pontok felcserélését az egyéb pontok változatlanul hagyásával elfogadja:

- (1) A lakásfenntartó szövetkezet tevékenységi körei:
- a/ 68.20 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (Főtevékenység)
 - g/ 68.32 '08 Ingatlankezelés

Budapest, 2020. szeptember 11.

K.E.L.S.Z.
1119 Bp., Etele út 65.
Tel.:203-74-84


.....
Horváth György
elnök

TÁJÉKOZTATÓ

a 2020.09.29.-i közgyűlés napirendi pontjaihoz

AZ IGAZGATÓSÁG

- beszámolója a 2019-ban végzett tevékenységéről,
- beszámolója a Lakásszövetkezet 2019. évi gazdálkodásáról
- javaslata érdeképviseleti szervezetbe való belépésre
- javaslata a Lakásszövetkezet 2020. évi költségvetésére
- javaslata az alapszabály módosítására

A FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓ JELENTÉSE

A FELÜGYELŐBIZOTTSÁG

- beszámolója a 2019-ben végzett tevékenységéről,
- beszámolója a Lakásszövetkezet 2019. évi gazdálkodásáról,
- javaslata a tiszteletdíjak módosításáról

Tisztelt Tulajdonosok!

A koronavírus járvány és a 2015 – 2020 időszakra megválasztott felügyelőbizottsági tagok megbetegedése miatt a beszámoló közgyűlést csak most tudjuk megtartani. Ebben az évben a mérleg benyújtásának határideje 2020.09.30.

1. Az Igazgatóság 2019-ben végzett tevékenysége

Az Igazgatóság 2019-ben is az Alapszabály szerint végezte tevékenységét:

- Minden hónap első hétfőjén megtartottuk az igazgatósági fogadóórát, és az igazgatósági üléseket is.
- 2019.06.30.-i állapotnak megfelelő közös költség tartozásokról minden tulajdonost értesítettünk
- A hátralékos tulajdonosoknak egyenlegközlőt, fizetési felszólítást küldtünk, szükség esetén a fizetési meghagyásos eljárást és a végrehajtást is megindítottuk. Néhány esetben a tulajdonos kérésére részletfizetési megállapodást kötöttünk.
- 2019.08.21.-én írásban tájékoztattuk a tulajdonosokat a szövetkezet 2019.06.30.-i pénzügyi helyzetéről.
- Az elmúlt évben 51 új tulajdonos kérte a tagfelvételét a Szövetkezetbe, melyet az Igazgatóság minden esetben jóváhagyott.
- Befejeztük az Etele 65. és 67. külső szigetelését, de földszinti lomtárak copolit üvegeinek kiváltása 2020-ra tolódott
- A tavaszi nagytakarítás és csótányirtás előtt a lomokat elszállítottuk.
- 2019-ben is megszerveztük a csoportos vízóracserét.
- A közlekedők műanyag burkolatát géppel letisztítottuk.
- Az Alapszabályban megadott lehetőségünk alapján a 2019. évi mérleget is független könyvvizsgálóval ellenőriztettük. (A könyvvizsgálói záradékot csatoltuk a beszámolóhoz.)

A Szövetkezet tevékenységét tulajdonosi és munkavállalói bejelentés alapján több hatóság is vizsgálta:

- Egy tulajdonos a Cégbíróságon sérelmezte, hogy a szövetkezet korlátozza iratbetekintési jogait. A Cégbíróság a panaszt elutasította.
- Az Egyenlő Bánásmód Hatóság 2019.02.21.-én kelt végzésében arról tájékoztatta a Szövetkezetet, hogy egy munkavállaló által 2018.11.21.-én benyújtott diszkriminációs eljárásra vonatkozó panaszt elutasított.
- A Szövetkezet egy volt munkavállalója pert indított a szövetkezet ellen, a felmondás jogszerűségét vitatva. A perben kérte a felmondás felfüggesztését is a per befejezéséig. A bíróság a felfüggesztési kérelmet elsőfokon elutasította, felperes fellebbezett, másodfokú döntés még nem született. A perben egyéb kérdésekben érdemi tárgyalás még nem volt.

2. A szövetkezet 2019. évi gazdálkodása

2.1. Felújítási hozzájárulás elszámolása

A 2019-ben is folytattuk épületeink korszerűsítését. Befejeztük az Etele 65. 2018-ban megkezdett szigetelését és beszigeteltük a 67-et is. A 32 és 32B épületeknél a többi épülethez hasonlóan korszerűsítettük az átjárókat, kijavítottuk az erkélyeket. A földszinti copolitos részek átalakításánál elkészítettük az engedélyezési terveket és megkaptuk a hatósági jóváhagyásokat is. A 2018.01.31.-i közgyűlés határozata alapján a szigetelendő házakra a felújítási hozzájárulás a külső szigetelés megkezdésének függvényében 1.800.- Ft/hó összegre változott. A házankénti tételes elszámolást az 1. sz. Melléklet tartalmazza. Az összesítés:

Felújítási hozzájárulás nyitó pénzkészlete 2019.01.01.-én: 64.363.738.- Ft

Befizetések:

Tulajdonosi befizetési kötelezettség:	26.881.800.- Ft	
Átcsoportosítás eredménytartalékból:	35.000.000.- Ft	
Összesen:		61.881.800.- Ft

Felhasználás 2019.-ben

Etele 32. átjáró szigetelés:	5.359.350.- Ft	
Etele 32B átjáró szigetelés:	5.702.100.- Ft	
Etele 65. külső szigetelés:	7.000.000.- Ft	
Etele 67. külső szigetelés:	7.000.000.- Ft	
Copolit kiváltás engedélyezési tervek:	2.984.500.- Ft	
Ház LTP számlákkal kapcsolatos befizetések:	7.218.000.- Ft	
Összesen:		-35.263.950.- Ft

Felújítási hozzájárulás záró pénzkészlete 2019.12.31.-én: 90.981.588.- Ft

Ház LTP számlákon lévő pénzüsszegek:

(Befizetések + kamat + állami támogatás) 29.920.820.- Ft

2.2. Kiegészítő felújítási hozzájárulás

A házak külső szigetelésének költségeit az érintett házak tulajdonosai fizetik kiegészítő felújítási hozzájárulásként. Ennek terhére házanként számoljuk el a külső szigetelésekkel kapcsolatos költségeket. Az összesített befizetéseket és a jogcímenkénti felhasználást havi bontásban a 2. sz. Melléklet tartalmazza. Az összesítés:

Kiegészítő felújítás nyitó pénzkészlete 2019.01.01.: 154.414.171.- Ft

Kötelezettségek:

