

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 felöli oldalán (volt Olimpia mozi)

A közgyűlés időpontja:

2021. július 07. 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 felöli oldalán (volt Olimpia mozi)

A megismételt közgyűlés időpontja: **2021. július 07. 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 2020. évi tevékenységéről, a Lakásszövetkezet 2020. évi gazdálkodásáról, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarításokról.
- 2./ A Felügyelőbizottság beszámolója a 2020. évi tevékenységéről, továbbá a Lakásszövetkezet 2020. évi gazdálkodásának értékelése.
- 3./ A Lakásszövetkezet 2020. évi számviteli beszámolójának ismertetése
- 4./ A Lakásszövetkezet igazgatóságának – a vészhelyzeti rendelkezések miatt, a vészhelyzet időszaka alatt – a 2021. évi költségvetés tervezetét elfogadó döntésének jóváhagyása.
- 5./ A Lakásszövetkezet 2021. évi költségvetés tervezetének megvitatása és elfogadása

Budapest, 2021. június 21.

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 gondnoktól is.

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

HATÁROZATI JAVASLATOK

A Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet 2021. július 07. napján tartandó közgyűlésére:

1/2021. (VII. 07.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés levezető elnökének -t megválasztja.

2/2021. (VII. 07.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés jegyzőkönyvvezetőjének -t megválasztja.

3/2021. (VII. 07.) sz. határozati javaslat:

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

4/2021. (VII. 07.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a szavazatszámiláló bizottság tagjainak, és tagokat megválasztja.

5/2021. (VII. 07.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés meghívójában szereplő napirendet elfogadja.

6/2021. (VII. 07.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése az Igazgatóság beszámolóját a 2020. évi tevékenységéről, a lakásszövetkezet 2020. évi gazdálkodásáról, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről elfogadja.

7/2021. (VII. 07.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a Felügyelőbizottság 2020. évi beszámolóját elfogadja.

8/2021. (VII. 07.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése az Igazgatóság IGK 1/2021(05.19) határozatát, melynek szövege:

Az 502/2020 (XI.16) Kormányrendelet 5. § (1) felhatalmazása alapján az Igazgatóság a lakásszövetkezet 2020. évi számviteli beszámolóját (adózás utáni eredmény 30.863.- eFt, mérlegfőösszeg: 1.472.862.- eFt) elfogadja. A határozatot a veszélyhelyzet végét követően 90 napon belül a közgyűlési elfogadásra beterjeszti.

jóváhagyja.

9/2021. (VII. 07.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a földszinti közlekedők felújítását 3.400.- eFt ill. csatorna felújítás esetén 6.500.- eFt keretösszeggel jóváhagyja.

10/2021. (VII. 07.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése jóváhagyja, hogy az Etele út 28. régi hőközpont átépítésére a 2019. és 2020. évi eredmény teljes összege (50.128.- eFt) felhasználható legyen.

10/2021. (VII. 07.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése az Igazgatóság által benyújtott 2021. évi költségvetési tervezetet elfogadja.

Budapest, 2021. június 21.

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

Horváth György
elnök

TÁJÉKOZTATÓ

a 2021.07.07.-i közgyűlés napirendi pontjaihoz

AZ IGAZGATÓSÁG

- beszámolója a 2020-ban végzett tevékenységéről,
- beszámolója a Lakásszövetkezet 2020. évi gazdálkodásáról
- javaslata a Lakásszövetkezet 2021. évi költségvetésére

A FELÜGYELŐBIZOTTSÁG

- beszámolója a 2020-ban végzett tevékenységéről,
- beszámolója a Lakásszövetkezet 2020. évi gazdálkodásáról

A FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓ JELENTÉSE

Tisztelt Tulajdonosok!

A koronavírus járvány miatt már második alkalommal nem tudjuk a beszámoló közgyűlést a szokásos május végi időpontban megtartani. Tavaly a mérleg benyújtásának határidejét 2020.09.30.-ra módosították. Ebben az évben azonban a benyújtás határideje maradt a törvény szerinti 2021.05.31.

A 2020. évi LVIII. A veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készületségről szóló törvény, valamint az 502/2020 (XI.16) Kormányrendelet értelmében:

- közgyűlést a veszélyhelyzet ideje alatt nem lehet összehívni,
- az igazgatóság a közgyűlés hatáskörébe tartozó ügyekben döntést hozhat, de
- a közgyűlés hatáskörébe tartozó ügyekben hozott döntéseket a veszélyhelyzet megszűnése után 90 napon belül a közgyűlésnek jóvá kell hagynia.

Az Igazgatóság

- a 2020. évi mérleget elkészítette,
- független könyvvizsgálóval ellenőriztette és
- a Felügyelőbizottságnak véleményezésre átadta,
- a Felügyelőbizottság jóváhagyó véleménye alapján 2021.05.19.-én tartott rendkívüli ülésen döntött a mérleg elfogadásáról és határidőre történő benyújtásáról,
- a mérleget 2021.05.21.-én benyújtotta.

Az Igazgatóság a jelen beszámoló alapján kéri a közgyűlést az Igazgatósági döntés jóváhagyására.

1. Az Igazgatóság 2020-ban végzett tevékenysége

Az Igazgatóság 2020-ban is az Alapszabály szerint végezte tevékenységét:

- Minden hónap első hétfőjén megtartottuk az igazgatósági fogadóórát, és kéthetente az igazgatósági üléseket is.
- 2020.06.30.-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.
- Írásban tájékoztattuk a tulajdonosokat a szövetkezet 2020.06.30.-i pénzügyi helyzetéről.
- Az elmúlt évben 52 új tulajdonos kérte felvételét a Szövetkezetbe, melyet az Igazgatóság minden esetben jóváhagyott.
- Elkészítettük az Etele 32. és 32B. külső szigetelését,
- Megkezdtük a földszinti lomtárak átépítését, de a befejezés és a használatbavételi eljárás lefolytatása 2021-re húzódott át.
- A tavaszi nagytakarítás és csótányirtás előtt a lomokat elszállítottuk.
- 2020-ban is megszerveztük a csoportos vízóracserét.
- Az Alapszabályban megadott lehetőségünk alapján a 2020. évi mérleget is független könyvvizsgálóval ellenőriztettük. (A könyvvizsgálói záradékot csatoltuk a beszámolóhoz.)

A Szövetkezet egy volt munkavállalója pert indított a szövetkezet ellen, a felmondás jogszerűségét vitatva. A szövetkezet képviselőjét munkaügyi szakjogász látja el. Felperes keresetében kérte a felmondás felfüggesztését is.

