

## 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 (volt Olimpia mozi)**

A közgyűlés időpontja:

**2022. május 25. 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 (volt Olimpia mozi)**

A megismételt közgyűlés időpontja: **2022. május 25. 18:00 óra**

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

### Napirendi pontok:

- 1./ Az Igazgatóság beszámolója a 2021. évi tevékenységéről, a Lakásszövetkezet 2021. évi gazdálkodásáról, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarításokról.
- 2./ A Felügyelőbizottság beszámolója a 2021. évi tevékenységéről, továbbá a Lakásszövetkezet 2021. évi gazdálkodásának értékelése.
- 3./ A Lakásszövetkezet 2021. évi számviteli beszámolójának megvitatása és elfogadása
- 4./ A Lakásszövetkezet 2022. évi költségvetés tervezetének megvitatása és elfogadása

Budapest, 2022. május 06.

### Mellékletek:

- Határozati javaslatok
- Tájékoztató

**Ha nem tud részt venni a közgyűlésen, adjon meghatalmazást tulajdonos társának! Meghatalmazás mintát letölthet a [www.kelszinfo.hu](http://www.kelszinfo.hu) honlapról, de kaphat a KELSZ irodában és a gondnokoktól is.**

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



.....  
Horváth György  
elnök

## HATÁROZATI JAVASLATOK

A Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet 2022. május 25. napján tartandó közgyűlésére:

1/2022. (V. 25.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés levezető elnökének ..... -t megválasztja.

2/2022. (V. 25.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés jegyzőkönyvvezetőjének ..... -t megválasztja.

3/2022. (V. 25.) sz. határozati javaslat:

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

4/2022. (V. 25.) sz. határozati javaslat:

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

5/2022. (V. 25.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés meghívójában szereplő napirendet elfogadja.

6/2022. (V. 25.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése az Igazgatóság beszámolóját a 2021. évi tevékenységéről, a lakásszövetkezet 2021. évi gazdálkodásáról, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről elfogadja.

7/2022. (V. 25.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a Felügyelőbizottság 2021. évi beszámolóját elfogadja.

8/2022. (V. 25.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a lakásszövetkezet 2021. évi számviteli beszámolóját (adózás utáni eredmény 46.263.- eFt, saját tőke összege: 252.329.- eFt) elfogadja.

9/2022. (V. 25.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a használati díjat 2022.07.01. napjától 8.000.- Ft/hó/lakás összegre módosítja.

10/2022. (V. 25.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése az Igazgatóság által benyújtott 2022. évi költségvetési tervezetet elfogadja.

Budapest, 2022. május 06.

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

# TÁJÉKOZTATÓ

a közgyűlés napirendi pontjaihoz

## AZ IGAZGATÓSÁG

- beszámolója a 2021-ben végzett tevékenységéről és a Lakásszövetkezet 2021. évi gazdálkodásáról
- javaslata a Lakásszövetkezet 2022. évi költségvetésére

## A FELÜGYELŐBIZOTTSÁG

- beszámolója a 2021-ben végzett tevékenységéről és a Lakásszövetkezet 2021. évi gazdálkodásáról

## A FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓ JELENTÉSE

# Tisztelt Tulajdonosok!

Az elmúlt két év számos egészségügyi, mentális, gazdasági problémát okozott. A járvány visszahúzódban van, de utóhatásai még évekig érződni fognak.

Azt, hogy a beszámoló közgyűlésünket a korábban megszokott keretek között tudjuk megtartani, és ezen a 2021. év lezárásaként stabil gazdasági helyzetről adhatunk számot mindenképpen pozitív előjelnek tekinthetjük. Ezt beárnyékolja a háború, a szerelési anyagok hiánya, az elszabaduló infláció és a hitelek gyorsan emelkedő kamata.

## 1. Az Igazgatóság 2021-ben végzett tevékenysége

A tisztségviselők kapcsolattartásban az elektronikus forma (TEAMS) rendszeressé vált, így az igazgatóság 2021-ben is az Alapszabály előírásait betartva végezhette tevékenységét:

- Minden hónap első hétfőjén megtartottuk az igazgatósági fogadóórát, és kéthetente az igazgatósági üléseket is.
- 2021.06.30.-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 2021.06.30.-i pénzügyi helyzetéről.
- Az elmúlt évben 40 új tulajdonos kérte a tagfelvételét a Szövetkezetbe, melyet az Igazgatóság minden esetben jóváhagyott.
- Befejeztük a földszinti lomtárak átépítését.
- Elvégeztettük a tavaszi nagytakarítást, előtte elszállítottuk a felhalmozódott lomokat. Elvégeztettük az évi két csótányirtást, valamint negyedévente a szemétdobó rendszer takarítását-fertőtlenítését.
- 2021-ben is megszerveztük a csoportos vízóracserét.
- Az Alapszabályban megadott lehetőségünk alapján a 2021. évi mérleget is független könyvvizsgálóval ellenőriztettük. (A könyvvizsgálói záradékot csatoltuk a beszámolóhoz.)
- Újbuda Önkormányzata 2021-ben pályázatot írt ki az épületek felújításának támogatására. Az Etele út 32 és 32B épületek felújítására pályázatot adtunk be, és házanként 960.000.- Ft támogatást kaptunk. A támogatási összegeket a hitel előtörlesztésére fel is használtuk.
- A Szövetkezet egy volt munkavállalója 2018-ban pert indított a szövetkezet ellen, a felmondás jogszerűségét vitatva. A pert másodfokon is megnyertük, az erről szóló ítéletet 2022.05.04.-én kaptuk meg.
- Ugyanő a munkaviszonya megszűnése után nem hagyta el a szolgálati lakást, de a lakás használatáért használati díjat nem fizet. A szövetkezet ennek megfizetése és a lakás kiürítése érdekében pert indított. A perben ítélet még nincs.

## 2. A szövetkezet 2021. évi gazdálkodása

### 2.1. 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. A szövetkezet a felújítások költségeinek fedezetére 10 éves futamidejű, változó kamatozású hitelt vett fel. A kamat mértéke 7,5% + a havi BUBOR% összege. A Magyar Állam a hitelek futamidejének 1-60 hónapjában kamatok 70%-át, a 61-120 hónapban 35%-át átvállalja. Az első hitelszerződés megkötésének hónapjában (2018.06. hó) a havi BUBOR 0,18% volt. A BUBOR azóta jelentősen megemelkedett (2022.06.05.: 6,50%). Az Igazgatóság a kamatköltségek csökkentése érdekében a hitelek előtörlesztéséről határozott. A befizetéseket és a jogcímenkénti felhasználást havi bontásban az 1. sz. Melléklet tartalmazza. Az egyenleg:

Kiegészítő felújítás nyitó pénzkészlete 2021.01.01.:	214.154.938.- Ft
Tulajdonosi befizetési kötelezettség:	100.372.075.- Ft
Felhasználható összesen:	314.527.013.- Ft

## Felhasználás 2021-ben:

LTP befizetések:	41.852.560.- Ft	
Hitel kamat:	18.644.439.- Ft	
Hitel rendelkezésre tartás:	63.696.- Ft	
Önerő:	23.947.378.- Ft	
Nyílászáró csere:	0.- Ft	
Hiteltörlesztés:	27.613.906.- Ft	
Hitel előtörlesztés:	191.000.000.- Ft	
Előtörlesztési díj:	350.000.- Ft	
Összesen:		-303.472.479.- Ft

Kiegészítő felújítás záró pénzkészlete 2021.12.31.-én: 11.054.534.- Ft

**2.2. A hitelkeret, felhasználása, és törlesztése a 2021.12.31. állapot szerint**

A teljes hitelkeret:	832.129.000.- Ft
Felhasználás:	817.127.240.- Ft
Fel nem használt hitelkeret:	15.001.760.- Ft
Rendelkezésre áll:	0.- Ft
Törlesztés:	30.831.990.- Ft
Előtörlesztés	213.516.979.- Ft
Újbuda Önkormányzatának támogatása:	1.920.000.- Ft
Hitelállomány 2021.12.31.-én:	570.858.271.- Ft

**2.3. Felújítási hozzájárulás felhasználása és elszámolása**

A 32 és 32B beszigetelése után a korábbi közgyűlési határozatnak megfelelően a felújítási hozzájárulás összege ezekben a házakban is 1.800.- Ft/hó összegre változott. A befizetéseket és a tételes felhasználást a 2. sz melléklet tartalmazza.

