

Budai Otthon Lakásfenntartó Szövetkezet
1126 Budapest, Böszörményi út 30-32.

www.bolsz.hu

MEGHÍVÓ

A Budai Otthon Lakásfenntartó Szövetkezet Közgyűlésére

Helye: 1126 Budapest, Böszörményi út 30-32." A-B" épület és a „C” épület közötti szabad területen (a fertőzésveszély minimalizálása érdekében).

Időpontja: 2021. Október 14. (csütörtök) 17 óra

Napirendi pontok:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők)
2. Napirendi pontok elfogadása
3. 2020.-évi Mérleg, és beszámoló elfogadása, Könyvvizsgálói jelentés ismertetése.
4. 2021- év elvégzett munkák ismertetése, 2021-22. évek, tervezett munkáinak ismertetése, elfogadása.
5. Egyebek.

Kérem a Tisztelt Szövetkezeti Tagokat, lakástulajdonosokat, hogy a közgyűlésen személyesen, vagy írásos meghatalmazottjuk útján részt venni szíveskedjenek! A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a szövetkezeti tagok több mint fele jelen van. Amennyiben a közgyűlés a meghirdetett időpontban nem határozatképes, úgy **Megismételt közgyűlést** tartunk, a napirendi pontok változatlanul hagyása mellett **2021. Október 14-én (csütörtök) 17.30 órakor** az eredetileg meghirdetett helyen, mely a részvételi aránytól függetlenül határozatképes lesz. **Ha Október 14.-én vihar, eső miatt elmaradna a közgyűlés, akkor másnap Október 15.-én azonos helyszínen 17 órai kezdettel tartjuk a Közgyűlést, és határozatképtelenség esetén 17.30 órakor Megismételt közgyűlést tartunk, amely a kiküldött napirendi pontokban a a részvételi aránytól függetlenül határozatképes lesz!**

Budapest, 2021. szeptember 21.

BUDAI OTTHON
LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET
1126 Bp., Böszörményi út 30-32.
Adószám: 10093524-1-43


Marosvári Róbert
Igazgatóság Elnöke

MEGHATALMAZÁS

Alulírott szám alatti lakos
meghatalmazom..... szám alatti lakost,

hogy a Budai Otthon Lakásfenntartó Szövetkezet 2021. október 14-én
(csütörtök) 17.00 órakor tartandó Közgyűlésén és a 17.30 órakor tartandó
Megismételt Közgyűlésén, eső esetén 15-én megismételt Közgyűlésén,
melyeknek helye: 1126 Budapest, Böszörményi út 30 – 32. AB épület és a C
épület közötti szabad terület, helyettem és nevemben a meghirdetett napirendi
pontok tekintetében képviseljen és szavazzon.

meghatalmazó
aláírás, igazolványszám

meghatalmazott
aláírás, igazolványszám

1. tanú
név, cím, igazolványszám

2. tanú
név, cím, igazolványszám

Budapest, 2021. október

Budai Otthon Lakásfenntartó Szövetkezet
1126 Budapest, Böszörményi út 30-32.

Beszámoló a 2020-21.-évi elvégzett feladatokról tervezett felújításokról

2020. évben elvégzett főbb munkák:

AB ép. tetőcsere 40.551.139 Ft. tervezett: 40.691.440 Ft.

E ép. felvonó beépítés 13.147.518 Ft. tervezett: 11.974.000 Ft.

E két munkánál került elszámolásra a 2018-ban a piacról kivezetett Kincstárjegyek eladásából befolyt pénzüsszeg, m2 arányos, ezen épületekre eső része: AB épület: 14.414.131 Ft és az E épület: 5.760.489 Ft.

Locsolási vízfogyasztás mérésére mérők felszerelése, csövezése, engedélyeztetése: 175.000 Ft. A mérők helye: AB ép. 2 csatlakoztatás, C ép. 2 csatlakoztatás, D ép. egy csatlakoztatás.

C ép. pincéjében szociális helyiségek felújítása: 1.090.000 Ft.

Lakásokban beázásoknál szennyvízcsövek javítása: 1.235.000 Ft.

AB I. felvonó vezérlés fő elektronikus paneljét villámcsapás érte, a nyári viharok idején.

A csere költsége **330.200 Ft** volt (teljes egészében térítette a biztosító). Azóta érthetetlen okból sokszor megállt a felvonó, végül eljutottunk oda, hogy 2021.július közepétől hiba nélkül üzemel.

A Böszörményi úti kapu kitört oszlop cseréje, elektromos újrabezárazás: 304.800 Ft.

1 db. beszakadt esővízgyűjtő csatorna akna fedőlap javítása: 359.410 Ft.

Mű fecskefészek vétele, szakértők által javasolt helyekre való felszereltetése. Teljes vételár: 460.600 Ft. Ebből a szövetkezet **135.000 Ft**-ot fizetett, a további 325.600 Ft-ot a lakótársak adták össze.

LÉTÉSZ-ből való kilépésünknél vitattuk a tagságunkat, és aránytalanul tartottuk a szolgáltatás nélkül beszédni kívánt tagdíjat. A bíróság megítélte a LÉTÉSZ javára az eddig be nem fizetett éves díjakat **735.072 Ft** értékben. 2021-ben végre megszabadulunk tőlük!

