

Lakatos úti 2. sz. Lakásszövetkezet – a lakók szolgálatában

✉ 1184 Budapest, Lakatos út 32/A. ☎ 295-12-77
vezetoseg2szlakszov@digikabel.hu
www.lakatoszovetkezet.hu

KÖZGYŰLÉSI BESZÁMOLÓ

a 2017. évi pénzügyi-gazdasági terv teljesítéséről

valamint

a 2018. évi pénzügyi-gazdasági terv javaslatáról

a 2018. évi rendes Közgyűlésre

A beszámoló a Lakásszövetkezet Igazgatósága és a
Felügyelőbiztos egyetértésében készült

Lakatos úti 2. sz. Lakásszövetkezet – a lakók szolgálatában

✉ 1184 Budapest, Lakatos út 32/A. ☎ 295-12-77

vezetoseg2szlakszov@digikabel.hu

www.lakatosszovetkezet.hu

MEGHÍVÓ

Tisztelt Lakótársunk, Tulajdonostársunk!

Értesítjük Önt hogy, a Lakásszövetkezet Igazgatósága

2018. május 25-én (péntek) 18:00 órakor

éves rendes Közgyűlést tart, melyre ezúton meghívjuk! Kérjük, hogy a Közgyűlésen megjelenni szíveskedjenek!

Közgyűlés helye: Lakatos úti (Eötvös) iskola

Napirendi pontok:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása, a napirend megszavazása
2. 2017. évi pénzügyi-gazdasági beszámoló, Felügyelő biztosi beszámoló határozati javaslat: A szövetkezet közgyűlése a 2017. évi beszámolót elfogadja.
határozati javaslat: A szövetkezet közgyűlése a felügyelő biztosi beszámolót elfogadja.
3. A lakásszövetkezet gazdálkodását érintő pénzügyi változtatások ismertetése

határozati javaslat: A közös költség emelés elfogadása 30 HUF/hó/nm nagyságban 2018. július 1-től.

határozati javaslat: A Szövetkezet közgyűlése jóváhagyja, 6 db 40.000,- Ft havi betétösszegű Start típusú társasházi OTP LTP- kötését 4 éves futamidőre és 6 db 50.000,- Ft havi betétösszegű Start típusú társasházi OTP LTP kötését 4 éves futamidőre, és felhatalmazza a lakásszövetkezet elnökét vagy az igazgatóság együttes aláírási joggal rendelkező vezetőit, hogy ezen szerződéseket megkössék. A Szövetkezet által kötött Lakástakarékpénztári szerződés a felújítási alapképzésbe beleszámít.

4. 2018. évi pénzügyi-gazdasági terv ismertetése

határozati javaslat: A szövetkezet közgyűlése a 2018. évi tervszámokat elfogadja.

5. Jövőbeli fejlesztési tervek ismertetése

Amennyiben a Közgyűlés a megjelölt időpontban határozatképtelen, úgy a **második (megismételt) közgyűlést 18:15 órára** hívjuk össze, a napirendi pontok megváltoztatása nélkül, ahol a megjelent Tagok (Lakók) számától függetlenül a Közgyűlés határozatképes.

A közgyűlési beszámoló valamennyi lakótárs, tulajdonos részére a postaládába eljuttatásra került, mindezek mellett a szövetkezet honlapján (www.lakatosszovetkezet.hu) elérhetőek, illetve a fogadóórákon biztosítottak.

Budapest, 2018. május 10.

Üdvözlettel

Lakásszövetkezet Igazgatósága

Tartalom

1.	A 2017. évi mérleg.....	4
2.	A 2017. évi eredménykimutatás.....	4
3.	Kiegészítés a mérleg és eredménykimutatás legfontosabb számaihoz	5
3.1	Pénzeszközök alakulása.....	5
3.2	Követelések alakulása.....	5
4.	2017. évi előírt bevételek, tényleges kiadások és a 2018. évi terv	6
4.1	2017. évi ténybevételek és 2018. évi tervezett bevételek.....	6
4.2	2017. évi tényleges kiadások és 2018. évi tervezett kiadások.....	6
4.2.1	Banki kezelési költségek.....	7
4.2.2	Biztosítási díj	7
4.2.3	Egyéb költségek	7
5.	A 2018. évre tervezett pénzügyi változtatások	7
5.1	Közös költség emelés	7
5.2	Lakástakarék pénztári megtakarítás.....	8
6.	Felügyelő biztosi jelentés.....	8