Tulajdonosi befizetési kötelezettség:	86.588.909.- Ft	
Átcsoportosítás házak felújítási alapjaiból:	14.000.000.- Ft	
Összesen:		100.588.909.- Ft

Felhasználás 2019.-ben:

LTP befizetések:	43.976.240.- Ft	
Hitelkeret beállítási díj:	160.185.- Ft	
Hitel kamat:	13.643.278.- Ft	
Hitel rendelkezésre tartás:	1.138.454.- Ft	
Önerő:	6.845.600.- Ft	
Nyílászáró csere:	6.330.318.- Ft	
Hiteltörlesztés:	12.645.545.- Ft	
Összesen:		-84.739.620.- Ft

Kiegészítő felújítási záró pénzkészlete 2019.12.31.-én: 170.263.460.- Ft

2.3. A hitelkeret és felhasználása a 2019.12.31. állapot szerint

A teljes hitelkeret:	644.129.000.- Ft
Felhasználás:	614.125.482.- Ft
Rendelkezésre áll:	30.003.518.- Ft

Törlesztés:	12.935.015.- Ft
Hitelállomány:	601.190.467.- Ft

A még rendelkezésre álló hitelkeretet a földszinti lomtár copolit üvegek kiváltásához fogjuk felhasználni.

2.4. Üzemeltetés – fenntartás

A 2019. évi üzemeltetési költségeket és bevételeket a 3. sz., a házankénti bontást a 4. sz. Melléklet mutatja.

2.4.1. Kiadások

A kiadások magasabbak az előző évekhez képest. Ebben az áremelkedések mellett egyszeri tételeknek is szerepe volt. Erre az évre húzódott át a villámhárítók felújítása, a 3 évenként esedékes szellőző tisztítás és a közlekedők gépi tisztítása is jelentős egyszeri kiadás volt.

A villamosenergiafelhasználásunk a 2014. évi 432 mWh-ról a korszerűsítéseknek eredményként 272 mWh-ra csökkent. Ennek ellenére a költségek növekednek a piaci árak jelentős emelkedése miatt. (1. sor)
A házak főmérői, és a lakástulajdonosok almérői által mért vízfogyasztások közti különbséget a szövetkezetnek kell kifizetni. (2. sor)

Az anyagköltség a soron számoltuk el a takarítóeszközöket, tisztítószeret, záruk, kulcsok, javításokhoz felhasznált anyagok költségeit.

Az egyéb javítások között szerepelnek a javítás karbantartás, a lakatos munkák, és a fűtésjavítás/átalakítás. Itt számoltuk el az önerőből elvégzett tavaszi lomtalanítás költségeit is.

Az iroda raktár, egyéb díjak soron tüntettük fel az iroda működéssel kapcsolatos összes költséget. Fűtés, villamosenergia, irodaszer stb.

A szövetkezetben a főállású dolgozók létszámát 1 fővel csökkentettük, jelenleg 8 főállású alkalmazott dolgozik, a helyettesítésekre 1 főt foglalkoztattunk eseti megbízási szerződés alapján.

Az ügyvédi költségek tartalmazzák a munkajogi perrel összefüggésben keletkezett költségeket is.

A GENERALI biztosítóval kötött 3 éves határozott idejű szerződésünk lejárt. A bekért árajánlatok alapján ismét a GENERALI adta a legkedvezőbb ajánlatot, ezért újabb 3 éves határozott idejű szerződést kötöttünk. A szerződés elsősorban a vezetékes vízkárok miatt lényegesen magasabb díjat tartalmaz.

Az egyéb költségek soron szerepelnek a foglalkoztatással kapcsolatos költségek, szakértői díjak, a fűtési rendszer leengedésének költségei és a máshova nem besorolható költségek.

Az egy összegben leírt berendezések költségei, és az értékcsökkenési leírás az egyéb ráfordítás soron van.

2.4.2. Bevételek

A közgyűlés által előírt használati díj kötelezettség szövetkezeti tagoknak 6000.- Ft/hó/lakás, nem szövetkezeti tagok számára ennek duplája 12.000.- Ft/hó/lakás.

A hátralékok behajtására fordított ügyvédi, per, és végrehajtási költségekből megtérült összegek az egyéb bevétel soron szerepelnek.

A szövetkezeti biztosítási káreseményeket a biztosító megtérítette, az ebből befolyt összegeket, valamint a banki kamat bevételeket külön soron tüntettük fel.

2.4.3. Üzemeltetés-fenntartás eredménye

A szövetkezet a 2019. évi üzemeltetés költségeire 32.108.- eFt hiányt tervezett. Az üzemeltetés-fenntartás eredménye jobb lett a vártnál, ennek ellenére az üzemeltetés bevételei nem fedezik a kiadásokat. A hiány:

26.429.- eFt azaz 2.202.- Ft/lakás/hó

A hiány fedezete a 2011. évi beszámoló közgyűlés határozata alapján a vállalkozási tevékenység eredménye.

2.5. A rezsicsökkentés eredménye

A lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészeket érintő közüzemi szolgáltatások díja, valamint a tagok és nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakásokon és nem lakás céljára szolgáló helyiségeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díja vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a lakásszövetkezet tekintetében jelentkező megtakarítások a 2019. évben:

- ELEKTROMOS ENERGIA (ELMŰ)	
Mérőink nem tartoznak az egyetemes szolgáltatás kategóriába, versenypiacon vásároljuk az áramot.	
- FŰTÉS (FŐTÁV)	
Fizetett összeg:	124.837.- Ft.
KELSZ 2019. évi megtakarítása:	36.640.- Ft.
- VÍZ-CSATORNADÍJ (VÍZ- CSATORNÁZÁSI MŰVEK)	
Fizetett összeg:	5.073.855.- Ft.
KELSZ 2019. évi megtakarítása:	592.592.- Ft.
KELSZ 2019. évi megtakarítás összesen:	629.232.- Ft.
Havi megtakarítás 2019-ben lakásonként:	629.- Ft.
Megtakarítás összesen 2013.01.01 óta	9.963.296.- Ft.
Megtakarítás lakásonként 2013.01.01.óta	9.963.- Ft.

2.6. Vállalkozási tevékenység

A szövetkezet a 90-es évek elején beépítette a földszinti szabad területeket, és a kialakított üzlet és raktár-helyiségeket azóta folyamatosan bérbe adja. A bérbeadás bevételéből egyrészt pótolja az üzemeltetés veszteségeit, másrészt tartalékot képez a későbbi felújításokhoz. A helyiségek bérbeadása mellett jelentős bevételt hoz az Etele út 30 és 32C tetején elhelyezett GSM bázisállomás. A vállalkozási tevékenység terhére számoltuk el a felújításokhoz megvásárolt és a tulajdonosoknak továbbszámlázott nyílászárókat is. A vállalkozási tevékenység költségeit és bevételeit a 5. sz. Melléklet mutatja. Kiegészítő magyarázat a táblázat soraihoz:

2.6.1. Kiadások

2.6.1.1. Bérlemény közvetlen költségei (1. sor)

Itt tüntettük fel a bérlemények karbantartására fordított összegeket.

