

## Beszámoló

### **a Felügyelő Bizottság munkájáról és jelentés a 2024. évi lakásszövetkezeti tevékenység ellenőrzéséről és a zárszámadás felülvizsgálatáról**

A Felügyelő Bizottság (továbbiakban FB) beszámol a küldöttgyűlésnek a tárgyi évben folytatott ellenőrző tevékenységéről, valamint a zárszámadás felülvizsgálatáról. Az FB ebben az évben is a Lakásszövetkezet (továbbiakban: Szövetkezet) Alapszabályában, valamint a Szervezeti és Működési Szabályban rögzített területeken és módon végezte munkáját. A vizsgálatoknál és ellenőrzések során leszűrt tapasztalatainkkal, megfogalmazott javaslatainkkal továbbra is elő kívánjuk segíteni a Szövetkezet hatékonyabb és szabályozottabb működését.

Megállapításainkat és javaslatainkat vizsgálati jelentésekben valamint az FB üléseken felvett jegyzőkönyvekben rögzítettük. Minden alkalommal képviseltettük magunkat a testületi üléseken és tanácskozásokon. Részletes tevékenységünkről az alábbiakban számolunk be.

#### **1. Vagyongazdálkodás és befektetések ellenőrzése, lépcsőházi lakástakarék képzéssel kapcsolatos helyzet**

A Felügyelő Bizottság a munkatervében rögzítettek szerint ellenőrizte a Szövetkezet 2024. évi vagyongazdálkodását és befektetéseit, valamint a lépcsőházi lakástakarék képzéssel kapcsolatos helyzetet. A rendelkezésre álló dokumentumok vizsgálata alapján megállapítható, hogy a vagyongazdálkodási tevékenység és a befektetések kezelése a korábban kialakult gyakorlat szerint az aktuális konzervatív befektetési lehetőségeknek megfelelően történik.

A Szövetkezet a pénzeszközeit továbbra is az OTP Banknál kínált lehetőségekből köti le.

A pénzeszközök továbbra is a mérsékelt kockázati besorolású az OTP OPTIMA Tőkegarantált Befektetési Jegyeiben vannak elhelyezve.

A vizsgált időpontban (2024.12.31) 1 514 895 267 Ft volt az OPTIMA befektetési jegy könyv szerinti értéke, ez 140 225 706 Ft-tal haladta meg az elmúlt év hasonló időpontjában lévő állományt.

Az FB továbbra is javasolja, hogy a Szövetkezet az alapszabályában lefektetett célok megvalósítása érdekében az elkövetkező időszakban is a konzervatívabbnak mondható befektetési formákat alkalmazza, azonban célszerű lenne más bankok befektetési lehetőségeit is folyamatosan összehasonlítani az OTP befektetési lehetőségeivel és a különböző banki költségelemekkel.

Fentiek érdekében, kérjük az Igazgatóságot, hogy a témát a 2025-ben ismételten tűzze napirendre.

A Szövetkezet tulajdonában álló garázsok kiadása az előírások szerint történik.

A Szövetkezet irodaházában 2024.12.31-én 3 bérlő bérelt helyiséget, amelyekért havi szinten összesen 155 576 Ft bérleti díjat fizetnek a Szövetkezet részére.

A vizsgált időpontban (2024.12.31) az OTP lakástakarék állomány 15 412 615 Ft volt.

#### **2. A 2024. évi felújítási munkák eljárási szabályzat szerinti elvégzésének ellenőrzése**

A Felügyelő Bizottság a munkatervében rögzítettek szerint áttekintette az épületek felújítási munkáira vonatkozó "Eljárási Rend" gyakorlatban történő alkalmazását.

A személyes konzultáció és a rendelkezésre bocsátott dokumentumok vizsgálata alapján az alábbiakat állapítottuk meg:

2024. első negyedévében 20 db 500000 Ft-ot meghaladó felújítási munkát végeztek el.