A bíróság a felfüggesztési kérelmet elsőfokon elutasította. Felperes fellebbezett, melyet 2021.02.20.-án visszavont. A per egyéb kérdéseiben az első érdemi tárgyalás 2021.01.14.-én volt. A perben, a fenti részítéletet kivéve, elsőfokú döntés még nem született.

2. A szövetkezet 2020. évi gazdálkodása

2.1. Kiegészítő felújítási hozzájárulás

A házak külső szigetelésének költségeit – a közgyűlési határozatnak megfelelően – az érintett ház tulajdonosainak kell kiegészítő felújítási hozzájárulásként megfizetnie. Ennek terhére számoljuk el házanként a külső szigetelésekkel kapcsolatos költségeket beleértve ebbe a tulajdonosi LTP befizetéseket is, melyet a moratórium alatt is minden hónapban befizettünk.

A hitelkeret felhasználására 24 hónap állt rendelkezésre. A copolitos átépítések egy része kicsúszott ebből a határidőből, így azokat a ház kiegészítő felújításának meglévő pénzkészletéből (önerőként feltüntetve) fizettük ki. A még rendelkezésre álló hitelkeret az Etele 32 és 32B házak szigetelésének 1 éves garanciális visszatartásának fedezete. Kifizetésre az 1 éves garanciális bejárás eredménye alapján kerülhet sor.

Az összesített befizetéseket és a jogcímenkénti felhasználást havi bontásban az 1. sz. Melléklet tartalmazza. Az összesítés:

Kiegészítő felújítás nyitó pénzkészlete 2020.01.01.:	170.263.460.- Ft
Tulajdonosi befizetési kötelezettség:	148.117.935.- Ft
Felhasználható összesen:	318.381.395.- Ft

Felhasználás 2020.-ban:

LTP befizetések:	42.740.830.- Ft	
Hitelkeret beállítási díj:	288.000.- Ft	
Hitel kamat:	15.454.130.- Ft	
Hitel rendelkezésre tartás:	849.082.- Ft	
Önerő:	32.094.867.- Ft	
Nyílászáró csere:	0.- Ft	
Hiteltörlesztés:	12.799.548.- Ft	
Összesen:		-104.226.457.- Ft

Kiegészítő felújítási záró pénzkészlete 2020.12.31.-én:	214.154.938.- Ft
---	------------------

2.2. A hitelkeret és felhasználása a 2020.12.31. állapot szerint

A teljes hitelkeret:	832.129.000.- Ft
Felhasználás:	813.915.556.- Ft
Fel nem használt hitelkeret:	15.001.760.- Ft
Rendelkezésre áll:	3.211.684.- Ft

Törlesztés:	25.734.563.- Ft
Hitelállomány:	788.180.993.- Ft

2.3. Felújítási hozzájárulás elszámolása

2020-ban beszigeteltük a 32 és 32B épületeket. 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. (Ennek időpontjai: 32 - 2020.09.01, 32B - 2020.10.01.) A 32 és 32B épületeknél a szigetelés miatt a konténertárolók tolókapuit is cserélni kellett, melyet a ház felújítási alapjának terhére számoltunk el.

A földszinti copolitos részek átépítése sok nehézséggel járt. Az új beépítést külön tűzszakaszként kellett kialakítani, mely a hitelkeret előirányzata feletti kiadásokkal járt. Ezeket a költségeket is a házak felújítási alapjának terhére számoltuk el. A 32C, 63, 65, 65, 67 épületek teljes mértéken elkészültek, de a használatba vételi eljárások lefolytatása csak 2021-ben várható. A további épületek tárolóhelyiségeinek átépítéséhez a nyílászárókat megrendeltük, de az kivitelezés befejezése 2021-re húzódott át.

A házak LTP befizetéseit a hitelmoratórium alatt is folytattuk, A házankénti tételes elszámolást az 2. sz. Melléklet tartalmazza. Az összesítés:

Felújítási hozzájárulás nyitó pénzkészlete 2020.01.01.-én: 90.981.588.- Ft

Befizetések:

Tulajdonosi befizetési kötelezettség: 25.351.850.- Ft
 Felhasználható összesen: 116.333.438.- Ft

Felhasználás 2020.-ban

Etele 26. Copolit kiváltás:	1.749.208.- Ft	
Etele 28. Copolit kiváltás:	1.666.521.- Ft	
Etele 30. Copolit kiváltás:	1.666.521.- Ft	
Etele 32. Copolit kiváltás:	1.666.521.- Ft	
Etele 32B Copolit kiváltás:	1.666.521.- Ft	
Etele 32C Copolit kiváltás:	1.799.601.- Ft	
Etele 63. Copolit kiváltás:	1.799.601.- Ft	
Etele 65. Copolit kiváltás:	1.799.601.- Ft	
Etele 67. Copolit kiváltás:	1.799.601.- Ft	
Etele 69. Copolit kiváltás:	1.799.601.- Ft	
Etele 32. konténer tároló ajtó csere:	381.000.- Ft	
Etele 32B. konténer tároló ajtó csere:	381.000.- Ft	
Ház LTP számlákkal kapcsolatos befizetések:	7.218.000.- Ft	
Összesen:		-25.388.297.- Ft

Felújítási hozzájárulás záró pénzkészlete 2020.12.31.-én: 90.945.141.- Ft

Ház LTP számlákon lévő pénzüsszegek:

(Befizetések + kamat + állami támogatás) 39.312.920.- Ft

2.4. Üzemeltetés – fenntartás

A 2020. évi összesített üzemeltetési költségeket és bevételeket a 3. sz., a házankénti bontást a 4. sz. Melléklet mutatja.

2.4.1. Kiadások

A kiadások a tervezett szintnél alacsonyabbak lettek, bár több váratlan, jelentős kiadással járó káreseményünk is volt:

- Az Etele 28.-ban két lakástűz, melyek nagyobb odafigyeléssel megelőzhetőek lettek volna. A biztosítói kártérítés összességében több mint 6 MFt volt. A szövetkezet a helyreállítás után kb. 1,2 mFt kártérítést kapott.
- A 32B-ben a házból kimenő szennyvízvezeték törése és a hiba megszüntetése több mint 1 MFt-ba került.

A költségeket igyekeztünk a költséghelyek között pontosabban felosztani, így az egyes sorok között a korábbiakhoz képest eltérések adódnak, de az összességében nincs változás. A táblázat néhány sorához tartozó megjegyzések:

2.4.1.1. Villamos energia (1. sor)

Bár a villamosenergia ára emelkedett, a mozgásérzékelős fényforrások felszerelésével tudtuk csökkenteni a fogyasztást, és villamosenergiaköltségek terén tudtuk tartani a tervet.