2.6.1.2. Bérlemények felújításának költségei (1.a sor)

A 2016.05.25. közgyűlési határozatnak megfelelően folytattuk a bérlemények felújítását..

2.6.1.3. Etele 28. régi hőközpont felújítása (1.b sor)

Az építési engedélyt, mely 2018.11.09.-én kaptuk meg. Ez alapján megrendeltük a kiviteli terveket. A tervezés 2019. évi költségei szerepelnek ezen a soron.

2.6.1.4. Továbbszámlázott szolgáltatások és egyéb költségek (2. sor)

A bérlők a szövetkezetnek fizetik a víz- és csatornadíjat, valamint egyes esetekben a villamos energia díját is. Ezek a kiadások szerepelnek a továbbszámlázott szolgáltatások sorban

2.6.2. Bevételek

2.6.2.1. Bérletből származó + egyéb bevételek (8. sor)

A helyiségek, tetőterek, tárolók, reklámfelületek bérbeadási bevétele mellett itt tüntettük fel a bérleti jog megváltásából származó, és egyéb bevételeket is.

2.6.3 Vállalkozási tevékenység adózás utáni eredménye

45.794.- eFt,

2.7. A szövetkezet 2019. évi gazdálkodásának eredménye (üzemeltetés + vállalkozás):

19.365.- eFt

3. A szövetkezet 2019. évi mérleg- és eredmény kimutatása

A koronavírus járvány következményeként elrendelt veszélyhelyzet miatt, nem tudtuk rendes időben megtartani a beszámoló közgyűlést. A vonatkozó kormányrendeletek értelmében a mérleg benyújtásának határideje 2020.09.30.

A szövetkezet a beszámolóját a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján a kettős könyvvezetés előírásai szerint készíti el, a központi költségeket a 479/2016 (XII. 28.) kormányrendelet előírásai szerint osztja fel. Az eredmény-kimutatást a 8. sz., a mérleg adatokat a 9. sz. Melléklet mutatja. A mérlegsorok magyarázata:

I. KÉSZLETEK:

A készletek soron vannak elszámolva a korábbi években egy bérlő által itt hagyott bemutató nyílászárók.

II. KÖVETELÉSEK

A követelések között tartjuk nyilván a tulajdonosi és bérlői tartozásokat, az egyéni LTP befizetéseket és a nyílászáró cserével kapcsolatos részletfizetéseket. A tulajdonosi és bérlői tartozások változását 6. sz. melléklet két táblázata tartalmazza.

III. ÉRTÉKPAPIROK

A szövetkezet 2013-ban vásárolt pénzügyi típusú tőkegarantált befektetési jegyeket. Ez a befektetési alap a jellegénél fogva ma alig kamatozik, de más befektetési formába való áthelyezése olyan költségekkel járna, hogy nem érné meg. Ezért erre a forrásra úgy tekintünk, mint egy elkülönített számlára, ahol a szövetkezet többek között a bérlőktől kapott letétet, a bérleti jog megváltások összegét, és a vállalkozás veszteségének fedezetére fenntartott tartalékalapot tartja. Az értékpapírokat bekerülési értéken tartjuk nyilván.

IV. PÉNZESZKÖZÖK

A pénzeszközök állománya 2019.12.31.-én:

Pénztár:	161.- eFt
OTP „Üzemeltetési” számla:	3.293.- eFt
OTP „Felújítási” számla:	274.053.- eFt
Ház LTP Lakástakarék számlák összesen:	29.921.- eFt
Összes pénzkészlet:	307.428.- eFt

A pénzkészlet tartalmazza a felújítási alapba befizetett 1.800.- ill. 4.000.- Ft/hó/lakás összegeket is.

C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

A házak biztosításának fordulónapja június 1. A biztosítás éves díját egyösszegben fizetjük ki. Ezen a soron mutattuk ki a díj 2020-ra eső részét.

F. KÖTELEZETTSÉGEK

II. HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Itt mutattuk ki a hiteleket és a bérlők által befizetett 3 havi letétek összegét, mellyel a bérleti szerződések esetleges felbontásakor minden egyes bérlővel el kell számolni.

A letétek összege:	10.667.- eFt
Felújítási hitelek:	597.511.- eFt
Összesen:	608.178.- eFt

III. RÖVIDLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Itt mutattuk ki azokat a fizetési kötelezettségeket, melyek még a 2019-es évet terhelik, de kifizetési határidejük 2020-ra esett. A kötelezettségek részletezése:

Felújítási hitel éven belüli része:	3.680.- eFt
Szállítók:	4.624.- eFt
Jövedelem elszámolás:	2.021.- eFt
NAV jövedelmek utáni adókötelezettségek:	1.704.- eFt
NAV Társasági adó:	4.529.- eFt
Iparűzési adó:	69.- eFt
Egyéb:	50.- eFt
Összesen:	16.677.- eFt

G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Itt tartjuk nyilván a 2019-ben kiszámlázott közüzemi díjak 2018-as évet terhelő részét, a bérlők által befizetett bérleti jog megváltások még hátralévő időszakra eső részét, a 2018-ban befizetett bérleti díjak 2019-re eső részét, továbbá a felújítási és kiegészítő felújítási hozzájárulásként befizetett, még fel nem használt összegeket is.

Bérleti jog megváltása:	1.085.- eFt
Egyéb bevétel elhatárolás:	1.225.- eFt
Könyvelés, könyvvizsgálat:	664.- eFt
Közüzemi díjak:	1.267.- eFt
Halasztott bevételek (felújítási hozzájárulás + LTP):	305.433.- eFt
Összesen:	309.674.- eFt

Az igazgatóság a bemutatott számszaki adatok, a Felügyelőbizottsági és könyvvizsgálói jelentések alapján a közgyűléstől a mérleg és beszámoló elfogadását kéri.

Az Igazgatóság az Alapszabály 28.§ (2) pontja alapján a vállalkozási árbevétel 5%-ának megfelelő 5,4 mFt összeget zárolt, a vállalkozás esetleges jövőben veszteségeinek fedezetére.

4. Belépés érdekképviselői szervezetbe.

A Szövetkezeti törvény értelmében az érdekképviselői szervbe való belépéshez és abból történő kilépéshez közgyűlési határozat szükséges. **Az igazgatóság javasolja a közgyűlésnek, hogy a szövetkezet lépjen be a Lakásszövetkezetek és Társasházak Érdekképviselői Szakmai Szövetségébe (LÉTÉSZ).**

5. Tiszteletdíjak megállapítása.

A Felügyelőbizottság kéri a tiszteletdíjak 23/2020. (IX. 29.) határozati javaslat szerinti módosítását.