Itt a 20 db munkából a Futórózsa utca 81. épület utólagos hőszigetelése a munkák értékének 56,8%-át tette ki.

2024. II.-VI. negyedévében 28 db 1MFt Ft-ot meghaladó felújítási munkát végeztek el.

Az év során az egyes munkák értéke 0,577 – 37,01 millió forint között változott.

**ÖSSZEFOGÁS**  
**LAKÁSSZÖVETKEZET**  
**Felügyelő Bizottsága** 1165 Budapest, Hilda utca 1.

2024.I. negyedév 500000 Ft feletti munkák				2024.II.- IV. negyedév 1MFt feletti munkák		
Munka típusa	Darab	Érték (Ft )	Érték ( % )	Darab	Érték (Ft )	Érték ( % )
Homlokzat, tető, lábazat és panel hézag szigetelés	7	49 543 907	76,0	6	16 158 563	25,7
Ajtó, ablak, korlát csere	3	2 996 454	4,5	5	13 806 742	22,1
Festés, burkolat javítás, vízhálózat javítás	5	6 880 119	10,6	9	15 862 438	25,3
Egyéb munkák	5	5 781 675	8,9	8	16 879 358	26,9
<b>Összesen:</b>	<b>20</b>	<b>65 202 155</b>	<b>100</b>	<b>28</b>	<b>62 707 101</b>	<b>100</b>

A felújítási munkák alapvetően az Eljárási Rend előírásainak megfelelően kerültek lebonyolításra. Az eljárási rendben előírt dokumentumok alkalmazva vannak.

A döntések előkészítésében a lakóközösségek részt vesznek az esetek nagy részében a lakók ragaszkodnak az általuk hozott kivitelezőhöz, így több esetben továbbra sem kerül sor más ajánlat bekérésére. Az elvégzett munkák 79%-ban csak egy ajánlat alapján döntöttek a felújítás elvégzéséről. A több ajánlattal rendelkező munkák esetében nagyrészt az olcsóbbat, de több esetben a műszaki tartalom miatt a drágább ajánlatot fogadták el. A lakótelepen elvégzett munkák referenciája továbbra is döntő jelentőségű a kivitelező kiválasztásánál.

Sajnos egyre nehezebb ajánlatot bekérni a különböző munkák elvégzésére.

Az elkészült munkákról - két eset kivételével - készült „Átadás – Átvételi” Jegyzőkönyv.

Az építési napló vezetésében jelentős előrelépés történt az előző évekhez képest, az elvégzett 19 db 2MFt feletti munka dokumentálására – egy kivételével - alkalmazták az építési naplót. Az eljárási rend II.4.pontja előírja

"A bruttó 2 millió Ft feletti felújítási munkálatok esetében kötelező előírni az építési napló vezetését." Az „Eljárási Rendben” rögzített bizottsági jegyzőkönyvek és szerződések többségében megfelelnek a tartalmi és formai követelményeknek.

### 3. A 2024. év végi leltározás és selejtezések ellenőrzése

A Felügyelő Bizottság (továbbiakban FB) a munkatervében rögzítettek szerint áttekintette a 2024. év végi selejtezéseket, valamint az év végi leltározást 2024. december 31. határidővel.

Személyes konzultáció és a rendelkezésre bocsátott dokumentumok vizsgálata alapján az FB az alábbi megállapításokat tette:

Az anyag *kategóriában* 71.097.- Ft összegben (42 féle anyag, 62 tétel) került selejtezésre elhasználódás miatt.

A fogyóeszköz kategóriában 17 féle fogyóanyag (darabszám 58), került selejtezésre, amelyek rendeltetés szerű használatra alkalmatlanná váltak.

Munkatervünk szerint megtörtént a leltározási jegyzőkönyv ellenőrzése. Ennek során több tétel meglétét és darabszámát ellenőriztünk, a könyveléseket rendben találtuk, a jegyzőkönyv áttekinthető és pontos. A megbízott raktárvezető – a munkahelyi vezetője minősítése szerint – a munkahelyi leírásban rögzítettek szerint, jól végzi munkáját.

