

Tisztelt Tulajdonos!

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

A közgyűlés helye:

Kelenföld Montázs Központ Színházterem
cím: 1119 Budapest Etele út 55. emelet
Bejárat a Tétényi út felöli oldalon (volt Olimpia mozi)

A közgyűlés időpontja:

2024. május 29. 17:30 óra

A közgyűlés határozatképtelensége esetén megismételt közgyűlésre kerül sor.

A megismételt közgyűlés helye:

Kelenföld Montázs Központ Színházterem
cím: 1119 Budapest Etele út 55. emelet
Bejárat a Tétényi út felöli oldalon (volt Olimpia mozi)

A megismételt közgyűlés időpontja: **2024. május 29. 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 2023. évi tevékenységéről, a Lakásszövetkezet 2023. évi gazdálkodásáról, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarításokról.
- 2./ A Felügyelőbizottság beszámolója a 2023. évi tevékenységéről, továbbá a Lakásszövetkezet 2023. évi gazdálkodásának értékelése.
- 3./ A Lakásszövetkezet 2023. évi számviteli beszámolójának megvitatása és elfogadása
- 4./ Napelem rendszerek telepítése, hitelfelvétel
- 5./ A Lakásszövetkezet 2024. évi költségvetés tervezetének megvitatása és elfogadása

Mellékletek:

- Határozati javaslatok
- Tájékoztató
- A Felügyelőbizottság beszámolója
- A Független könyvvizsgáló jelentése

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



Horváth György
elnök

Budapest, 2024.05.13.

HATÁROZATI JAVASLATOK

A Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet 2024. május 29. napján tartandó közgyűlésére:

13/2024. (V. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés levezető elnökének -t megválasztja.

14/2024. (V. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés jegyzőkönyvvezetőjének -t megválasztja.

15/2024. (V. 29.) sz. határozati javaslat:

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

16/2024. (V. 29.) sz. határozati javaslat:

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

17/2024. (V. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés meghívójában szereplő napirendet elfogadja.

18/2024. (V. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése az Igazgatóság beszámolóját a 2023. évi tevékenységéről, a lakásszövetkezet 2023. évi gazdálkodásáról, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről elfogadja.

19/2024. (V. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a Felügyelőbizottság 2023. évi beszámolóját elfogadja.

20/2024. (V. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a lakásszövetkezet 2023. évi számviteli beszámolóját (adózás utáni eredmény 8.785.- eFt, saját tőke összege: 300.338.- eFt) elfogadja.

21/2024. (V. 29.) sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése engedélyezi, hogy az Igazgatóság az Etele út 32B épület nyugati részén lévő Fsz. 6. üzlet korszerűsítésére a rendes felújítási kereten felül 35 mFt-ot fordítson.

22/2024. (V. 29.) sz. határozati javaslat:

22.1.-22.3. határozati pontok a határozat egymástól elválaszthatatlan részei. A szavazás így valamennyi érintett határozati alpontra egyetemlegesen vonatkozik.

22.1. sz. határozati pont – műszaki tartalom/finanszírozás

Amennyiben a hálózati engedélyes EON Zrt. hozzájárul, hogy a Szövetkezet szaldó elszámolási rendszerben maradjon, lakásszövetkezet közgyűlése az alábbi energiahatékonysági programot tervezi végrehajtani:

- szaldó elszámolású, házanként 22kWp teljesítményű, hálózatra termelő napelemrendszer telepítése a szövetkezet által üzemeltetett összes házra
- a szövetkezet tagjai a fent meghatározott műszaki tartalomra bruttó 81.432.400.- Ft összeget fogadnak el, melyet maximum bruttó 8.143.240.- Ft sajátérből + maximum bruttó 73.289.160.- Ft, a 12/2001(I.31.) Korm. rendelet alapján nyújtott forint alapú bankhitelből kívánják finanszírozni.
- A szükséges önerő és a kezdeti költségek fedezetére a szövetkezet megtakarításaiból 10 Mft összeget elkülönít.
- A hitellel kapcsolatos költségek (törlesztő részlet + kamat) fedezete a megtermelt villamosenergia

22.2. sz. határozati pont – alapadatok/banki feltételek

- A felújítás megvalósításának helyszínei: 1119 Bp. Etele út 26., 28., 30., 32., 32B, 32C, 63., 65., 67., 69. számú épületek
- A felújítás forrása: a szövetkezet saját forrásai, a villamosenergia megtakarítás, állami kamattámogatással kiegészített pénzügyi finanszírozás.

- A finanszírozó pénzintézet megnevezése: OTP Bank Nyrt.
 - A hitel max. összege/futamideje: 73.289.160.- Ft./120 hónap
 - A hitel visszafizetése: Egyenletes tőketörlesztéssel történik
- A Szövetkezet tagjai megbízzák a mindenkori választott elnököt, hogy szükség szerint nyisson/vezessen üzemeltetési-fizetési-felújítási-elkülönített számlát a finanszírozó banknál, amelyen keresztül bonyolítják a hitellel és a felújítással kapcsolatos pénzügyeket.
- Felhatalmazza továbbá a mindenkori választott elnököt arra, hogy hozzájáruljon ahhoz, hogy a finanszírozó pénzintézet a hitelszerződésből eredő kötelezettségek maradéktalan teljesítése érdekében a Szövetkezet bankszámláit esedékességkor megterhelje a hitel havi törlesztésének és járulékainak erejével, illetve hozzájáruljon a más banknál vezetett bankszámlá(k)ra vonatkozó, felhatalmazó levélen alapuló inkasszó benyújtásához. Szövetkezet tagjai megbízzák mindenkori választott elnököt, hogy a hitellel kapcsolatos összes havi rendszeres költséget havonta teljesítse a választott finanszírozó pénzintézet által kijelölt számlákra, állandó összegű rendszeres átutalási megbízás vagy csoportos beszedés alapján, a finanszírozó pénzintézet szabályozása szerint. A lakóközösség tudomásul veszi, hogy elmaradás esetén a tulajdonosokra eső hitelrész közös költségként behajtható.

22.3. sz. határozati pont – szerződések, felhatalmazások

- A Szövetkezet tagjai felhatalmazzák a Szövetkezet mindenkori választott elnökét és az Igazgatóságot, hogy a Szövetkezet nevében kivitelezői versenyeztetés alapján a legkedvezőbb azonos műszaki tartalomra vonatkozó ajánlatot adó kivitelezőkkel a versenyeztetést lezárja és az elfogadott költségkereten belül a kivitelezőket kiválassza.
- A Szövetkezet tagjai felhatalmazzák és megbízzák a mindenkori választott elnököt, hogy a Szövetkezet nevében a beruházás lebonyolítására a kivitelezésére kiválasztott kivitelezőkkel a vállalkozói szerződést aláírja.
- A Szövetkezet tagjai megbízzák a mindenkori választott elnököt, hogy az OTP Bank Nyrt-vel a szavazás eredménye alapján a kölcsönszerződést és a kapcsolódó biztosítéki szerződéseket aláírja, továbbá felhatalmazza arra, hogy a hitelhez szükséges okmányokat és igazolásokat beszerezze, valamint szükség esetén a hitelszerződés alapján közjegyző előtt tett kötelezettségvállaló nyilatkozatot aláírja. Egyben felhatalmazzák a mindenkori választott elnököt, hogy a felújítással kapcsolatos feladatok teljesítése érdekében a Szövetkezet nevében teljes jogkörrel eljárjon.