6. Gazdálkodási terv 2020-ra

6.1. Felújítások

6.1.1. A kopolitos részek átépítése

Az engedélyezési eljárás elhúzódása miatt az átépítést csak idén, a tervezettnél később tudtuk megkezdeni. A külön tűzszakasz kialakítása, és a 2017 óta bekövetkezett áremelkedések miatt a költségek a tervezettnél magasabbak. A többletköltségeket a házak felújítási alapjából fedezzük. Az Etele út 32 és 32B kopolitos részeinek átépítése 2021-re húzódik át.

6.1.2. Etele út 32. és 32B

Az Etele út 32 szigetelése elkészült, a 32B szigetelése szeptember közepén kezdődik, és az időjárás függvényében szeptember végére várhatóan be is fejeződik.

6.2. Üzemeltetés-fenntartás

Látható, hogy a költségek jelentősen emelkednek. Az üzemeltetés tételeiben nincs változás egyetlen új tétel a LÉTÉSZ érdekvédelmi képviselet tagdíja.

Az üzemeltetés bevételei kb. 32,75 mFt-tal, azaz kb. 2.700.- Ft/hó/lakás összeggel maradnak el a tervezett kiadásoktól. A különbséget a 2011-es közgyűlés határozatának megfelelően a vállalkozás eredményéből fedezzük.

6.3. Vállalkozás

6.3.1. Bérleti díjak

A koronavírus járvány miatti bérleti díj kiesés miatt a bérletidíj bevétel kismértékű csökkenését várjuk.

6.3.2. Bérlemények felújítása

Ebben az évben is folytatjuk a bérlemények felújítását, (elsősorban a portálok cseréjét) az Etele út 30, 32. és 63. épületekben. A pénzügyi egyensúly megtartása érdekében összességében kevesebbet költünk erre, mint a korábbi években.

6.3.3. Az Etele út 28-as régi hőközpont

Az Etele út 28. hőközpont átépítésére még nem találtunk megfelelő kivitelezőt, az átépítés 2021-re húzódik át.

Az Igazgatóság a Felügyelőbizottsággal egyetértésben kéri, hogy **közgyűlés fogadja el a 2020. évi üzemeltetési és felújítási tervet.**

7. Alapszabály módosítás

A szövetkezet a saját tulajdonú házak üzemeltetését végzi, ezért célszerű, hogy ez legyen a főtevékenysége. **Az igazgatóság javasolja az Alapszabály 4.§ (1) pontjának módosítását, az a/ és g/ pontok cseréjét az egyéb pontok változatlanul hagyása mellett:**

(1) A lakásfenntartó szövetkezet tevékenységi körei:

- a/ 68.20'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (Főtevékenység)
- g/ 68.32'08 Ingatlankezelés

Mellékletek:

1. sz. Melléklet: 2019. évi felújítási célú pénzfelhasználás házankénti bontásban
2. sz. Melléklet: Kiegészítő felújítás 2019 évi befizetés és felhasználás
3. sz. Melléklet: Belső szolgáltatások (üzemeltetés / fenntartás)
4. sz. Melléklet: Belső szolgáltatások (üzemeltetés / fenntartás) házankénti bontásban
5. sz. Melléklet: Vállalkozási tevékenység
6. sz. Melléklet: Tulajdonosi és bérlői tartozások házankénti bontásban
7. sz. Melléklet: Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása a kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezeteknél a 2019. évről
8. sz. Melléklet: Egyszerűsített éves beszámoló mérlege a kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezeteknél a 2019. évről

Budapest, 2020.09.11.

K.E.L.SZ.
1119 Bp., Etele út 65
Tel.: 203-74-84

Horváth György
elnök

1. sz. Melléklet a 2020.09.29. közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

2019. évi Felújítási célú pénzfelhasználás házankénti bontásban Ft																	
2019	26	28	30	32	32B	32C	63	65	67	69	Összesen	Befizetések	Felújítási kifizetések	LTP-s befizetések	Állami támog. és kamat	LTP számlák egyenlege	LTP Számlavezetés
01.01	5 963 626	7 272 640	6 183 626	7 073 738	5 073 615	6 055 596	5 743 626	6 654 026	7 713 104	6 630 140	64 363 738					20 538 290	
01.01	180 000	180 000	180 000	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	66 603 738	2 240 000				20 538 290	
01.12	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	66 003 738			600 000		21 138 290	
01.12	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	66 002 238			1 500		21 138 290	-1 500
01.30.								-7 000 000			59 002 238			-7 000 000		21 138 290	
02.01	180 000	180 000	180 000	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	61 242 238	2 240 000				21 138 290	
02.13	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	60 642 238			600 000		21 738 290	
02.13	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	60 640 738			1 500		21 738 290	-1 500
02.22								-7 000 000			53 640 738			-7 000 000		21 738 290	
03.01	180 000	180 000	180 000	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	55 880 738	2 240 000				21 738 290	
03.12	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	55 280 738			600 000		22 338 290	
03.12	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	55 279 238			1 500		22 338 290	-1 500
04.01	180 000	180 000	181 800	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	57 521 038	2 241 800				22 338 290	
04.05				-1 905 000							55 616 038			-1 905 000		22 338 290	
04.05				-1 905 000							53 711 038			-1 905 000		22 338 290	
04.12	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	53 111 038			600 000		22 938 290	
04.12	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	53 109 538			1 500		22 938 290	-1 500
05.02	180 000	180 000	180 000	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	55 349 538	2 240 000				22 938 290	
05.08				-3 054 350							52 295 188			-3 054 350		22 938 290	
05.12	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	51 695 188			600 000		23 538 290	
05.12	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	51 693 688			1 500		23 538 290	-1 500
05.21				-55 000							51 638 688			-55 000		23 538 290	
05.21				-345 000							51 293 688			-345 000		23 538 290	
05.25				-345 000							50 948 688			-345 000		23 538 290	
06.01	180 000	180 000	180 000	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	53 188 688	2 240 000				23 538 290	
06.06											53 133 688			-55 000		23 538 290	
06.10	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	52 790 938			600 000		24 138 290	
06.12	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	52 189 438			1 500		24 138 290	-1 500
06.30				-3 054 350							49 135 088			-3 054 350		24 138 290	
07.01	180 000	180 000	180 000	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	51 375 088	2 240 000				24 138 290	
07.01	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	86 375 088	35 000 000				24 138 290	
07.12	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	85 775 088			600 000		24 738 290	
07.12	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	85 773 588			1 500		24 738 290	-1 500
08.01	180 000	180 000	180 000	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	88 013 588	2 240 000				24 738 290	
08.12	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	87 413 588			600 000		25 338 290	
08.12	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	87 412 088			1 500		25 338 290	-1 500
09.01	180 000	180 000	180 000	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	89 652 088	2 240 000				25 338 290	
09.12	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	89 052 088			600 000		25 938 290	
09.12	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	89 050 588			1 500		25 938 290	-1 500
10.01	180 000	180 000	180 000	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	91 290 588	2 240 000				25 938 290	
10.01											91 290 588			18 350		25 956 640	
10.01											91 290 588			4 180		25 960 820	
10.12	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	90 690 588			600 000		26 560 820	
10.12	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	90 689 088			1 500		26 560 820	-1 500
10.16	-298 450	-298 450	-298 450	-298 450	-298 450	-298 450	-298 450	-298 450	-298 450	-298 450	87 704 588			-2 984 500		26 560 820	
10.25.											87 704 588			2 160 000		28 720 820	
11.01	180 000	180 000	180 000	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	89 944 588	2 240 000				28 720 820	
11.12	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	89 344 588			600 000		29 320 820	
11.12	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	89 343 088			1 500		29 320 820	-1 500
12.01	180 000	180 000	180 000	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	91 583 088	2 240 000				29 920 820	
12.12	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	90 983 088			600 000		29 920 820	
12.12	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	90 981 588			1 500		29 920 820	-1 500
12.31	10 603 376	11 912 390	10 825 176	8 994 138	6 651 265	10 695 346	10 383 376	4 293 776	5 352 854	11 269 890	90 981 588	61 881 800	-28 045 950		2 182 530	29 920 820	-18 000