2021-ben folytattuk a földszinti tárolók átépítését, és megkaptuk a használatba vételi engedélyt minden házra. A 28 és 69 épületekben sürgősen el kellett végezni a földszinti csatorna alapvezeték cseréjét. (2018-ban a 32B-ben ezt már megtettük.) Az öntöttvas csövek állapotát látva határoztuk el, hogy a cserét, és ezzel együtt a földszinti közlekedők felújítását minden házban elvégezzük. 2021-ben felújítottuk a 28, 32B és 69 földszintjét, és megvásároltuk a levélszekrényeket és járólapokat a többi házhoz is.

Felújítási hozzájárulás nyitó pénzkészlete 2021.01.01.-én: 90.945.141.- Ft

## Befizetések:

Tulajdonosi befizetési kötelezettség:	21.600.000.- Ft
Felhasználható összesen:	112.545.141.- Ft

## Felhasználás 2021.-ben (a 2. melléklet tételei házanként összesítve)

Etele 26.	1.650.679.- Ft	
Etele 28.	6.758.552.- Ft	
Etele 30.	1.733.365.- Ft	
Etele 32.	5.512.213.- Ft	
Etele 32B.	7.767.506.- Ft	
Etele 32C.	1.650.677.- Ft	
Etele 63.	1.650.678.- Ft	
Etele 65.	1.650.678.- Ft	
Etele 67.	1.650.678.- Ft	
Etele 69.	6.929.091.- Ft	
Ház LTP számlákkal kapcsolatos befizetések:	7.218.000.- Ft	
Összesen:		-44.172.117.- Ft

Felújítási hozzájárulás záró pénzkészlete 2021.12.31.-én: 68.373.024.- Ft

Ház LTP számlákon lévő pénzösszegek:

(Befizetések + kamat + állami támogatás)

48.714.440.- Ft

## **2.4. Üzemeltetés – fenntartás**

A 2021. 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. A táblázat néhány sorához tartozó megjegyzések:

#### **2.4.1.1. Villamos energia (1. sor)**

A mozgásérzékelős fényforrások felszerelésével tudtuk csökkenteni a fogyasztást, és a költségeket.

#### **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) értéke közti különbséget a szövetkezetnek kell kifizetni.

#### **2.4.1.3. Villanszerelés (9. sor)**

Ezen a soron mutattuk ki a mozgásérzékelős folyosói fényforrások beépítésének és a földszinti tárolók átépítéséhez kapcsolódó új világítási hálózat költségeit.

#### **2.4.1.4. Anyagköltség (12. sor)**

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

#### **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 szövetkezetben jelenleg 8 főállású alkalmazott dolgozik, kiegészítőként 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 és 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.

### **2.4.2. Bevételek**

A közgyűlés által előírt használati díj kötelezettség 2014. óta 6.000.- Ft/hó/lakás

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

A banki kamat bevételeket külön soron tüntettük fel.

### **2.4.3. Üzemeltetés-fenntartás eredménye**

A szövetkezet a 2021. évi üzemeltetés költségeire 34.011.- eFt hiányt tervezett. Az üzemeltetés-fenntartás eredménye jobb lett a vártnál, ennek ellenére az üzemeltetés bevételei nem fedezik a kiadásokat. A hiány:

**20.911- eFt azaz 1.743.- 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 2021. évben:

-	<b>ELEKTROMOS ENERGIA (ELMŰ)</b>	
	Mérőink nem tartoznak az egyetemes szolgáltatás kategóriába, versenypiacon vásároljuk az áramot, így a rezsicsökkentésből eredő megtakarítás sem keletkezik.	
-	<b>FŰTÉS (FŐTÁV)</b>	
	Fizetett összeg:	128.594.- Ft.
	KELSZ 2021. évi megtakarítása:	37.715.- Ft.
-	<b>VÍZ-CSATORNADÍJ (VÍZ- CSATORNÁZÁSI MŰVEK)</b>	
	Fizetett összeg:	4.808.278.- Ft.
	KELSZ 2021. évi megtakarítása:	632.817.- Ft.
-	<b>KELSZ 2021. évi megtakarítás összesen:</b>	<b>670.532.- Ft.</b>
	Havi megtakarítás 2021-ben lakásonként:	671.- Ft.
	Megtakarítás összesen 2013.01.01 óta	10.633.828.- Ft.
	Megtakarítás lakásonként 2013.01.01.óta	10.634.- Ft.

### 2.6 Az alaptevékenységhez kapcsolódó hátralékok

Az elmaradt tulajdonosi befizetésekből adódó hátralékokat és a 2021. évi változást az 5. melléklet táblázata mutatja. A hátralékok összege kismértékű csökkenést mutat.

### 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 forrást jelent a bérlemények és a házak belső részeinek felújításokhoz.

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 az Etele út 32. Fsz. 3, Fsz. 5. és 67. Fsz. 3. bérleményekben. Új bejárati ajtót kapott az Etele út 32C Fsz. 10, és a 67. Fsz. 1b. bérlemény.

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

Itt tüntettük fel a beépítés előkészítésére fordított összegeket.

##### 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

## 2.7.2. Bevételek

### 2.7.2.1. 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.

## 2.8 A vállalkozási tevékenységhez kapcsolódó hátralékok

A táblázat a 2021.12.31.-i állapotot mutatja. A hátralék jelentős része a decemberi díjak januárban történt befizetéseiből adódik. Lényeges növekedés egyetlen háznál látható. A 32B/100 lakásban a volt gondnok bár munkaszerződése szerint 2019.01.31.-én el kellett volna hagynia a lakást, azt a mai napig használja, de a közös költségen felül egyáltalán nem fizet a használatért díjat.