2021. évre tervezett, elfogadott és elvégzett munkák:

- **AB ép. elektromos fővezeték csere mindhárom lépcsőházban** 2021.04.25. és 2021.06.09. között.
A Tervezés: 600.000 Ft. (2020.évben fizetve)
- Kivitelezés: 14.304.939 Ft. (2021.évben fizetve)
- Műszaki ellenőr: 250.000 Ft. (2021.évben fizetve)

Összesen: 15.154.939 Ft.

- **A D.I. és D.II felvonók hajtóműveinek cseréje** 2021.06.07. – 2021.06.12 között.
- A D.I.: Kivitelezés: 2.891.790 Ft.
- ÉMI-TÜV SÜD ellenőrzés: 86.106 Ft.
- D.II.: Kivitelezés: 2.891.790 Ft.
- ÉMI-TÜV SÜD ellenőrzés: 87.554 Ft.
- **Összesen:** 5.957.240 Ft.

2021. márciustól van 2 db üveggyűjtő kukánk és 1 db használt étolajgyűjtő hordónk. Az eszközöket meg kellett venni, az ürtés ingyenes.

Szeptember elején a tetőterek adásvételi szerződéseit aláírásra kerültek illetve kerülnek, így a vételárakból és a tavaly már engedélyezett OTP LTP felmondásokból még idén elkezdhetjük megcsinálni az F és E épületek tetőcseréit.

F ép. tetőfelújítás (bruttó Ft):

- 09.20-án kezdődött a munka és egy hónapig tart 17.259.139 Ft a költsége.
- Villámvédelem 700.000 Ft
- Műszaki ellenőr 508.000 Ft
- **Összesen:** 18.467.139 Ft

Az F ép. OTP LTP -je is felmondásra került 09.08-án, 5 253 522 Ft-ot kaptunk.

Az F ép-re jutó pénz a Kincstárjegyekből: 4 043 820 Ft.

Ezzel a Kincstárjegyek eladásából kapott 46 920 000 Ft-ból mind a 6 épület megkapta részét.

Ha az időjárás engedi, hozzákezdünk az E épület tetőfelújításához, ha csapadékos lesz az idő, akkor az anyagokat vesszük meg, és tavasszal kezdjük meg a munkát. Ezért 3 ütemre bontottuk, melyek egymástól függetlenül is elvégezhetőek.

E ép. tetőfelújítás (bruttó Ft):

- I. Ütem (baloldali Böszörményi út felé eső rész) 9.341.344 Ft
- II. Ütem (középső épületrész) 10.303.049 Ft
- III. Ütem (jobb oldali rész Kiss János altábornagy utca felé eső) 10.374.012 Ft
- Villámvédelem mindhárom tetőrészre 1.300.000 Ft
- Műszaki ellenőrzés 762.000 Ft
- Összesen:** 32.080.405.-Ft

A felújítás, ha az időjárás kedvező és folyamatos a munka 1,5 hónap.

A 2020. 09.24-én tartott közgyűlés elfogadta a 2021-re tervezett további munkákat, de jelen pillanatig, pénz hiányában még nem kerültek elvégzésre:

- G ép. erkélyek javítása 3.000.000 Ft.
- AB ép. erkélyek javítása 5.000.000 Ft.
- C ép. II. lph. padlásterében a régi kiegyenlítő tartály bontása (A tetőtér eladása esetén a vásárló fizeti.)
- rendszámfelismerő rendszer kialakítása

A közgyűlés által elfogadásra javaslom:

- D ép. I-es és II-es lph.-ban komplett kaputelefon csere.
675.000 Ft
- a telepen átvezető út és az F ép. előtt felpúposodott járda javítása legalább 65 – 70 m2 –en, C ép. II. lph. hátsó bejáratánál a megsüllyedt úttest, elől a lépcső javítása **3.800.000 Ft** (részben 2020.09.24. elfogadva)
- az E ép.-nél a szomszéd ház fala és a függő folyosó között lévő repedés eltünttetése
1.200.000 Ft
- G épület tetőfelújítása. **12.000.000 Ft.** (Tetőtér bérelt felét megvenné a jelenlegi bérlő, másik felét megvenné az alatta lévő lakó).
- További két felvonónál C I. és C II. hajtóműcsere az ÉMI-TÜV SÜD kiírása értelmében.
5.960.000 Ft.
- Javasoljuk, épületenként megtakarítási számlák nyitását, és az eddig az LTP-re fizetett havi összegek, ezekre kerüljenek átvezetésre. Lassan az összes LTP felmondásra kerül, és a házaknak célszerű, hogy legyen „saját” megtakarításuk, melyhez könnyen hozzá tudnak jutni. Ezek a számlák nem kamatoznak, számlavezetési díj nincs, de akár önrészként is felhasználhatóak munkáknál, pályázatokon. Az A-B, D, F épületeknél próba képen létre hoztuk, érdemes a többinél is.

