

# Éves beszámoló-2016

Sallai Orsolya, mint Béke Lakásszövetkezet Felügyelő Bizottság tagjának éves beszámolója

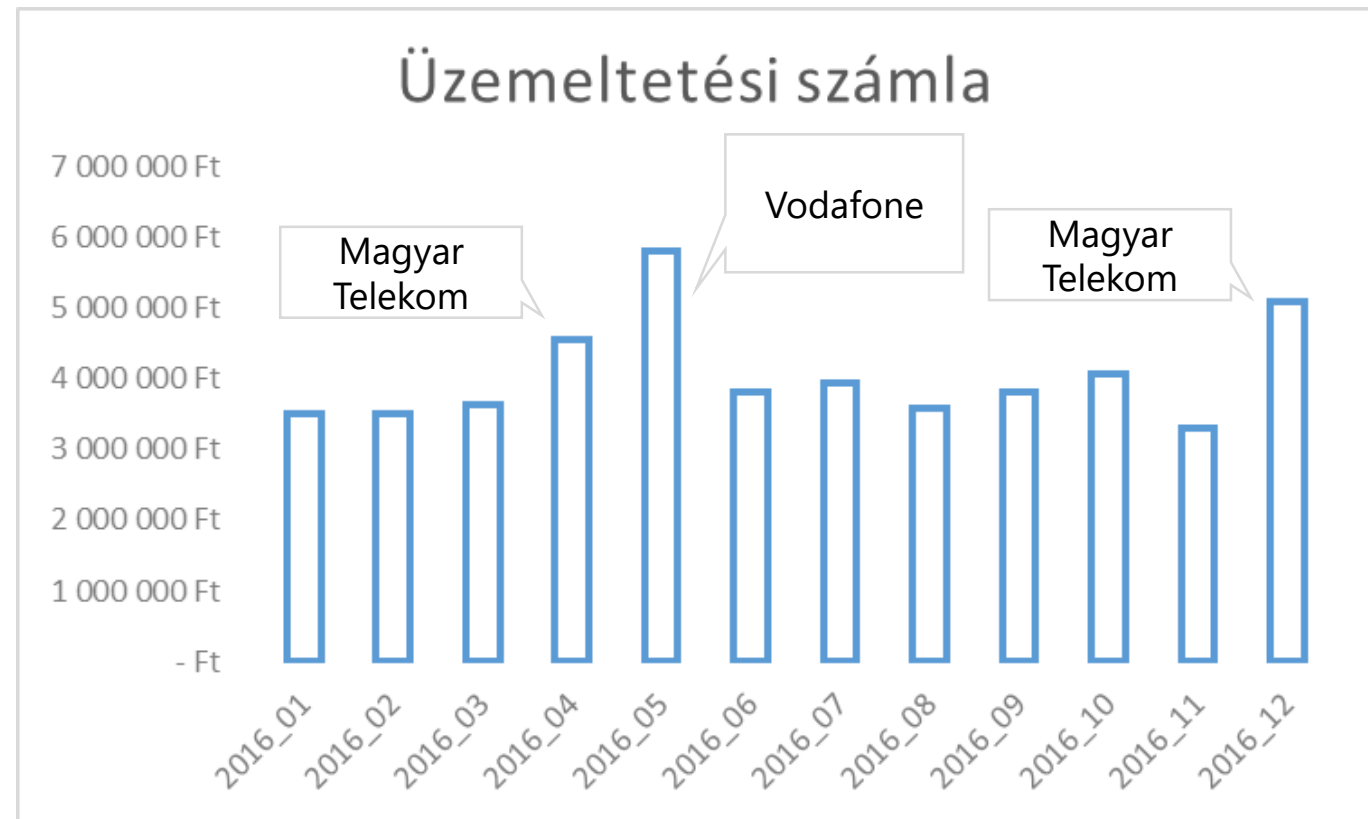
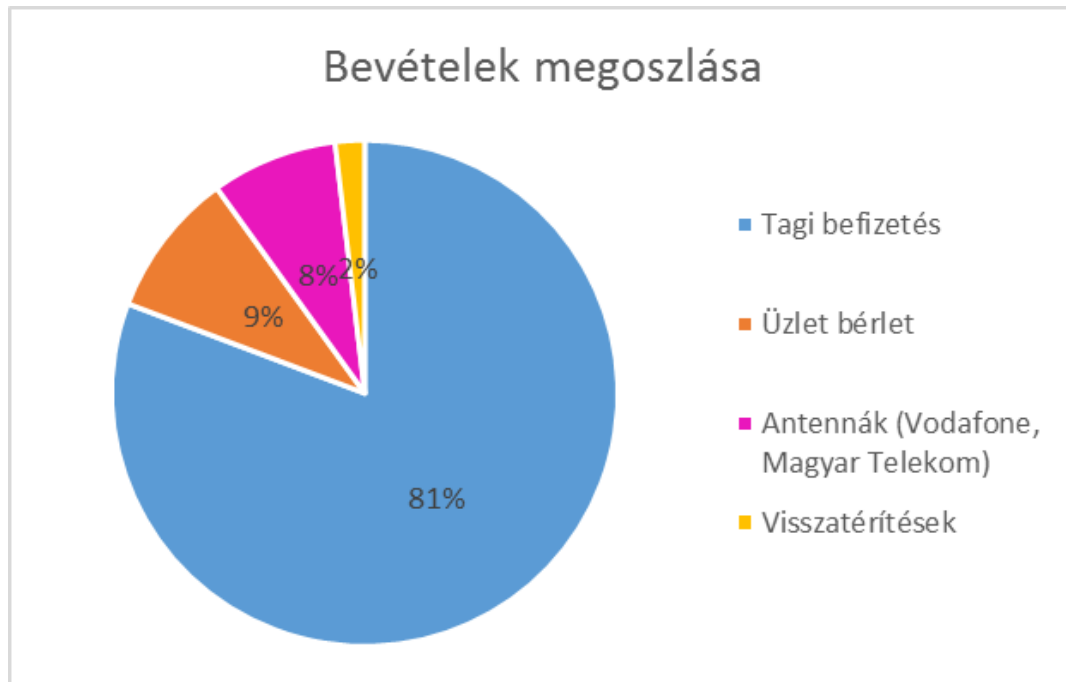
# Ellenőrzés módszere