A leltározás során 9690.- Ft többlet, illetve 5269.- Ft hiány mutatható ki. A kimutatott hiány főkönyvi rendezése megtörtént.

A raktárkészlet nyilvántartásában, mind a ki- és bevételezési nyilvántartásban, illetve a selejtezési jegyzőkönyvben lekönyvelt tételekben minden szabályszerűen történik.

A raktárban a szokásos rendet találtuk.

#### **4. Panaszos ügyek**

2024. évben az FB-hez 4 bejelentés érkezett

1. Régóta téma a „galambok” ügye a Szövetkezet területén. Sajnos ez a téma egész Budapesten létezik, amire jelenleg egyértelmű megoldások nincs. A rendelkezésre álló lokális megoldások ( túske, galamb befogás, stb) nem tudnak hatékony megoldást biztosítani.

Továbbra is kérjük az Igazgatóságot, hogy foglalkozzon a témával, aminek keretében vegye fel a kapcsolatot az önkormányzattal. Készítsen tájékoztató anyagot a lakók részére, melyben tájékoztatást adnak a lehetséges megoldásokról és a megelőzési lehetőségekről. Célszerűnek tartjuk egy tájékoztató fórumot is tartani szakértők részvételével.

2. Egy régóta húzódoó beázási problémát sikerült az elmúlt évben lezárni, mivel a probléma megoldódott és az Igazgatóság döntése értelmében az érintett részére a biztosítási önrész megtérítésre került.

3. Egy korlát javításával kapcsolatban érkezett bejelentés az FB-hez.

A témában személyes egyeztetéseket folytattunk a Szövetkezet illetékeseivel és a bejelentővel.

A bejelentő a Szövetkezet által elvégzett munka minőségével kapcsolatban emelt kifogást, valamint azt is kifogásolta, hogy nem tájékoztatták arról, hogy az erősen korrodálódott korlát javítása csak az elvégzett minőségben valósítható meg. Az FB álláspontja szerint az elvégzett munka minőségének megítélésénél figyelembe kellett venni, hogy az érintett korlát már régi és rossz műszaki állapotban volt a javítás előtt. Nem a teljes korlát került cserére, hanem csak egy része.

Véleményünk szerint a használt több felületi hibával rendelkező erősen rozsdásodott korlát festését nem lehetett olyan minőségben elvégezni mintha egy új acélszerkezetből készült korlátot kellett volna lefesteni.

Az érintettel egyeztetve megállapodtunk, hogy az FB 2025. évi munkatervében szerepeltetni fogja az épületek felújításával foglalkozó „Eljárási Rend” felülvizsgálatát abból a szempontból is, hogy érvényesülnek-e az SZMSZ XI. fejezetében a tagsági ügyekre vonatkozó követelmények.

4. Erősáramú hibák kijavításával kapcsolatban kérték az FB segítségét.

Az FB többszörösen egyeztetett az érintettekkel, valamint a téma mihamarabbi, mindenki számára elfogadható lezárása érdekében személyes egyeztetést végeztünk.

A panaszos a megbeszélés végén megelégedéssel vette tudomásul a felmerült hibák kijavítására vonatkozó megállapodást. A hibák kijavítására a kivitelező 2025. március 31-i határidővel vállalkozott. A kivitelezővel a Szövetkezet a szerződést aláírta.

#### **5. A 2025. évi tervezési segédlet és a Műhely munkájának értékelése**

Az FB a kiadott tervezési segédletet megtárgyalta.

Az előkészítés során már ismert volt, hogy a közüzemi díjak továbbra sem változnak, így nem szükséges a díjak emelése.

Az FB az elmúlt éves és a 2025-re prognosztizált gazdasági adatokat figyelembe véve mind a bérek mind a különböző költségelemek esetében a gazdasági realitásokhoz igazodó változtatásokat javasol. A szépkártya tervezési számai nem láthatók a tervezési adatok között.