## 2.9. A vállalkozási tevékenység adózás utáni eredménye

**67.174.- eFt**

## 2.10. A szövetkezet 2021. évi gazdálkodásának eredménye (üzemeltetés + vállalkozás):

**46.263.- eFt**

# 3. A szövetkezet 2021. 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 mérleg sorok magyarázata:

### I. KÉSZLETEK -

### 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 2021.12.31.-én:

Pénztár:	310.- eFt
OTP „Üzemeltetési” számla:	3.475.- eFt
Átvezetési számla	340.- eFt
OTP „Felújítási” számla:	194.842.- eFt
Ház LTP Lakástakarék számlák összesen:	48.714.- eFt
Összes pénzkészlet:	247.681.- 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 2022-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:	13.598.- eFt
Felújítási hitelek:	430.525.- eFt
Összesen:	444.123.- eFt

### III. RÖVIDLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Itt mutattuk ki azokat a fizetési kötelezettségeket, melyek még a 2021-es évet terhelik, de kifizetési határidejük 2022-re esett. A kötelezettség részletezése:

Felújítási hitel éven belüli része:	140.333.- eFt
Szállítók:	3.221.- eFt
Jövedelem elszámolás:	2.299.- eFt
NAV jövedelmek utáni adókötelezettségek:	1.143.- eFt
NAV Kisvállalati adó:	990.- eFt
Egyéb:	1.- eFt
Összesen:	147.987.- eFt

## G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Itt tartjuk nyilván a 2022-ben kiszámlázott közüzemi díjak 2021-es évet terhelő részét, a bérlok által befizetett bérleti jog megváltások még hátralévő időszakra eső részét, a 2021-ben befizetett bérleti díjak 2022-re eső részét, továbbá a felújítási és kiegészítő felújítási hozzájárulásként befizetett, még fel nem használt összegeket is.

Bérleti jog megváltása:	72.- eFt
Egyéb bevétel elhatárolás:	1.355.- eFt
Könyvelés, könyvvizsgálat:	865.- eFt
Közüzemi díjak:	860.- eFt
Halasztott bevételek (felújítási hozzájárulás + LTP):	490.182.- eFt
Összesen:	493.334.- eFt

**Az Igazgatóság az Alapszabály 28.§ (2) pontja alapján a vállalkozási árbevétel 5%-ának megfelelő 5.529 mFt összeget zárolt, a vállalkozás esetleges jövőben veszteségeinek fedezetére.**

## 4. Gazdálkodási terv 2022-re

Nagyot változott a gazdasági környezet 2022-re. Jelentősen nőtt az anyagok és szolgáltatások ára és a hitelek kamatai is. Csak példaként:

- A villamosenergia ára 50 Ft/kWh-ról 68 Ft/kWh-ra emelkedett
- Az építési és szerelési anyagoknál napi árat vezettek be, hosszabb távra tervezni szinte lehetetlen
- A havi BUBOR a hitelkamatok az induló értékhez képest ~82%-kal emelkedett

Ebben a helyzetben a gazdálkodási terv összeállításánál az elsődleges szempont a szövetkezet rövid és hosszútávú pénzügyi stabilitásának biztosítása és a házak műszaki állapotának szinten tartása. Ezek alapján az igazgatóság a következő prioritási sorrendet állította fel:

- A hitelek összegét a lehetőségekhez mérten előtörlesztéssel csökkenteni kell
- A megkezdett felújításokat folytatni kell
- Új felújítás csak sürgős, halaszthatatlan esetben induljon el, a további felújításokat úgy kell előkészíteni, hogy azok a hitelek jelentős csökkenése után, 2023-ban elindíthatók legyenek

## 4.1. Hitelek

**A hitelek nyitóállománya 2022.01.01.-én 571 mFt volt.** A havi törlesztés jelenleg 1.9 mFt. A ház és tulajdonosi LTP-k nagy része egy éven belül lejár. A megtakarítások és állami támogatások 2023.01. és 2023.06. hónapok között ~307 mFt értékben a hitelek törlesztésére fordítódnak. Az Igazgatóság a pénzügyi helyzet ismeretében a hitelek házanként eltérő összegű előtörlesztése mellett döntött. Ez alapján:

- 2022.03.14.-én **115.000.000.- Ft**
- 2022.04.26.-án **40.000.000.- Ft**

hitelt **előtörlesztettünk.**

2023.05. és 2023.08. hónapok között a 32 és 32B kivételével minden ház hitele eléri a 60. hónapot, és a kamattámogatás a felére csökken. A pillanatnyi pénzügyi helyzet ismeretében valószínűleg lehetőségünk lesz egyes házak hiteleinek teljes összegű kifizetésére.

## 4.2. Felújítások

Ebben az évben befejezzük a földszinti közlekedők felújítását mind a 10 házban.

A Kéki Kft. által elvégzett vízvezeték rendszer felújítás során beépített strang elzárók kb. 30-40%-a mára működésképtelenné vált. Első lépésben a felújítási alap terhére a hibás elzárókat cseréljük, de néhány éven belül szükség lesz az összes elzáró cseréjére.

Ebben az évben további felújításokat nem tervezünk, inkább a hitelek előtörlesztésére törekszünk. A házakra kötött LTP-k ebben az évben lejárnak. Az LTP-re befizetett 60.000.- Ft/hó/ház összegek novembertől a házak felújításra fordíthatók.

## 4.3. Üzemeltetés-fenntartás

Az üzemeltetés-fenntartás költségei ebben az évben jelentősen megemelkednek. A várható költségeket a 3. sz. melléklet tartalmazza. A 2014.07. hónaptól fizetett 6.000.- Ft/hó/lakás használati díj korábban sem fedezte az üzemeltetés költségeit, de az ebben évben várható hiány már nem pótolható teljes összegben a vállalkozás bevételeiből. 8 év után szükségessé vált a használati díj emelése. Az igazgatóság javaslata 2022. második félévétől 2.000.- Ft/hó/lakás emelés, azaz 2022.07.01. napjától a használati díj:

**8.000.- Ft/hó/lakás**

**Az üzemeltetés bevételei kb. 34.6 mFt-tal, azaz kb. 2.885.- Ft/hó/lakás összeggel maradnak el a tervezett kiadásoktól. A különbséget a 2011-es beszámoló közgyűlés határozatának megfelelően a vállalkozás eredményéből fedezzük.**

## 4.4. Vállalkozás

### 4.4.1. Bérleti díjak

Az elmúlt két évben a covid járvány miatt bérlőink bérletidíj és fizetési határidő kedvezményeket kaptak. Mára úgy tűnik, bérlőink helyzete stabilizálódott, üzleti tevékenységüket továbbra is folytatni tudják. A bérleti díjakat többségüknél – közös megegyezéssel – az inflációs ráta fölött tudtuk emelni.

### 4.4.2. Bérlemények felújítása

Ebben az évben is folytatjuk a bérlemények felújítását. Az építési előírások folyamatos változása mellett végre lehetőségünk lesz az Etele 28. beépítésére. Az Etele út 32B-ben megszűnt a kifőzde. A jelenlegi építésügyi előírások alapján lehetőségünk van az ott lévő két bérlemény átépítésére. A kiviteli terveket megrendeljük, a kiviteli költségek ismeretében az átépítést ebben az évben megkezdjük.


**Az Igazgatóság a Felügyelőbizottsággal egyetértésben kéri, hogy közgyűlés fogadja el a 2022. évi üzemeltetési és felújítási tervet.**

## Melléletek:

1. sz. Melléklet: Kiegészítő felújítás 2021 évi befizetés és felhasználás
2. sz. Melléklet: 2021. 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 2021. évről
8. sz. Melléklet: Egyszerűsített éves beszámoló mérlege a kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezeteknél a 2021. évről

Budapest, 2022.05.06.

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

  
.....  
Horváth György  
elnök

ÖSSZEÍRTÉS	KIEGÉSZÍTŐ FELÜLTÁS TULAJDONOSI BEFIZETÉSEK ÉS FELHASZNÁLÁSUK 2021												1. sz Melléklet		
	Nyitó	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11		12	01-12
<b>Befizetések</b>															
Előírás	3 232 117	7 896 307	8 274 717	8 453 886	8 238 040	7 304 982	7 689 819	8 419 188	8 167 291	7 433 396	7 879 500	7 237 913	9 037 626	96 032 665	99 264 782
Befizetés	0	7 819 932	8 474 417	7 907 593	9 055 568	7 373 989	7 874 833	8 537 465	7 680 990	7 364 948	7 882 698	7 559 826	9 063 369	96 595 028	96 595 028
<b>Egyenleg</b>	<b>-3 232 117</b>	<b>-76 375</b>	<b>199 700</b>	<b>-546 293</b>	<b>817 528</b>	<b>69 007</b>	<b>185 014</b>	<b>118 277</b>	<b>-486 301</b>	<b>-69 048</b>	<b>3 198</b>	<b>321 913</b>	<b>25 743</b>	<b>562 363</b>	<b>-2 669 754</b>
Előírás	147 368	284 031	284 031	284 031	284 031	284 031	376 491	279 408	279 408	279 408	279 408	279 408	279 408	3 473 094	3 620 462
Befizetés	0	304 274	352 416	285 293	291 990	269 285	366 749	333 680	240 347	323 075	253 153	262 030	234 722	3 517 014	3 517 014
<b>Egyenleg</b>	<b>-147 368</b>	<b>20 243</b>	<b>68 385</b>	<b>1 262</b>	<b>7 959</b>	<b>-14 746</b>	<b>-9 742</b>	<b>54 272</b>	<b>-39 061</b>	<b>43 667</b>	<b>-26 255</b>	<b>-17 378</b>	<b>-44 686</b>	<b>43 920</b>	<b>-103 448</b>
Előírás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	866 316	866 316	866 316
Befizetés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	866 316	866 316	866 316
<b>Egyenleg</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Előírás	3 379 485	8 180 338	8 558 748	8 737 917	8 522 071	7 589 013	8 066 310	8 698 596	8 446 699	7 712 804	8 158 908	7 517 321	10 183 350	100 372 075	103 751 560
Befizetés	0	8 124 206	8 826 833	8 192 886	9 347 558	7 643 274	8 241 582	8 871 145	7 921 337	7 687 423	8 135 851	7 821 856	10 164 407	100 978 358	100 978 358
<b>Egyenleg</b>	<b>-3 379 485</b>	<b>-56 132</b>	<b>268 085</b>	<b>-545 031</b>	<b>825 487</b>	<b>54 261</b>	<b>175 272</b>	<b>172 549</b>	<b>-525 362</b>	<b>-25 381</b>	<b>-23 057</b>	<b>304 535</b>	<b>-18 943</b>	<b>606 283</b>	<b>-2 773 202</b>
Atvez. ház felújítási alapjából	38 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38 000 000
Önkormányzati támogatás	0	0	0	0	0	1 920 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Egyenleg</b>	<b>38 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 920 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 000 000</b>
<b>Összesen:</b>	<b>507 523 248</b>	<b>515 703 586</b>	<b>524 262 334</b>	<b>533 000 251</b>	<b>541 522 322</b>	<b>549 111 335</b>	<b>557 177 645</b>	<b>565 876 241</b>	<b>574 322 940</b>	<b>582 035 744</b>	<b>590 194 652</b>	<b>597 711 973</b>	<b>607 895 323</b>	<b>607 895 323</b>	<b>607 895 323</b>
<b>Felhasználás</b>															
Utalás egyéni LTP számlákra	128 238 920	3 504 730	3 504 730	3 504 730	3 504 730	3 504 730	3 504 730	3 484 310	3 484 310	3 484 310	3 463 890	3 453 680	3 453 680	41 852 560	170 091 480
Egyéni LTP hokói utalások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Havi LTP befizetések összesen:	128 238 920	3 504 730	3 504 730	3 504 730	3 504 730	3 504 730	3 504 730	3 484 310	3 484 310	3 484 310	3 463 890	3 453 680	3 453 680	41 852 560	170 091 480
Előtörlesztési / LTP szerződés-kötési díj	4 024 144	0	0	0	0	70 000	0	0	0	280 000	0	0	0	350 000	4 374 144
Közgyűzői díj	854 620	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	854 620
Hitelekkel beállítási díj	932 129	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	932 129
Hitel kamat	32 086 323	1 590 415	1 448 108	1 779 469	1 613 736	1 623 084	1 528 558	1 540 707	1 696 598	1 570 590	1 271 314	1 424 347	1 557 513	18 644 439	50 730 762
Hitel rendelkezésre tartás	3 652 003	5 174	4 996	5 888	5 352	5 532	5 352	5 352	5 710	5 352	5 174	5 710	4 104	63 696	3 715 699
Önerő	61 996 467	20 000 000	3 651 970	0	0	0	0	0	0	0	295 408	0	0	23 947 378	85 943 845
Nyílászáró cseré	35 849 141	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35 849 141
Hiteletelőtörlesztés / utólagos lev.	17 957 105	0	0	0	0	40 000 000	0	1 519 958	0	152 519 958	0	759 979	759 979	195 559 874	213 516 979
Hiteletörlesztés	7 777 458	1 921 211	1 921 211	1 921 211	1 921 211	1 921 211	1 921 211	1 921 211	1 921 211	1 921 211	1 921 211	1 921 211	1 921 211	23 054 532	30 831 990
<b>Felhasználás összesen:</b>	<b>293 368 310</b>	<b>27 021 530</b>	<b>10 531 015</b>	<b>7 211 298</b>	<b>7 045 029</b>	<b>47 124 557</b>	<b>6 959 851</b>	<b>8 471 538</b>	<b>7 107 829</b>	<b>159 781 421</b>	<b>6 956 997</b>	<b>7 564 927</b>	<b>7 696 487</b>	<b>303 472 479</b>	<b>596 840 789</b>
<b>Göngyöltített egyenleg (előírás - Felhaszn.)</b>	<b>214 154 938</b>	<b>195 313 746</b>	<b>193 341 679</b>	<b>194 868 098</b>	<b>196 345 140</b>	<b>156 809 596</b>	<b>157 916 055</b>	<b>158 143 113</b>	<b>159 481 983</b>	<b>7 413 366</b>	<b>8 615 277</b>	<b>8 567 671</b>	<b>11 054 534</b>	<b>11 054 534</b>	<b>11 054 534</b>

Hitelekkel felhasználása	OTP HITELKERET FELHASZNÁLÁSA ÉS EGYENLEGE												Össz.		
	Nyitó	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11		12	01-12
Keret megnyitása	832 129 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	832 129 000
Felhasználás	813 915 556	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	813 915 556
<b>Még felhasználható</b>	<b>3 211 684</b>	<b>3 211 684</b>	<b>3 211 684</b>	<b>3 211 684</b>	<b>3 211 684</b>	<b>3 211 684</b>	<b>3 211 684</b>	<b>3 211 684</b>	<b>3 211 684</b>	<b>3 211 684</b>	<b>3 211 684</b>	<b>3 211 684</b>	<b>3 211 684</b>	<b>3 211 684</b>	<b>3 211 684</b>
Törlesztés	25 734 563	1 921 211	1 921 211	1 921 211	1 921 211	43 841 211	1 921 211	3 441 169	1 921 211	154 441 169	1 921 211	2 681 190	2 681 190	220 534 406	246 268 969
<b>Egyenleg</b>	<b>-788 180 993</b>	<b>-786 259 782</b>	<b>-784 338 571</b>	<b>-782 417 360</b>	<b>-780 496 149</b>	<b>-736 654 938</b>	<b>-734 733 727</b>	<b>-731 297 558</b>	<b>-729 371 347</b>	<b>-574 930 176</b>	<b>-573 008 965</b>	<b>-570 327 775</b>	<b>-570 858 269</b>	<b>-570 858 269</b>	<b>-570 858 269</b>

2021	2021. évi Felújítási célú pénzfelhasználás házakénti bontásban													2. sz. Melléklet			
	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 számlák Számle- zés
01.01. Nyitó	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	1 800 000				39 312 920	
01.01. Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	92 745 141	1 800 000				39 312 920	
01.08. Csatorna alapvezeték felújítás		-996 000									91 749 141					39 312 920	
01.12. LTP 51/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	91 149 141			-996 000		39 312 920	
01.12. LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	91 147 641			1 500		39 312 920	-1 500
01.21. Bejárat előtti térkövezés		-391 980									89 755 661			-391 980		39 312 920	
01.21. Földszint burkolat felújítás		-1 259 563									89 496 098			-1 259 563		39 312 920	
02.09. Gerendarács hősziget. cseréje	-363 423	-363 423	-363 423	-363 423	-363 423	-363 423	-363 423	-363 423	-363 423	-363 423	86 225 291			-3 270 807		39 312 920	
02.01. Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	88 025 291	1 800 000				39 312 920	
02.13. LTP 52/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	87 425 291			600 000		40 512 920	-1 500
02.13. LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	87 423 791			1 500		40 512 920	-1 500
02.16. Copolit kiváltás pótmunka		-82 687	-82 687								87 258 417			-165 374		40 512 920	
03.01. Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	89 058 417	1 800 000				40 512 920	
03.12. LTP 53/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	88 458 417			600 000		41 112 920	
03.12. LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	88 374 230			1 500		41 112 920	-1 500
03.12. Copolit kiváltás pótmunka		-82 687		-82 687							88 374 230			-82 687		41 112 920	
03.30. Copolit kiváltás végszámla				-3 651 970							84 722 260			-3 651 970		41 112 920	
04.01. Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	86 522 260	1 800 000				41 112 920	
04.12. LTP 54/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	85 922 260			600 000		41 712 920	
04.12. LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	85 920 760			1 500		41 712 920	-1 500
05.02. Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	87 720 760	1 800 000				41 712 920	
05.03. 69. külső burkolat bontás											87 460 760			-260 000		41 712 920	
05.12. LTP 55/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	86 860 760			600 000		42 312 920	-1 500
05.12. LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	86 859 260			1 500		42 312 920	-1 500
05.14. 69. Térkövezés											86 727 260			-132 000		42 312 920	
05.18. 69. Csatorna felújítás											84 476 820			-2 250 440		42 312 920	
06.01. Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	86 276 820	1 800 000				42 312 920	
06.12. LTP 56/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	85 676 820			600 000		42 912 920	
06.12. LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	85 675 320			1 500		42 912 920	-1 500
07.01. Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	87 475 320	1 800 000				42 912 920	
07.01. Copolit kiváltás pótmunka											87 392 633			-82 687		42 912 920	
07.07. Copolit kiváltás végszámla				-3 651 970							83 740 663			-3 651 970		42 912 920	
07.12. LTP 57/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	83 139 163			600 000		43 512 920	-1 500
07.12. LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	82 775 740			1 500		43 512 920	-1 500
07.12. Gerendarács hősziget. cseréje						-363 423					82 775 740			-363 423		43 512 920	
08.01. Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	84 575 740	1 800 000				43 512 920	
08.03. Levéliszekrény	-861 900	-861 900	-861 900	-861 900	-861 900	-861 900	-861 900	-861 900	-861 900	-861 900	75 956 740			-8 619 000		43 512 920	
08.12. LTP 58/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	75 356 740			600 000		44 112 920	
08.12. LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	75 355 240			1 500		44 112 920	-1 500
08.11. Földszint felújítás 1. r.szám		-617 000			-616 000						73 505 240			-1 850 000		44 112 920	
08.11. Földszint felújítás 1. r.szám	-300 000		-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	71 405 240			-2 100 000		44 112 920	
09.01. Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	73 205 240	1 800 000				44 112 920	
09.02. Villanyzerelés anyag											73 172 804			-32 436		44 112 920	
09.03. Behúzó kar anyag											72 537 164			-35 640		44 112 920	
09.12. LTP 59/72	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	72 537 164			600 000		44 712 920	-1 500
09.12. LTP számlavez	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	72 535 664			1 500		44 712 920	-1 500
09.13. Villanyzerelés anyag	-11 426	-11 426	-11 426	-11 426	-11 426	-11 426	-11 426	-11 426	-11 426	-11 426	72 421 405			-114 259		44 712 920	

2021. évi Felújítási célú pénzfelhasználás házakénti bontásban														2. sz. Melléklet			
2021	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
10.01	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	74 221 405	1 800 000				44 712 920	
10.01											74 221 405				32 990	44 745 910	
10.01											74 221 405				8 530	44 754 440	
10.11										-11 160			-11 160			44 754 440	
10.11										-293 751			-293 751			44 754 440	
10.11		-205 333			-205 333					-205 334			-205 334			44 754 440	
10.12										-540 000			-540 000			44 754 440	
10.12										-360 000			-360 000			44 754 440	
10.12										-43 579			-43 579			44 754 440	
10.12										-60 000			-60 000			44 754 440	
10.12										-150			-150			45 354 440	
10.15										-190 000			-190 000			45 354 440	-1 500
10.20										-35 640			-35 640			45 354 440	
10.22										-34 710			-34 710			47 514 440	
10.27										-34 710			-34 710			47 514 440	
11.01										180 000			180 000			47 514 440	
11.12										-60 000			-60 000			48 114 440	
11.12										-150			-150			48 114 440	
11.24										-175 626			-175 626			48 114 440	-1 500
11.29										-100 000			-100 000			48 114 440	
12.01										180 000			180 000			48 114 440	
12.10										180 000			180 000			48 114 440	
12.10										-205 333			-205 333			48 114 440	
12.10										-293 751			-293 751			48 114 440	
12.12										-60 000			-60 000			48 114 440	
12.12										-150			-150			48 114 440	
12.14										-121 250			-121 250			48 714 440	-1 500
12.15										-129 642			-129 642			48 714 440	
12.30										-293 751			-293 751			48 714 440	
12.30										-205 333			-205 333			48 714 440	
12.30										-624 900			-624 900			48 714 440	
12.30										-275 000			-275 000			48 714 440	
12.31										10 079 889	6 363 717	10 301 290	6 071 004	3 725 297	9 810 497	10 122 468	1 691 788
										5 418 598	68 373 024	21 600 000	-36 954 117	7 218 000	2 201 520	48 714 440	-18 000

Belső szolgáltatás (üzemeltetés / fenntartás) eFt				
		Terv 2021	Tény 2021	Terv 2022
	<b>KIADÁSOK</b>			
1	Villamos Energia	12 000	10 188	15 000
2	Közös víz- csatorna díj	3 500	2 578	3 500
3	ÉMI ellenőrzés	1 500	1 394	1 500
4	Lift javítás, karbantartás	7 500	5 379	7 000
5	Lift vészjelzés	1 701	1 751	1 840
6	Víz csatorna, fűtési rendszer javítás, dugulás elhárítás	3 800	4 777	5 500
7	Úvegezés	500	417	500
8	Kaputelefon üzemeltetés, javítás	450	637	1 050
9	Villanyszerelés	4 000	3 630	4 000
10	Villámhárító javítás	0	0	0
11	Tetőjavítás, alpinechnika	0	0	0
12	Fűtési hőmegosztás elszám.	4 000	4 001	4 250
13	Költségosztók bérleti díja	2 100	2 056	2 100
14	Anyag költség	1 500	1 093	1 300
15	Egyéb javítások	1 500	1 855	1 800
16	Szellőzőrendszer tisztítása, karbantartása	700	483	600
17	Kamera rendszer üzemeltetés	1 700	1 259	1 500
18	Iroda, raktár, egyéb díjak	1 500	1 655	1 750
19	Posta, telefon	900	844	950
20	Bérlőköltség	32 800	33 880	37 500
21	Megbízási díjak, egyéb bérjellegű kifiz.	400	306	400
22	Tiszteletdíj	10 350	10 347	12 325
23	Adók, járulékok	4 800	2 430	2 800
24	Könyvelés, bérelszámolás, könyvvizsgálat	4 650	4 702	4 800
25	Ügyvédi díj	2 700	2 824	3 300
26	Biztosítás	12 000	10 468	12 500
27	Bank költség	2 600	2 219	2 600
28	Személtiedobó tisztítás, rovarirtás	800	928	950
29	Egyéb költségek	1 000	164	500
30	Tűzoltó készülék csere, jav., érintésvédelem	350	944	600
31	Végrehajtási díjak, illetékek	500	63	500
32	Vállalkozásra osztott %-os költség	-24 000	-22 614	-23 000
33	Víz-csatorna díj vízóra nélküliek	1 100	1 153	1 100
34	Értékcsökkenési, egyösszegű leírás	250	157	250
35	Közgyűlés költségei	200	134	200
36	Egyéb szolgáltatás, egyéb ráfordítás	2 500	92	1 000
37	Takarítás	9 900	10 055	9 100
38	Közlekedők gépi takarítása			0
39	LÉTÉSZ tagsági díj	560	516	660
	<b>Üzemeltetés- fenntartás költség össz.</b>	<b>112 311</b>	<b>102 765</b>	<b>122 225</b>
	<b>BEVÉTELEK</b>			
40	Előírt használati díj	72 000	72 036	84 000
41	Egyéb bevételek	1 500	5 069	1 500
42	Víz-csatorna díj vízóra nélküliek	1 100	1 153	1 100
43	Kapott kamat	3 700	3 596	1 000
	<b>Üzemeltetés-fenntartás bevétel össz.</b>	<b>78 300</b>	<b>81 854</b>	<b>87 600</b>
	<b>ÜZEMELTETÉS-FENNTARTÁS EREDMÉNYE</b>	<b>-34 011</b>	<b>-20 911</b>	<b>-34 625</b>

Tájékoztató	2021. évi üzemeltetés-fenntartás költség árbevétel épületenkénti bontásban eft												4. sz. Melléklet	
	Megnevezés	26 ép.	28 ép.	30 ép.	32 ép.	32/b ép.	32/c ép.	63 ép.	65 ép.	67 ép.	69 ép.	Összesen	Összesen	
1 Villamos Energia	1 010	940	950	1 041	1 237	905	990	1 083	1 033	999	999	10 188		
2 Közös víz-csatorna díj	164	720	86	36	372	68	223	139	243	527	527	2 578		
3 ÉMI ellenőrzés	140	139	139	140	140	139	140	139	139	139	139	1 394		
4 Lift javítás, karbantartás	427	402	513	1 034	415	349	469	384	553	833	833	5 379		
5 Lift vérszjelzés	176	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	1 751		
6 Víz csatorna javítás, duguláselhárítás	601	471	458	395	524	473	520	541	396	398	398	4 777		
7 Üvegezés	7	66	7	7	77	95	7	66	78	7	7	417		
8 Kaputelefon üzemeltetés, javítás	52	50	50	50	52	59	50	52	50	172	172	637		
9 Villamszerelés	308	338	452	470	470	308	308	308	308	360	360	3 630		
12 Fűtési hőmegosztás elszám.	393	394	402	404	399	402	395	403	402	407	407	4 001		
13 Digitális költségelosztók	206	206	206	206	206	206	205	205	205	205	205	2 056		
14 Anyag költség	108	108	108	108	108	108	108	108	109	120	120	1 093		
15 Egyéb javítások	166	166	165	166	229	166	269	196	166	166	166	1 855		
16 Szelezők javítása	48	49	48	48	48	49	48	49	48	48	48	483		
17 Kamera rendszer üzemeltetés	138	191	111	111	110	111	110	138	109	130	130	1 259		
18 Iroda, raktár, egyéb díjak	166	165	166	165	166	165	166	165	166	165	165	1 655		
19 Posta, telefon, internet	84	85	84	85	84	85	84	85	84	84	84	844		
20 Bérköltség	3 388	3 388	3 388	3 388	3 388	3 388	3 388	3 388	3 388	3 388	3 388	33 880		
21 Személyi jellegű egyéb kifizetések	30	31	30	31	30	31	30	31	31	31	31	306		
22 Tiszteletdíj	1 035	1 035	1 034	1 035	1 035	1 034	1 035	1 035	1 035	1 034	1 034	10 347		
23 Adók, járulékok	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	2 430		
24 Könyvelés, könyvvizsgálat	470	470	470	471	470	470	470	470	471	470	470	4 702		
25 Ügyvédi díj	282	283	282	283	282	283	282	282	282	283	282	2 824		
26 Biztosítás	1 047	1 047	1 047	1 047	1 047	1 047	1 047	1 047	1 046	1 046	1 046	10 468		
27 Bank költség	222	221	222	222	222	222	222	222	222	222	222	2 219		
28 Személedobó tisztítás, rovarirtás	86	86	87	86	86	86	86	153	86	86	86	928		
29 Egyéb költségek	16	17	16	17	16	17	16	17	16	16	16	164		
30 Túzóltó készülék csere, javítás	95	96	95	96	95	92	96	121	92	92	92	944		
31 Végrehajtási díjak, illetek	6	6	7	6	6	7	6	6	7	6	6	63		
32 Vállalkozásra osztott %-os költs.	-2 262	-2 261	-2 261	-2 262	-2 261	-2 261	-2 262	-2 261	-2 261	-2 262	-2 262	-22 614		
33 Víz-csatorna díj vízőra nélküliek	346	0	173	115	0	0	0	346	0	173	173	1 153		
34 Értécsökkenési leírás	16	15	16	16	15	16	15	16	16	16	16	157		
35 Közgyűlés költségei	14	14	14	14	13	13	13	13	13	13	13	134		
36 Egyéb szolgáltatás, ráfordítások	9	9	9	10	9	9	9	9	9	9	9	92		
37 Takarítás	1 006	1 006	1 006	1 006	1 006	1 005	1 005	1 005	1 005	1 005	1 005	10 055		
38 LÉTESZ tagdíj	51	52	51	52	51	52	51	52	52	52	52	516		
<b>Üzemeltetés- fenntartás költség össz.</b>	<b>10 243</b>	<b>10 371</b>	<b>9 998</b>	<b>10 465</b>	<b>10 514</b>	<b>9 565</b>	<b>9 968</b>	<b>10 379</b>	<b>9 967</b>	<b>10 779</b>	<b>10 779</b>	<b>102 765</b>		
<b>Bevétel</b>														
40 Előírt használati díj	7 200	7 164	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 272	7 200	7 200	7 200	72 036		
41 Egyéb bevételek, biztosító kártérítés	507	507	507	507	507	507	506	507	507	507	507	5 069		
42 Víz-csatorna díj vízőra nélküliek	346	0	173	115				346				1 153		
Kapott kamat	360	359	360	360	359	360	359	359	360	360	360	3 596		
<b>Üzemeltetés-fenntartás eredménye</b>	<b>8 413</b>	<b>8 030</b>	<b>8 240</b>	<b>8 182</b>	<b>8 066</b>	<b>8 067</b>	<b>8 065</b>	<b>8 484</b>	<b>8 067</b>	<b>8 240</b>	<b>8 240</b>	<b>81 854</b>		
	<b>-1 830</b>	<b>-2 341</b>	<b>-1 758</b>	<b>-2 283</b>	<b>-2 448</b>	<b>-1 498</b>	<b>-1 903</b>	<b>-1 895</b>	<b>-1 900</b>	<b>-2 539</b>	<b>-2 539</b>	<b>-20 911</b>		

VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG eFt				
		Terv 2021	Tény 2021	Terv 2022
	Költségek:			
1	Bérlmények közvetlen költsége	5 400	3 984	4 500
1a	Bérlmények felújítása	1 500	7 792	6 000
1b	28 Hőközpont felújítása		999	2 500
1c	Saját erő felújítás	3 500		
1d	Selejtezés			
2	Továbbszámlázott szolgáltatások, egyéb költségek	3 300	4 091	3 300
3	Iparűzési adó	2 000	450	450
4	Építmény adó	4 400	4 328	4 400
5	Behajthatatlan követelések leírása			
6	Ösztött költségek %-os megosztása	24 000	22 614	23 000
7	Kisvállalati adó	0	1 723	2 000
	Vállalkozási költségek összesen:	<b>44 100</b>	<b>45 981</b>	<b>46 150</b>
	Bevételek:			
8	Bérletből származó bevétel + egyéb bevétel	106 000	109 064	117 000
9	Továbbszámlázott szolgáltatások	3 300	4 091	3 300
	Egyedi nyílászáró		0	
	Vállalkozási bevételek összesen:	<b>109 300</b>	<b>113 155</b>	<b>120 300</b>
	VÁLLALKOZÁS ADÓZÁS UTÁNI EREDMÉNYE	65 200	67 174	74 150
	ÜZEMELTETÉS-FENNTARTÁS EREDMÉNYE	-34 011	-20 911	-34 625
	ÜZEMELTETÉS + VÁLLALKOZÁS EREDMÉNYE	<b>31 189</b>	<b>46 263</b>	<b>39 525</b>

## Tulajdonosi tartozások egyenlege házankénti bontásban Ft

Épület	2021.01.01. nyitó			2021.12.31. záró			Változás 2021.-ben		
	Üzemeltetés	Felújítás	Kiegészítő felújítás	Üzemeltetés	Felújítás	Kiegészítő felújítás	Üzemeltetés	Felújítás	Kiegészítő felújítás
26	890 769	168 823	438 533	1 109 808	247 717	396 769	219 039	78 894	-41 764
28	170 001	15 800	155 104	342 410	60 219	59 024	172 409	44 419	-96 080
30	171 652	118 602	47 132	116 067	23 500	38 006	-55 585	-95 102	-9 126
32	313 269	800	129 400	73 225	-32 650	366 314	-240 044	-33 450	236 914
32B	414 453	54 108	329 875	467 115	89 733	613 089	52 662	35 625	283 214
32C	667 412	158 132	489 559	457 280	48 565	179 602	-210 132	-109 567	-309 957
63	244 541	47 230	231 395	282 071	52 490	170 028	37 530	5 260	-61 367
65	442 629	-252 073	190 152	476 388	-234 551	157 624	33 759	17 522	-32 528
67	1 074 585	338 777	780 571	1 063 484	238 152	511 066	-11 101	-100 625	-269 505
69	300 590	62 023	602 417	297 907	70 083	323 156	-2 683	8 060	-279 261
<b>Összesen</b>	<b>4 689 901</b>	<b>712 222</b>	<b>3 394 138</b>	<b>4 685 755</b>	<b>563 258</b>	<b>2 814 678</b>	<b>-4 146</b>	<b>-148 964</b>	<b>-579 460</b>
	<b>8 796 261</b>			<b>8 063 691</b>			<b>-732 570</b>		

## Bérlői tartozások egyenlege házankénti bontásban Ft

Épület	2021.01.01 nyitó	2021.12.31 záró	Változás 2021-ben
26	21 310	282 689	261 379
28	177 894	86 186	- 91 708
30	- 95 085	505 038	600 123
32	600	- 15 000	- 15 600
32B	2 380 590	3 663 846	1 283 256
32C	513 520	322 750	- 190 770
63	10 100	26 000	15 900
65	285 576	712 962	427 386
67	389 782	501 639	111 857
69	-	633 757	633 757
<b>Összesen</b>	<b>3 684 287</b>	<b>6 719 867</b>	<b>3 035 580</b>

Az egyszerűsített éves beszámoló eredmény- kimutatása a kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezetnél a 2021. 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	105 373	103 057	208 430				147 212	110 576	257 788
2.	- fenntartási hozzájárulás (használati díj)	71 834		71 834				72 036		72 036
3.	- vállalkozási bevételek		103 057	103 057					110 576	110 576
4.	- egyéb árbevételek			0						0
5.	3. Egyéb bevételek	878	418	1 296				6 989		6 989
6.	- támogatások (költségek fedezetére)			0						0
7.	központi költségvetési			0						0
8.	helyi önkormányzati			0				1 920		1 920
9.	- egyéb			0				5 069		5 069
10.	4. Pénzügyi műveletek bevételei	3 417	3 327	6 744				3 596	2 579	6 175
11.				0						0
12.	<b>A. Összes bevétel (1+2+3+4+5)</b>	<b>109 668</b>	<b>106 802</b>	<b>216 470</b>				<b>157 797</b>	<b>113 155</b>	<b>270 952</b>
13.	7. Anyagjellegű ráfordítások	69 587	26 494	96 081				107 340	26 196	133 536
14.	8. Személyi jellegű ráfordítások	32 568	14 175	46 743				31 373	13 284	44 657
15.	9. Értékcsökkenési leírás	11 833	97	11 930				18 204		18 204
16.	10. Egyéb ráfordítások	1 839	8 370	10 209				745	4 778	5 523
17.	11. Pénzügyi műveletek ráfordításai	15 454		15 454				18 644		18 644
18.				0						0
19.	<b>(7+8+9+10+11+12)</b>	<b>131 281</b>	<b>49 136</b>	<b>180 417</b>				<b>176 306</b>	<b>44 258</b>	<b>220 564</b>
20.	<b>C. Adózás előtti eredmény (A-B)</b>	<b>-21 613</b>	<b>57 666</b>	<b>36 053</b>				<b>-18 509</b>	<b>68 897</b>	<b>50 388</b>
21.	I. Adófizetési kötelezettség		5 190	5 190				2 402	1 723	4 125
22.	<b>E. Tárgyévi eredmény (C-I-D)</b>	<b>-21 613</b>	<b>52 476</b>	<b>30 863</b>				<b>-20 911</b>	<b>67 174</b>	<b>46 263</b>

Kelt: Budapest, 2022. április 30.

K.E.L.S.Z.

1119 Bp. Füzle út 65.

Tel.: 2087484

Horváth György  
elnök

**Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet**

1119 Budapest Etele út 65.

Statisztikai számjel: 10109801682059301

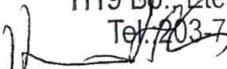
Cégjegyzékszám: 01-02-052813

**Az egyszerűsített éves beszámoló mérlege a kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezetnél a 2021. évről**

sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) helyesbítései	Tárgyév
a	b	c	d	e
<b>1.</b>	<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK)</b>			
<b>2.</b>	<b>A. Befektetett eszközök</b>	900 741	0	885 200
3.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK			
4.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	900 741		885 200
5.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
<b>6.</b>	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>566 022</b>	<b>0</b>	<b>448 091</b>
7.	I. KÉSZLETEK			
8.	II. KÖVETELÉSEK	158 849		200 410
9.	- hátralék	10 523		9 274
10.	- egyéb	148 325		191 136
11.	III. ÉRTÉKPAPIROK			
12.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	407 173		247 681
13.	- pénzeszközökből beruházási, építési			
14.	- pénzeszközökből felújítás			
<b>15.</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>5 099</b>		<b>4 482</b>
<b>16.</b>	<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN:</b>	<b>1 471 862</b>	<b>0</b>	<b>1 337 773</b>
<b>17.</b>	<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK)</b>			
<b>18.</b>	<b>D. Saját tőke</b>	<b>206 066</b>	<b>0</b>	<b>252 329</b>
19.	I. JEGYZETT TŐKE			
20.	II. TŐKEVÁLTOZÁS	104 438		135 112
21.	III. LEKÖTÖTT TARTALÉK	70 765		70 954
22.	IV. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
23.	V. Tárgyévi eredmény alaptevékenységből	-21 613		-20 911
24.	VI. Tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből	52 476		67 174
<b>25.</b>	<b>E. Céltartalékok</b>			
<b>26.</b>	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>815 449</b>		<b>592 110</b>
27.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
28.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	796 303		444 123
29.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	19 146		147 987
30.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	450 347		493 334
<b>31.</b>	<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN:</b>	<b>1 471 862</b>	<b>0</b>	<b>1 337 773</b>

Kelte: Budapest, 2022. április 30.

K.E.L.S.Z.

1119 Bp. Etele út 65  
Tel: 23-74-84
  
 Horváth György  
 elnök

## Felügyelőbizottság 2021 évi beszámolója

Felügyelő Bizottság megállapítja, hogy az Igazgatóság 2021-ben hatékony, költségtakarékos gazdálkodást folytatott. Ennek eredménye, hogy évek óta nem volt szükség a tulajdonosi befizetések emelésére. Havonta ellenőriztük a készpénzes és átutalásos kifizetéseket, ennek során nem tapasztaltunk hiányosságokat. Korábbi években tett észrevételeink eredményeképpen megszűntek azok a hiányosságok, melyeket tapasztaltunk. A számlákat tartalmi és formai szempontból rendben találtuk.

A házak műszaki állapotát több alkalommal épületbejárás során ellenőriztük, ezekről tájékoztattuk az Igazgatóságot. A karbantartói szerződött partnereink munkájával elégedettek vagyunk, a kialakult munkakapcsolatokat javasoljuk továbbra is fenntartani. A beérkezett vállalkozói árajánlatokat ellenőriztük, véleményyeztük.

Befejeződött a földszinti kopolit üvegek cseréje és ezzel az épületeink külső megjelenése szebbé, kulturáltabbá vált. A kialakult, megnövekedett alapterületek hasznosítását meg kell tervezni. Erre vonatkozó észrevételeinket egyeztetettük az Igazgatósággal.

Ezek után, a földszinti előterek felújításával folytatódtak a munkák, melynek során az évek alatt korrodált, elhasználódott szennyvíz alapvezetékek cseréjére is sor került. Megújultak a burkolatok, a világítás energiahatékony lett és lecserélődtek a postaládák. A felújítási munkák 2022 évben folytatódnak és év végéig befejeződik mind a tíz ház földszintjének felújítása. A kivitelezési munkákat ellenőriztük, észrevételeinkről tájékoztattuk az Igazgatóságot. A feltárt hibákat a kivitelező kijavította.

Évek óta húzódik az Etele út 28 régi hőközpont tervezett beépítése. Sajnálatos módon az építési szabályok, kerületi rendeletek többször módosultak, jelenleg még a tervezés szakaszában vagyunk. A Felügyelőbizottság részt vett a tervezési munkák egyeztetésén, észrevételeink bekerültek a tervezési programba. Egyetértettünk a leendő bérlő kiválasztásával, reméljük, hogy hamarosan eljutunk az engedély kiadásához és megkezdődhet a kivitelezés.

A Lakásszövetkezet tulajdonában lévő bérlemények minden évben jelentős árbevételt hoznak, ez is hozzájárult ahhoz, hogy a tulajdonosi befizetések évek óta nem változtak. A bérleti szerződések ellenőrzése során néhány észrevételt tettünk az Igazgatóság részére és kidolgoztunk egy egységes alapokra épülő szerződéstervezetet. Ezt a tervezetet javasoltuk az új szerződések megkötésekor és a meglévők módosításakor ezt felhasználva egységesíteni a szerződéseket. Felhívtuk az Igazgatóig figyelmét, hogy szükséges a szerződések folyamatos felülvizsgálata és a bérleti díjak piaci árakhoz való igazítása. Kiemelten fontosnak tartjuk a Bérlőkkel való rendszeres konzultációt, kapcsolattartást. Támogatjuk a bérleményi portálok és belső terek folyamatos, tervszerű felújítását.

A kéthetente tartott Igazgatósági üléseken részt vettünk, javaslatainkkal támogattuk munkájukat. Minden hónap első szerdáján megtartottuk a Felügyelőbizottság fogadóóráját, hogy a Tulajdonosok személyesen is megtehessek észrevételeiket, javaslataikat.

Az Igazgatóság 2021 évi beszámolóját és a 2022 évi gazdálkodásról szóló tervezetét elfogadásra javasoljuk.

Budapest 2022.05.02

A felügyelőbizottság egyetértésével:

Végh Gyula elnök

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet tagjainak

#### Vélemény

Elvégeztük a **Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet** („a Szövetkezet”) 2021. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.337.773 E Ft, a tárgyévi eredmény alaptevékenységből -20.911 E Ft (veszteség), a tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből 60.174 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 2021. 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 Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (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 közvéleményre a működés folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás (működés) folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a működés 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.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Szövetkezet pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.



**PENNER-AUDIT Könyvvizsgáló Kft.**

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

Adószám: 11238151-2-13

☎06-30-211-3945 E-mail: penner.agnes@penneraudit.hu

**A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért 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 bocsássunk 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 a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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 könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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 hívnunk a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói 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.

Diósd, 2022.04.30.

  
Jónásné Penner Ágnes

Penner-Audit Könyvvizsgáló Kft.

2049 Diósd Rákóczi u. 28.

Nyilvántartásba-vételi szám: 000645

  
Jónásné Penner Ágnes

kamarai tag könyvvizsgáló  
MKVK tagsági szám: 001448



**PENNER-AUDIT**  
**Könyvvizsgáló KFT.**

2049 Diósd, Rákóczi u. 28.

Adószám: 11238151-2-13