1. Üzemeltetési számla ellenőrzése
2. Felújítási számla ellenőrzése
3. LTP számlák ellenőrzése
4. Házipénztár ellenőrzése
5. Minden kiutalt, kifizetett összeg esetében van-e számla, szerződés és teljesítési igazolás
6. Teljesítés nélkül ne kerüljenek kifizetésre összegek
7. Számlák kifizetésének ellenőrzése
8. Könyvelés, kifizetés és számlák összhangban vannak-e, esetleges eltérés esetén figyelmeztetni a Szövetkezet tagjait
9. Pontosán az az összeg került-e kifizetésre, ami a számlán feltüntetésre került
10. Szóbeli tájékoztatás kérés azon számlákról, amelyeknek nem volt szerződéses háttere, illetve a befogadott számla jogosultságáról való információk bekérése a Szövetkezet elnökétől

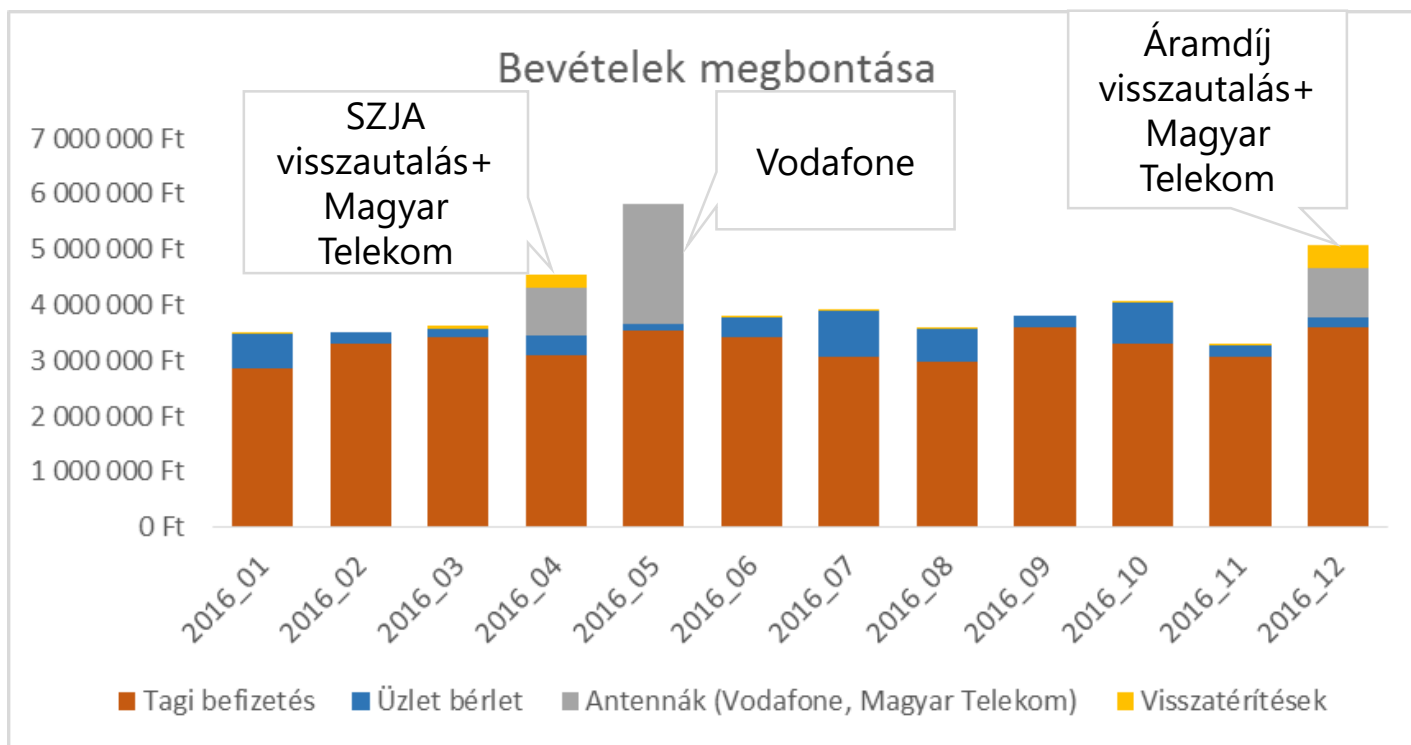


# Bevételek - 2016

- Átlag havi 4 millió Ft bevétele van a Szövetkezetnek
- Bevételeink 8%-át a Magyar Telekomtól és Vodafone-tól származó extra bevételek adják
- Fontos bevételi forrás az üzletek bérleti díja is