1. A 2017. évi mérleg

<i>Adatok (eFt)</i>	2016.12.31	2017.12.31
<u>ESZKÖZÖK</u>		
A) Befektetett eszközök	176 890	612 644
B) Forgóeszköz	61 928	61 801
II. Követelések	6 592	6 457
III. Értékpapírok	-	40 953
IV. Pénzeszközök	55 336	14 391
C) Aktív időbeli elhatárolás	4 375	-
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	243 193	674 445
<u>FORRÁSOK</u>		
D) Saját tőke	239 911	431 395
F) Kötelezettségek	3 282	243 050
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	213 728
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	3 282	29 322
G) Passzív időbeli elhatárolás	-	-
Passzív időbeli elhatárolások		
FORRÁSOK ÖSSZESEN	243 193	674 445

2. A 2017. évi eredménykimutatás

<i>Adatok (eFt)</i>	2016.12.31	2017.12.31
I. Értékesítés nettó árbevétele	53 028	57 385
III. Egyéb bevételek	2 693	171 596
IV. Anyagjellegű ráfordítások	27 414	28 155
V. Személyi jellegű ráfordítások	2 191	2 182
VI. Értékcsökkenési leírás	3 075	2 348
VII. Egyéb ráfordítások	5 550	2 783
A) Üzemi eredmény	17 491	193 514
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	2 888	456
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 512	2 485
B) Pénzügyi műveletek eredménye	- 624	- 2 030
C) Adózás előtti eredmény	16 867	191 484

3. Kiegészítés a mérleg és eredménykimutatás legfontosabb számaihoz

3.1 Pénzeszközök alakulása

2017. december 31-én szövetkezetünk készpénzállománya meghaladta az 55 mio HUF összeget.

(adatok eFt)	2017.12.31
1. OTP üzemelési számla	18
2. OMP alszámlák	
3. Megtakarítási számla	52 392
4. Pénztár	140
5. Külön takarékoskodó házak	2 794
<i>Dolgozó út 5.</i>	788
<i>Dolgozó út 7.</i>	788
<i>Dolgozó út 11.</i>	1 218
ÖSSZESEN	55 344

3.2 Követelések alakulása

A 2017-es év valamint a mérlegkészítésig eltelt időszak volt a szövetkezet életében a legsikeresebb a követelések kezelése területén.

Sajnos a jogszabályi háttér továbbra is megnehezíti a behajtásokat, de a tavalyi évi alapszabály követeléseket érintő változtatásai, a folyamatos lakói értesítések és a kitartó ügyvédi munkának köszönhetően elértük azt, hogy a tartósan, közös költség tartozással rendelkező lakók teljes tartozása, az elmúlt 6-7 év legalacsonyabb értékék mutatja

Fontos megemlíteni, hogy már három lakásban is rendelkezik rész vagy teljes tulajdonnal a Magyar Államot képviselő Nemzeti Eszközkezelő és/vagy a Nemzeti Vagyonkezelő. Sajnos az ő fizetési hajlandóságuk is hagy kívánni valót maga után.

Minden beszámolónkban leírjuk és minden tartozással rendelkező lakónak elmondjuk, a problémákat nem lehet úgy megoldani, ha valaki megkereséseinkre nem reagál abban a hitben, hogy akkor úgyszem történik semmi.

Mindig hangoztatjuk, hogy az ilyen problémával küzdő lakótársainkat kérjük, hogy megkeresésünkre válaszoljanak – vagy akár önként jelezzék a problémát – hiszen közösen lehet megoldást találni. Akik elzárkóznak a kommunikációtól ott csak jogi úton tudjuk a követelést behajtani, aminek igen komoly járulékos költsége van (ügyvéd, végrehajtó, eljárási illeték stb.) – melyek több százezer forint nagyságrendűek is lehetnek – és csak tovább növelik a tartozást.