2. sz. Melléklet a 2020.09.29. közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

ÖSSZEÍRÉS	KIEGÉSZÍTŐ FELÜLTÁRS TULAJDONOSI BEFIZETÉSEK ÉS FELHASZNÁLÁSUK 2019 Ft												Össz.		
	Nyitó	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11		12	01-12
Közös részek	12 174 040	6 526 292	6 552 469	8 210 979	8 717 015	5 841 052	6 699 497	5 741 157	6 931 785	6 330 111	7 562 044	6 296 079	6 358 499	81 766 979	93 941 019
Előírás		9 138 987	12 403 602	7 484 028	7 182 967	5 880 574	8 089 095	6 079 935	7 202 775	6 482 752	7 628 710	6 436 235	6 374 143	90 383 803	90 383 803
Befizetés	-12 174 040	2 612 695	5 851 133	-726 951	-1 534 048	39 522	1 389 598	338 778	270 990	152 641	66 666	140 156	15 644	8 616 824	-3 557 216
Egyenleg		266 929	269 813	701 465	313 213	339 213	336 383	336 383	336 383	336 383	335 869	310 383	310 383	4 195 630	4 379 047
Előírás		336 163	591 659	280 605	400 339	330 360	353 025	292 026	320 634	366 320	368 617	293 571	331 213	4 264 532	4 264 532
Befizetés	-183 417	69 234	321 846	-420 860	87 126	-8 853	13 812	-44 357	-15 749	29 937	32 748	-16 812	20 830	68 902	-114 515
Egyenleg		113 784	0	0	0	0	231 430	120 818	0	0	0	160 268	0	626 300	626 300
LTP vissza-utalás	0	113 784	0	0	0	0	231 430	120 818	0	0	0	160 268	0	626 300	626 300
Egyenleg		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Összesen:	4 139 147	6 907 005	6 822 282	8 912 444	9 030 228	6 180 265	7 270 140	6 198 358	7 268 168	6 666 494	7 897 913	6 766 730	6 668 882	86 588 909	90 728 056
Befizetés	0	9 588 934	12 995 261	7 764 633	7 583 306	6 210 934	8 673 550	6 492 779	7 523 409	6 849 072	7 997 327	6 890 074	6 705 356	95 274 635	95 274 635
Egyenleg	-12 357 457	2 681 929	6 172 979	-1 147 811	-1 446 922	30 669	1 403 410	294 421	255 241	182 578	99 414	123 344	36 474	8 685 726	-3 671 731
Átvez. ház felújítási alapból	24 000 000	7 000 000	7 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14 000 000	38 000 000
Előírások göngyöltve	258 816 404	272 723 409	286 545 691	295 458 135	304 488 363	310 668 628	317 938 768	324 137 126	331 405 294	338 071 788	345 969 701	352 736 431	359 405 313	100 588 909	359 405 313

Felhasználás	KIEGÉSZÍTŐ FELÜLTÁRS TULAJDONOSI BEFIZETÉSEK ÉS FELHASZNÁLÁSUK 2019 Ft												Össz.		
	Nyitó	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11		12	01-12
Utalás egyéni LTP számlákra	0	3 739 560	3 708 930	3 698 720	3 678 300	3 678 300	3 678 300	3 657 880	3 647 670	3 627 250	3 627 250	3 617 040	3 617 040	43 976 240	43 976 240
Egyéni LTP hokkói utalások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Havi LTP befizetések összesen:	41 521 850	3 739 560	3 708 930	3 698 720	3 678 300	3 678 300	3 678 300	3 657 880	3 647 670	3 627 250	3 627 250	3 617 040	3 617 040	43 976 240	85 498 090
LTP szerződés-kétséti díj	4 024 144	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 024 144	4 024 144
Közjegyzői díj	854 620	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	854 620
Hitelkeret beállítási díj	483 944	79 747	80 438	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160 185	644 129
Hitel kamat	2 988 915	1 019 874	911 039	1 043 029	1 206 573	1 187 642	1 080 540	1 288 004	1 164 312	1 203 032	1 193 777	1 118 402	1 227 054	13 643 278	16 632 193
Hitel rendelkezésre tartás	1 664 467	317 649	198 853	116 464	78 978	54 724	50 430	58 258	52 962	54 724	53 740	48 336	53 336	1 138 454	2 802 921
Önerő	23 056 000	3 768 300	3 077 300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 845 600	29 901 600
Nyílászáró csere	29 518 823	0	0	0	6 330 318	0	0	0	0	0	0	0	0	6 330 318	35 849 141
Hitelelőforrás / utólagos lev.	0	1 997 546	0	3 039 916	759 979	0	0	2 279 937	0	759 979	0	0	0	8 837 357	8 837 357
Hitel törlesztés	289 470	263 854	477 834	306 650	306 650	306 650	306 650	306 650	306 650	306 650	306 650	306 650	306 650	3 808 188	4 097 658
Felhasználás összesen:	104 402 233	11 186 530	8 454 394	8 204 779	12 360 798	5 227 316	5 115 920	7 590 729	5 171 594	5 951 635	5 181 417	5 090 428	5 204 080	84 739 620	189 141 853
Egyenleg (Előírás - Felhaszn.)	154 414 171	2 720 475	5 367 888	707 665	-3 330 570	952 949	2 154 220	-1 392 371	6 695 518	8 276 020	2 716 496	1 676 302	1 464 802	15 849 289	170 263 460