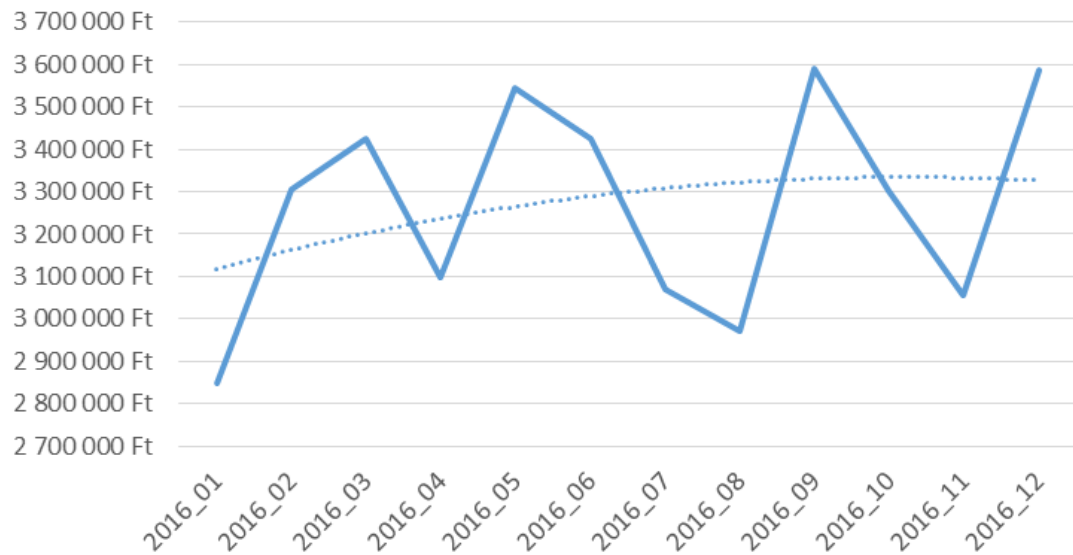


# Bevételek megbontása



- Tagok befizetései viszonylag állandóak, és növekedő tendenciát mutatnak
- Április hónapban SZJA túlfizetésünket utalták vissza, valamint a Magyar Telekom antennájából származó jövedelmünk érkezett be
- Májusban a Vodafone fizette ki antenna bérleti díját
- December hónapban az ELMÜ utalta vissza számunkra a LED korszerűsítésből és frekvencia váltó felszereléséből származó megtakarításunkat – 302 ezer Ft
- Júliusban az EURSYS Kft, augusztusban a Don Pelikán Kft fizette ki teljes tartozását, októberben a kutyakozmetikus tartozásának 45%-át rendezte.

### Tagok befizetési szokások



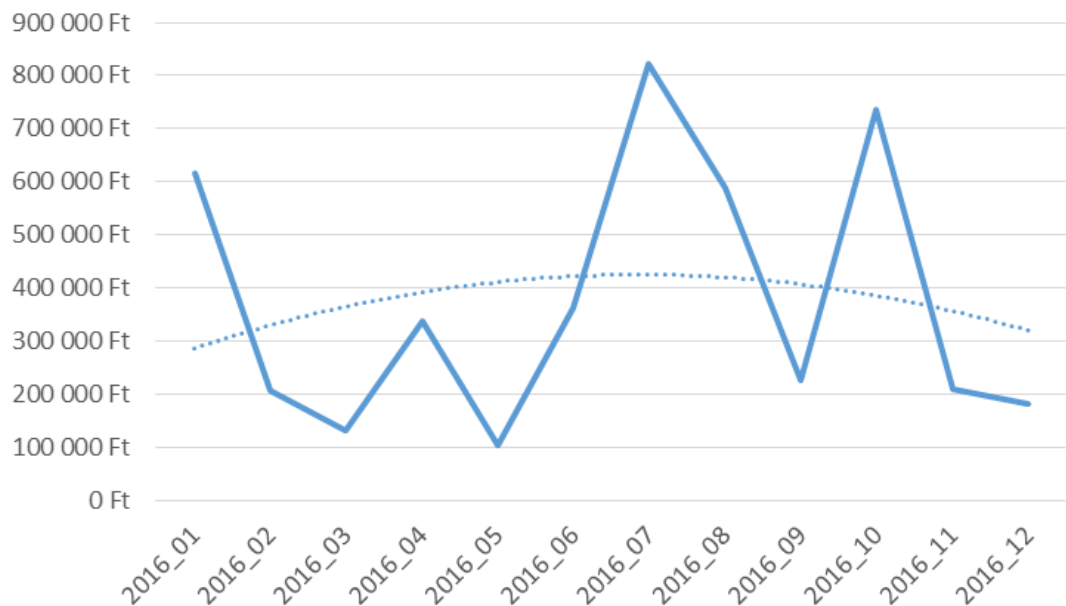
Tagok befizetései elég hullámzóak, de 3,1 millióról 3,3 millióra növekedett a havi befizetés.