A karbantartási és Szövetkezeti általános költség emelésének mértéke nincs meggyőző szám adatokkal alátámasztva.

A tervezési segédletben, ahol az inflációra és egyéb áremelkedésekre történik hivatkoznunk, ott célszerű megjelölni a konkrét szám adatokat és a számítás alapját. A Szövetkezeti általános költség minden egyes elemére be kell mutatni a tervszámokat, a tény adatokat és azokat a konkrét szám adatokat, ami alapján

tervezik változtatni az egyes költség elemeket. Ezen adatokból kell meghatározni a költségelem változtatásának mértékét.

A felújítási alap képzés jelenlegi gyakorlata nem tudja biztosítani a szükséges takarékoskodást a várható feladatok elvégzésére.

Felújítási alap képzést akkor lehet a lépcsőházi önkormányzatokra bízni, ha az működik és tudják, hogy milyen feladatok, költségkifizetések várhatóak a jövőben. Reméljük az épületek állagfelmérése kapcsán a lakóközösségek konkrét, többfajta tájékoztatást kapnak a vonatkozó felújítási feladatokról. Jelenlegi gyakorlat szerint semmi nem ösztönzi a lakókat a takarékoskodásra, a különböző felújítási munkákra való felkészülésre. Egyetértünk a tömbfűtéses épületek esetében a kazán rekonstrukcióra létrehozandó önálló, zárolt felújítási alap létrehozásával.

Az FB pozitívként értékeli, hogy a Műhely a 2024. évi árbevételét tervszinten felül teljesítette.

Annak továbbra sem látjuk értelmét, hogy az éves árbevételi tervet havonta egyenlő arányban osztják szét.

Továbbra is fenntartjuk álláspontunkat, amíg a Műhely működési rendszere a jelenlegi rendszerben történik, addig nem lehet egyértelmű eredmény elvárásokat támasztani a Műhellyel szemben, viszont célszerű lenne az előre tervezhető munkákról évente előzetes tervet készíteni.

Nincs indokolva, hogy a Műhely 2025. évre vonatkozó árbevételi tervét milyen megfontolások, számadatok alapján tervezték meg. A tervezett műveleti díjakat elfogadhatónak tartjuk.

## 6. Zárszámadás vizsgálata

A Felügyelő Bizottság felülvizsgálta a Szövetkezet 2024. évi zárszámadását, és a rendelkezésre bocsátott dokumentumok alapján a következő megállapításokat teszi:

### ➤ Mérleg vizsgálata

Mérlegsor		2023. év	2024. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
A	Befektetett eszközök	113 945 841	116 004 615	2 058 774	101,81%
B	Forgóeszközök	1 488 693 380	1 630 666 883	141 973 503	109,54%
C	Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0	0,00%
<b>ESZKÖZÖK</b>		<b>1 602 639 221</b>	<b>1 746 671 498</b>	<b>144 032 277</b>	<b>108,99%</b>

Mérlegsor		2023. év	2024. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
D	Saját tőke	634 168 597	712 051 595	77 882 998	112,28%
	<i>Mérleg szerinti eredmény</i>	<i>147 412 288</i>	<i>139 494 523</i>	<i>-7 917 765</i>	<i>94,63%</i>
E	Céltartalékok	0	0	0	0,00%
F	Kötelezettségek	5 908 298	6 274 078	365 780	106,19%
G	Passzív időbeli elhatárolások	815 150 038	888 851 302	73 701 264	109,04%
<b>FORRÁSOK</b>		<b>1 602 639 221</b>	<b>1 746 671 498</b>	<b>144 032 277</b>	<b>108,99%</b>

A mérleg főösszege 144 032 277 Ft-tal, 8,991 %-kal nőtt, míg az eredmény 7 917 765 Ft-tal, 5,37%-kal, minimális mértékben csökkent az előző évhez képest.