Hitelek felhasználása	OTP HITELKERET FELHASZNÁLÁSA ÉS EGYENLEGE												Össz.		
	Nyitó	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11		12	01-12
Keret megnyitás	644 129 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	644 129 000	644 129 000
Felhasználás	461 441 360	54 853 384	55 544 384	0	40 513 894	0	0	0	0	0	1 772 460	0	0	152 684 122	614 125 482
Még felhasználható	182 687 640	127 834 256	72 289 872	72 289 872	31 775 978	31 775 978	31 775 978	31 775 978	31 775 978	31 775 978	30 003 518	30 003 518	30 003 518	30 003 518	30 003 518
Törlesztés	289 470	2 261 400	477 834	3 346 566	1 066 629	306 650	306 650	2 586 587	306 650	1 066 629	306 650	306 650	306 650	12 645 545	12 935 015
Egyenleg	-461 151 890	-513 743 874	-568 810 424	-565 463 858	-604 911 123	-604 604 473	-604 297 823	-601 711 236	-601 404 586	-600 337 957	-601 803 767	-601 497 117	-601 190 467	-601 190 467	-601 190 467

3. sz. Melléklet a 2020.09.29. közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

Belső szolgáltatás (üzemeltetés / fenntartás) eFt

		Terv 2019	Tény 2019	Terv 2020
	KIADÁSOK			
1	Elektromos Energia	9 500	9 677	12 000
2	Közös víz-csatorna díj	3 000	3 970	3 500
3	ÉMI ellenőrzés	1 800	1 373	1 500
4	Lift javítás, karbantartás	7 700	7 404	7 500
5	Lift vészjelzés	1 700	1 700	1 700
6	Víz csatorna, fűtési rendszer javítás, dugulás elhárítás	2 500	3 127	2 800
7	Üvegezés	500	924	700
8	Kaputelefon üzemeltetés, javítás	550	358	400
9	Villanszerelés	3 000	1 733	3 500
9a	Villámhárító javítás	4 200	4 064	
10	Tetőjavítás, alpinechnika	500	0	
11a	Fűtési hőmegosztás elszám.	3 800	3 666	3 800
11b	Költségosztók bérleti díja	2 100	2 056	2 100
12	Anyag költség	1 500	693	1 500
13	Egyéb javítások	1 500	1 144	1 500
13a	Szellőzőrendszer tisztítása	2 300	2 310	
14	Kamera rendszer üzemeltetés	900	1 094	1 300
15	Iroda, raktár, egyéb díjak	900	2 024	2 000
16	Posta, telefon	1 100	814	1 000
17	Béreköltség	28 500	28 420	30 500
18	Megbízási díjak, egyéb bérjellegű kifiz.	1 000	334	350
19	Tiszteletdíj	8 658	8 497	10 000
20	Adók, járulékok	7 800	6 667	6 900
21	Könyvelés, bérelszámolás, könyvvizsgálat	3 800	4 036	4 200
22	Ügyvédi díj	3 100	2 764	3 000
23	Biztosítás	9 600	9 555	10 200
24	Bank költség	1 800	2 643	2 700
25	Szemétdobó tisztítás, rovarirtás	1 000	796	900
26	Egyéb költségek	1 800	1 935	1 900
27	Tűzoltó készülék csere, jav., érintésvédelem	300	197	350
28	Végrehajtási díjak, illetékek	500	444	500
29	Vállalkozásra osztott %-os költség	-22 000	-28 725	-24 000
30	Víz-csatorna díj vízóra nélküliek	1 500	800	800
31	Értékcsökkenési, egyösszegű leírás	600	137	250
32	Közgyűlés költségei	600	346	400
33	Egyéb szolgáltatás, egyéb ráfordítás	1 500	5 377	4 000
34	Takarítás	10 000	7 748	9 400
35	Közlekedők gépi takarítása		3 250	
36	LÉTÉSZ tagsági díj			500
	Üzemeltetés- fenntartás költség össz.	109 108	103 352	109 650
	BEVÉTELEK			
37	Előírt használati díj	72 000	72 150	72 000
38	Egyéb bevételek	1 500	1 427	1 500
39	Víz-csatorna díj vízóra nélküliek	1 500	800	800
40	Kapott kamat, biztosító kártérítés	2 000	2 546	2 600
	Üzemeltetés-fenntartás bevétel össz.	77 000	76 923	76 900
	ÜZEMELTETÉS-FENNTARTÁS EREDMÉNYE	-32 108	-26 429	-32 750

5. sz. Melléklet a 2020.09.29. közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG eFt

	Terv 2019	Tény 2019	Terv 2020
Költségek:			
1 Bérlemények közvetlen költsége	1 500	2 449	2 500
1a Bérlemények felújítása	7 000	2 789	1 500
1b 28 Hőközpont felújítása	15 000	4 912	
1c Saját erős felújítás		4 595	3 500
2 Továbbszámlázott szolgáltatások, egyéb költségek	4 200	3 125	3 300
Egyedi nyilászáró	4 985	4 985	
3 Iparűzési adó	1 900	1 932	2 000
4 Építmény adó	4 400	4 328	4 400
5 Behajthatatlan követelések leírása			
6 Osztott költségek %-os megosztása	21 000	28 725	24 000
7 Társasági adó	-4 300	4 529	5 200
Vállalkozási költségek összesen:	55 685	62 369	46 400
Bevételek:			
8 Bérletből származó bevétel + egyéb bevétel	95 000	101 073	97 000
9 Továbbszámlázott szolgáltatások	2 200	1 938	2 200
Egyedi nyilászáró	5 152	5 152	
Vállalkozási bevételek összesen:	102 352	108 163	99 200
VÁLLALKOZÁS ADÓZÁS UTÁNI EREDMÉNYE	46 667	45 794	52 800
ÜZEMELTETÉS-FENNTARTÁS EREDMÉNYE	-32 108	-26 429	-32 750
ÜZEMELTETÉS + VÁLLALKOZÁS EREDMÉNYE	14 559	19 365	20 050

6. sz. Melléklet a 2020.09.29. közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