2.4.1.2. Közös víz- csatornadíj (2. sor)

A közös víz- csatornadíj a házak főmérői, és a lakástulajdonosok almérői által mért (vagy becsült) vízfogyasztások közti különbségből adódik. A fő és mellékvízmérők mért (becsült) értékei közti különbséget a szövetkezetnek kell kifizetni.

2.4.1.3. Villanyszerelés (9. sor)

Ezen a soron mutattuk ki a mozgásérzékelős folyosói fényforrások beépítésének és a copolitos részek átépítéséhez kapcsolódó új világítási hálózat költségeit is.

2.4.1.4. Anyagköltség (12. sor)

Ezen a soron számoltuk el a takarító- és fertőtlenítő szereket, a munkavédelmi-, a vírushelyzet miatt kötelező védőeszközöket és a más helyre nem besorolható anyagok költségeit.

2.4.1.5. Iroda raktár egyéb díjak (15. sor)

Itt számoltuk el az iroda működéséhez kapcsolható összes költséget. (Fűtés, világítás, irodaszerek, CSOB és más programrendszerek bérlete, karbantartása stb.)

2.4.1.6. Bérjellegű kiadások (17 - 20. sor)

A szervezetben jelenleg 8 főállású alkalmazott dolgozik, kisegítőként 1 főt foglalkoztattunk eseti megbízási szerződés alapján. Az 3 – 3 tagú igazgatóság és felügyelőbizottság tagjai tiszteletdíjat kapnak.

2.4.1.7. Könyvelés, bérelszámolás, könyvvizsgálat (21. sor)

Az Igazgatóság ebben az évben is független könyvvizsgálóval ellenőriztette a mérleget.

2.4.1.8. Értékcsökkenési, egyösszegű leírás (31. sor)

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

2.4.1.9. Egyéb szolgáltatás, egyéb ráfordítás (33. sor)

Az egyéb költségek soron szerepelnek a foglalkoztatással kapcsolatos költségek, szakértői díjak, a fűtési rendszer leengedésének költségei és a máshova nem besorolható költségek. Itt számoltuk el az Etele 28 két tűzesete utáni helyreállítási munkák kb. 1.2 mFt-os költségét is.

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 szervezet a 2020. évi üzemeltetés költségeire 32.750.- eFt hiányt tervezett. Az üzemeltetés-fenntartás eredménye jobb lett a vártnál, ennek ellenére az üzemeltetés bevételei nem fedezik a kiadásokat. A hiány:

21.613.- eFt azaz 1.801.- 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 2020. évben:

- ELEKTROMOS ENERGIA (ELMŰ)

Mérőink nem tartoznak az egyetemes szolgáltatás kategóriába, versenypiacon vásároljuk az áramot, így a rezsicsökkentésből eredő megtakarítás sem keletkezik.

- FŰTÉS (FŐTÁV)	
Fizetett összeg:	128.594.- Ft.
KELSZ 2020. évi megtakarítása:	37.715.- Ft.
- VÍZ-CSATORNADÍJ (VÍZ- CSATORNÁZÁSI MŰVEK)	
Fizetett összeg:	4.808.278.- Ft.
KELSZ 2020. évi megtakarítása:	632.817.- Ft.
- KELSZ 2020. évi megtakarítás összesen:	670.532.- Ft.
Megtakarítás 2020-ban lakásonként:	671.- Ft.
KELSZ megtakarítás 2013.01.01 óta összesen:	10.633.828.- Ft.
Megtakarítás 2013.01.01.óta lakásonként:	10.634.- Ft.

2.6 Az alaptevékenységhez kapcsolódó hátralékok

Az elmaradt tulajdonosi befizetésekből adódó hátralékokat és a 2020. évi változást az 5. melléklet táblázata mutatja. A 9 mFt körüli érték az elmúlt évek több mint 1 milliárd forintos felújítási költséget figyelembe véve kedvezőnek mondható.

2.7. Vállalkozási tevékenység

A szövetkezet a 90-es évek elején beépítette a földszinti szabad területeket, és a kialakított üzlet és raktárhelyiségeket azóta folyamatosan bérbe adja. A helyiségek bérbeadása mellett jelentős bevételt hoz az Etele út 30 és 32C tetején elhelyezett GSM bázisállomás is. A bérbeadás bevétele egyrészt fedezi az üzemeltetés veszteségeit, másrészt tartalékot képez a bérlemények és a házak belső részeinek felújításokhoz.

A 2020-as év bérlőink számára is nehéz volt. A szövetkezet – lehetőségeihez mérten – bérleti díj csökkentéssel, fizetési haladékkal segítette bérlőit. Ennek eredményeként közel 70 bérleményünkben mindösszesen kettőben változott a bérlő. A vállalkozási tevékenység költségeit és bevételeit a 5. sz. Melléklet mutatja. Kiegészítő magyarázat a táblázat soraihoz:

2.7.1. Kiadások

2.7.1.1. Bérlemény közvetlen költségei (1. sor)

Itt tüntettük fel a bérlemények karbantartására fordított összegeket.

2.7.1.2. Bérlemények felújításának költségei (1.a sor)

A 2016.05.25. közgyűlési határozatnak megfelelően folytattuk a bérlemények felújítását. Portált cseréltünk a 30. Fsz. 3. bérleményben, és elindítottuk a 32. Fsz. 3 és Fsz. 5. bérlemények portálcseréjét. Korszerűsítettük a 63. Fsz. 1. és 3. bérleményeket.

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

A korábban érvényes szabályozási rendeletnek megfelelően elkészített kiviteli tervek alapján ajánlatokat kértünk a kivitelezésre. Sajnos nem kaptunk a szövetkezet anyagi lehetőségein belüli ajánlatot.

2.7.1.4. 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

2.7.1.5. Behajthatatlan követelések leírása (5. sor)

A szövetkezet 2021-ben áttért a KIVA adózásra. A 2020. év eredményének terhére még lehetőségünk volt behajthatatlannak látszó követelések eredmény terhére való elszámolására. Az Igazgatóság három 2015 előtt keletkezett tartozás (WINNERS TRIO Kft. Tóthné Kovács Judit EV, Fehér Erzsébet EV) leírása mellett döntött, melynek összértéke 1.951.- eFt.

2.7.2. 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.