09.15-ig a C. I. és az F ép. tetőtereire kötöttük meg az adásvételi szerződéseket, ezeknél a vételár kifizetés, a számlákra került: **C. I. 24.840.000 Ft, az F: 10.810.000 Ft.** A további tetőterekre – D I., D II. E (bal és középső része)– a szerződéskötések folyamatban vannak, ezekre **6.812.600 Ft.** előleg került befizetésre. A C. II. és a teljes AB, és az E jobb oldali részének tetőtereire új pályázatot írunk ki.

Az említetteken kívül a fontosabb kiadásaink 2021. évben 09.15-ig:

- Csőtörés, csőrepedés javítás:	421.542 Ft.
Zárjavítás, zárcsere:	104.750 Ft.
Postaládák cserélve G ép.:	139.900 Ft.
Kaputelefon csere F ép.:	253.308 Ft.
Kaputelefon csere C ép. I., II. lph.	671.211 Ft.
Patkányirtás:	38.100 Ft.
Gyerekhomokozó homokkal:	92.300 Ft.

Hargita típusú pad 2 db.	259.588 Ft.
Virágok, növények:	249.814 Ft.
Lomtalanítás:	50.000 Ft.

Anyagok házilag végzett munkákhoz:	537.773 Ft.
Üvegkár javítás:	86.200 Ft.
Lépcsőházi világítás javítás:	28.899 Ft.
Szerszámok:	88.273 Ft.
Világítási izzók:	27.000 Ft.
Tisztítószer:	82.661 Ft.
Irodaszerek: (benne 1 nyomtató és 1 szoftver):	110.069 Ft.
Kormányhivatal:	13.200 Ft.
Ügyvédi költség:	291.000 Ft.
Végrehajtói költség:	28.061 Ft.
Web-lap:	153.000 Ft.
LÉTÉSZ díj (idén még ki kellett fizetni)	156.672 Ft.
AEGON éves biztosítási díj:	3.322.017 Ft.
Előző könyvelő:	431.000 Ft.
Könyvvizsgáló:	200.000 Ft.
Iparűzési adó/év:	50.091 Ft.
Építmény adó/év:	364.770 Ft.
F ép. tetőfelújításra előleg anyagra	5.080.000 Ft.

Közös költség alakulása 2021. január 01-től:

Fűtés: AB, C, D, E, F, G épületekben (maradt) 85 Ft/m³/hó

Felvonó: AB, C, D, E épületekben 8 db. (maradt) 38 Ft/m²/hó

Szemétszállítás: AB, C, D, E, F, G épületekben (maradt) 31 Ft/m²/hó

Közvetlen költség (víz-csatorna) :

AB, C, D ép.-ben: (változott) 86 helyett 80 Ft/m²/hó

E épület: (változott) 84 helyett 80 Ft/m²/hó

F épület: (változott) 68 helyett 71 Ft/m²/hó

G épület: (változott) 107 helyett 100 Ft/m²/hó

Közvetett költség: AB,C,D,E,F,G ép.(változott)169 helyett 175 Ft/m²/hó

Felújítási alap: AB,C,D,E,F,G ép. (maradt) 80 Ft/m²/hó

OTP LTP AB,C,D,E,F,G ép. (maradt) 25 Ft/m²/hó

Lépcsőház világítás:

AB és G ép. (maradt) 4 Ft/m²/hó

C és D ép. (maradt) 3,5 Ft/m²/hó

E ép. (maradt) 4,5 Ft/m²/hó

F ép. (maradt) 2,5 Ft/m²/hó

Parkolási díjak:

Tulajdonos: (változott) 1.200 helyett 2.000 Ft/hó

Tulajdonos 2-ik gk.: (változott) 2.400 helyett 4.000 Ft/hó

Bérlő: (változott) 6.500 helyett 7.000 Ft/hó

Céges gk.: (új) 3.500 Ft/hó

Anyagi helyzetünk 2021.09.15-én:

- Üzemeltetési számla: 60.584.076 Ft.
- Felújítási számla: 6.637.903 Ft.
- Megtakarítási számla AB ép.. 535.150 Ft.
- Megtakarítási számla D ép. 386.050 Ft.
- Megtakarítási számla F ép. 0 Ft.
- OTP LTP C ép. 6.000.000 Ft. (lekötve a kölcsön miatt)
- OTP LTP E ép. 5.260.000 Ft.
- OTP LTP G ép. 1.250.000 Ft.

Budapest, 2021. 09. 20.

BUDAI OTTHON
LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET
1126 Bp., Bőszörményi út 30-32.
Adószám: 10093524-1-43



Marosvári Róbert

BOLSZ Igazgatóság elnöke

MÉRLEG	Megnevezés		Végösszeg	Főösszeg
ESZKÖZÖK:				
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	174057		174057	174057
Követelések:	Papp Kft 79/2020	98		
	Bartalos 68/2019	7		
	Tripolszky B. 82/2020	5		
	Gárdonyi P.78/2020	10		
	Ecodesing Kft 57/2019	62		
	183			
	Lakók,tagok tart.	1967		
	Letiltott tartozások	630		
Követelések összesen	Összesen	2763	2763	2763
Pénzeszközök:	üzemelési szla	11274		
	felújítási szla	6147		
	Lakástak.szla A-B ép.	6977		
	Lakástak.szla C ép.	5764		
	Lakástak.szla D ép.	5814		
	Lakástak.szla E ép.	4652		
	Lakástak.szla F ép.	4652		
	Lakástak.szla G ép.	1166		
	0			
Pénzeszközök összesen:		46446	46446	46446
Átmenő aktívák:	Dec.h. bevételek jan. havi jóváírása:	32		
	2020.évi biztosítási díj	2129		
Átmenő aktívák összesen:		2161	2161	2161
ESZKÖZÖK összesen:			225427	225427