Megvizsgálva az utolsó 5 év adatait megállapíthatjuk, hogy a vagyon növekedése folyamatos az előző évekhez képest. A 2024-es év mérleg szerinti eredményének csekély mértékű csökkenését – 2023. évhez viszonyítva – többek között az általános költségeknek a bevételekhez viszonyított nagyobb arányú növekedése okozza.

Változások az előző év adataihoz képest:

Mérlegsor		2020.év	2021.év	2022.év	2023. év	2024. év
A	Befektetett eszközök	89 322 332	25 132 537	-3 525 758	3 016 730	2 058 774
B	Forgóeszközök	89 322 333	68 309 388	94 938 522	144 179 269	141 973 503

**ÖSSZEFOGÁS**  
**LAKÁSSZÖVETKEZET**  
Felügyelő Bizottsága 1165 Budapest, Hilda utca 1.

C	Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0	0	0
<b>ESZKÖZÖK</b>		<b>178 644 665</b>	<b>93 441 925</b>	<b>91 412 764</b>	<b>147 195 999</b>	<b>144 032 277</b>

Mérlegsor		2020.év	2021.év	2022.év	2023. év	2024. év
D	Saját tőke	533 683 366	27 436 963	39 102 541	33 945 727	77 882 998
	<i>Mérleg szerinti eredmény</i>	<i>88 949 692</i>	<i>4 348 835</i>	<i>7 618 349</i>	<i>46 495 412</i>	<i>-7 917 765</i>
E	Céltartalékok	0	0	0	0	0
F	Kötelezettségek	15 485 401	143 298	-9 504 112	-216 289	365 780
G	Passzív időbeli elhatárolások	632 470 074	61 512 729	54 196 086	66 971 149	73 701 264
<b>FORRÁSOK</b>		<b>1 270 588 533</b>	<b>93 441 825</b>	<b>91 412 864</b>	<b>147 195 999</b>	<b>144 032 277</b>

• **ESZKÖZÖK**

Számla-csoport		2023. év	2024. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
12	Ingatlanok	93 230 000	90 631 000	-2 599 000	97,21%
14	Egyéb gép, berend., felsz.,jármű	9 717 000	9 961 000	244 000	102,51%
15	Beruházások, felújítások	0	0	0	0,00%
18	Egyéb tartósan adott kölcsönök	10 998 841	15 412 615	4 413 774	140,13%
<b>1</b>	<b><i>Befektetett eszközök</i></b>	<b><i>113 945 841</i></b>	<b><i>116 004 615</i></b>	<b><i>2 058 774</i></b>	<b><i>101,81%</i></b>
21	Alapanyagok	6 347 251	8 335 668	1 988 417	131,33%
22	Segédanyagok	310 239	408 451	98 212	131,66%
23	Egyéb anyagok	651 346	576 716	-74 630	88,54%
24	Fogyóeszközök	1 076 483	832 072	-244 411	77,30%
27	Árkülönbözetek	0	0	0	0,00%
<b>2</b>	<b><i>Készletek</i></b>	<b><i>8 385 319</i></b>	<b><i>10 152 907</i></b>	<b><i>1 767 588</i></b>	<b><i>121,08%</i></b>
31	Követelések vevőktől	517 017	794 092	277 075	153,59%
32	Követelések tagi elszámolásból	3 312 173	5 027 575	1 715 402	151,79%
35	Követelések hitelviszonyból	0	0	0	0,00%
36	Egyéb követelések	16 800	300 000	283 200	1785,71%
37	Értékpapírok	1 374 669 561	1 514 895 267	140 225 706	110,20%
38	Pénzeszközök	101 792 510	99 497 042	-2 295 468	97,74%
<b>3</b>	<b><i>Követelések, püieszközök, AIE</i></b>	<b><i>1 480 308 061</i></b>	<b><i>1 620 513 976</i></b>	<b><i>140 205 915</i></b>	<b><i>109,47%</i></b>
<b>ESZKÖZÖK</b>		<b>1 602 639 221</b>	<b>1 746 671 498</b>	<b>144 032 277</b>	<b>108,99%</b>

A mérleg főösszegének emelkedését eszköz oldalon a készletek 20%-on felüli, valamint a követelések, ezen belül főként az értékpapírok állományának több, mint 10 %-os növekedése okozta. Ez utóbbi önmagában 140 millió forintos növekedést jelent.