2.8 A vállalkozási tevékenységhez kapcsolódó hátralékok

A bérlői hátralék jelentősen csökkent az 1.951.- eFt leírás után. Lényeges növekedés egyetlen háznál látható. A 32B 100 alatt a volt gondnoknak munkaszerződése szerint 2019.02.04.-én el kellett volna hagynia a lakást. Azt a mai napig használja, de a közös költségen felül egyáltalán nem fizet bérleti díjat.

2.9. A vállalkozási tevékenység adózás utáni eredménye**52.476.- eFt****2.10. A szövetkezet 2020. évi gazdálkodásának eredménye (üzemeltetés + vállalkozás):****30.863.- eFt****3. A szövetkezet 2020. évi mérleg- és eredmény kimutatása**

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 korábbi években egy bérlő által itt hagyott, 95.000.- Ft értéken nyilvántartott bemutató nyílászárókat leselejteztük.

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. A befektetési jegyeket 2020-ban értékesítettük.

IV. PÉNZESZKÖZÖK

A pénzeszközök állománya 2020.12.31.-én:

Pénztár:	238.- eFt
OTP „Üzemeltetési” számla:	3.852.- eFt
OTP „Felújítási” számla:	363.770.- eFt
Ház LTP Lakástakarék számlák összesen:	39.313.- eFt
Összes pénzkészlet:	407.173.- eFt

A pénzkészlet tartalmazza a felújítási és kiegészítő felújítási alapba befizetett 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 2021-re eső részét.

F. KÖTELEZETTSÉGEK

II. HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

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

A letétek összege:	12.122.- eFt
Felújítási hitelek:	784.181.- eFt
Összesen:	796.303.- eFt

III. RÖVIDLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Itt mutattuk ki azokat a fizetési kötelezettségeket, melyek még a 2020-es évet terhelik, de kifizetési határidejük 2021-ra esett. A kötelezettségek részletezése:

Felújítási hitel éven belüli része:	4.000.- eFt
Szállítók:	5.816.- eFt
Jövedelem elszámolás:	2.213.- eFt
NAV jövedelmek utáni adókötelezettségek:	1.775.- eFt
NAV Társasági adó:	5.190.- eFt
Iparűzési adó:	124.- eFt
Egyéb:	28.- eFt
Összesen:	19.146.- eFt

G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Itt tartjuk nyilván a 2020-ben kiszámlázott közüzemi díjak 2019-es évet terhelő részét, a bérlok által befizetett bérleti jog megváltások még hátralévő időszakokra eső részét, a 2019-ben befizetett bérleti díjak 2020-ra eső részét, továbbá a felújítási és kiegészítő felújítási hozzájárulásként befizetett, még fel nem használt összegeket is.

Bérleti jog megváltása:	572.- eFt
Egyéb bevétel elhatárolás:	1.276.- eFt
Könyvelés, könyvvizsgálat:	803.- eFt
Közüzemi díjak:	3.266.- eFt
Halasztott bevételek (felújítási hozzájárulás + LTP):	440.430.- eFt
Összesen:	450.347.- eFt

Az Igazgatóság az Alapszabály 28.§ (2) pontja alapján a vállalkozási árbevétel 5%-ának megfelelő 5.34 mFt összeget zárolt, a vállalkozás esetleges jövőbeni veszteségeinek fedezetére.

4. Az Igazgatóság veszélyhelyzet alatt hozott, a közgyűlés hatáskörébe tartozó határozatainak jóváhagyása

Az 502/2020 (XI.16) Kormányrendelet veszélyhelyzet ideje alatt megtiltotta közgyűlések tartását. Módosítása 2021.05.17.-ig még nem történt meg. Az Igazgatóság úgy határozott, hogy a felügyelőbizottság beszámolója és a független könyvvizsgáló jelentésének ismeretében a mérleget az előírt határidőig, saját hatáskörben elfogadja és beadja. Az IKG 1/2021 (05.19) határozat szövege:

Az 502/2020 (XI.16) Kormányrendelet 5. § (1) felhatalmazása alapján az Igazgatóság a lakásszövetkezet 2020. évi számviteli beszámolóját (adózás utáni eredmény 30.863.- eFt, mérlegfőösszeg: 1.472.862.- eFt) elfogadja. A határozatot a veszélyhelyzet végét követően 90 napon belül a közgyűlési elfogadásra beterjeszti.

Az Igazgatóság kéri a Közgyűlést, hogy az Igazgatósági és Felügyelőbizottsági beszámoló, valamint a független könyvvizsgálói jelentés ismeretében az Igazgatóság határozatát fogadja el.

5. Gazdálkodási terv 2021-re

5.1. Üzemeltetés-fenntartás

Az üzemeltetés-fenntartás költségeinél kismértékű növekedést terveztünk. A tervezett összegeket a 5. sz. Melléklet tartalmazza.

Az üzemeltetés bevételei kb. 33.57 mFt-tal, azaz kb. 2.780.- Ft/hó/lakás összeggel maradnak el a tervezett kiadásoktól. A különbséget a 2011-es beszámoló közgyűlés határozatának megfelelően a vállalkozás eredményéből fedezzük.

5.2. Felújítások

A 32B épületben Copolitos részek átépítése a 2021. július elejére befejeződik. A többi ház elkészült. Ezekre a házakra a használatbavételi engedélyek kiadása 2021. júliusában várható.

A padló szint alatti csatorna vezetékek nagy része öntött vas, ezért 28, 32B és 69 házaknál előfordult hibákra a többi házban is számítanunk kell. Az Igazgatóság azt javasolja, hogy a felújításokat a csatorna alapvezetékek cseréjével és a földszinti közlekedők felújításával folytassuk, mely az alábbi részekből tevődik össze:

- szennyvíz alapvezeték felújítás
- padlóburkolat csere
- postaláda csere
- álmennyezet csere
- oldalfalak állapotától függő glettelése vagy gipszkartonos burkolása, festése
- radiátorcsere
- világítás korszerűsítés
- a bejárat áthelyezése a liftek előtti kapura
- bejáratok előtti külső burkolat cseréje

Az Igazgatóság a fenti munkák elvégzésére árajánlatokat kért. A legjobb ajánlat szerint a kivitelező ebben az évben elvégzi a földszinti közlekedők felújítását abban a három házban, ahol a csatornacsere már elkészült, és a többi házban a teljes felújítást a megajánlott áron a jövő évben, ha a főbb anyagok beszerzésére 2021. július hónapban előleget kap, és a beszerzett anyagok tárolására KELSZ díjmentesen területet biztosít számára a felhasználásig. Az átépítés költségei:

- | | |
|----------------------------|----------------|
| - Teljes felújítás esetén: | 6.500.000.- Ft |
| - 28, 32B, 69 házaknál: | 3.400.000.- Ft |

A felújításhoz szükséges összeg a 65 és 67 házak kivételével minden háznál rendelkezésre áll, de ennél a két háznál is lesz fedezet a 2022. évi felújítási hozzájárulásból.