FORRÁSOK:	Megnevezés		Végösszeg	Főösszeg
Saját tőke:	eredménytartalék	173681		
	mérleg szerinti er.	9378		
		183059		
Saját tőke összesen:			183059	183059
Kötelezettségek:	Szja tart.	122		
	Szoc.hj.	68		
	TB.járulék	96		
	Iparüzési adó	2		
	tagok túlfizetése.	749		
	Gárdonyi Pékség kaució	330		
	Bartalos Tamás kaució	40		
	Ecodesing Kft	152		
	Dec.havi m.bér	597		
Kötelezettségek összesen		2156	2156	2156
	Hiteltartozás C épületre	16296	16296	16296
Átmenő passzívák:				
Köv.időszakra áthúzódó ktg	telefon ktg.XI-XII.hó	8		
	áramdíj XI,XII.hó	158		
	szemétszállítás	294		
	víz-és csat.díj XI-XII.hóra	928		
	gázdíj XI.hó	5390		
	Dunalift	86		
		0		
	Könyvelés	134		
	Összesen:	6998		
Fejlesztési célra kapott pénz				
eszköz elhatárolása:		8864		
Lakáskassza állami támogatás		5521		
Lakáskassza kamatai		2533		
	Összesen:	16918		
Átmenő passzívák össz:			23916	23916
FORRÁSOK összesen:			225427	225427

20 „Budai Otthon” Lakásfenntartó Szövetkezet
1126 Budapest, Böszörményi út 30-32.
Cégjegyzékszám: 01-02-051847
Adószám: 10093524-2-43

Marosvári Róbert Elnök részére

**Részletes jelentés a „Budai Otthon” Lakásfenntartó Szövetkezet 2020
évi gazdálkodásának ellenőrzéséről.**

2021. május 10.

BOGNÁR LÁSZLÓNÉ
okleveles könyvvizsgáló
2000 Szentendre, Stéger F. köz 4.
Adószám: 58500554-1-33
EV 808999

Bognár Lászlóné

Készítette:
Bognár Lászlóné
okleveles könyvvizsgáló
kamarai tagszáma: 001125

Elvégeztem a „Budai Otthon” Lakásfenntartó Szövetkezet –Cégjegyzék száma: 01-02-051847 Adószáma: 10093524-1-43 cím: 1126 Budapest, Böszörményi út 30-32 - 2020 évi beszámolójának könyvvizsgálatát, mely 2020 december 31. fordulónapra készített mérlegből, melyben az eszközök és források egyező végösszege: 225.444 eFt valamint a költségek és ráfordítások részletezéséből a bevételi, költségfelosztási táblázatból a Lakásszövetkezetekről szóló törvény (2004 évi CXV. tv előírása szerinti kimutatásról és a részletezett vevő követelésből valamint a részletezett Tárgyi eszköz kimutatásból áll.

Véleményem szerint a mellékelt egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Lakásfenntartó Szövetkezet 2020. 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

2019 évtől a Lakásszövetkezet is kötelezett beszámolóját a Cégbíróságon letétbe helyezni (közzétenni). Így az Önök megbízása alapján könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

A könyvvizsgálati munka tervezése:

1. A lakásfenntartó Szövetkezet gazdálkodásával kapcsolatos információ gyűjtése a 2004 évi Lakásszövetkezetekről szóló CXV. törvény, a „Budai Otthon” Lakásfenntartó Szövetkezet Alapszabályának és a 2000 évi C. törvény a Számvitelről szóló törvény idevonatkozó rendelkezéseinek betartása szerint
2. A „Budai Otthon” Lakásfenntartó Szövetkezet 2020 évi egyszerűsített éves beszámolójának vizsgálata a tagok, lakók befizetéseinek ellenőrzése a kintlévőségek alakulása, a felmerült költségek szabályszerű könyvelése.
3. A felújítási számlák bizonylatolásának ellenőrzése, könyvelésük ellenőrzése.
4. Az elkészített beszámoló értékeit tartalmazó könyvelés ellenőrzése, számszaki megfelelőségének vizsgálata.

Módszertan

- 1 A Lakásfenntartó Szövetkezet beszámolójának és pénzügyi kimutatásainak vizsgálatakor azt kellett szem előtt tartanom, hogy
 - 208 lakástulajdon van
 - felújítási munka elvégzésének vizsgálta az időszakban.
- 2 Kockázati elemként vizsgáltam a költségként elszámolt számlák felmerülésének indoklását, teljesítésük igazolását és pénzügyi rendezését. Ez bankbizonylatokról véletlenszerűen kiválasztott tételek ellenőrzése alapján történt meg.
- 3 Vizsgálat tárgya volt a tulajdonosi befizetési kötelezettségek (bevételek) könyvelése, nyilvántartása, azok közlésének módja a tulajdonosokkal, majd a befizetéseket követően a kialakuló elmaradások követése, az ehhez kapcsolódó behajtási tevékenység hatékonysága, a követelések alakulása. Szűrőpróbaszerű vizsgálat a megállapított közös költségek befizetéséről bankbizonylatok alapján.
- 4 Vizsgáltam a Maholányi Pálné könyvelő által vezetett kettős könyvviteli rendszer alapján könyvelt bevételek és kiadások, költségfelosztások alapját, a beszámoló szabályszerűségét. Könyvelt számlák megfelelő költséghelyre való könyvelésének tesztelése, a bevételek és felmerült költségek megfelelő beállítása a beszámolóba.