Tulajdonosi tartozások házankénti bontásban Ft

Épület	2019.01.01. nyitó			2019.12.31. záró			Változás 2019.-ben		
	Üzemel- tetés	Felújítás	Kiegészítő felújítás	Üzemel- tetés	Felújítás	Kiegészít ő felújítás	Üzemel- tetés	Felújítás	Kiegészítő felújítás
26	789 547	59 918	436 493	741 049	64 754	121 571	-48 498	4 836	-314 922
28	705 567	-12 665	1 168 990	359 566	-27 897	180 022	-346 001	-15 232	-988 968
30	680 126	70 656	467 209	440 850	46 343	98 730	-239 276	-24 313	-368 479
32	920 863	345 706	0	741 869	300 612	0	-178 994	-45 094	0
32B	819 402	422 018	0	598 760	152 783	0	-220 642	-269 235	0
32C	712 340	36 980	185 959	884 996	78 398	193 915	172 656	41 418	7 956
63	337 102	-2 200	403 710	297 590	-746	298 969	-39 512	1 454	-104 741
65	298 804	-735 644	4 740 648	-89 139	-722 106	2 013 784	-387 943	13 538	-2 726 864
67	2 258 991	375 123	3 702 754	1 450 090	190 973	336 137	-808 901	-184 150	-3 366 617
69	676 984	-21 023	1 251 794	462 700	-51 801	460 827	-214 284	-30 778	-790 967
Összesen	8 199 726	538 869	12 357 557	5 888 331	31 313	3 703 955	-2 311 395	-507 556	-8 653 602
	21 096 152			9 623 599			-11 472 553		

Bérlői tartozások házankénti bontásban Ft

Épület	2019.01.01. nyitó	2019.12.31. záró	Változás 2019-ben
26	381 400	5 300	376 100
28	523 620	-4 080	527 700
30	124 900	65 234	59 666
32	115 092	-4 000	119 092
32B	247 820	146 520	101 300
32C	439 870	386 376	53 494
63	1 722 539	2 188 284	-465 745
65	138 233	653 896	-515 663
67	193 280	85 692	107 588
69	273 325	274 905	-1 580
Összesen	4 160 079	3 798 127	-361 952

A bérlői követelésekből ~1.755.000.- Ft megszűnt bérleti szerződések után maradt ránk. Ezek nehezen behajtható követelések.

Az egyszerűsített éves beszámoló eredmény- kimutatása a kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezetnél a
2019. évről eft

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év			Előző év helyesbítése			Tárgyév		
		Alap		Összesen	Alap		Összesen	Alap		Összesen
		Vállalkozás	Vállalkozás	Összesen	Vállalkozás	Vállalkozás	Összesen	Vállalkozás	Összesen	
1.	1. Értékesítés árbevétele	106 708	118 822	225 530			107 291	105 715	213 006	
2.	- fenntartási hozzájárulás (használati díj)	71 761		71 761			72 150		72 150	
3.	- vállalkozási bevételek		118 822	118 822				105 715	105 715	
4.	- egyéb árbevételek			0					0	
5.	3. Egyéb bevételek	928		928			1 427		1 427	
6.	- támogatások (költségek fedezetére)			0					0	
7.	központi költségvetési			0					0	
8.	helyi önkormányzati			0					0	
9.	- egyéb	928		928			1 427		1 427	
10.	4. Pénzügyi műveletek bevételei	1 755	2 011	3 766			2 546	2 448	4 994	
11.				0					0	
12.	A. Összes bevétel (1+2+3+4+5)	109 391	120 833	230 224			111 264	108 163	219 427	
13.	7. Anyagjellegű ráfordítások	88 802	43 195	131 997			87 278	34 363	121 641	
14.	8. Személyi jellegű ráfordítások	30 329	17 504	47 833			26 769	17 149	43 918	
15.	9. Értékcsökkenési leírás	247	278	525			8 568	68	8 636	
16.	10. Egyéb ráfordítások	437	6 189	6 626			1 434	6 260	7 694	
17.	11. Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 989		2 989			13 644		13 644	
18.				0					0	
19.	B. Összes ráfordítás	122 804	67 166	189 970			137 693	57 840	195 533	
20.	C. Adózás előtti eredmény (A-B)	-13 413	53 667	40 254			-26 429	50 323	23 894	
21.	I. Adófizetési kötelezettség		4 830	4 830				4 529	4 529	
22.	E. Tárgyévi eredmény (C-I-D)	-13 413	48 837	35 424			-26 429	45 794	19 365	

Kelt: 2020. június 30.

K.E.L.SZ.
1119 Bp., Etele út 65.
Tel.: 203 74-84

Horváth György
elnök

8. sz. Melléklet a 2020.09.29. közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet
 1119 Budapest Etele út 65.
 Statisztikai számjel: 10109801682059301
 Cégjegyzékszám: 01-02-052813

Az egyszerűsített éves beszámoló mérlege a kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezetnél a 2019. évről eFt

sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) helyesbítései	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	ESZKÖZÖK (AKTIVAK)			
2.	A. Befektetett eszközök	559 605	0	660 492
3.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK			
4.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	559 605		660 492
5.	III. BEFEKTETETT PENZÜGYI ESZKÖZÖK			
6.	B. Forgóeszközök	382 034	0	444 076
7.	I. KÉSZLETEK	95		95
8.	II. KÖVETELÉSEK	91 330		121 656
9.	- hátralék	23 597		10 907
10.	- egyéb	67 733		110 700
11.	III. ÉRTEKPAPIROK	14 897		14 897
12.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	275 712		307 428
13.	- pénzeszközökből beruházási, építési			
14.	- pénzeszközökből felújítás			
15.	C. Aktív időbeli elhatárolások	4 801		5 165
16.	ESZKÖZÖK (AKTIVAK) ÖSSZESEN:	946 440	0	1 109 733
17.	FORRASOK (PASSZIVAK)			
18.	D. Saját tőke	155 838	0	175 204
19.	I. JEGYZETT TŐKE			
20.	II. TŐKEVALTOZÁS	53 299		80 775
21.	III. LEKÖTÖTT TARTALEK	67 115		75 064
22.	IV. ÉRTEKELESI TARTALEK			
23.	V. Tárgyévi eredmény alaptervekenységből	-13 413		-26 429
24.	VI. Tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből	48 837		45 794
25.	E. Céltartalékok			
26.	F. Kötelezettségek	554 487		624 855
27.	I. HATRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
28.	II. HOSSZU LEJARATU KÖTELEZETTSÉGEK	471 328		608 178
29.	III. RÖVID LEJARATU KÖTELEZETTSÉGEK	83 159		16 677
30.	G. Passzív időbeli elhatárolások	236 115		309 674
31.	FORRASOK (PASSZIVAK) ÖSSZESEN:	946 440	0	1 109 733

Kelte: Budapest, 2020. június 30.