A Szövetkezet 2024. 12. 31-én 201 261 135 db OPTIMA értékpapírral rendelkezett, 8,48202 Ft/db árfolyamon a befektetés 2024. 12. 31-i, piaci értéke 1 707 100 972,- Ft. A könyvszerinti értéke 1 514 895 267,- Ft a nem realizált árfolyam nyereség 192 205 705,- Ft. Az értékpapír állomány 2024 évben 5 901 242 db-bal növekedett, a realizált árfolyam nyereség pedig 90 227 835 Ft volt.

A Szövetkezet befektetési tevékenysége továbbra is pozitív eredményt ért el a korábbi évekhez hasonlóan.

**ÖSSZEFOGÁS**  
**LAKÁSSZÖVETKEZET**  
**Felügyelő Bizottsága** 1165 Budapest, Hilda utca 1.

Nagyobb arányú növekedés még a tartósan adott kölcsönök esetében figyelhető meg, ez a Szövetkezet épület szigetelési programjához kapcsolódik, viszont összességében az eredményt nem befolyásolja, mivel pénzeszköz csökkenéssel is jár.

Még egy elem igen nagymértékű növekedése szembe tűnő, a kintlévőségeké, mely mind a vevőkövetelés, mind a tagi követelés esetében meghaladja az 50%-ot.

A rendelkezésünkre bocsátott kimutatások alapján megállapítottuk, hogy 10 bérlő nem fizetett határidőre, ebből két bérlő tartozása több éves, míg a többi esetben minimális – 7-14 nap közötti – a fizetési késedelem.

Követelések mérlegértéke az utolsó öt évben:

Számclacsoport		2020.év	2021.év	2022.év	2023. év	2024. év
31	Követelések vevőktől	4 943 095	2 025 449	702 311	517 017	794 092
32	Követelések tagi elszámolásból	6 925 995	5 974 938	3 485 681	3 312 173	5 027 575
35	Követelések hitelviszonyból	0	0	0	0	0
36	Egyéb követelések	800			16 800	300 000
<b>Összesen</b>		<b>11 869 890</b>	<b>8 000 387</b>	<b>4 187 992</b>	<b>3 845 990</b>	<b>6 121 667</b>

Láthatjuk, hogy a követelések növekedése az idei évben első sorban a tagi elszámolásokból adódik, arról nincs információnk, hogy mi az oka a növekedésnek, de az adósságkezelése a Szövetkezetnek az utóbbi években igen hatékony volt, feltételezzük, hogy ez a tendencia a következőkben is folytatódni fog.