Az igazgatóság javasolja a közgyűlésnek, az ajánlatok elfogadását, és a közlekedők felújításának megkezdését.

A földszinti tároló átépítése után kialakult U alakú helyiségben az igazgatóság új funkciókat szeretne kialakítani:

- egy üzemi területet, ahol a takarító eszközök, szelektív gyűjtőedények tárolhatók,
- egy kisebb tárolóhelyiséget, mely bérleményként hasznosítható, és
- egy kamerarendszerrel ellátott kerékpár tárolót, ahol bérleti díj ellenében biztonságosan lehet tárolni az eddig többnyire szabálytalanul a folyosókon elhelyezett kerékpárokat

A tárolók belső kialakítását a földszinti átalakítások helyszükségletének ismeretében kezdjük el.

5.3. Vállalkozás

5.3.1. Bérleti díjak

A koronavírus járvány miatt a bérletdíj bevétel kismértékű csökkenését várjuk. A járvány miatt a bérlők ebben az évben is kaptak bérletdíj kedvezményt, fizetési haladékot, a szerződés szerinti bérleti díj emeléseket az év első 5 hónapjában nem érvényesítettük.

5.3.2. Bérlemények felújítása

Ebben az évben is folytatjuk a bérlemények felújítását. Befejezzük a 2020-ban elindított portálcseréket az Etele út 32-ben, kicseréljük a bejárati ajtókat a 32C, 63, és 67 1-1 bérleményében, és portált cserélünk a 67 Fsz. 3.-ban.

Az Etele út 28-as régi hőközpont

Az építési szabályzat ismét megváltozott. A korábbi rendelet szerint saját területen kellett parkolóhelyet biztosítani. Jelenleg lehetőségünk van a teljes terület beépítésére. Hosszútávú bérleti szerződés megkötése esetén a Szurgent cukrászda a teljes területet kibérelné, és vállalná a cukrászda specifikus igényeinek megfelelő kialakítás költségeit is. A tervezett kialakítást a NÉBIH és a főépítési zsűri megfelelőnek találta. A teljes területet magában foglaló cukrászda kialakítására kiviteli tervet készítettünk. A tervezés költségeit beállítottuk a 2021. évi költségek közé.

Az elkészült kiviteli tervek alapján a terület beépítését még ebben az évben szeretnénk megkezdeni, és lehetőség szerint be is fejezni. A kivitelezés költségeit a kiviteli tervek alapján tudjuk pontosan meghatározni, de az előzetes becslés alapján a szövetkezetre eső költség kb. 45 – 50 mFt.

Az igazgatóság kéri a közgyűlést, hogy a 2019.-ben és 2020.-ban képződött adózás utáni eredményt, (összesen 50.128.- eFt) az Etele út 28. földszinti területének beépítésére használhassa fel.

Az Igazgatóság a Felügyelőbizottsággal egyetértésben kéri, hogy közgyűlés fogadja el a 2021. évi üzemeltetési és felújítási tervet.

Mellékletek:

1. sz. Melléklet: Kiegészítő felújítás 2020 évi befizetés és felhasználás
2. sz. Melléklet: 2020. évi felújítási célú pénzfelhasználás házankénti bontásban
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 2020. évről
8. sz. Melléklet: Egyszerűsített éves beszámoló mérlege a kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezeteknél a 2020. évről

Budapest, 2021.06.21.

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

.....
Horváth György
elnök

ÖSSZESÍTÉS		KIEGÉSZÍTŐ FELÜJTÁS TULAJDONOSI BEFIZETÉSEK ÉS FELHASZNÁLÁSUK 2020													1. sz. Melléklet a 2021.07.07. közgyűlési beszámolóhoz	
		Nyitó	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01 - 12	Össz.
Közös részek	Előírás	3557 216	6 856 298	8 196 404	6 356 411	6 786 647	6 261 775	5 566 669	7 196 405	5 942 363	36 241 649	36 080 500	10 009 239	8 490 509	143 984 869	147 542 085
	Befizetés	-22 326	6 809 802	7 868 392	5 748 027	6 180 861	6 865 104	5 288 153	7 395 604	8 832 262	33 116 312	31 788 548	11 791 414	12 647 815	144 332 294	144 309 968
Nyilvántartók	Egyenleg	-3 579 542	-46 496	-328 012	-608 384	-605 786	603 329	-278 516	199 199	2 889 899	-3 125 337	-4 291 952	1 782 175	4 157 306	347 425	-3 232 117
	Előírás	114 515	310 383	306 403	306 403	306 403	306 403	306 403	576 729	296 632	545 672	293 802	284 031	4 133 066	4 247 581	
Befizetések	Előírás	0	315 720	324 290	270 490	292 026	329 812	274 255	591 517	327 492	541 487	313 209	514 975	4 940	4 100 213	
	Egyenleg	-114 515	5 337	17 887	-35 913	-14 377	23 409	-32 148	14 788	30 860	-4 185	19 407	221 173	-279 091	-32 853	-147 368
LTP vissza-utalás	Előírás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Befizetés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyenleg	Előírás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Befizetés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Összesen:	Előírás	3 671 731	7 166 681	8 502 807	6 662 814	7 093 050	6 568 178	5 873 072	7 773 134	6 238 995	36 787 321	36 374 302	10 303 041	8 774 540	148 117 935	151 789 666
	Befizetés	-21 400	7 125 522	8 192 682	6 018 517	6 472 887	7 194 916	5 562 408	7 987 121	9 159 754	33 657 799	32 101 757	12 306 389	12 652 755	148 432 507	148 411 107
Átvez. ház felújítási alapjából	Egyenleg	-3 694 057	-41 159	-310 125	-644 297	-620 163	626 738	-310 664	213 987	2 920 759	-3 129 522	-4 272 545	2 003 348	3 878 215	314 572	-3 379 485
	Összesen:	38 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Előírások göngyöltve	Előírások	359 405 313	366 571 994	375 074 801	381 737 615	388 830 665	395 398 843	401 271 915	409 045 049	415 284 044	452 071 365	488 445 667	498 748 708	507 523 248	0	507 523 248
	Összesen:	85 498 090	3 617 040	3 606 830	3 606 830	3 596 620	3 576 200	3 576 200	3 565 990	3 545 570	3 514 940	3 514 940	3 514 940	3 504 730	42 740 830	128 238 920
Havi LTP befizetések összesen:	Egyéni LTP hókózi utalások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	LTP szerződésenkénti díj	85 498 090	3 617 040	3 606 830	3 606 830	3 596 620	3 576 200	3 576 200	3 565 990	3 545 570	3 514 940	3 514 940	3 514 940	3 504 730	42 740 830	128 238 920
Közjegyzői díj	Hitelkeret beállítási díj	4 024 144	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 024 144
	Hitelkeret felállítás díj	854 620	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	854 620
Hitel kamat	Hitelkeret felállítás díj	644 129	0	0	0	0	0	0	144 000	0	0	0	0	144 000	288 000	932 129
	Hitel kamat	16 632 193	1 183 444	1 071 846	1 278 874	1 189 701	1 231 823	1 347 861	1 281 396	1 265 731	1 227 432	1 316 517	1 505 902	1 553 603	15 454 130	32 086 323
Hitel rendelkezésre tartás	Hitelkeret felállítás díj	2 802 921	51 672	46 675	53 336	50 008	48 336	46 461	54 213	192 726	156 667	105 337	2 766	40 885	849 082	3 652 003
	Önerő	29 901 600	0	0	0	0	0	0	0	0	3 750 439	10 520 244	3 651 970	14 172 214	32 094 867	61 996 467
Nyilvántartó csere	Nyilvántartó csere	35 849 141	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35 849 141
	Hitel felvétel / utólagos lev.	8 837 357	0	1 519 958	759 979	1 519 958	0	759 979	1 519 958	759 979	1 519 958	0	759 979	0	9 119 748	17 957 105
Hitel törlesztés	Hitel törlesztés	4 097 658	306 650	306 650	306 650	306 650	306 650	306 650	306 650	306 650	306 650	306 650	306 650	306 650	3 679 800	7 777 458
	Összesen:	189 141 853	5 158 806	6 551 959	6 005 669	6 662 937	5 163 009	6 037 151	6 872 207	6 070 656	10 476 086	15 763 688	9 742 207	19 722 082	104 226 457	293 368 310
Egyenleg (Előírás - Felhaszn.)	Összesen:	170 263 460	2 007 875	1 950 848	657 145	430 113	1 405 169	-164 079	900 927	168 339	26 311 235	20 610 614	560 834	-10 947 542	43 891 478	214 154 938