Összesen 1,1 millió Ft hátralékot dolgoztak le a tagok tavalyi évhez képest!

Fizetési szokások javulnak!

3,4 millió Ft extra bevétel a hátralékok kifizetéséből!

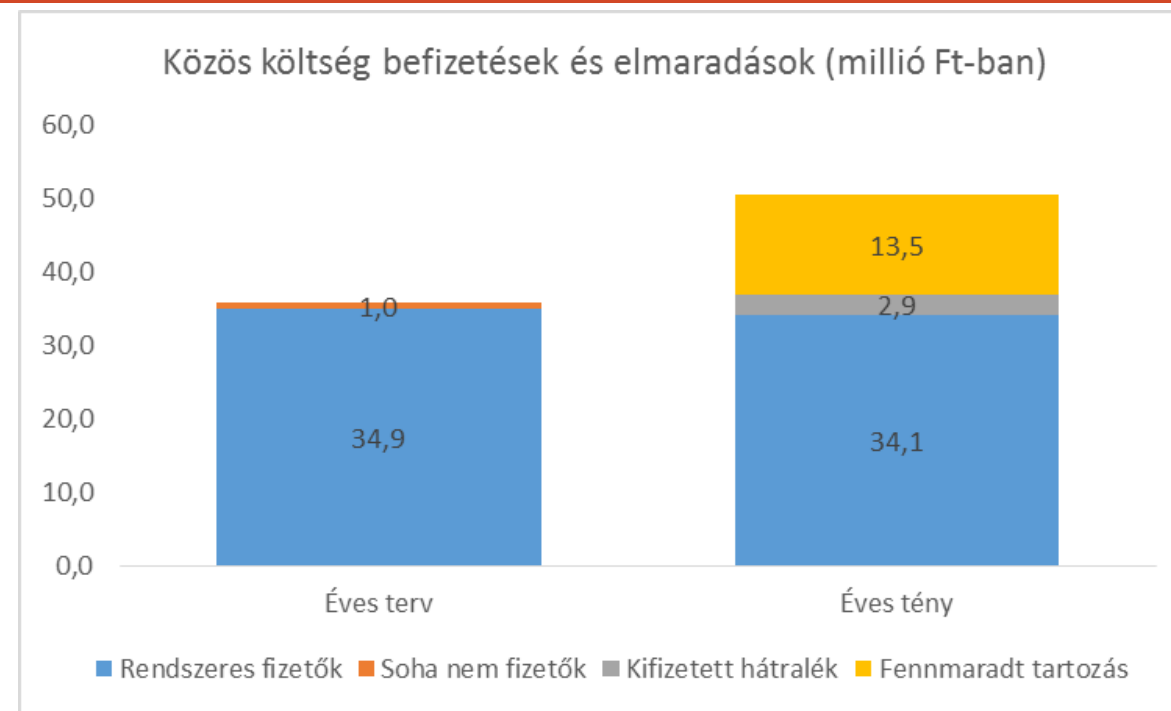
### Cégek befizetési szokása



Az üzletet bérlők 2,2 millió Ft összegben törlesztették hátralékaikat.