• **FORRÁSOK**

Számclacsoport		2023. év	2024. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
411	Jegyzett tőke és tőkeváltozások	634 168 597	712 051 595	77 882 998	112,28%
<b>41</b>	<b>Saját tőke</b>	<b>634 168 597</b>	<b>712 051 595</b>	<b>77 882 998</b>	<b>112,28%</b>
432	HL.felújítási hitelek	0	0	0	0,00%
<b>43</b>	<b>Hosszúlejáratú kötelezettségek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
442	Belföldi szállítók	673 193	489 240	-183 953	72,67%
<b>44</b>	<b>Rövidlejáratú kötelezettségek</b>	<b>673 193</b>	<b>489 240</b>	<b>-183 953</b>	<b>72,67%</b>
461	Társasági adó elszámolása	3 459 000	3 863 000	404 000	111,68%
462	Személyi jövedelemadó elszámolása	0	0	0	0,00%
463	Ktgvetési befizetési kötelezettségek	8 274 485	10 091 697	1 817 212	121,96%
464	Ktgvetési befizetési köt.teljesítése	-8 274 485	-10 091 697	-1 817 212	121,96%
469	Helyi adók elszámolása	71 062	104 300	33 238	146,77%
<b>46</b>	<b>RL.kötelezettségek adók miatt</b>	<b>3 530 062</b>	<b>3 967 300</b>	<b>437 238</b>	<b>112,39%</b>
473	TB kötelezettség	0	0	0	0,00%
476	RL.kötelezettség m.váll, tagokkal szemben	141 973	82 868	-59 105	58,37%
479	Különlétele RL.kötelezettségek	1 563 070	1 734 670	171 600	110,98%
<b>47</b>	<b>Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek</b>	<b>1 705 043</b>	<b>1 817 538</b>	<b>112 495</b>	<b>106,60%</b>
<b>48</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>815 150 038</b>	<b>888 851 302</b>	<b>73 701 264</b>	<b>109,04%</b>
<b>49</b>	<b>Mérleg szerinti eredmény (adózás előtti)</b>	<b>147 412 288</b>	<b>139 494 523</b>	<b>-7 917 765</b>	<b>94,63%</b>
<b>FORRÁSOK</b>		<b>1 602 639 221</b>	<b>1 746 671 498</b>	<b>144 032 277</b>	<b>108,99%</b>

Forrás oldalon nagyobb mértékű növekedés egyrészt a tartalék növekedéséből adódik, melyet befolyásolt az előző évi pozitív mérleg szerinti eredmény is.

A másik befolyásoló tényező a passzív időbeli elhatárolások emelkedése.

A többi vagyonelem változása – összegéből adódóan – elhanyagolható mértékű.

A bevételek és a kiadások is növekedtek az előző évhez képest, de a kiadások nagyobb mértékben, így a mérleg szerinti eredmény 5,37%-kal 7 917 765 Ft-tal csökkent az előző évhez viszonyítva, de még mindig pozitív, igen jelentős összegben.

Megnevezés	2023. év	2024. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
Bevételek	750 458 699	839 520 146	89 061 447	111,87%
Kiadások	603 046 411	700 025 623	96 979 212	116,08%
<b>Egyenleg</b>	<b>147 412 288</b>	<b>139 494 523</b>	<b>-7 917 765</b>	<b>94,63%</b>

A mérleg szerinti eredmény levezetését a következő táblázat tartalmazza:

Számlacsoport		2023. év	2024. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
51	Anyagköltség	131 217 379	132 998 769	1 781 390	101,36%
52	Igénybevett szolg.t. értéke	27 686 343	45 018 554	17 332 211	162,60%
53	Egyéb szolgáltatások	79 788 583	90 402 173	10 613 590	113,30%
54	Béreköltség	107 378 184	122 442 668	15 064 484	114,03%
55	Szem.jell.egyéb.kifiz.	18 952 146	19 788 063	835 917	104,41%
56	Bérráulékok	8 198 405	10 091 697	1 893 292	123,09%
57	Értéksökkenési leírás	224 904 979	274 151 123	49 246 144	121,90%
58	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	-
<b>5</b>	<b>Költségnemek</b>	<b>598 126 019</b>	<b>694 893 047</b>	<b>96 767 028</b>	<b>116,18%</b>
62	Önelszámoló részleg ált.költségei	22 142 776	30 893 350	8 750 574	139,52%
66	Központi irányítás költségei	0	1 529 351	1 529 351	-
68	Garanciális javítási költségek	46 071	20 749	-25 322	45,04%
<b>6</b>	<b>Általános költségek</b>	<b>22 188 847</b>	<b>32 443 450</b>	<b>10 254 603</b>	<b>146,22%</b>
71	Üzemelt.fenntartási költségek	325 798 131	356 039 925	30 241 794	109,28%
72	Önelszámoló részleg költségei	1 353 199	2 836 638	1 483 439	209,62%
73	Önelszámoló részleg költségei	23 932 984	30 033 265	6 100 281	125,49%
77	Felújítás	224 852 858	273 539 769	48 686 911	121,65%
<b>7</b>	<b>Tevékenység költségei</b>	<b>575 937 172</b>	<b>662 449 597</b>	<b>86 512 425</b>	<b>115,02%</b>
81	Anyagjellegű ráfordítások	136 534	0	-136 534	0,00%
86	Egyéb ráfordítások	4 783 858	5 132 576	348 718	107,29%
<b>8</b>	<b>Ráfordítások</b>	<b>4 920 392</b>	<b>5 132 576</b>	<b>212 184</b>	<b>104,31%</b>
91	Üzemeltetés, fenntartás árbevétele	629 984 084	682 106 412	52 122 328	108,27%
92	Szolgáltatás bevétele	1 849 123	4 051 230	2 202 107	219,09%
93	Saját karbantart.felújítás bevétele	44 214 641	52 171 219	7 956 578	118,00%
96	Egyéb bevételek	6 557 880	10 963 349	4 405 469	167,18%
97	Pénzügyi műveletek bevétele	67 852 971	90 227 936	22 374 965	132,98%
<b>9</b>	<b>Bevételek</b>	<b>750 458 699</b>	<b>839 520 146</b>	<b>89 061 447</b>	<b>111,87%</b>
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>		<b>147 412 288</b>	<b>139 494 523</b>	<b>-7 917 765</b>	<b>94,63%</b>