ÖSSZESÍTÉS		OTP HITELKERET FELHASZNÁLÁSA ÉS EGYENLEGE													Össz.	
		Nyitó	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01 - 12	Össz.
Keret megnyitás	Keret megnyitás	644 129 000	0	0	0	0	0	0	94 000 000	0	0	0	0	94 000 000	188 000 000	832 129 000
	Felhasználás	614 125 483	0	0	0	0	0	7 500 879	3 750 439	3 750 439	0	92 394 158	0	92 394 158	199 790 073	813 915 556
Fel nem használt	Fel nem használt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15 001 760	0	0	15 001 760	15 001 760	15 001 760
	Még felhasználható	30 003 517	30 003 517	30 003 517	30 003 517	30 003 517	30 003 517	22 502 638	112 752 199	109 001 760	94 000 000	1 605 842	1 605 842	3 211 684	3 211 684	
Törlesztés	Törlesztés	12 935 015	306 650	1 826 608	1 066 629	1 826 608	306 650	1 066 629	1 826 608	1 066 629	1 826 608	306 650	1 066 629	306 650	12 799 548	25 734 563
	Egyenleg	-601 190 468	-600 883 818	-599 057 210	-597 990 581	-596 163 973	-595 857 323	-602 291 573	-604 215 404	-606 899 214	-605 072 606	-697 160 112	-696 093 483	-788 180 991	-788 180 991	

2020. évi Felújítási célú pénzfelhasználás házakénti bontásban														2. sz. Melléklet a 2021.07.07. Közgyűlési beszámolóhoz			
2020	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 Nyitó	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					29 920 820	
01.01 Kötelezettség	180 000	180 000	181 800	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	93 223 388	2 241 800				29 920 820	
01.12 LTP 29/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	97 621 888			600 000		30 520 820	
01.12 LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	92 621 888			1 500		30 520 820	-1 500
02.01 Kötelezettség	180 000	180 000	181 800	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	94 863 688	2 241 800				30 520 820	
02.13 LTP 30/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	94 263 688			600 000		31 120 820	
02.13 LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	94 263 688			1 500		31 120 820	-1 500
03.01 Kötelezettség	178 200	180 000	180 000	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	96 500 388	2 238 200				31 120 820	
03.12 LTP 31/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	95 900 388			600 000		31 720 820	
03.12 LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	95 898 888			1 500		31 720 820	-1 500
04.01 Kötelezettség	181 800	180 000	180 000	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	98 140 688	2 241 800				32 320 820	
04.12 LTP 32/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	97 540 688			600 000		32 320 820	
04.12 LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	97 539 188			1 500		32 320 820	-1 500
05.02 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	99 779 188	2 240 000				32 920 820	
05.12 LTP 33/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	99 179 188			600 000		32 920 820	
05.12 LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	99 177 688			1 500		32 920 820	-1 500
05.12 Copollit kiváltás							-1 666 521			-1 666 521	95 844 646		-3 333 042				
06.01 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	98 084 646	2 240 000				32 920 820	
06.12 LTP 34/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	97 484 646			600 000		33 520 820	
06.12 LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	97 483 146			1 500		33 520 820	-1 500
06.12 Copollit kiváltás	-1 666 521					-1 666 521					94 150 104		-3 333 042				
07.01 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	96 390 104	2 240 000				33 520 820	
07.12 LTP 35/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	95 790 104			600 000		34 120 820	
07.12 LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	95 788 604			1 500		34 120 820	-1 500
07.16 Copollit kiváltás											95 788 604		0				
07.16 Copollit kiváltás pótmunka							-132 080			-132 080	95 524 444		-264 160				
08.01 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	400 000	400 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	97 764 444	2 240 000				34 120 820	
08.12 LTP 36/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	97 164 444			600 000		34 720 820	
08.12 LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	97 162 944			1 500		34 720 820	-1 500
08.17 Copollit kiváltás	-1 666 521						-1 666 521			-1 666 521	90 496 860		-6 666 084				
09.31 Copollit kiváltás pótmunka											90 496 860		0				
09.01 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	396 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	92 512 860	2 016 000				34 720 820	
09.12 LTP 37/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	91 912 860			600 000		35 320 820	
09.12 LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	91 911 360			1 500		35 320 820	-1 500
09.14 Copollit kiváltás				-1 666 521		-132 080		-132 080			89 848 599		-2 062 761				
10.01 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	183 150	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	91 651 749	1 803 150				35 320 820	
10.01 Kamat											25 720				25 720	35 346 540	
10.01 Állami támogatás kamat											6 380				6 380	35 352 920	
10.12 Konténertároló ajtó cseré				-381 000							90 889 749		-762 000				
10.12 LTP 38/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	90 289 749			600 000		35 952 920	
10.12 LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	90 288 249			1 500		35 952 920	-1 500
10.25 Állami támogatás											2 160 000				2 160 000	38 112 920	
11.01 Kötelezettség	180 000	180 000	176 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	92 084 249	1 796 000				38 112 920	
11.12 LTP 39/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	91 484 249			600 000		38 712 920	
11.12 LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	91 482 749			1 500		38 712 920	-1 500
12.01 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 200	180 000	180 000	180 000	184 400	188 500	180 000	93 295 849	1 813 100				38 712 920	
12.02 Copollit kiváltás											91 629 328		-1 666 521				
12.02 Copollit kiváltás pótmunka	-82 687										91 546 641		-82 687				
12.12 LTP 40/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	90 946 641			600 000		39 312 920	
12.12 LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	90 945 141			1 500		39 312 920	-1 500
12.31 2020 Záró	10 292 368	11 684 069	10 596 455	10 145 017	8 021 094	10 334 945	10 022 975	3 937 775	5 000 953	10 909 489	90 945 141	25 351 850	-18 170 297	7 218 000	2 192 100	39 312 920	-18 000