K.E.L.SZ.
 1119 Bp., Etele út 65.
 Tel.:203-74-84

 Horváth György
 elnök

PENNER-AUDIT Könyvvizsgáló Kft.

2049 Diósd Rákóczi u. 28. Cg.: 13-09-132083

Adószám: 11238151-2-13

☎06-30-211-3945 fax: 06-23-390-130 E-mail: penner.agnes@penneraudit.hu

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**a Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet tagjainak****Vélemény**

Elvégeztük a **Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet** („a Szövetkezet”) 2019. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.109.733 E Ft, a tárgyévi eredmény alaptevékenységből -26.429 E Ft (veszteség), a tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből 45.794 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból áll.

Véleményünk szerint a mellékelt egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Szövetkezet 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Szövetkezettől a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámoló a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Szövetkezetnek a vállalkozás (működés) folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás (működés) folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizgálatáért való felelőssége

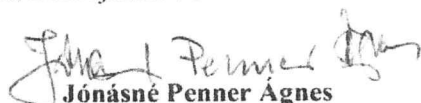
A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocssássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott egyszerűsített éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Szövetkezet belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Szövetkezet vállalkozás/működés folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Szövetkezet nem tudja a vállalkozást/működést folytatni.
- Értékeljük az egyszerűsített éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, valamint értékeljük azt is, hogy az egyszerűsített éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Szövetkezet által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2020. június 30.


Jónásné Penner Ágnes

Penner-Audit Könyvvizsgáló Kft.

2049 Diósd Rákóczi u. 28.

Nyilvántartásba-vételi szám: 000645

PENNER-AUDIT

Könyvvizsgáló KFT. (2.)

2049 Diósd, Rákóczi u. 28.

Adószám: 11238151-2-13




Jónásné Penner Ágnes

kamarai tag könyvvizsgáló

MKVK tagsági szám: 001448

A Felügyelőbizottság beszámolója a 2019 évben végzett munkájáról. az Igazgatóság gazdálkodásának véleményezése:

Csenki Sándor sajnálatos halála után július hónapban új felügyelőbizottsági tagot választott a Közgyűlés Madarász Gábor személyében. Tagtársunk rövid időn belül beilleszkedett közösségünkbe, folytatni tudtuk addigi munkánkat.

A Felügyelő bizottság az elmúlt évben is a céllal végezte ellenőrzési, véleményezési tevékenységét, hogy segítse az Igazgatóság munkáját.

Alkalmazottak:

A személyi anyagok ellenőrzésekor feltárt hiányosságokról tájékoztattuk az Igazgatóságot. A hiányzó dokumentumok pótlása megtörtént.

Az Igazgatóság által kezdeményezett gondnoki feladatok átszervezésével egyetértettünk, a létszám csökkentése és a kialakított munkarend bevált. Az átszervezést előkészítő munkában részt vettünk, véleményünket az Igazgatóság beépítette a munkájába. Az irodai feladatok ellátásában is történt változás, a pályázók meghallgatásán jelen voltunk, az alkalmazott személy kiválasztásával egyetértettünk. Szorgalmazzuk a műszaki vezetői pozíció betöltését. Javaslatunkra az Igazgatóság pályázatot hirdetett, de a beérkezett pályázatokat nem találta megfelelőnek, leginkább a nagyon magas fizetési igények miatt. A betöltetlen pozíció jelentős többletterhet ró az Igazgatóságra, A műszaki vezetői feladatokat részben az irodavezető látja el.

Bérlemények:

A bérleti szerződéstervezeteket véleményeztük, javaslatainkat figyelembevéve történtek a szerződéskötések. Felhívtuk az Igazgatóság figyelmét, hogy a bérleti díjakat a lakásszövetkezet érdekeit szem előtt tartva a piaci viszonyok szerint kell meghatározni. A bérlemények felújítása, szebbé tétele mind a bérlő., mind a Szövetkezet érdeke. Az új bérlemények látványosan megújultak, ehhez a szövetkezet is segítséget nyújtott. (PL az Etele u 63 Mosoda kialakítása) Ezt a munkát a lehetőség szerint tovább kell folytatni, hiszen a megújult homlokzatoknál még inkább szembetűnő a sok éves, elavult bérlemények megjelenése.

Vállalkozók:

Az épületek takarításával évtizedek óta probléma volt. A gondnoki feladatok átszervezésével egyidőben a takarítói feladatok vállalkozásba adása is megtörtént. A Felügyelőbizottság is véleményezte, támogatta az átszervezést. Örömmel vettük, hogy a rendszeres és gyakran jogos panaszok megszűntek. A takarítók munkáját is ellenőriztük, az esetleges hibákat jeleztük az Igazgatóságnak. A folyosók gépi takarítása többszöri kérésünkre megtörtént, de a jó megoldás a burkolatcsere lesz.

Korábbi években sok gondot okozott a lift karbantartás, a vállalkozó hozzáállása. Javasoltuk a vállalkozócsereét, ami megtörtént. Tapasztaljuk, hogy a minden liften elvégzett felülvizsgálat és nagyjavítás eredményes volt. Tudomásul kell venni azonban, hogy a liftek életkora miatt a karbantartás költsége magas. Az új liftek beszerelése lenne a jó megoldás, de annak költsége jelenleg vállalhatatlan.

Elektromos karbantartó vállalkozó munkájával elégedettek vagyunk, ellenőrzéseink során tapasztalt hiányosságokat rövid időn belül javította.

Korábbi gépész karbantartónk munkája sok esetben kifogásolható volt, javasoltuk cseréjét. Jelenlegi vállalkozónkkal elégedettek vagyunk. Együttműködő, szorgalmas, jó szakember.

Homlokzatszigetelési, tetőfelújítási munkák nyolc házon befejeződtek. A munkavégzés során folyamatosan ellenőriztük a kivitelezést, munkájukat jól végezték. Elmondhatjuk, hogy a sok nehézség ellenére is megérte végig vinni a munkát, meglett az eredménye.

Igazgatóság munkája:

Az épületeink homlokzat felújítása, tető hő és vízszigetelés sok éve napirenden volt. Ezt a nagyon nehéz, embertoróbáló feladatot a jelenlegi vezetés felvállalta és elvégezte. A munka jelentős része az Igazgatóság Elnökére hárult.

AZ Igazgatóság jól végzett gazdálkodási tevékenységének eredménye a Lakásszövetkezet stabil pénzügyi helyzete. Számlaellenőrzéseink során a kifizetéseket rendben találtuk, tapasztalt észrevételeinket az Igazgatóság figyelembe vette.

A közgyűlési beszámolót megalapozottnak tartjuk, azt elfogadásra javasoljuk.

Budapest, 2020.09.07



Végh Gyula

Fb elnök