Megállapítások:

A Lakásszövetkezet 2020 évi könyvvezetésének szabályszerűségi felülvizsgálata:
a „Budai Otthon” Lakásfenntartó Szövetkezet 7 épületből ezen belül 208 lakásból áll. A Lakásszövetkezet bevételeit a közgyűlés által megállapított közös költségek befizetése, a lakásokra jutó közös elszámolású közüzemi díjak, - a fűtés és vízdíj - valamint a közös tulajdonban lévő helyiségek hasznosításából származó bevételek illetve a hozzájuk kapcsolódó közüzemi díj bevételei, az Önkormányzati támogatás és a kamatbevételek adják. A Lakásszövetkezet könyvelését Bükkös Iroda KFT – vezetője Maholányi Pálné mérlegképes könyvelő - végzi a Tensoft könyvelői programmal a kettős könyvvitel szabályai szerint. A Tagok a közös költségek összegéről évente az előző évi beszámolót elfogadó közgyűlésen értesülnek. A beszámolóban meghatározott egységnyi légköbméter díjának illetve m²-re jutó díjak és az általuk használt lakás légköbméterének illetve m²-rének szorzata alapján kerül kiszámításra a következő évi közös költség illetve közüzemi díj meghatározása. Ez tulajdonképpen azt jelenti, hogy a lakók csak a következő évben fizetik meg az az előző évi emelt költségeket. A számítás módját követő gyakorlatot elfogadom, mivel a tagok közös akaratának megfelelő a szabály kialakítása és finanszírozási gondot nem jelet a Lakásszövetkezet esetében.

A könyvelési anyagot Maholányi Pálné havonta egy alkalommal kapja meg a Lakásszövetkezet Gondnokától. Ez után kerülnek a számlák és a befizetések, kiadások rögzítésre a könyvelői programban. A könyvelés ellenőrzésekor megállapításra került, hogy a befizetések a bankszámlakivonatok alapján hibátlanul minden lakástulajdonos nevére pontosan megtörténnek. Biztosítva van ezzel a kintlévőségek naprakész és folyamatos megfigyelhetősége. A bevételek összetételét és megoszlását az össz bevételekből az alábbi táblázat szemlélteti:

Megnevezés	2019		2020	
	összeg	megoszlás	összeg	megoszlás
Bevételek				
lakók, tagok befizetései	80 128 559	92,24	79 868 996	92,94
bérleti díjak	4 641 760		4 697 460	
Gépkocsi parkolás (Papp KFT)	78 000		78 000	
Bérlők által fizetett áramdíj	217 246		173 242	
Bérlők által fizetett fűtési díj	100 260		100 260	
Vízdíj térítés	0		55 200	
Vállalkozási bevétel összesen	5 037 266	5,8	5 104 171	5,94
Kapott késedelmi kamat				
Kártérítés	720 633			
Egyéb bevétel	8 576		27 597	
Díjbeszedő által visszautalva	31 155			
összesen	760 364	0,87	27 597	0,03
Kamatbevétel. Hozamok	57		26	
Bef. Eszk. Kamata árf. Nyerésege				
Együtt	57		26	
Önkorm.támog.-ból elkülönített bev.	944 677	1,09	938 696	1,09
Bevételek mindösszesen	86 870 823	100	85 939 486	100

Megállapítható, hogy az összes bevétel az előző évihez képest 931.337 Ft-tal csökkentek. A bevételek túlnyomó többségét a tagok befizetései adják. Mindkét évben több mint 90%-a az összes bevételnek. A tagok, lakók a Lakásszövetkezetnek a bevételeit a lakástulajdonuk mérete alapján kiszámított közös költségek és az általuk elhasznált és kiszámított azon közüzemi díjak adják, melyeket nem közvetlenül a saját mért óráik alapján fizetnek.

A rendszeresen, szabályosan fizető lakásszövetkezeti tagok esetében a közös költségek befizetései a 3612 előírt tartozások főkönyvi számlára kerülnek könyvelésre a 9699 közös költség bevételi számlával szemben, A nem fizető hátralékos tagok esetében a főkönyvi könyvelésben előírásra kerülnek a hátralékok és a letiltás foganatosításakor a részletek megfizetésekor kerülnek ki az előírt tartozások. Így a főkönyvi könyvelésben mindig megállapítható a hátralékos tartozások összege. A szűrőpróbaszerű ellenőrzés kapcsán megállapítottam, hogy a könyvelés szabályosan, pontosan készül.