Sajnos vannak olyan lakótársaink, akik esetében pont a kommunikáció hiánya miatt már a végrehajtónál van az ügyük, akik ha a fizetésből vagy egyéb ingó vagyontárgyból nem tudják a követeléseket kielégíteni, akkor bizony az ingatlanokra is árverést írnak ki.

Végezetül újra szeretnénk hangsúlyozni, amit minden hátralékosnak - akivel sikerült személyesen is találkozni – elmondtunk, hogy szövetkezetünk minden esetben a problémák közös megoldására törekszik. Ez azonban csak akkor működik, ha a hátralékos lakók is hasonlóan partnerként kezelnek, és probléma esetén megkeresnek minket.

4. 2017. évi előírt bevételek, tényleges kiadások és a 2018. évi terv

4.1 2017. évi ténybevételek és 2018. évi tervezett bevételek

A tavalyi év előírt pénzügyi bevételeit, annak teljesülését és a 2018-as tervet az alábbi táblázat tartalmazza.

<i>Előírt pénzügyi bevételek (adatok e Ft)</i>	<i>2017</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
	<i>TERV</i>	<i>TÉNY</i>	<i>TERV</i>
Közös költség	31 925	31 989	39 906
Épületfelújításra szedett összeg	21 955	16 838	26 142
Elektromos felújításra	2 660	2 658	2 660
Víz-csatorna	150	1 235	200
Bérleti díj és kapcsolódó bevételek	3 000	4 050	3 500
Káreseménnyel kapcsolatos bevételek	4 000	2 792	2 000
Kamat	500	456	300
Kapott támogatás	-	169 989	8 649
Ltp támogatás			2 160
Egyéb bevételek	-	724	360
Összesen	64 190	230 732	85 878

4.2 2017. évi tényleges kiadások és 2018. évi tervezett kiadások

<i>Pénzügyileg teljesített kiadások (adatok eFt)</i>	<i>2017</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
	<i>TERV</i>	<i>TÉNY</i>	<i>TERV</i>
Villamos energia	400	418	400
Víz-csatorna díj	450	660	800
Hatósági díjak, illetékek	250	479	500
Banki kezelési költségek	1 500	2 131	2 000
Biztosítási díj	4 600	4 535	4 600
Költségosztók kiolvasása	2 800	2 448	2 250
Ügyviteli költségek	1 500	1 375	2 000
Személyi jellegű ráfordítások	2 940	2 182	-
Egyéb költségek	14 819	15 031	16 295
Karbantartás	1 500	1 079	1 500
Káresemény	3 500	2 677	3 500
Ltp befizetés			3 240
OMP kamatfizetés		2 485	7 000
OMP tőketörlesztés		9 739	27 300
Összesen	34 259	45 237	71 385

Az alábbiakban pár fontos tételt részletesen is szeretnénk bemutatni.

4.2.1 Banki kezelési költségek

Az OTP Bank, mint a szövetkezetünk számlavezető pénzügyintézete minden évben jelentős összegeket szed be banki költségként.

Ezen költségek egyik része - a korábban már általunk is sokszor említett – pénztári befizetés illetve csekkdíj. Többször is kértük a lakótársakat, hogy a szövetkezet felé teljesítendő befizetési kötelezettségeket utalással teljesítsék. Ennek előnye többek között, hogy elveszett csekkek esetében is mindig vissza lehet keresni a tranzakciót és nem kell elmenni személyesen a bankba vagy a postára. Ezen felül a szövetkezet számára is költségkímélőbb megoldás, hiszen a pénztári és csekkes befizetések egyszeri tranzakciós költséggel járnak, melyet a szövetkezet fizet meg az OTP Bank elszámolása alapján.

4.2.2 Biztosítási díj

Lakásszövetkezetünk korábbi biztosítója a Groupama már csak különösen magas díjmelés mellett akarta vállalni az épületeink további biztosítását. Ezt elkerülendő a szövetkezet 2018. január 1-től az épületeit az Aegon biztosítónál biztosítja.

A biztosítási eseményeink jelentős része eddig is szinte csak csőtörés volt. Ez a tendencia a hat épület szigetelése után még egyértelműbb, hiszen azokban az épületekben a beázások már megszűntek.

A csőtörésekből fakadó biztosítási események nagysága minden évben jelentős, de azok megelőzése nagyon nagy feladat lenne.

4.2.3 Egyéb költségek

A tavalyi évhez hasonlóan ezen a soron kerül kimutatásra a takarítás, gondnokság, szövetkezeti vezetés, felügyelő biztosi juttatás, könyvelői díjazás, kamerarendszer felügyelet, kaputelefon rendszerek felügyelete és helyi adók, az irodavezetői munka helyettesítésére ideiglenesen besegítő vállalkozás díjazása valamint a kényszertakarítás és rovarirtás költségei is.

Egyéb költségek (eFt)	2017	2017	2018
	terv	tény	terv
Rovarmentesítés	300	479	500
Takarítás/kukamozgatás	3 480	4 800	3 480
gondnokság	1 320		1 320
kényszertakarítás, kukamosás, hulladékelszállítás	150	119	500
Igazgatóság	4 830	4 774	5 415
Felügyelő biztos	1 159	1 159	1 300
Könyvelés, helyettesítés, ügyvédi díjak	3 580	3 700	3 780
Adók, illetékek		106	110

5. A 2018. évre tervezett pénzügyi változtatások

5.1 Közös költség emelés

Ahogy azt már a tavalyi és a tavaly előtt beszámolóban is jeleztük elkerülhetetlen a közös költség nagyságának változtatása, mely már jó ideje – szinte egyedülállóan a lakótelepen – változatlan. Lakásszövetkezetünk jelenlegi vezetése az elmúlt több mint hat éve alatt mindent megtett a költséghatékony működés érdekében és elkerülte a közös költség emelést.

A közös költség emelésének két fő oka van. Egyrészt a magyar gazdaságban az elmúlt évben végbement folyamatok következtében a az árak és a bérek elindultak felfelé. A szolgáltatási díjak emelkednek.

Ezen felül az állami likviditás bőség miatt jogi személyek már nem vagy csak korlátozottan tudnak hozzáférni bizonyos kamatozó kincstárjegyekhez, hogy megtakarításaikat, ha csak 2% p.a. szinten is de befektethessék. Mindez azt jelenti, hogy szövetkezetünk kamatbevételei, ahogy az már a 2017-es évben is látszott drasztikusan csökkenni fognak.

Figyelembe véve azt a tényt is, hogy a lakótelepen a közös költségek nagyságát összehasonlítva szövetkezetünk területén arányaiban még mindig az átlag alatti a közös költség nagysága és az elmúlt időszakban minden emelkedő költségek a szövetkezet vezetése gondalkodott ki, ezért most egy közös költség emelési javaslatot terjeszt a lakásszövetkezet vezetési a közgyűlés elé.

5.2 Lakástakarék pénztári megtakarítás

Mint ahogy az az előző pontban is említettük a lakásszövetkezetek és társasházak számára az idei évtől már elérhetetlen a korábban általunk is rendszeresen használt éves kamatozó kincstárjegy. Ezzel végképp megszűnt a hagyományos banki megtakarítási lehetőség, mivel a kamatok szintje nulla.

Ezt ellensúlyozandó lehetőség van lakástakarékpénztári szerződések megkötésére, melyekhez a minimális kamaton felül a befizetett összeg után bizonyos nagyságú állami támogatás is jár, de persze korlátozott nagyságban.

A szövetkezet vezetése ilyen lakástakarékpénztári szerződések megkötéséhez kéri a közgyűlés jóváhagyását.

6. Felügyelő biztosi jelentés

Elvégeztem a Lakatos úti 2. számú Lakásszövetkezet 2017. éves beszámolójának az ellenőrzését, mely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 674.445 ezer Ft, az adózott eredmény 191.484 ezer Ft és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból áll.

A vizsgálat során a Lakatos úti 2. számú Lakásszövetkezet 2017. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltam és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztem arról, hogy az éves beszámolót a vonatkozó számviteli előírások és általános alapelvek szerint készítették el.

Véleményem szerint az éves beszámoló a Lakatos úti 2. számú Lakásszövetkezet 2017. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Budapest, 2018. május 10.

Tisztelettel

Gádos Ferencné
Felügyelő biztos