# Tagi befizetések és tartozások

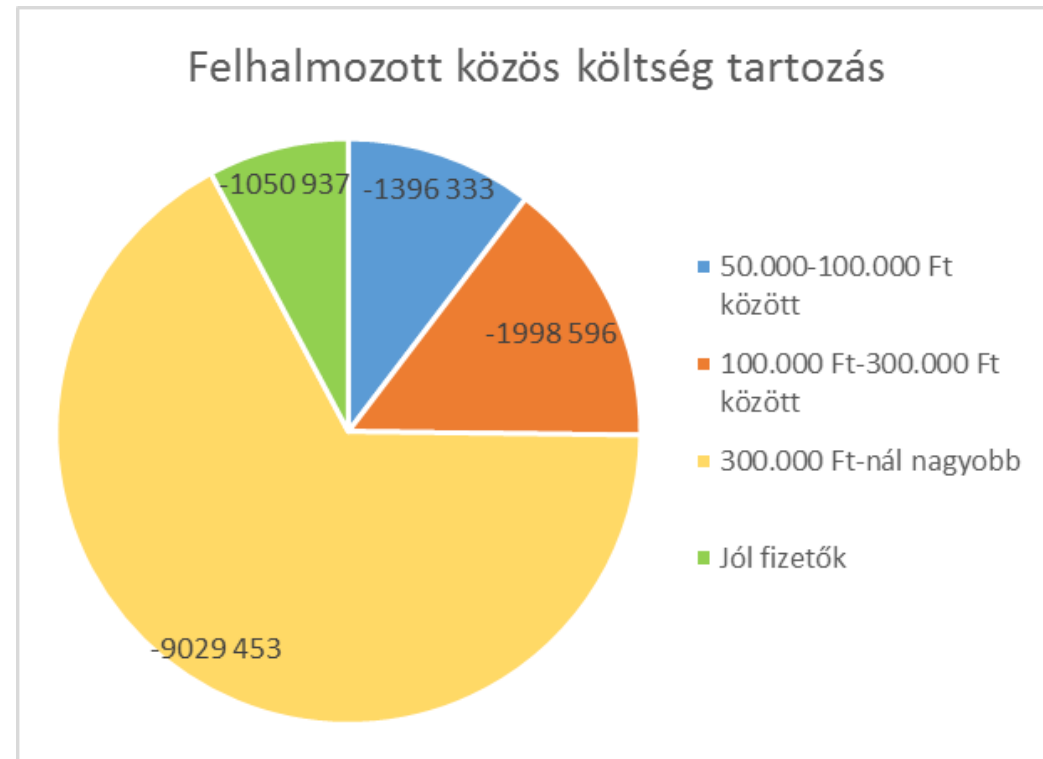
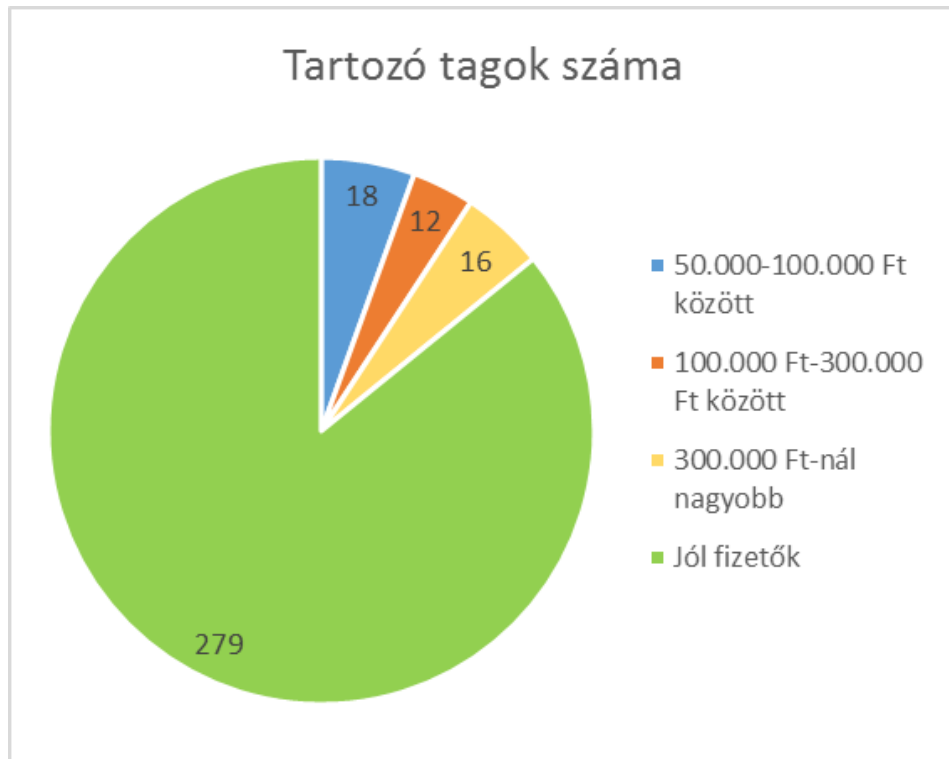
- 2,9 millió Ft-ot törlesztettek a tagok közös költség tartozásaikból
- Összesen 16 tag van, akik egyenként 300.000 Ft feletti tartozást halmoztak fel
- 19 fizetési felszólító levél ment ki, ebből 11-en átvették. 5-en egy héten belül reagáltak a részletfizetésre, 1 ember 100%-ban rendezte is tartozását.



Közös költség	Éves terv	Éves tény
Rendszeres fizetők	34,9	34,1
Soha nem fizetők	1,0	0,0
Kifizetett hátralék	-	2,9
<b>BEVÉTEL</b>	<b>35,9</b>	<b>37,0</b>
Fennmaradt tartozás	-	13,5