A Lakásszövetkezet a közös helyiségek bérbeadásából is szerez bevételt. Ez a Társasági adó szempontjából vállalkozási bevételnek minősülnek, mivel azonban az összes bevételhez képest egyik évben sem érte el a bevétel 10%-át ezért nem kell utánuk társasági adót (nyereségadót) fizetni.

A kamatbevételek a bankszámlákon lévő pénzek utáni banki kamatok. Az Önkormányzati Támogatást, melyet kéményfelújításra kapott a Lakásszövetkezet az időbeli elhatárolásról könyvelik minden évben vissza.

Költségek alakulása: A költség számlák a könyvelés részére a gondnoktól átadott és általa jogszerűen igazolt felmerülés szerint kerülnek a Lakásszövetkezet könyvviteli nyilvántartásába rögzítésre. Ennek megfelelően felmerülésük jogosságának vizsgálata nem érinti a könyvvizsgálat hatókörét.

A költségek alakulását a mellékelt táblázat szemlélteti:

		2019	2020	eltérés
közüzem díjak	áramdíj	1 513 989	1 175 015	-338 974
	gázdíj	18 685 332	19 098 861	1 224 529
	szemétdíj	3 531 060	3 531 060	
	Rágcsáló irtás		206 756	206 756
	kéményseprési díj	2 794	3 150	356
	víz és csatornadíj	9 711 257	9 044 116	-667 141
	összesen	33 444 432	33 869 958	425 526
Fenntartással kapcs költség				
	elektromos ber javítás	-	11 000	11 000
	tisztítószerek	39 380	104 352	64 972
	épület karbantartás	1 242 970	873 630	-369 340
	lift karbantartás	4 586 094	2 188 131	-2 397 963
	gázber. Karbantartás	502 666	246 634	-256 032
	víz csatorna karbantartás	1 518 645	1 235 222	-283 423
	park karbant. Szerszámok	455 179	782 970	327 791
	Parkolóhelyek tervezése		63 500	63 500
	tűzoltó ber.karbantartás	25 571	16 383	-9 188
	tető karbantartás	86 109	540 699	454 590
	egyéb anyagok	171 072	197 685	26 613
	kulcsmásolás	0	14 000	14 000
	C ép. pince lomtalanítás takarítás	457 200	0	-457 200
	összesen	9 084 886	6 274 206	-2 810 680
igazgatási költségek				
	irodaszerek	154 373	106 672	-47 700
	bérleti díjak	0	51 900	51 900
	telefonköltség	81 994	99 561	17 567

	postaköltség	6 545	15 650	9 105
	webhosting	204 000	204 000	0
	könyvelési díj	1 673 000	1 745 000	72 000
	nyomtatás	158 625	428 830	270 205
	bnkköltség	823 151	741 974	-81 177
	hitelfelvétel költségei	121 149		-121 149
	behajtási ktség átalány	42 375		-42 375
	könyvvizsgálat	200 000	200 000	0
	ügyvédi díj	219 910	849 000	629 090
	hatósági díjak	0	5 500	5 500
	Perköltség		150 000	150 000
	Fecskefészek pr.		134 600	134 600
	Érdekképv.részére fiz.díj		585 072	585 072
	összesen	3 685 122	5 317 760	1 632 638
Munkabér és közterhei	munkabér	7 956 000	9 120 668	1 164 668
	Tisztviselők t. díja	1 200 000	1 200 000	0
	TB járulék	1495 466	859 464	-636 002
	összesen	10 651 466	11 180 132	528 666
Egyéb ráfordítások	biztosítási díj	3.129 615	3 035 904	-93 711
	értékcsökkenés	7 609 103	15 871 441	8 262 338
	különféle egyéb ráfordítás	5 857	23 767	17 910
	iparűzési adó	98 400	100 182	1 782
	behajthatatlan követelés	88 600	0	-88 600
	építményadó	348 894	364 770	15 786
	Hitellel kapcs kamat	419 679	526 075	106 396
	összesen	11 700 238	19 922 139	8 221 901
Összesen		68 566 144	76 564 195	7 998 051

Legszembetűnőbb költség növekedés a közüzemi díjaknál a gázdíj, igazgatási költségeknél az ügyvédi díj és az érdekképviselési díjra fizetett összeg, egyéb ráfordítások,ál az értékcsökkenés összege. A költségek 2019 évhez képest 7.998.051 Ft-tal nőttek de ebből 8,262 338Ft az értékcsökkenés összege, amely igazából csak egy számított összeg és nem kiadás.

A költségek épületenkénti felosztását is minden évben elvégzik annak megfelelően, hogy melyik épülettel kapcsolatban merültek fel. Ennek megfelelően azon költségek felosztása amelynek felmerülése közvetlenül megállapítható az adott épületre kerül könyvelésre, míg a felmerüléskor meg nem állapítható költségek légműbméter illetve négyzetméter arányában kerülnek felosztásra. Ezek is minden évben részét képezik a beszámolónak. Szűrőpróbaszerűen ellenőriztem a költség számlák könyvelését amely alapján megállapítottam, hogy a könyvelésben megfelelő költség helyre és összegben kerültek rögzítésre.