3. sz. Melléklet a 2021.07.07. közgyűlési beszámolóhoz

Belső szolgáltatás (üzemeltetés / fenntartás) eFt				
		Terv 2020	Tény 2020	Terv 2021
	KIADÁSOK			
1	Villamos Energia	12 000	11 992	12 000
2	Közös víz- csatorna díj	3 500	2 844	3 500
3	ÉMI ellenőrzés	1 500	1 464	1 500
4	Lift javítás, karbantartás	7 500	7 137	7 500
5	Lift vészjelzés	1 700	1 701	1 750
6	Víz csatorna, fűtési rendszer javítás, dugulás elhárítás	2 800	3 767	3 800
7	Üvegezés	700	474	500
8	Kaputelefon üzemeltetés, javítás	400	452	450
9	Villanyszerelés	3 500	4 744	4 000
9a	Villámhárító javítás		0	0
10	Tetőjavítás, alpinechnika		0	0
11a	Fűtési hőmegosztás elszám.	3 800	3 797	4 000
11b	Költségszétők bérleti díja	2 100	2 056	2 100
12	Anyag költség	1 500	800	1 500
13	Egyéb javítások	1 500	1 092	1 500
13a	Szellőzőrendszer tisztítása, karbantartása		676	700
14	Kamera rendszer üzemeltetés	1 300	1 759	1 700
15	Iroda, raktár, egyéb díjak	2 000	913	1 500
16	Posta, telefon	1 000	716	900
17	Bérlőköltség	30 500	30 713	32 800
18	Megbízási díjak, egyéb bérjellegű kifiz.	350	400	400
19	Tiszteletdíj	10 000	9 509	10 350
20	Adók, járulékok	6 900	6 121	4 800
21	Könyvelés, bérelszámolás, könyvvizsgálat	4 200	4 458	4 650
22	Ügyvédi díj	3 000	2 480	2 700
23	Biztosítás	10 200	10 228	10 500
24	Bank költség	2 700	2 377	2 600
25	Szemétdobó tisztítás, rovarirtás	900	615	800
26	Egyéb költségek	1 900	790	1 000
27	Tűzoltó készülék csere, jav., érintésvédelem	350	322	800
28	Végrehajtási díjak, illetékek	500	391	500
29	Vállalkozásra osztott %-os költség	-24 000	-27 422	-24 000
30	Víz-csatorna díj vízóra nélküliek	800	1 038	1 100
31	Értékcsökkenési, egyösszegű leírás	250	193	250
32	Közgyűlés költségei	400	167	200
33	Egyéb szolgáltatás, egyéb ráfordítás	4 000	1 740	2 500
34	Takarítás	9 400	9 950	9 900
35	Közlekedők gépi takarítása		0	1 600
36	LÉTÉSZ tagsági díj	500	117	520
	Üzemeltetés- fenntartás költség össz.	109 650	100 571	112 870
	BEVÉTELEK			
37	Előírt használati díj	72 000	71 834	72 000
38	Egyéb bevételek	1 500	2 671	1 500
39	Víz-csatorna díj vízóra nélküliek	800	1 038	1 100
40	Kapott kamat, biztosító kártérítés	2 600	3 415	4 700
	Üzemeltetés-fenntartás bevétel össz.	76 900	78 958	79 300
	ÜZEMELTETÉS-FENNTARTÁS EREDMÉNYE	-32 750	-21 613	-33 570

5. sz. Melléklet a 2021.07.07. közgyűlési beszámolóhoz

VÁLLALKOZASI TEVÉKENYSÉG eFt				
		Terv 2020	Tény 2020	Terv 2021
	Költségek:			
1	Bérlmények közvetlen költsége	2 500	4 765	5 400
1a	Bérlmények felújítása	1 500	1 999	1 500
1b	28 Hőközpont felújítása			3 500
1c	Saját erős felújítás	3 500	2 353	3 500
1d	Selejtezés		95	
2	Továbbszámlázott szolgáltatások, egyéb költségek	3 300	3 529	3 300
	Káresemények költségei		698	
3	Iparüzési adó	2 000	1 990	2 000
4	Építmény adó	4 400	4 328	4 400
5	Behajthatatlan követelések leírása		1 957	
6	Osztott költségek %-os megosztása	24 000	27 422	24 000
7	Társasági adó	5 200	5 190	0
	Vállalkozási költségek összesen:	46 400	54 326	47 600
	Bevételek:			
8	Bérletből származó bevétel + egyéb bevétel	97 000	103 273	106 000
9	Továbbszámlázott szolgáltatások	2 200	3 529	3 300
	Egyedi nyílászáró		0	
	Vállalkozási bevételek összesen:	99 200	106 802	109 300
	VÁLLALKOZÁS ADÓZÁS UTÁNI EREDMÉNYE	52 800	52 476	61 700
	ÜZEMELTETÉS-FENNTARTÁS EREDMÉNYE	-32 750	-21 613	-33 570
	ÜZEMELTETÉS + VÁLLALKOZÁS EREDMÉNYE	20 050	30 863	28 130

6. sz. melléklet a 2021.07.07. közgyűlési beszámolóhoz

Tulajdonosi tartozások egyenlege házankénti bontásban Ft

Épület	2020.01.01. nyitó			2020.12.31. záró			Változás 2020.-ban		
	Üzemeltetés	Felújítás	Kiegészítő felújítás	Üzemeltetés	Felújítás	Kiegészítő felújítás	Üzemeltetés	Felújítás	Kiegészítő felújítás
26	741 049	64 754	121 571	890 769	168 823	438 533	149 720	104 069	316 962
28	359 566	-27 897	175 398	170 001	15 800	155 104	-189 565	43 697	-20 294
30	440 850	46 343	98 730	171 652	118 602	47 132	-269 198	72 259	-51 598
32	741 869	314 800	0	313 269	800	129 400	-428 600	-314 000	129 400
32B	602 760	142 583	0	414 453	54 108	329 875	-188 307	-88 475	329 875
32C	880 996	88 598	187 715	667 412	158 132	489 559	-213 584	69 534	301 844
63	297 590	-746	298 969	244 541	47 230	231 395	-53 049	47 976	-67 574
65	-93 665	-718 506	2 014 710	442 629	-252 073	190 152	536 294	466 433	-1 824 558
67	1 450 090	190 973	336 137	1 074 585	338 777	780 571	-375 505	147 804	444 434
69	457 847	-46 948	460 827	300 590	62 023	602 417	-157 257	108 971	141 590
Összesen	5 878 952	53 954	3 694 057	4 689 901	712 222	3 394 138	-1 189 051	658 268	-299 919
	9 626 963			8 796 261			-830 702		

Bérlői tartozások egyenlege házankénti bontásban Ft

Épület	2020.01.01 nyitó	2020.12.31 záró	Változás 2020-ban
26	5 300	21 310	16 010
28	- 4 080	177 894	181 974
30	65 234	- 95 085	- 160 319
32	- 4 000	600	4 600
32B	146 520	2 380 590	2 234 070
32C	386 376	513 520	127 144
63	2 188 284	10 100	-2 178 184
65	653 896	285 576	- 368 320
67	85 692	389 782	304 090
69	274 905	-	- 274 905
Összesen	3 798 127	3 684 287	- 113 840

Az egyszerűsített éves beszámoló eredmény- kimutatása a kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezetnél a 2020. évről

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év			Előző év helyesbítése			Tárgyév		
		Alap	Vállalkozás	Összesen	Alap	Vállalkozás	Összesen	Alap	Vállalkozás	Összesen
1.	1. Értékesítés árbevétele	107 291	105 715	213 006				105 373	103 057	208 430
2.	- fenntartási hozzájárulás (használati díj)	72 150		72 150				71 834		71 834
3.	- vállalkozási bevételek		105 715	105 715					103 057	103 057
4.	- egyéb árbevételek			0						0
5.	3. Egyéb bevételek	1 427		1 427				878	418	1 296
6.	- támogatások (költségek fedezetére)			0						0
7.	központi költségvetési			0						0
8.	helyi önkormányzati			0						0
9.	- egyéb	1 427		1 427				1 296		1 296
10.	4. Pénzügyi műveletek bevételei	2 546	2 448	4 994				3 417	3 327	6 744
11.				0						0
12.	A. Összes bevétel (1+2+3+4+5)	111 264	108 163	219 427				109 668	106 802	216 470
13.	7. Anyagjellegű ráfordítások	87 278	34 363	121 641				69 587	26 494	96 081
14.	8. Személyi jellegű ráfordítások	26 769	17 149	43 918				32 568	14 175	46 743
15.	9. Értékcsökkenési leírás	8 568	68	8 636				11 833	97	11 930
16.	10. Egyéb ráfordítások	1 434	6 260	7 694				1 839	8 370	10 209
17.	11. Pénzügyi műveletek ráfordításai	13 644		13 644				15 454		15 454
18.				0						0
19.	(7+8+9+10+11+12)	137 693	57 840	195 533				131 281	49 136	180 417
20.	C. Adózás előtti eredmény (A-B)	-26 429	50 323	23 894				-21 613	57 666	36 053
21.	I. Adófizetési kötelezettség		4 529	4 529					5 190	5 190
22.	E. Tárgyévi eredmény (C-I-D)	-26 429	45 794	19 365				-21 613	52 476	30 863

Kelt: 2021. április 30.

**KELENFŐLDI EGYESÜLT
LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET**
1119 Budapest, Etele ut. 65.
B.sz.: 11711034-20032245
Adósz.: 10109801-243

8. sz. melléklet a 2021.07.07. Igazgatósági beszámolóhoz

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 2020. évről

sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) helyesbítései	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK)			
2.	A. Befektetett eszközök	660 492	0	900 741
3.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK			
4.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	660 492		900 741
5.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
6.	B. Forgóeszközök	444 076	0	566 022
7.	I. KÉSZLETEK	95		
8.	II. KÖVETELÉSEK	121 656		158 849
9.	- hátralék	10 907		10 523
10.	- egyéb	110 700		148 325
11.	III. ÉRTÉKPAPIROK	14 897		
12.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	307 428		407 173
13.	- pénzeszközökből beruházási, építési			
14.	- pénzeszközökből felújítás			
15.	C. Aktív időbeli elhatárolások	5 165		5 099
16.	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN:	1 109 733	0	1 471 862
17.	FORRÁSOK (PASSZIVÁK)			
18.	D. Saját tőke	175 204	0	206 066
19.	I. JEGYZETT TŐKE			
20.	II. TŐKEVÁLTOZÁS	80 775		104 438
21.	III. LEKÖTÖTT TARTALÉK	75 064		70 765
22.	IV. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
23.	V. Tárgyévi eredmény alaptevékenységből	-26 429		-21 613
24.	VI. Tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből	45 794		52 476
25.	E. Céltartalékok			
26.	F. Kötelezettségek	624 855		815 449
27.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
28.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	608 178		796 303
29.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	16 677		19 146
30.	G. Passzív időbeli elhatárolások	309 674		450 347
31.	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN:	1 109 733	0	1 471 862

Kelte: Budapest, 2021. április 30.

**KELENFÖLDI EGYESÜLT
LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET**
1119 Budapest, Etele út 65.
B.sz./: 11711034-20032245
Adóig.sz.: 10109801-2-43
Horváth György
elnök