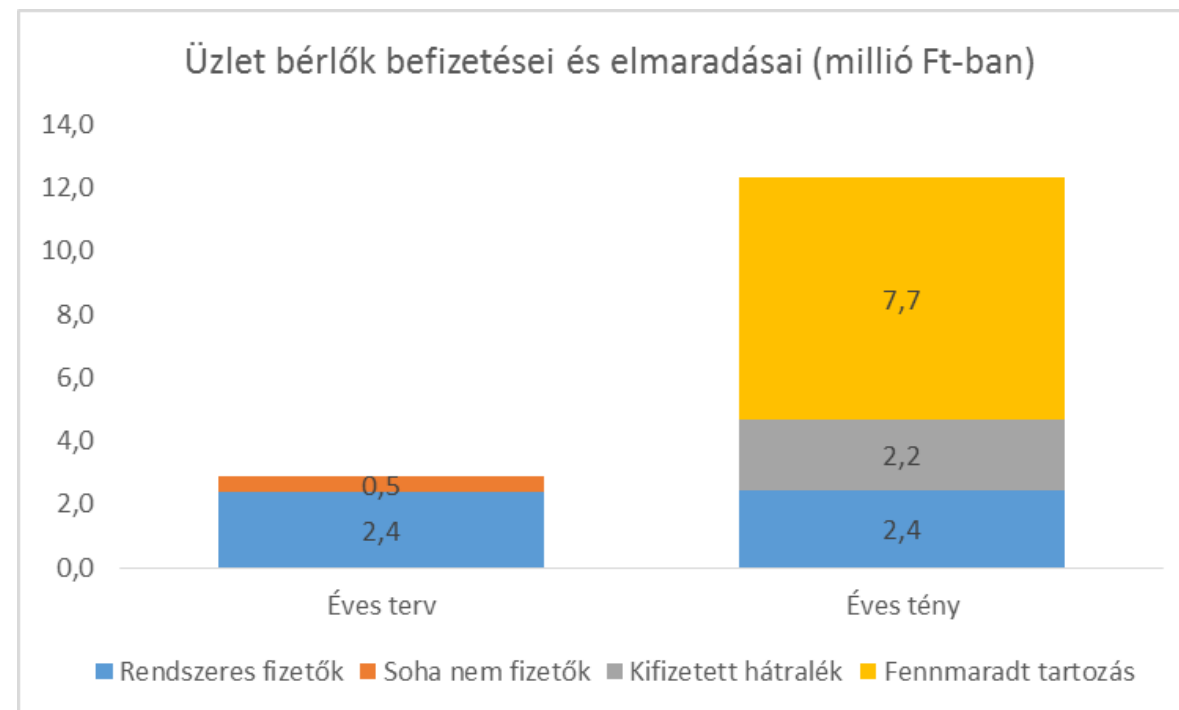
# Tartozók

- A legnagyobb problémát az a 16 tag okozza, aki 300.000 Ft-nál nagyobb tartozást halmozott fel összesen 9 millió Ft összegben



# Bérleti díj befizetések és tartozások

- A bérleti díjat fizető cégek 2,2 millió Ft értékben törlesztették elmaradásaikat, így kiugróan javult a bevételünk a bérleményekből
- 7,7 millió Ft tartozás azonban még mindig fennáll, amely tartozásból 6,7 milliót az East Generali Kft nem fizetett be. Március 1-el kiadtuk az ő üzlet helyiségét és fodrászat lesz a helyén. Sok esély nincs ennek a behajtására mert a cég felszámolás alatt áll
- Három cég, aki a legnagyobb mértékben dolgozta le elmaradását: Kutyakozmetika, Eursys Service Kft, Don Pelikan Kft. (ők hárman 2 millió Ft-ot fizettek be a szokásos bérleti díjon felül)



Üzlet bérlők	Éves terv	Éves tény
Rendszeres fizetők	2,4	2,4
Soha nem fizetők	0,5	0,0
Kifizetett hátralék		2,2
<b>BEVÉTEL</b>	<b>2,9</b>	<b>4,6</b>
Fennmaradt tartozás	-	7,7



# Egyéb tartozások és tartozások összegzése

Pince bérleti díj	Éves terv	Éves tény
Rendszeres fizetők	846 604 Ft	833 093 Ft
Soha nem fizetők	35 752 Ft	- Ft
Kifizetett hátralék	- Ft	11 000 Ft
Fennmaradt tartozás	- Ft	139 772 Ft

Gondnok bérleti díj	Éves terv	Éves tény
Gondnoki díj	450 000 Ft	473 598 Ft
Kifizetett hátralék	- Ft	48 598 Ft
Fennmaradt tartozás	- Ft	- Ft

Késedelmi kamat és végrehajtói díj	Éves terv	Éves tény
Késedelmi kamat	613 257 Ft	162 177 Ft
Végrehajtói díj	284 089 Ft	52 387 Ft
Fennmaradt tartozás	- Ft	683 074 Ft

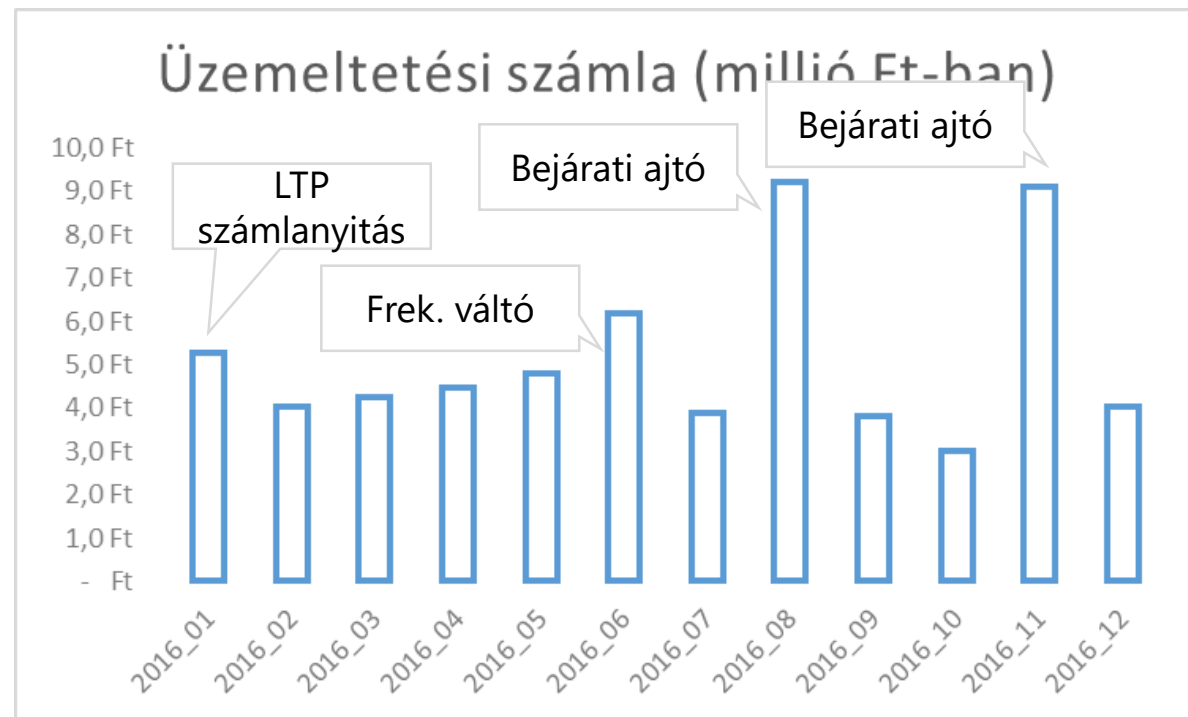
Üzlet helyiség főtáv költség	Éves terv	Éves tény
Üzlet részre jutó főtáv	143 416 Ft	52 293 Ft
Kifizetett hátralék	- Ft	- Ft
Fennmaradt tartozás		91 406 Ft