Felújítások:

Az Alapszabályzatából kiderül, hogy az épületek 1962-ben épültek, tehát 57 – 60 év körüli épületekről van szó ahol bármikor szükségessé válhat egy olyan meghibásodás ami nagyobb összegű kiadással járhat és esetleg nem tudnak hirtelen pénzhez (esetleg hitelhez) jutni a munkák elkezdéséhez. Tehát az óvatos és körültekintő gazdálkodás mindenképpen indokolt. Mivel az épületek elavult palatetőű épületek ezért már 2018-ban elkezdték a tetőket korszerűsíteni, cserélni. 2018-ban elkészült a „C” épület, 2019-ben a „D” épület munkálatai folytak. 2020-ban az A és B épület tetőcseréje is befejeződött. Ezek minden ház esetében igen jelentős költségek. A tetőfelújításon túl 2020 évben elkészült az az E épület lift kivitelezési munkája is. A felújítási munkákhoz kapcsolódó számlák teljesítés igazolásokkal felszerelve kerültek könyvelésre. Az A és B épület tetőfelújításából csak a számlákból garanciális javításokra visszatartott összegek nem kerültek kifizetésre ez összességében 1.788.172 Ft, melyet még 2021 évben kell majd kifizetni. A könyveléssel és a kifizetéssel kapcsolatban szabálytalanságot nem állapítottam meg.

Mérleg ellenőrzése:

Megállapítom, hogy a Lakásfenntartó Szövetkezet mérlegét a gazdasági események valós számláinak rögzítése során a 2000 évi C törvény (Számviteli törvény) előírásainak figyelembevételével állították össze a kettős könyvvitel szabályainak és a Lakásfenntartó Szövetkezet igényeinek megfelelően. Ez a mérleg a Számviteli törvény előírásaihoz képest egy bővített mérlegváltozat jobban szolgálja a Közgyűlés elé terjesztés esetében a számok megértését.

Eszközök			
	2019	2020	különbség
Befektetett eszközök	135142	174057	38 915
Követelések			
Papp KFT	97	99	2
Traverz KFT	0	0	
Bartalos	42	7	-35
Tripolszki B.	6	5	-1
Gárdonyi P	15	10	-5
Gittegyi	1	0	-1
57/2019	76	0	-76
Ecodesing KFT		62	62
Hungarotyp KFT	89	0	-89
Lakók tartozása	3.677	1 967	-1710
Letiltott tartozások	477	630	153
C ép műsz ell. Tart.		0	0
Követelések összesen	4480	2 780	-1 700
Pénzeszközök			
üzemeltetési számla	23 254	11 274	-11 980
felújítási számla	24 766	6 147	-18 619

Lakástakarék betét A-B épület	5 854	6 977	1 123
Lakástakarék betét C épület	4 879	5 765	886
Lakástakarék betét D épület	4 879	5 814	935
Lakástakarék betét E épület	3 903	4 652	749
Lakástakarék betét F épület	3 903	4 652	749
Lakástakarék betét G épület	979	1 166	-187
Készpénz készlet	196	0	-196
Pénzeszközök összesen	72 613	46 446	-26 167
Forgóeszközök összesen	77 093	49 226	-27 867
Aktív időbeli elhatárolások			
dec.havi bevétel jan h. jóváírása	305	32	-273
2018 évi biztosítási díj	1 971	2 129	158
Aktívák összesen	2 277	2 161	-116
Eszközök mindösszesen	214 512	225 444	10 932

Források			
Megnevezés	2019 év	2020 év	különbség
Saját tőke			
Eredménytartalék	155376	173 681	18 305
Mérleg szerinti eredmény	18 305	9 378	8 927
Saját tőke összesen	173 681	183 059	9 378
Hosszúlej. kötelezettség (Hiteltart. C épületre)	17 185	16 296	-889
Rövid lej. Kötelezettségek			
Szja tartozás	99	122	23
Szocho tartozás	103	68	-35
TB járulék		96	96
Munkaerőpiaci jár	56		-56
Ny.biztosítási járulék	67		-67
Iparűzési adó	126	2	-124
tagok túlfizetése	635	749	114
Gárdonyi pékség	330	330	
Várépker Kft káció	0		
Bartalos Tamás kaució	40	40	
Szűj jné túlfizetés	38		-38
Homicskó Attila túlfizetés	23		-23
Hungarotryp KFT	152		-152
Dec havi munkabér	441	597	156
Ecodesing kaució		152	152
pénztár tartozás		17	17
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	2 110	2 173	63
Kötelezettség mindösszesen:	19 295	18 469	-826
Átmenő passzívák			
Telefon ktség XI-XII.hó	7	8	1
áramdíj XI. XII. hó	174	158	-16
szemét szállítás	294	294	
víz és csatorna XI-XII.hó	1514	928	-586
gázdíj XI hó	3193		-3 193
Dunalift	29	5 390	5 361
gázjelző berendezés		86	86
DCA	17		-17
Könyvelés	129	134	5
összesen	5 357	6 998	1 641
fejlesztési célra kapott pénzeszköz	9803	8 864	-939
Lakáskassza állami támogatás	4621	5 521	900
lakáskassza kamata	1755	2 533	778
Passzív elhatárolások összesen	21536	23 916	2 380
Források mindösszesen	214512	225 444	10932

A Lakásszövetkezet vagyonát az épületek könyv szerinti értéke, a követelések, a rendelkezésre álló pénzeszközök illetve a következő évben befolyt de még a tárgyévet érintő bevételek tartalmazzák.