A zárszámadás dokumentumaiban feltüntetett számadatok és a főkönyvi kivonat adatai megegyeznek. A bevételek meghaladták a költségek, ráfordítások összegét, a gazdálkodás eredménye pozitív egyenlegű. A 2024. évi beszámoló és a kapcsolódó mellékletek a gazdálkodásra vonatkozóan minden lényeges adatot tartalmaznak.

A zárszámadás megfelel a vonatkozó törvényi előírásoknak, a Szövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, azok változásairól valós képet ad.

**A fentiekben ismertetett megállapítások és tényadatok alapján a Felügyelő Bizottság javasolja a Küldöttgyűlésnek a zárszámadás elfogadását.**

### **7. Tisztségviselők díjazása**

Az FB 2024 évben is egy mérsékeltebb tiszteletdíj emelést javasolt a küldöttgyűlésnek.

Áttekintettük a 2025. évre várható inflációs előjelzéseket. A javaslattétel időpontjában a legtöbb elemző intézet 4,5%-os inflációt jósol 2025-re.

Fentiek alapján javasoljuk a küldöttgyűlésnek, hogy a tiszteletdíjak 4,5%-kal emelkedjenek 2025-ben.

A Felügyelő Bizottság az Alapszabály 5.6.4.5. pontja szerinti felhatalmazás alapján az alábbiakat javasolja a küldöttgyűlésnek:

1. A Szövetkezet tisztségviselőinek éves egyszeri bruttó jutalmát, tiszteletdíját- amelynek fedezete a 2025. évi költségvetés 12. „A” táblázat 8. és 11. sorában biztosított- az alábbiak szerint javasolja:

az Igazgatóság elnökének 685.000.-Ft-ot, a Felügyelő Bizottság elnökének 751.000.- Ft-ot, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjainak 659.000.- Ft-ot.

2. A Szövetkezet elnökének havi bruttó bére 2025. január 1-től 682 000 Ft.

Az elnökhelyettes tiszteletdíját és juttatásait az Alapszabály 5.5.2. pontja írja elő.

### **8. A küldöttgyűlés elé kerülő előterjesztések vizsgálata**

Az Alapszabály 5.6.4.2 pontja alapján " a Felügyelő Bizottság köteles a küldöttgyűlés elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni és ezzel kapcsolatos álláspontját a küldöttgyűlésen ismertetni."

**- A Küldöttgyűlés határozati javaslatában szereplő 1- 9. pontban szereplő határozati javaslatokkal az FB egyetért és azokat elfogadásra javasolja.**

Budapest, 2025. március 03.



"Összefogás" Lakásszövetkezet  
Felügyelő Bizottsága