## Összegzés a teljes tartozások kapcsán:

- Ház felé teljes tartozás 22,1 millió Ft
- Túlfizetések összege 1,5 millió Ft
- **A 22,1 millió Ft-os tartozásból várhatóan 3-5 éven belül 13,2 millió Ft-ot tudunk beszedni**
- A 6,7 millió Ft-os East Generali Kft által felhalmozott tartás kiegyenlítésére nem sok esély van, mert a cég felszámolás alatt van







# Kiadások - 2016

- A házban felújítási munkálatok folytak ebben az évben:
  - Új bejárati ajtókat vettünk – 12,7 millió Ft
  - LED-es korszerűsítés - 3,3 millió Ft, aminek köszönhetően **300ezer Ft/év áramdíj megtakarítást tudunk elérni**
  - Központi kaputelefon csere – 600 ezer Ft
  - Frekvenciaváltó beszerelése - 550ezer Ft  
(235-ös lépcsőház teszt, ahol fél év alatt 170ezer Ft-ot spóroltunk meg) - **megtakarítás 3,1 milló Ft/év**

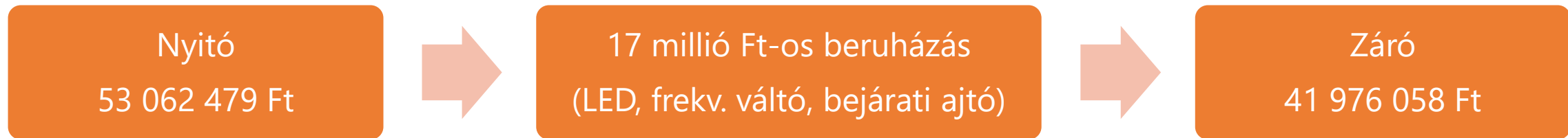


Millió Ft	2016_01	2016_02	2016_03	2016_04	2016_05	2016_06	2016_07	2016_08	2016_09	2016_10	2016_11	2016_12	Átlag
Bevételek	3,5	3,5	3,6	4,6	5,8	3,8	3,9	3,6	3,8	4,1	3,3	5,1	4,0
Kiadások	5,3	4,0	4,2	4,5	4,8	6,2	3,9	9,2	3,8	3,0	9,1	4,0	5,2

# Kiadások – top 12 beruházás nélkül

Beruházás nélkül	TÉNY Kiadás 2015 (Ft)	TERV Kiadás 2016 (Ft)	TÉNY Kiadás 2016 (Ft)	%	Megjegyzések	
Áramdíj	5 828 882	5 000 000	5 674 467	9%	<b>3,4 millió/év megtakarítás várható</b>	
Gondnoki díj	6 200 400	5 750 000	5 628 250	9%	<b>Gondnokoktól elkerült a takarítás, így az ő díjuk csökkent</b>	
Épület biztosítás	4 191 869	4 200 000	4 557 850	7%	<b>Kötelező</b>	
Felvonó karbantartás	2 673 178	2 500 000	3 894 385	6%	<b>+2,6 millió Ft munka a kötelező előírások miatt</b>	
Közösképviselet díja	3 456 000	3 746 000	3 746 000	6%	<b>Megszavaztunk +1 havi díjat a sok pereskedés miatt</b>	
Takarítás		2 400 000	2 400 000	4%	<b>2015-ben a takarítás a gondnoknál volt</b>	
Víz,csatorna díjak	1 425 905	1 500 000	2 156 847	3%	<b>Vízóra ellenőrzés szükséges!!!</b>	
Tiszteletdíjak közteherrel	1 058 446	1 800 000	2 082 200	3%	<b>2015-ös díjat 2016-ban fizettük ki</b>	
H-Mviz, csat.szer.	364 809	400 000	1 646 090	3%	<b>1 millió Ft extra kiadás strangjavítás miatt</b>	
Fűtésrendszer javítás	828 548	850 000	1 605 669	3%	<b>500 ezer Ft extra kiadás radiátorcserék miatt</b>	
Fűtési ktg-megosztás	1 500 193	1 500 000	1 400 294	2%		
Ügyvédi díj	2 547 000	1 030 000	877 282	1%	<b>Kevesebb, mint 2015-ben</b>	