23/2024. (V. 29.) sz. határozati javaslat:

- A lakásszövetkezet közgyűlése az Igazgatóság által benyújtott 2024. évi költségvetési tervezetet elfogadja.

Budapest, 2024. május 13.



Horváth György
elnök

TÁJÉKOZTATÓ

a közgyűlés napirendi pontjaihoz

AZ IGAZGATÓSÁG

- beszámolója a 2023-ben végzett tevékenységéről és a Lakásszövetkezet 2023. évi gazdálkodásáról
- javaslata a Lakásszövetkezet 2024. évi költségvetésére

A FELÜGYELŐBIZOTTSÁG

- beszámolója a 2023-ben végzett tevékenységéről és a Lakásszövetkezet 2023. évi gazdálkodásáról

A FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓ JELENTÉSE

Tisztelt Tulajdonosok!

2024.04.10.-én már tartottunk egy közgyűlést, melynek napirendjén a Budapest XI. Kerület Újbuda Önkormányzata által kiírt felújítási pályázaton való részvétel és a 2024. évi felújítások elindítása szerepelt. A pályázat elbírálása még nem történt meg.

2023-as év jelentős eredményeket és sok nehézséget hozott.

Egyrészt

- befejeztük a földszintek felújítását, melyhez Újbuda 6.720.000.- Ft vissza nem térítendő támogatást adott
- elkészült a 28. földszinti beépítés 2. üteme, mely 2023.09 hónaptól kiadásra került
- lejártak a ház- és az 5 éves tulajdonosi LTP-k, melyek nagy része a hitelekbe betörlesztésre került
- a házakra felvett 10 hitel közül 6 végtörlesztésre került
- A Szövetkezet egy volt munkavállalója a munkaviszonya megszűnése után nem hagyta el a szolgálati lakást, de a lakás használatáért használati díjat nem fizetett. A szövetkezet ennek megfizetése és a lakás kiürítése érdekében pert indított. A per lezárult. A bíróság a lakás kiürítésére kötelezte a volt munkavállalót.

Másrészt

- a magas infláció jelentősen növelte a költségeket
- megemelkedett a hitelek kamata (havi BUBOR + 7,5%) melynek maximuma 2023.03. hónapban 24,69% volt
- a felújítási hitelek 8 házban átlépték a 60. hónapot és az állami kamattámogatás 70%-ról 35%-ra csökkent
- az LTP-k egyetlen esetben sem kerültek kiutalásra a hitelszerződésben megadott „várható kiutalási határidőre”
- 25 LTP nem lett kiutalva, mert az LTP-t megkötő személy már nem volt az ingatlan tulajdonosa. Bár jelentős előtörlesztésben voltunk a hitelszerződés szerinti hitellefutáshoz képest, az OTP a be nem törlesztett LTP-kre két hónapig 6% késedelmi kamatot számított fel, majd inkasszóval levette a teljes összeget a szövetkezet folyószámlájáról, melyet az LTP kiutalásakor előtörlesztésnek tekintett és nem utalt vissza.

1. Az Igazgatóság 2023-ban végzett tevékenysége

Az igazgatóság 2023-ban is az Alapszabály előírásait betartva végezhette tevékenységét:

- Minden hónap első hétfőjén megtartottuk az igazgatósági fogadóórát, és kéthetente az igazgatósági üléseket is.
- Írásban tájékoztattuk a tulajdonosokat a szövetkezet 2023.06.30.-i pénzügyi helyzetéről.
- 2023.06.30.-i állapot szerint 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.
- Az elmúlt évben 36 új tulajdonos kérte a tagfelvételét a Szövetkezetbe, melyet az Igazgatóság minden esetben jóváhagyott.
- Elvégeztettük az évi két csótányirtást, valamint negyedévente a szemétdobó rendszer takarítását-fertőtlenítését.
- 2023-ban is megszerveztük a csoportos vízóracserét.
- Az Alapszabályban megadott lehetőségünk alapján a 2023. évi mérleget is független könyvvizsgálóval ellenőriztettük. (A könyvvizsgálói záradékot csatoltuk a beszámolóhoz.)

2. A szövetkezet 2023. 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 (a legmagasabb érték 2023.04.13.: 17.21%).

2023-ban betörlesztésre kerültek a 2017-ben megkötött ház LTP-k és az 5 éves tulajdonosi LTP-k jelentős része. 25 LTP kiutalása elakadt ennek oka a legtöbb esetben az volt, hogy az LTP a tulajdonos halála után a hagyatéki végzésben nem rendelkeztek az LTP örökléséről, a póthagyatéki eljárás és a Lakástakarék Pénztári átvezetés nem egy esetben 8 – 9 hónapot is igénybe vett. Ezeknél az LTP-kenél az OTP annak ellenére, hogy jelentős előtörlesztésben voltunk, két hónapig 6% késedelmi kamatot számított fel, majd inkasszóval levette az üzemeltetési számlánkról az LTP kiutalási összegét, mely összesen 16.136.244.- Ft volt. Az OTP a problémás LTP-k kiutalásakor az inkasszóval levont összegeket nem utalta vissza, azt előtörlesztésként számolta el. Visszautalás csak azoknál az LTP-kenél történt, ahol az állami támogatást nem lehetett igénybe venni.

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

Kiegészítő felújítás nyitó pénzkészlete 2023.01.01.:	21.810.395.- Ft
Későbbi visszavezetések:	-155.000.000.- Ft
Egyenleg:	-133.189.605.- Ft

Befizetések 2023-ban:	
Tulajdonosi befizetési kötelezettség:	62.945.200.- Ft
LTP visszautalás	3.503.472.- Ft
Átvezetés házak felújítási alapjának terhére	0.- Ft
Összesen:	66.448.642.- Ft

Felhasználható összesen:	88.259.067.- Ft
--------------------------	-----------------

Felhasználás 2023-ban:	
LTP befizetések:	1.349.490.- Ft
Hitel kamat:	7.243.348.- Ft
Hitel rendelkezésre tartás:	0.- Ft
Önerő:	0.- Ft
Nyílászáró csere:	0.- Ft
Havi hiteltörlesztés:	62.442.219.- Ft
Hitel előtörlesztés:	0.- Ft
OTP Inkasszó	15.960.091.- Ft
Előtörlesztési díj:	80.000.- Ft
Összesen:	-87.075.148.- Ft

Kiegészítő felújítás záró pénzkészlete 2023.12.31.-én:	1.182.919.- Ft
Későbbi visszavezetések (2023. év előtről):	-155.000.000.- Ft
Egyenleg:	-153.816.081.- Ft

2.2. A hitelkeret felhasználása, és törlesztése a 2023.12.31. állapot szerint

A teljes hitelkeret:	832.129.000.- Ft
Fel nem használt hitelkeret:	15.001.760.- Ft
Rendelkezésre áll:	0.- Ft
Felhasználás:	817.127.240.- Ft

Visszafizetés:	
Szerződés szerinti törlesztés:	-123.094.716.- Ft
Előtörlesztés	-375.356.790.- Ft
Újbuda Önkormányzatának támogatása:	-1.920.000.- Ft
Ház LTP kiutalás	-56.331.733.- Ft
Tulajdonosi LTP kiutalás 2022:	-34.199.055.- Ft
Tulajdonosi LTP kiutalás 2023:	-201.973.523.- Ft
OTP Inkasszó	-16.136.244.- Ft
Összesen:	-809.012.061.- Ft
Hitelállomány 2023.12.31.-én:	8.115.179.- Ft

2.3. Felújítási hozzájárulás felhasználása és elszámolása

2023-ban befejeztük a földszinti előterek felújítását. Újbuda Önkormányzata 2022. évre kiírt felújítási pályázata lehetővé tette, hogy gépészeti rendszerek felújítására pályázzunk. Az Önkormányzat a csatornarendszerek felújítását a 26, 30, 32, 32C, 63, 65, 67 épületeknél házanként 960.000.- Ft-tal támogatta.

A befizetéseket és a tételes felhasználást a 2. sz melléklet tartalmazza.

Felújítási hozzájárulás nyitó pénzkészlete 2023.01.01.-én: 22.904.379.- Ft

Befizetések:	
Tulajdonosi befizetési kötelezettség:	21.600.000.- Ft
Felhasználható összesen:	44.504.378.- Ft

Felhasználás 2023.-ban (a 2. melléklet tételei házanként összesítve)

	Felújítás	Újbuda támogatás	
Etele 26.	649.690.- Ft	-960.000.- Ft	
Etele 30.	6.346.134.- Ft	-960.000.- Ft	
Etele 32.	649.690.- Ft	-960.000.- Ft	
Etele 32C.	6.496.545.- Ft	-960.000.- Ft	
Etele 63.	6.771.423.- Ft	-960.000.- Ft	
Etele 65.	6.797.949.- Ft	-960.000.- Ft	
Etele 67.	6.227.682.- Ft	-960.000.- Ft	
Összesen:	33.763.413.- Ft	-6.720.000.- Ft	
Mindösszesen:			-27.043.413.- Ft

Felújítási hozzájárulás záró pénzkészlete 2023.12.31.-én: 17.460.965.- Ft

Ház LTP számlákon lévő pénzösszegek összesen 2023.01.01: 56.331.733.- Ft
A teljes összeg a felújítási hitel tőketörlesztésére lett felhasználva.

2.4. Üzemeltetés – fenntartás

A félévtől bevezetett 1.200.- Ft/hó összegű használati díj emelés biztosította a stabil gazdálkodás feltételeit. A 2023. évi összesített üzemeltetési költségeket és bevételeket a 3. sz., a házankénti bontást a 4. sz. Melléklet mutatja.

2.4.1. Kiadások

A kiadások kevéssel a tervezett szint alatt voltak. A táblázat néhány sorához tartozó megjegyzések:

2.4.1.1. Villamos energia (1. sor)

A villamos energiát a verseny piacon kell megvennünk. A 2021-ben megkötött 3 éves szerződésnek köszönhetően a költség nem növekedett jelentős mértékben. 2025-re új szerződést kell kötnünk.

2.4.1.2. Közös víz- csatornadíj (2. sor)

A ház főmérője és a lakástulajdonosok almérői által mért (vagy becsült) értéke közti különbséget a szövetkezetnek kell kifizetni. A Fővárosi Vízművek a páratlan oldalon évek óta nem végezte el a mellékmérők leolvasását. 2023-ban kb. 900 mellékvízmérőt kellett cserélni. A csere együtt jár a leolvasással és a tényleges fogyasztás elszámolásával. Több lakásnál kiderült, hogy a cserét évek óta nem végezték el, vagy a csere után nem plombáltatták le a vízórákat. Ezeknél a lakásoknál a vízóra nélküliek számára előírt vízdíjátalányt utólag kiszámláztuk.

2.4.1.3. Víz csatorna, fűtési rendszer javítás (6. sor)

A vízóra cserék során derült ki, hogy a vízhálózat felújításakor kicserélt strang elzárók és szakaszolók jelentős része nem működik. A vízóra cserékhez szükséges elzárókat kicseréltük.

2.4.1.4. Üvegezés (7. sor)

A korábbi évekhez képest jelentősen megemelkedtek a költségek. Felmerült a szándékos rongálás gyanúja, ezért egy házban 4 új kamerát szereltünk fel.

2.4.1.5. Anyagköltség (14. sor)

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

2.4.1.6. Szellőzőrendszer tisztítása, karbantartása (16. sor)

2023-ban elvégeztettük az OTSZ előírásai szerint a szellőző rendszer tisztítását. Kísérletképpen egy napelemes ventilátort is felszereltünk.

2.4.1.7. Iroda raktár egyéb díjak (18. sor)

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

2.4.1.8. Bérjellegű kiadások (20 - 22. sor)

A szövetkezetben 2023-ban 7 főállású alkalmazott dolgozott. A 3 – 3 tagú igazgatóság és felügyelőbizottság tagjai tiszteletdíjat kapnak.

2.4.1.9. Könyvelés, bérelszámolás, könyvvizsgálat (24. sor)

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

2.4.1.10. Víz- csatornadíj vízóra nélküliek (33. sor)

Az FVM 2023-ban megküldött adatszolgáltatásából derült ki, hogy több lakásban már évekkel korábban lejártak a vízórák. Ezeknél visszamenőleg kiszámláztuk az Alapszabály szerinti vízdíj átalányt.

2.4.1.11. Értékcsökkenési, egyösszegű leírás (34. sor)

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

2.4.1.12. Egyéb szolgáltatás, egyéb ráfordítás (36. 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 2023.07.01.-től a korábbi 8.000.- Ft/hó/lakás összegről 9.200.- Ft/hó/lakás összegre emelkedett.

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 2023. évi üzemeltetés költségeire 41.160.- eFt hiányt tervezett. Az üzemeltetés-fenntartás eredménye jobb lett a vártnál, ennek ellenére az üzemeltetés bevételei nem fedezik a kiadásokat. A hiány:

17.402.- eFt/év, azaz 1.450.- 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 2023. évben:

- ELEKTROMOS ENERGIA (ELMŰ)
Mérőink nem tartoznak az egytetemes szolgáltatás kategóriába, versenypiacon vásároljuk az áramot, így a rezsicsökkentésből eredő megtakarítás sem keletkezik.
 - FŰTÉS (FŐTÁV)
Fizetett összeg: 122.069.- Ft.
KELSZ 2023. évi megtakarítása: 35.798.- Ft.
 - VÍZ-CSATORNADÍJ (VÍZ- CSATORNÁZÁSI MŰVEK)
Fizetett összeg: 4.667.182.- Ft.
KELSZ 2023. évi megtakarítása: 553.357.- Ft.
 - **KELSZ 2023. évi megtakarítás összesen: 589.155.- Ft.**
- Megtakarítás 2023-ban lakásonként: 589.- Ft.
Megtakarítás összesen 2013.01.01 óta: 13.499.033.- Ft.
Megtakarítás lakásonként 2013.01.01.óta: 13.499.- Ft.

2.6 Az alaptevékenységhez kapcsolódó hátralékok

Az összehasonlíthatóság érdekében a tulajdonosi hátralékok között eddig csak a három leglényegesebb kötelezettség a használati díj, a felújítási hozzájárulás és kiegészítő felújítási hozzájárulás lett kimutatva. A további kisösszegű tételek (pl. ügyvédi díj, posta- és csekk költség stb.) hátralékok nem. A hiteles mellékvízmérővel nem rendelkezőknek előírt jelentős kötelezettség szükségessé tette, hogy egy új oszlopban az összes egyéb jogcímen előírt kötelezettséget is megjelenítsük. Az elmaradt tulajdonosi befizetésekből adódó összes hátralékokat és a 2023. évi változást az 6. melléklet táblázata mutatja.

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 bázisállomás is. A bérbeadás bevétele egyrészt fedezi az üzemeltetés veszteségeit, másrészt forrást jelent a bérlemények és a házak belső részeinek felújításához.

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-b sor)

Ezen a soron vannak a felújítására fordított összegek.

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 az egyéb bevételeket is.

2.8 A vállalkozási tevékenységhez kapcsolódó hátralékok

A 6. sz. Melléklet táblázata a 2023.12.31.-i állapotot mutatja. A hátralék jelentős része a decemberi díjak januárban történt befizetéseiből adódik. A legnagyobb tétel továbbra is a volt gondnok meg nem fizetett lakáshasználati díja.

2.9. A vállalkozási tevékenység adózás utáni eredménye

64.253.- eFt

2.10. A szövetkezet 2023. évi gazdálkodásának eredménye (üzemeltetés + vállalkozás):

46.851.- eFt

3. A szövetkezet 2023. 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 -

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

2023-ban a szövetkezet a szabad pénzeszközöket kezdetben diszkontkincstárjegyekben, 2023.10. hótól tőkegarantált befektetési jegyekben tartotta.

IV. PÉNZESZKÖZÖK

A pénzeszközök állománya 2023.12.31.-én:

Pénztár:	246.- eFt
OTP „Üzemeltetési” számla:	2.930.- eFt
OTP „Felújítási” számla:	9.395.- eFt
CIB folyószámla	17.- eFt
CIB befektetési jegy	76.500.- eFt
Összes pénzkészlet:	89.088.- 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 2023-ra eső részét.

F. KÖTELEZETTSÉGEK

II. HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

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

A letétek összege:	23.441.- eFt
Felújítási hitelek:	0.- eFt
Összesen:	23.441.- eFt

III. RÖVIDLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Itt mutattuk ki azokat a fizetési kötelezettségeket, melyek még a 2023-as évet terhelik, de kifizetési határidejük 2024-re esett. A kötelezettségek részletezése:

Felújítási hitel éven belüli része:	8.115.- eFt
Szállítók	5.678.- eFt
Jövedelem elszámolás:	3.427.- eFt
NAV jövedelmek utáni adókötelezettségek:	1.953.- eFt
NAV Kisvállalati adó:	1.152.- eFt
Összesen:	20.325.- eFt

G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Itt tartjuk nyilván a 2024-ben kiszámlázott közüzemi díjak 2023-as évet terhelő részét, a 2023-ban befizetett bérleti díjak 2024-re eső részét, továbbá a felújítási és kiegészítő felújítási hozzájárulásként befizetett, még fel nem használt összegeket is.

Egyéb bevétel elhatárolás:	0.- eFt
Könyvelés, könyvvizsgálat:	1.126.- eFt
Közüzemi díjak:	48.- eFt
Halasztott bevételek (felújítási hozzájárulás + LTP):	629.763.- eFt
Összesen:	630.937.- eFt

Az Igazgatóság az Alapszabály 28.§ (2) pontja alapján a vállalkozási árbevétel 5%-ának megfelelő 7.358.- eFt összeget zárolt, a vállalkozás esetleges jövőben veszteségeinek fedezetére.

Az Igazgatóság a Felügyelőbizottsággal egyetértésben kéri, hogy közgyűlés fogadja el a 2023. évi számviteli beszámolót.

4. Gazdálkodási terv 2024-re

4.1. Napelemrendszerek telepítése

A villamosenergiát a verseny piacon vesszük. Hosszútávú szerződésekkel biztosítjuk a kiszámítható áramdíjakat, de a járulékos költségekre nincs ráhatásunk. A KÁT évközi 6 Ft/kWh emelése ~ 1 Mft többlet kiadást okoz. 2025-ben az áramdíj 33,95 Ft/kWh-ról 46,16 Ft/kWh-ra emelkedik, amely további 3,3 Mft kiadást jelent. Ez 2025-ben a használati díj 350 Ft/hó/lakás többletköltséget jelent.

Házanként 22kWp teljesítményű napelem rendszer **szaldó elszámolási rendszerben** a villamosenergia költségeket éves szinten kb. 3Mft-ra csökkenti. OTP Thermo-Stilus állami kamattámogatású hitel felhasználásával a ~82Mft összegű beruházás a villamosenergia megtakarításból pótbefizetések nélkül ~ 85 hónap alatt megtérül.

Az Igazgatóság a Felügyelőbizottsággal egyetértésben kéri, hogy közgyűlés támogassa a szaldó elszámolású napelemrendszerek telepítését.

4.2. Alaptevékenység (Házak üzemeltetése felújítása)

4.2.1. Hitelek

A hitelek nyitóállománya 2024.01.01.-én 8.115.- eFt volt. 2024.05.31.-re az utolsó ház hitele is kifut. Azok a tulajdonosok, akik 10 éves részletfizetést választottak, továbbra is fizetik a részleteket. Az ebből befolyó évi kb. 47 Mft a későbbi felújítások fedezetét képezi.

4.2.2. Használati díjak

Ebben az évben a használati díjak emelését nem tervezzük.

4.2.3. Házak fenntartási költségei

A fenntartási költségeknél 8-9%-os emelkedéssel számolunk. Kiemelten kezeljük a víz és fűtési rendszerek szakaszolónak ellenőrzését, a régi típusú elzárók cseréjét. Az üzemeltetési terv költségeinek részletezését a 3. sz. Melléklet utolsó oszlopa tartalmazza.

Az üzemeltetés hiányát a 2011-es beszámoló közgyűlés határozatának megfelelően a szövetkezet a vállalkozás eredményéből fedezi.

4.2.4. Felújítások

A lift hajtóművek és motorok javítása az alkatrészek hiánya miatt szinte megoldhatatlan. A 28 nagylift és a 32C kislift hajtómű cseréjét már elvégeztük. A hajtóművek cseréjét a 6/2024.(IV.10.) közgyűlési határozatnak megfelelően 36 Mft keretösszeg eléréséig folytatjuk. Önkormányzati támogatás esetén mind a 10 házban legalább egy lift hajtóműcseréje elvégezhető lesz.

4.3. Vállalkozás

4.3.1. Bérleti díjak

A bérleti díjakat ebben az évben is inflációs ráta körüli mértékben emeltük.

4.3.2. Bérlemények üzemeltetése

A házak vízrendszerének felújításából a bérlemények kimaradtak. Ebben az évben megkezdjük a bérlemények víz és fűtőhálózatának felújítását és leválasztását a lakossági hálózatról, valamint az Etele út felőli bérleménycsoportok csatorna alapvezetékeinek cseréjét

4.3.3. Bérlemények felújítása

A 2023-ban jóváhagyott összegből 2024. elején befejeztük a 32B DK részén lévő üzlet átalakítását. Megkezdjük a „volt kifőzde” korszerűsítését, júliusra elkészül.

A középső rész felújításának is megvan a pénzügyi fedezete, ezért az Igazgatóság a Felügyelő Bizottsággal egyetértésben azt kéri a közgyűléstől, hogy engedélyezze az Etele 32B Fsz. 6. bérlemény felújítását 35 Mft keretösszeggel.

2024. IV. negyedévében megkezdjük az Etele 65. irodahelyiségek átalakítását.

Az Igazgatóság a Felügyelőbizottsággal egyetértésben kéri, hogy közgyűlés fogadja el a 2024. évi üzemeltetési és felújítási tervet.

Mellékletek:

1. sz. Melléklet: Kiegészítő felújítás 2023 évi befizetés és felhasználás
2. sz. Melléklet: 2023. 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 2023. évről
8. sz. Melléklet: Egyszerűsített éves beszámoló mérlege a kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezeteknél a 2023. évről

Budapest, 2024.05.13.



Horváth György
elnök

1. számú Melléklet 2024.05.29. közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

ÖSSZEÍRÉS		KIEGÉSZÍTŐ FELÜJTÉS TULAJDONOSI BEFIZETÉSEK ÉS FELHASZNÁLÁSUK 2023												1. sz. Melléklet	
		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01 - 12	Össz.
Nyitó		1 559 252	6 346 192	5 160 737	5 207 441	4 452 169	4 443 443	5 114 082	4 644 258	5 158 404	4 407 740	4 422 740	61 378 701	62 937 953	
Köös. részek		634 636	6 168 234	5 378 262	5 112 397	4 634 131	4 647 638	4 180 442	4 660 124	4 397 737	5 013 639	4 395 833	60 814 581	61 449 217	
Egyleg		-924 616	-177 958	217 525	-95 044	181 962	204 195	-933 640	15 866	-760 667	605 899	-26 907	-564 120	-1 488 736	
Eloírás		459 757	226 972	177 137	138 723	110 618	110 618	110 618	110 618	110 618	110 618	110 618	1 566 499	2 026 256	
Befizetés		232 656	617 413	155 339	144 367	101 614	144 934	136 462	182 261	85 696	157 808	101 296	2 216 577	1 983 921	
Egyleg		-692 413	390 441	5 644	-37 109	34 316	174 908	-6 757	71 643	-24 922	47 190	-9 322	650 078	-42 335	
LTP vissza-utalás		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	
Egyleg		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Összesen:		2 019 009	6 573 164	5 299 460	5 346 164	4 562 787	5 696 034	4 554 061	5 224 700	4 754 876	5 269 022	4 518 358	62 945 200	64 964 209	
KELSZ sajátjoke felhasználás		401 980	6 785 647	6 675 189	5 214 011	4 779 065	4 933 164	4 284 303	4 842 385	4 483 433	5 171 447	4 497 129	63 031 158	63 433 138	
Átvész. ház felújítási alapjából		-1 617 029	212 483	61 973	-132 153	216 278	146 722	379 103	-940 397	-785 589	653 089	-36 229	85 958	-1 531 071	
Tulajdonosi LTP visszatulalás		115 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115 000 000	
Onkormányzati támogatás		78 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78 000 000	
Előirások göngyöltve		1 920 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 920 000	
Egyleg		713 006 723	719 579 887	731 492 563	736 838 727	741 401 514	747 097 548	751 651 609	756 876 309	761 631 185	771 418 565	776 535 566	0	776 535 566	
Utalás egyéni LTP számlákra		206 471 480	809 290	74 170	63 960	43 540	43 540	43 540	43 540	43 540	43 540	43 540	1 349 490	207 820 970	
Egyéni LTP hokozó utalások		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Havi LTP befizetések összesen:		206 471 480	809 290	74 170	63 960	43 540	43 540	43 540	43 540	43 540	43 540	43 540	1 349 490	207 820 970	
Előirásrészlet / LTP szerződéskeztési díj		4 794 144	0	80 000	0	0	0	0	0	0	0	0	80 000	4 874 144	
Közjegyzői díj		854 620	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	854 620	
Hitelkeret beállítás díj		932 129	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	932 129	
Hitel kamat		71 625 983	1 973 792	1 353 790	920 166	604 896	593 436	492 531	304 727	209 975	135 329	93 513	7 243 348	78 869 331	
Hitel rendelkezésre tartás		3 715 699	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 715 699	
Önerő		85 943 845	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85 943 845	
Nyilvántartó cseke		35 849 141	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35 849 141	
OTP Inkszázó		375 356 790	0	0	0	0	10 639 736	1 519 958	3 657 517	142 880	0	0	15 960 091	15 960 091	
Hitellelőtorlesztés / utólagos lev.		60 652 497	5 483 415	6 043 855	6 043 855	5 487 484	6 600 226	6 043 855	5 864 668	4 775 292	3 220 654	1 299 275	62 442 219	123 094 716	
Hitel törlesztés		846 196 328	8 266 497	7 551 815	7 027 981	6 702 501	6 124 460	17 776 033	7 960 422	5 932 180	5 026 956	1 436 328	87 075 148	933 271 476	
Felhasználás összesen:		846 196 328	8 266 497	7 551 815	7 027 981	6 702 501	6 124 460	17 776 033	7 960 422	5 932 180	5 026 956	1 436 328	87 075 148	933 271 476	
Göngyöltett egyenleg (Előírás - Felhaszn.)		-133 189 605	-134 882 938	-135 821 537	-137 550 058	-138 906 395	-140 468 068	-152 548 067	-160 015 817	-161 193 121	-159 783 272	-158 664 437	-153 816 081	-153 816 081	
Szabad pénzeszközök összesen:		-134 806 634	-136 287 484	-137 164 110	-138 669 462	-140 157 952	-141 503 347	-153 436 624	-162 050 031	-163 139 826	-161 911 425	-158 850 624	0	-158 850 624	
Hitelkeret felhasználása		832 129 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	832 129 000	
Még felhasználható		817 127 240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	817 127 240	
Törlesztés		472 128 342	5 483 415	6 043 855	6 043 855	5 487 484	17 239 962	7 563 813	9 522 185	5 678 665	4 775 292	3 220 654	78 402 310	550 530 652	
Ház LTP		34 199 055	54 718 488	77 517 861	47 878 677	759 979	3 039 379	3 040 261	2 279 081	3 038 201	1 518 622	1 519 346	202 149 676	236 348 731	
Egyleg		-344 998 896	-267 898 044	-144 903 544	-132 019 908	-78 097 376	-71 849 913	-51 570 572	-40 966 498	-29 165 232	-20 448 366	-14 154 452	-9 414 452	-8 115 177	

2. számú Melléklet 2024.05.29. közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

2023	2023. évi Felújítási célú pénzfelhasználás házakénti bontásban															2. sz. Melléklet	
	26	28	30	32	32B	32C	63	65	67	69	Összesen	Befizetések	Felújítási kifizetések	Újbuda támogatás	LTP számlák egyenlege		
01.01 Nyitó			5 150 864	1 165 913	1 143 593	4 039 511	3 659 933	3 642 340	2 705 517	537 248	22 904 378						
01.01 Kötelezettség	477 092	382 367	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	24 704 378	1 800 000					
01.18 Bejárat áthelyezése								-70 307			24 634 071						
01.19 Földszint fűtés átalakítás	-574 590			-574 590			-675 352	-64 897	-64 897		22 679 745					-70 307	
02.01 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	24 479 745	1 800 000					
02.01 Műszaki ellenőrzés	-50 000										24 429 745					-50 000	
02.03 Földszint csatornarendszer							-3 113 879				21 315 866					-3 113 879	
02.03 Földszint csatornarendszer							-1 321 308				19 994 558					-1 321 308	
02.15 Újbuda támogatás	960 000			960 000							21 914 558					1 920 000	
02.15 Földszint csatornarendszer								-1 301 242			20 613 316					-1 301 242	
02.18 Földszint csatornarendszer							-1 585 784				19 027 532					-1 585 784	
02.21 Földszint csatornarendszer								-3 113 879			15 913 653					-3 113 879	
03.01 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	17 713 653	1 800 000					
03.07 Földszint csatornarendszer											13 013 990					-4 699 663	
03.10 Földszint csatornarendszer											11 713 510					-1 300 480	
03.13 Földszint fűtés átalakítás								-586 740			11 126 770					-586 740	
03.13 Földszint fűtés átalakítás			-111 760								11 015 010					-111 760	
03.14 Földszint fűtés átalakítás											10 903 250					-111 760	
03.24 Földszint csatornarendszer			-3 113 879								7 789 371					-3 113 879	
03.27 Földszint csatornarendszer											4 675 492					-3 113 879	
03.27 Műszaki ellenőrzés			-50 000	-50 000		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000		4 375 492					-300 000	
03.29 Bejárat áthelyezése											4 304 272					-71 220	
04.01 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	6 104 272	1 800 000					
04.03 Újbuda támogatás											8 024 272					1 920 000	
04.21 Földszint csatornarendszer			-1 459 611								5 022 119					-3 002 153	
04.27 Bejárat áthelyezése											4 954 639					-67 480	
04.28 Földszint csatornarendszer											3 368 855					-1 585 784	
05.02 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	5 168 855	1 800 000					
05.05 Földszint csatornarendszer											3 583 071					-1 585 784	
05.07 Földszint csatornarendszer											1 980 965					-1 602 106	
05.22 Újbuda támogatás											4 860 965					2 880 000	
06.01 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	6 660 965	1 800 000					
07.01 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	8 460 965	1 800 000					
08.01 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	10 260 965	1 800 000					
09.01 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	12 060 965	1 800 000					
10.01 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	13 860 965	1 800 000					
11.01 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	15 660 965	1 800 000					
12.01 Kötelezettség	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	17 460 965	1 800 000					
12.31 2023 Záró	2 972 502	2 542 367	1 949 830	3 661 323	3 303 593	688 066	33 610	-10 509	-377 065	2 697 248	17 460 965	21 600 000				-33 763 413	6 720 000

3. sz. Melléklet a 2024.05.29. közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

Belső szolgáltatás (üzemeltetés / fenntartás) eFt				
		Terv 2023	Tény 2023	Terv 2024
	KIADÁSOK			
1	Villamos Energia	16 000	15 489	16 400
2	Közös víz- csatorna díj	6 000	4 417	5 000
3	ÉMI ellenőrzés	1 700	1 604	1 975
4	Lift javítás, karbantartás	7 000	5 236	6 500
5	Lift vészjelzés	2 100	2 020	2 200
6	Víz csatorna, fűtési rendszer javítás, dugulás elhárítás	7 000	11 503	11 500
7	Üvegezés	700	2 206	1 000
8	Kaputelefon üzemeltetés, javítás	750	468	700
9	Villanyszerelés	3 500	3 026	3 500
10	Villámhárító javítás	0		
11	Tetőjavítás, alpintechnika	0		
12	Fűtési hőmegosztás elszám.	4 800	4 753	5 300
13	Költségosztók bérleti díja	2 100	2 056	2 100
14	Anyag költség	1 800	2 114	2 200
15	Egyéb javítások	2 500	2 416	2 600
16	Szellőzőrendszer tisztítása, karbantartása	4 500	846	1 000
17	Kamera rendszer üzemeltetés	2 500	3 225	2 500
18	Iroda, raktár, egyéb díjak	1 750	1 541	1 800
19	Posta, telefon	1 000	1 099	1 300
20	Béreköltség	41 500	41 909	47 500
21	Megbízási díjak, egyéb bérjellegű kifiz.	500	223	500
22	Tiszteletdíj	13 400	14 165	14 700
23	Adók, járulékok	3 500	2 469	2 800
24	Könyvelés, bérelszámolás, könyvvizsgálat	6 000	5 606	6 300
25	Ügyvédi díj	3 300	3 048	4 000
26	Biztosítás	17 200	14 707	19 000
27	Bank költség	3 500	2 979	3 000
28	Szemétdobó tisztítás, rovarirtás, konténer mozgatás	950	1 125	2 900
29	Egyéb költségek	500	256	500
30	Tűzoltó készülék csere, jav., érintésvédelem	600	1 066	1 100
31	Végrehajtási díjak, illetékek	500	79	500
32	Vállalkozásra osztott %-os költség	-23 000	-32 587	-31 000
33	Víz-csatorna díj vízóra nélküliek	1 037	13 173	1 037
34	Értékcsökkenési, egyösszegű leírás	250	361	400
35	Közgyűlés költségei	200	136	300
36	Egyéb szolgáltatás, egyéb ráfordítás	1 100	834	1 100
37	Takarítás	11 500	10 656	12 000
38	Közlekedők gépi takarítása	0		
39	LÉTÉSZ tagsági díj	660	660	700
	Üzemeltetés- fenntartás költség össz.	148 897	144 884	154 912
	BEVÉTELEK			
40	Előírt használati díj	103 200	102 008	110 400
41	Egyéb bevételek	2 500	9 928	1 500
42	Víz-csatorna díj vízóra nélküliek	1 037	13 173	1 037
43	Kapott kamat, biztosító kártérítés	1 000	2 372	1 500
	Üzemeltetés-fenntartás bevétel össz.	107 737	127 481	114 437
	ÜZEMELTETÉS-FENNTARTÁS EREDMÉNYE	-41 160	-17 403	-40 475

5. sz. Melléklet a 2024.05.29. közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG eFt				
		Terv 2023	Tény 2023	Terv 2024
	KIADÁSOK			
1	Bérlemények közvetlen költsége	10 000	10 806	12 000
1a	Bérlemények felújítása	40 000	12 533	65 000
1b	28 Hőközpont felújítása		14 377	
1c	Parkolóhely megváltás			
1d	Selejtezés			
2	Továbbszámlázott szolgáltatások, egyéb költségek	4 000	4 045	4 100
3	Iparűzési adó	950	1 096	1 200
4	Építmény adó	5 600	5 445	5 500
5	Le nem vonható ÁFA			
6	Osztott költségek %-os megosztása	24 000	32 587	31 000
7	Kisvállalati adó	2 000	2 018	2 300
	Vállalkozási költségek összesen:	86 550	82 907	121 100
	BEVÉTELEK			
8	Bérletből származó bevétel + egyéb bevétel	140 000	143 116	165 000
9	Továbbszámlázott szolgáltatások	4 000	4 045	4 100
10	Egyedi nyílászáró		0	
	Vállalkozási bevételek összesen:	144 000	147 161	169 100
	VÁLLALKOZÁS ADÓZÁS UTÁNI EREDMÉNYE	57 450	64 254	48 000
	ÜZEMELTETÉS-FENNTARTÁS EREDMÉNYE	-41 160	-17 403	-40 475
	ÜZEMELTETÉS + VÁLLALKOZÁS EREDMÉNYE	16 290	46 851	7 525

6. számú Melléklet 2024.05.29. közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

Tulajdonosi tartozások egyenlege házankénti bontásban Ft

	2023.01.01. nyitó				2023.12.31. záró				Változás 2023.-ban			
	Üzem.	Felúj.	Kieg f	egyéb	Üzem.	Felúj.	Kieg f	egyéb	Üzem.	Felúj.	Kieg f	egyéb
26	965 372	163 110	183 295	1 132 489	491 842	45 610	316 481	1 159 156	-473 530	-117 500	133 186	26 667
28	231 409	-1 338	16 479	-200	339 452	-55 774	328 329	511 990	108 043	-54 436	311 850	512 190
30	167 565	16 400	35 227	-617	201 705	-11 500	-78 636	-58 867	34 140	-27 900	-113 863	-58 250
32	115 590	-20 200	151 126	-1 400	235 151	-26 300	279 056	-650	119 561	-6 100	127 930	750
b	329 951	60 020	560 661	28 065	343 377	-30 475	452 329	1 725 252	13 426	-90 495	-108 332	1 697 187
c	403 194	13 283	66 148	122 475	457 092	-4 344	-21 882	785	53 898	-17 627	-88 030	-121 690
63	167 602	5 456	-15 765	-4 065	301 695	15 021	177 088	647 740	134 093	9 565	192 853	651 805
65	393 662	-73 551	62 150	118 542	319 388	-32 778	14 634	396 409	-74 274	40 773	-47 516	277 867
67	874 371	170 122	420 951	0	137 051	-43 168	33 498	284 992	-737 320	-213 290	-387 453	284 992
69	217 086	26 815	136 757	100 800	618 175	69 415	30 174	2 392 916	401 089	42 600	-106 583	2 292 116
ÖSSZ	3 865 802	360 117	1 617 029	1 496 089	3 444 928	-74 293	1 531 071	7 059 723	-420 874	-434 410	-85 958	5 563 634
		7 339 037					11 961 429					4 622 392

Bérlői tartozások egyenlege házankénti bontásban Ft

Épület	2023.01.01 nyitó	2023.12.31 záró	Változás 2023-ban
26	178 624	16 900	-161 724
28	66 705	0	-66 705
30	1 074 809	0	-1 074 809
32	0	16 600	16 600
32B	4 845 463	5 215 600	370 137
32C	763 730	246 562	-517 168
63	236 739	280 450	43 711
65	2 214 608	-11 200	-2 225 808
67	752 125	641 255	-110 870
69	-12 922	1 800	14 722
Összesen	10 119 881	6 407 967	-3 711 914

7. számú Melléklet 2024.05.29. közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet

1119 Budapest Etele út 65.

Statisztikai számjel: 10109801682059301

Cégjegyzékszám: 01-02-052813

Az egyszerűsített éves beszámoló mérlege a kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezetnél a 2023. 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	866 969	0	848 802
3.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK			
4.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	866 969		848 802
5.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
6.	B. Forgóeszközök	307 280	0	118 666
7.	I. KÉSZLETEK			
8.	II. KÖVETELÉSEK	195 638		29 578
9.	- hátralék	7 339		12 007
10.	- egyéb	188 299		17 571
11.	III. ÉRTÉKPAPIROK	47 385		76 500
12.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	64 257		12 588
13.	- pénzeszközökből beruházási, építési			
14.	- pénzeszközökből felújítás			
15.	C. Aktív időbeli elhatárolások	4 746		7 573
16.	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN:	1 178 995	0	975 041
17.	FORRÁSOK (PASSZIVÁK)			
18.	D. Saját tőke	253 487	0	300 338
19.	I. JEGYZETT TŐKE			
20.	II. TŐKEVÁLTOZÁS	223 326		228 768
21.	III. LEKÖTÖTT TARTALÉK	29 003		24 719
22.	IV. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
23.	V. Tárgyévi eredmény alaptevékenységből	-23 408		-17 402
24.	VI. Tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből	24 566		64 253
25.	E. Céltartalékok			
26.	F. Kötelezettségek	371 688		43 766
27.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
28.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	51 068		23 441
29.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	320 620		20 325
30.	G. Passzív időbeli elhatárolások	553 820		630 937
31.	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN:	1 178 995	0	975 041

Kelte: Budapest, 2024. május 13.


Horváth György
elnök

8. számú Melléklet 2024.05.29. közgyűlés Igazgatósági beszámolójához

Az egyszerűsített éves beszámoló eredmény- kimutatása a kettős könyvvitelt vezető lakásszövetkezetnél a 2023. évről

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év			Előző év helyesbítése			Tárgyév		
		Alap	Vállalkozás	Összesen	Alap	Vállalkozás	Összesen	Alap	Vállalkozás	Összesen
		140 420	121 976	262 396				161 547	145 153	306 700
2.	- fenntartási hozzájárulás (használati díj)	84 201		84 201			102 008		102 008	
3.	- vállalkozási bevételek		121 976	121 976				145 153	145 153	
4.	- egyéb árbevételek			0					0	
5.	3. Egyéb bevételek	3 478		3 478			9 928		9 928	
6.	- támogatások (költségek fedezetére)			0			6 720		6 720	
7.	központi költségvetési			0					0	
8.	helyi önkormányzati			0			6 720		6 720	
9.	- egyéb	3 478		3 478			3 208		3 208	
10.	4. Pénzügyi műveletek bevételei	1 106	937	2 043			2 372	2 008	4 380	
11.				0					0	
12.	A. Összes bevétel (1+2+3+4+5)	145 004	122 913	267 917			173 847	147 161	321 008	
13.	7. Anyagjellegű ráfordítások	94 115	74 768	168 883			125 447	55 481	180 928	
14.	8. Személyi jellegű ráfordítások	32 614	15 754	48 368			37 680	18 627	56 307	
15.	9. Értécsökkenési leírás	18 331		18 331			18 260	165	18 425	
16.	10. Egyéb ráfordítások	354	6 043	6 397			354	6 541	6 895	
17.	11. Pénzügyi műveletek ráfordításai	20 895		20 895			7 035		7 035	
18.				0					0	
19.	(7+8+9+10+11+12)	166 309	96 565	262 874			188 776	80 814	269 590	
20.	C. Adózás előtti eredmény (A-B)	-21 305	26 348	5 043			-14 929	66 347	51 418	
21.	I. Adófizetési kötelezettség	2 103	1 782	3 885			2 473	2 094	4 567	
22.	E. Tárgyévi eredmény (C-I-D)	-23 408	24 566	1 158			-17 402	64 253	46 851	

Keths

Kelt: 2024. május 13.

A Felügyelőbizottság 2023 évi beszámolója

A Felügyelőbizottság 2023-ban észrevételeivel és javaslataival folyamatosan támogatta az Igazgatóság munkáját: az igazgatósági üléseken véleményeztük az Igazgatóság terveit, döntéseit és a felmerült problémákat.

Az épületeinkben szükségessé vált javítások és a tervezett beruházások előkészítése során megtettük észrevételeinket, a döntéshozatali folyamatban felhívtuk az Igazgatóság figyelmét a lehetséges felmerülő kockázatokra, felvetéseinkkel segítve a lehető legcélravezetőbb döntések meghozatalához.

Fontosnak tartjuk, hogy házaink műszaki és esztétikai állapotát tovább fejlesszük, ezért javasoltuk, hogy az Igazgatóság vegye tervbe a folyosók és a lépcsőházak festését, a PVC burkolatok cseréjét. Elengedhetetlennek tartjuk a liftek felújítását, néhány éven belül pedig a hideg- melegvíz-, valamint a szennyvízvezeték felújítására is feltétlenül sort kell keríteni.

Az év során kialakított magas színvonalú bérlemények tervezésének előkészítésében részt vettünk, a kivitelezést többször ellenőriztük, észrevételeinket jeleztük az Igazgatóságnak.

A Szövetkezet jelentősen megnövekedett karbantartási, felújítási költségeire való tekintettel szorgalmaztuk a kiadott bérlemények bérleti díjának lehetőség szerinti emelését, hogy nálunk a lakókat terhelő közös költség a hasonló szövetkezetekéhez képest továbbra is jelentősen alacsonyabb maradjon.

Javasoltuk az Igazgatóságnak, hogy új bérlőkkel történő szerződéskötéskor legalább 10 euro/m² bérleti díjért adjuk ki a bérleményeket, és lehetőség szerint igyekezzünk ezt a díjat fokozatosan elérni a korábban kiadott bérleményeknél is.

Az év során több alkalommal tartottunk épületbejárást és ellenőrzést, észrevételeinkről tájékoztattuk az Igazgatóságot.

Rendszeresen ellenőriztük a készpénzes kifizetések és az átutalások számláit. Az ellenőrzések során hiányosságot nem tapasztaltunk.

Az alapszabály rendelkezése szerint a korábbi évekhez hasonlóan 2023-ban is minden hónapban rendben megtartottuk fogadóóráinkat.

Az Igazgatóság céltudatos, tervszerű tevékenységével, megfontolt és takarékos gazdálkodásával támogatólag egyetértünk, és a közgyűlésnek az Igazgatóság 2023. évi beszámolóját elfogadásra javasoljuk.

Budapest, 2024. 05.09.



Végh Gyula

elnök

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

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet tagjainak

Vélemény

Elvégeztük a **Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet** („a Szövetkezet”) 2023. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 975.041 E Ft, a tárgyévi eredmény alaptevékenységből -17.402 E Ft (veszteség), a tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből 64.253 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 2023. 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 könyvvizsgálataért 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 a megbízható és valós képet adó egyszerűsített éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, 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.

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

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

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

A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk 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 könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Szövetkezet belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.



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

- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Szövetkezet vállalkozás/működés folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Szövetkezet nem tudja a vállalkozást/működést folytatni.
- Értékeljük az egyszerűsített éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, valamint értékeljük azt is, hogy az egyszerűsített éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Szövetkezet által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Diósd, 2024.05.13.


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