A lakásszövetkezet az épületek értékét a számviteli törvénynek és a számviteli szabályzatuknak megfelelően tartja nyilván és számolja el. Az elszámolás szabályosan történik. A beruházások, felújítások a közgyűlés által megszavazott terv szerint folynak.

Ez a beszámoló forma kizárólag a közgyűlés elé kerülő forma amennyiben a közgyűlés jóváhagyja és elfogadja a beszámolót akkor készül el jelen adatok alapján a hivatalos Cégbírósághoz való beküldési forma. Az eszközök és források a bevételek és kiadások alapján és azoknak megfelelően növekedtek. Ezt részben a bevételek részben a működési és fenntartási kiadások növekedése okozza.

A tárgyi eszközök (befektetett) eszközök értékének növekményét a beruházási és felújítási számlán lévő aktivált beruházás és felújítás okozza.

Követelések kintlévőségek alakulása:

Kintlévőségek alakulása a tagi bevételekhez képest:

Megnevezés	2019	megoszlás	2020	Megoszlás	elérés	%-osan
Lakók tagok befizetési	80 129	95,06	79 869	96,85	-269	-1,79
lakók tagok tartozása	3 681	4,37	1967	2,38	-1 714	-1.99
Letiltott tartozások	477	0,57	630	0,77	153	0,20
összesen	84 287	100,00	82 466	100,00	-1 821	

Megállapítottam, hogy 2019 évhez képest a tagi befizetések 1,79 -kal növekedtek, csökkentek. Csökkent a lakók tartozása is a letiltott tartozások viszont az ügyvédi munkának köszönhetően növekedtek. A foganatosított behajtások elérik a céljukat. A vezetőség a 3 hónapon túli tartozások esetében él ügyvédi letiltással. A Lakásszövetkezeti törvény a 3 hónapon túli tartozások esetében az ügyvédi letiltáson túl ingatlanra való tartozás ráterhelést is előír. Véleményem szerint a szigorúbb szabályozás sem hozna nagyobb eredményt a tartozások beszedésére és még a lakókra nagyobb anyagi terhet is róna, hiszen az ingatlan nyilvántartásba való bejegyzés és törlés is külön költséggel járna, melyet a hátralékos lakosra kellene terhelni. Az eljárás formájával egyetértek.

Az összes lakossági tartozás és túlfizetés, illetve a 100 ezer Ft feletti tartozók:

Megnevezés	tartozók	túlfizetés
Tagok, lakók tartozása	1 967 482	749.148
100.000 Ft feletti tartozók az alábbiak	-	
Antal I	226 926	
Fekete A. Miklós (volt dr Dóka)	138 121	
Szanyiné Sz Andrea	132 996	
Deli Zsolt	133 800	
Cseke Miklós		215 506
Plankné Hoszpant KFT		158 940
Összesen	631 843	374 446

Pénzeszközök alakulása a következő:

Pénzeszközök	2019	2020	eltérés
üzemeltetési számla	23 254	11 274	-11 980
felújítási számla	24 766	6 147	-18 619
Lakástakarék betét A-B épület	5 854	6 977	1 123
Lakástakarék betét C épület	4 879	5 764	885
Lakástakarék betét D épület	4 879	5 814	935
Lakástakarék betét E épület	3 903	4 652	749
Lakástakarék betét F épület	3 903	4 652	749
Lakástakarék betét G épület	979	1 166	187
Fejlesztési tartalék	0	0	
Készpénz készlet	196	0	-196
Pénzeszköz összesen	72 613	44 446	-26 167

Az üzemeltetési számlán lévő pénz az előző évihez képest 11.980 eFt-tal csökkent. A felújítási számlán lévő összeg 18 619 eFt-tal csökkent ami indokolt is, hiszen elkészült és kifizetésre került a két nagy beruházási munka az AB épület tetőfelújítása és az E épület lift beruházása és még több kisebb felújítási munka. A takarékbetét számlák értéke pedig a kamatokkal nőtt.

Aktív időbeli elhatárolások a mérlegben nevesítésre kerültek értékükkel egyet értek.

Források vizsgálata:

5.39 %-kal nőtt a saját tőke összege 2020-ban az éves gazdálkodás eredményeként.

A kötelezettségek összege 2019 évihez képest 826 ezer Ft-tal csökkent.

Az átmenő passzívakon a 2020 évben felmerült de számla hiányában csak 2021 évben kifizetett költségszámlákból valamit a kamatbevételből állami támogatás elhatárolásából

és a fejlesztési célra kapott pénzeszközből áll.

Összességében tehát a „Budai Otthon” Lakásfenntartó Szövetkezet 2020 évi gazdálkodását a lekönyvelt számlák szabályszerűségét, a beszámoló valódiságát elfogadom, igazolom és javaslom a Közgyűlésnek elfogadásra.

Szentendre, 2021. 05. 10.

BOGNÁR LÁSZLÓNÉ
okleveles könyvvizsgáló
2000 Szentendre, Stéger F. köz 4.
Adószám: 58500554-1-33
EV 808999



Bognár Lászlóné
okleveles könyvvizsgáló
kamarai tagszám 001125