# Pénzmozgások – Üzemeltetési, felújítási, LTP számla, házipénztár



	2016 Nyitó	2016 Záró
Üzemeltetési számla	4 368 468 Ft	4 168 451 Ft
Házipénztár	622 165 Ft	5 760 Ft
Felújítási számla	1 348 686 Ft	766 501 Ft
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>6 339 319 Ft</b>	<b>4 940 712 Ft</b>
LTP	46 723 160 Ft	6 010 200 Ft
Lekötött betét		31 025 146 Ft
<b>Lekötésekkel együtt</b>	<b>53 062 479 Ft</b>	<b>41 976 058 Ft</b>

- **Azonnal felhasználható pénzkeretünk 4,9 millió Ft**
- **LTP-n felbontottuk a lejárt megtakarítást (10 db LTP számla), ezt kötöttünk le a felújítási számlán (31 millió Ft)**
- **Újabb 10 db LTP-t kötöttünk januárban (az itt lévő 6 millió Ft-hoz még 7 évig nem nyúlhatunk hozzá)**
- **Újbóli költségek, felújítások indítása nem javasolt saját forrásból, célszerűbb lenne a hitelfelvétel, mert összesen 150 millió Ft-nyi beruházás vár ránk (víz, fűtésrendszer, lift, oldalfalak szigetelés, erkélyek)**

# Megtakarítási és bevételi lehetőségek

Áramváltók beszerelése, ezzel áramdíj csökkentése  
(~**3,1 millió Ft/év**, 235-ös ház tesztje alapján)

LED korszerűsítésből adódó áramdíj megtakarítás (~**200.000 Ft/év**)

LÉTÉSZ (Lakásszövetkezetek és Társasházak Érdekképviselői Szakmai Szövetsége) tagság felmondása (**207.000 Ft/év**)

Közös költség és bérleti díj tartozások további behajtása (5 éven belül 13,2 millió Ft tartozás kiegyenlítése várható)

# Ellenőrzéskor talált hiányosságok

1. Felügyelő bizottság két tagjának az augusztusi tisztelet díja kétszer lett elutalva: egyszer augusztus 9-én, másodszor december 12-én. (Molnár Zoltán 2017.01.13-án, Lakatos Lajosné 2017.01.17-én utalta vissza az összeget.)
2. 5 db számla eredeti példányát nem találtam meg:
  1. 87.109 Ft-ról szóló vízszámla
  2. 47.595 Ft-ról szóló áramszámla
  3. 47.598 Ft-ról szóló áramszámla
  4. 52.100 Ft-ról szóló ügyvédi költség kifizetéséről szóló számla
  5. 1.305.964 Ft-ról szóró épületbiztosítás negyedéves számlája (kiutalás jogos volt a szerződésünk alapján)
3. Teljesítési igazolások hiánya, szerződés megrendelő lapok hiánya

# Beszámoló elérhetősége

A weboldalon lehetőség van továbbá:

- Hibákat bejelenteni
- Értesítéseket kérni az új hírekről
- Megnézni az aktualitásokat

The screenshot shows a web browser window with the URL bekelako.hu. The page title is "Béke Lakásfenntartó Szövetkezet". The navigation menu includes "HÍREK", "HÁZIREND", "FONTOS TUDNIVALÓK", "BESZÁMOLÓK", and "BÉKELAKÓK FÓRUM". The main content area features two news items:

### Hírek

#### Szövetkezet 2016. évi kiadásai és 2017-es költség tervek

Tisztelt Tulajdonosok! Csatoljuk a 2016 évi beszámolót és a 2017. évi költség tervet. Tisztelettel Neufeld Jenő, Adler Marietta

Posted in [Hír](#) | [Leave a comment](#)

#### Közgyűlés 2017.05.15-én

Tisztelt Lakóközösség! Meghívjuk Önöket a május 15-én tartandó közgyűlésre, amelyet a 1116 Budapest, Mezőkövesd út 10. Szent II. János Pál Iskolaközpontban tartunk meg 17.30-tól. Csatoltuk a 2017 májusi meghívót és a meghatalmazást. A beszámolót később fogjuk csatolni.

Posted in [Meghívó](#) | Tagged [Közgyűlés](#), [meghívó](#) | [Leave a comment](#)

#### Felügyelő bizottság fogadó órái

A Béke lakásszövetkezet felügyelő bizottsága a tulajdonosok kérésére fogadó órát tart az

The right sidebar contains the following sections:

#### ELÉRHETŐSÉGEINK

Közös képviselő és felügyelő bizottság elérhetősége:

bekeszovetkezet@gmail.com

Amennyiben levelet ír, kérjük tüntesse fel pontosan melyik lakás ügyében van kérdése.

#### KERESŐ

Search...

#### BEJELENTKEZÉS

Username: