

Beszámoló

a Felügyelő Bizottság munkájáról és jelentés a 2025. évi lakásszövetkezeti tevékenység ellenőrzéséről és a zárszámadás felülvizgálatáról

A Felügyelő Bizottság (továbbiakban FB) beszámol a küldöttgyűlésnek a tárgyi évben folytatott ellenőrző tevékenységéről, valamint a zárszámadás felülvizgálatáról. 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 2025. 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 pénzeszközöket 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 (2025.12.31) 1 667 319 392 Ft volt az OPTIMA befektetési jegy könyv szerinti értéke, ez 152 424 125 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 továbbra is javasoljuk, hogy 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 2026-ben ismételten tűzze napirendre.

A Szövetkezet irodaházában 2025.12.31-én 4 bérlő bérelt helyiséget, amelyekért havi szinten összesen 233 047 Ft bérleti díjat fizetnek a Szövetkezet részére.

A vizsgált időpontban (2025.12.31) az OTP lakástakarék állomány 15 733 031 Ft volt.

2. A 2025. 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:

2025.évben 63 db 1000000 Ft-ot meghaladó felújítási munkát végeztek el.

Az év során az egyes munkák értéke 1,1 – 41,91 millió forint között változott.

Felügyelő Bizottsága 1165 Budapest, Hilda utca 1.

A Linda - tér 6. épület homlokzati hőszigetelése még folyamatban van, melynek értéke önmagában 41,91MFt értéket képvisel, ez értékben 30%-a az összes felújítási munkának. A villámvédelmi rendszerek korszerűsítése a jövőben is kiemelkedő feladata lesz a Szövetkezetnek.

Munka	Darab	Érték (Ft)	Érték megoszlás %
Homlokzat, tető, lábazat és panel hézag szigetelés	9	58 512 044	42,0
Ajtó, ablak, korlát csere	5	9 127 515	6,5
Festés, burkolat javítás, vízhálózat javítás	16	24 691 609	17,7
Villámvédelmi rendszer korszerűsítés	7	47 056 484	33,8
Összesen:	63	139 387 652	100,0

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 90%-ban csak egy ajánlat alapján döntöttek a felújítás elvégzéséről. A több ajánlattal rendelkező munkák esetében nagyrészt a műszaki tartalom miatt a drágább ajánlatot fogadták el. A lakótelepen elvégzett munkák referenciája továbbra is döntő jelentőségű a kivitelező kiválasztásánál. Kérjük a közös képviselők és a lakástulajdonosok figyelmét felhívni, hogy az anyagi kiadásokkal járó felújítási munkák jóváhagyását – meghatalmazás nélkül- csak a lakások tulajdonosai jogosultak elvégezni.

Sajnos egyre nehezebb ajánlatot bekérni a különböző munkák elvégzésére.

Az elkészült munkákról készülnek „Átadás – Átvételi” Jegyzőkönyvek.

Az építési napló vezetése az előírások szerint történt. Az eljárási rend II.4.pontja előírja

"A bruttó 2 millió Ft feletti felújítási munkálatok esetében kötelező előírni az építési napló vezetését."

Az „Eljárási Rendszerben” rögzített bizottsági jegyzőkönyvek és szerződések megfelelnek a tartalmi és formai követelményeknek.

3. A 2025. év végi leltározás és selejtezések ellenőrzése

A Felügyelő Bizottság (továbbiakban FB) a munkatervében rögzítettek szerint áttekintette a 2025. év végi selejtezéseket, valamint az év végi leltározást 2025. december 31. határidővel.

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

Az anyag *kategóriában* 111.722.- Ft összegben (10 féle anyag, 47 tétel) került selejtezésre elhasználódás miatt.

A fogyóeszköz kategóriában 14 féle fogyóanyag (darabszám 162), került selejtezésre, amelyek rendeltetés szerű használatra alkalmatlanná váltak.

Munkatervünk szerint megtörtént a leltározási jegyzőkönyv ellenőrzése. Ennek során több tétel meglétét és darabszámát ellenőriztük, 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.

Felügyelő Bizottság 1165 Budapest, Hilda utca 1.

A leltározás során 66.006.- Ft többlet, illetve 50.195.- 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

2025. júliusban, a Sasvár u. 103/A épületből érkezett a panasz. Az egyik lakást a volt tulajdonos eladta, és az új tulajdonos – bejelentés nélkül – a lakásban szabálytalan bontási munkálatokat rendelt meg. A panel földemről, a vállalkozó szakember – annak tudatában, hogy az vasalt beton – az aljzatbeton vésését kezdeményezte. Ennek a szabálytalan munkavégzésnek – a hatalmas zaj mellett – az lett a következménye, hogy a panaszos lakásában a panelek közötti fugák kitüremkedtek.

A bejelentést követően – a Szövetkezet - az új tulajdonossal egyeztetve ezt a szabálytalan munkavégzést abbahagyatta. Természetesen ígérték, - a károkozást elismerve - hogy a javítási munkákat záros határidőn belül megrendelik. Azóta több hónap eltelt, és a javítási munkák elvégzését nem kezdeményezték.

Tanulmányként, a Felügyelő Bizottság javasolja, hogy a lakásokban végzett tervezett munkák bejelentését, s nagyobb beavatkozás esetén annak a Szövetkezettel való egyeztetését az Igazgatóság – az Alapszabályban és a Házirendben rögzítettek szerint kérje számon. Tudható - hiszen számos vásárló, nem titkoltan hangsúlyozza is – hogy befektetési szándékkal vásárol lakást. Ezeket a vásárlókat az itt élők kevésbé érdeklik, az elvárható szabályokkal nem törődnek. A céljuk - érthető módon - hogy minél nagyobb nyereséget érjenek el.

5. A 2026. 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 2026-re prognosztizált gazdasági adatokat figyelembe véve mind a bérek mind a különböző költségelemek esetében továbbra is a gazdasági realitásokhoz igazodó változtatásokat javasol.

A karbantartási és Szövetkezeti általános költség emelésének mértéke továbbra sincs részletes számadatokkal alátámasztva.

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

Továbbra is az az álláspontunk, hogy a felújítási alap képzést akkor lehet a lépcsőházi önkormányzatokra bízni, ha 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.

Az FB pozitívként értékeli, hogy a Műhely a 2025. évi árbevételét tervszinten felül teljesítette.

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

Felügyelő Bizottsága 1165 Budapest, Hilda utca 1.

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. A műhely 144 alkalommal végzett valamilyen igazgatási (Hilda u) megrendelést, ezentúl kérjük kimutatni, hogy ez milyen munkákat és költségeket tartalmazott.

A jövőben kérjük bemutatni megrendelés típusonként a kiadásokat és bevételeket.

Nincs indokolva, hogy a műhely 2026 évre vonatkozó árbevételi tervét milyen megfontolások, számadatok alapján tervezték meg. A műhely árbevételi tervét olyan mértékűre célszerű tervezni, ami eléri a várható éves költségét.

A műveleti díj változatlanul hagyása nincs megindokolva, nem értünk egyet a műveleti díjak változatlan hagyásával mivel minden felmerülő költség emelése lett tervezve.

6. Zárszámadás vizsgálata

A Felügyelő Bizottság felülvizsgálta a Szövetkezet 2025. évi zárszámadását, és a rendelkezésre bocsátott dokumentumok alapján a következő megállapításokat teszi:

➤ Mérleg vizsgálata

Mérlegsor		2024. év	2025. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
A	Befektetett eszközök	116 004 615	115 363 031	-641 584	99,45%
B	Forgóeszközök	1 630 666 883	1 825 357 895	194 691 012	111,94%
C	Aktív időbeli elhatárolások	0	919 270	919 270	-
ESZKÖZÖK		1 746 671 498	1 941 640 196	194 968 698	111,16%

Mérlegsor		2024. év	2025. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
D	Saját tőke	712 051 595	790 377 850	78 326 255	111,00%
	<i>Mérleg szerinti eredmény</i>	<i>139 494 523</i>	<i>193 562 828</i>	<i>54 068 305</i>	<i>138,76%</i>
E	Céltartalékok	0	0	0	0,00%
F	Kötelezettségek	6 274 078	6 760 678	486 600	107,76%
G	Passzív időbeli elhatárolások	888 851 302	950 019 570	61 168 268	106,88%
FORRÁSOK		1 746 671 498	1 940 720 926	194 049 428	111,11%

A mérleg főösszege 194 049 428 Ft-tal, 11,11 %-kal, az eredmény pedig 54 068 305 Ft-tal, 38,76%-kal nőtt az előző évhez képest.

A vagyonelemek értékének előző évhez való viszonyítása az alábbiak szerint alakult:

Eszköz oldalon

Mérlegsor	Bázis év	Változások előző évhez viszonyítva					
	2020.év	2021.év	2022.év	2023. év	2024. év	2025. év	
A	Befektetett eszközök	89 322 332	25 132 537	-3 525 758	3 016 730	2 058 774	-641 584
B	Forgóeszközök	1 181 266 201	68 309 388	94 938 522	144 179 269	141 973 503	194 691 012
C	Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0	0	0	919 270
ESZKÖZÖK		1 270 588 533	93 441 925	91 412 764	147 195 999	144 032 277	194 968 698

Forrás oldalon

Mérlegsor	Bázis év	Változások előző évhez viszonyítva					
	2020.év	2021.év	2022.év	2023. év	2024. év	2025. év	
D	Saját tőke	533 683 366	27 436 963	39 102 541	33 945 727	77 882 998	78 326 255

ÖSSZEFOGÁS LAKÁSSZÖVETKEZET

Felügyelő Bizottsága 1165 Budapest, Hilda utca 1.

	<i>Mérleg szerinti eredmény</i>	88 949 692	4 348 835	7 618 349	46 495 412	-7 917 765	54 068 305
E	Céltartalékok	0	0	0	0	0	0
F	Kötelezettségek	15 485 401	143 298	-9 504 112	-216 289	365 780	486 600
G	Passzív időbeli elhatárolások	632 470 074	61 512 729	54 196 086	66 971 149	73 701 264	61 168 268
	FORRÁSOK	1 270 588 533	93 441 825	91 412 864	147 195 999	144 032 277	194 049 428

A befektetett eszközök nettó értékének 2024. évről 2025. évre való 641 584,- Ft-os csökkenése az eszközök összetételében bekövetkezett változások következménye (új eszköz beszerzés, illetve eszköz nullára íródása). A 2024-es év mérleg szerinti eredményének csekély mértékű csökkenését pedig többek között az általános költségeknek a bevételekhez viszonyított nagyobb arányú növekedése okozta.

Azonban a Szövetkezet felelősségteljes és kiegyensúlyozott gazdálkodásának eredményeképpen a vagyonelemek többsége és az eredmény évről-évre jellemzően pozitív változást, illetve növekedést mutat.

• ESZKÖZÖK

Számclacsoport		2024. év	2025. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
12	Ingatlanok	90 631 000	92 468 000	1 837 000	102,03%
14	Egyéb gép, berend., felsz.jármű	9 961 000	7 162 000	-2 799 000	71,90%
15	Beruházások, felújítások	0	0	0	0,00%
18	Egyéb tartósan adott kölcsönök	15 412 615	15 733 031	320 416	102,08%
1	Befektetett eszközök	116 004 615	115 363 031	-641 584	99,45%
21	Alapanyagok	8 335 668	9 682 714	1 347 046	116,16%
22	Segédanyagok	408 451	512 686	104 235	125,52%
23	Egyéb anyagok	576 716	697 748	121 032	120,99%
24	Fogyóeszközök	832 072	492 823	-339 249	59,23%
27	Árkülönbözetek	0	0	0	0,00%
2	Készletek	10 152 907	11 385 971	1 233 064	112,14%
31	Követelések vevőktől	794 092	5 447 278	4 653 186	685,98%
32	Követelések tagi elszámolásból	5 027 575	1 332 328	-3 695 247	26,50%
35	Követelések hitelviszonyból	0	0	0	0,00%
36	Egyéb követelések	300 000	0	-300 000	0,00%
37	Értékpapírok	1 514 895 267	1 667 319 392	152 424 125	110,06%
38	Pénzeszközök	99 497 042	138 953 656	39 456 614	139,66%
39	Aktív időbeli elhatárolások	0	919 270	919 270	-
3	Követelések, püieszközök, AIE	1 620 513 976	1 813 971 924	193 457 948	111,94%
	ESZKÖZÖK	1 746 671 498	1 940 720 926	194 049 428	111,11%

A mérleg főösszegének emelkedését eszköz oldalon a készletek és a követelések közel azonos – 11 % körüli – emelkedése és a befektetett eszközök minimális csökkenése okozta.

A rendelkezésünkre bocsátott kimutatások alapján megállapítottuk, hogy a vevői követelések nagyarányú növekedését két partnerrel szembeni, egyenként 2 MFt feletti kintlévőség okozza. Az egyik a VantageTowers Zrt. 2 500 000,- Ft értékű számlája, melynek fizetési határideje 2026-os, a partner a számláját az esedékesség napjáig megfizette. A másik nagyszámú tétel az ELMŰ Hálózati KFT 2 200 532,- Ft értékű tartozása, melynek fizetési határideje 2025.03.18-án lejárt. Ennek a partnernek egy másik számla került kiállításra, melyet határidőre megfizetett, ezt a lejárt határidejű számlát pedig 2026-ban a Szövetkezet stornózni fogja.

ÖSSZEFOGÁS LAKÁSSZÖVETKEZET

Felügyelő Bizottsága 1165 Budapest, Hilda utca 1.

Két vevővel szemben áll fenn éven túli követelés, egyikkel szemben a Szövetkezet már intézkedett, a másik partner felszólítása folyamatban van.

A többi esetben minimális – 7-13 nap közötti – a fizetési késedelem, ezek 2026. januárjában befolytak.

Követelések mérlegértéke 2020. és 2025. évek között:

Számclacsoport		2020.év	2021.év	2022.év	2023. év	2024. év	2025. év
31	Követelések vevőktől	4 943 095	2 025 449	702 311	517 017	794 092	5 447 278
32	Követelések tagi elszámolásból	6 925 995	5 974 938	3 485 681	3 312 173	5 027 575	1 332 328
36	Egyéb követelések	800			16 800	300 000	0
Összesen		11 869 890	8 000 387	4 187 992	3 845 990	6 121 667	6 779 606

Nem értjük, hogy a garázsbérlési díjak miért a 2025-ös értékkel lettek 2026-ra tervezve. (5.és 12 táblák).Az FB nem ért egyet a garázsbérlési díjak változatlan hagyásával, mivel mind a bérek, mind a Szövetkezet - i általános költség és a karbantartási költségek emelését terjeszti az Igazgatóság a Küldöttgyűlés elé. A garázsbérlési szabályzat I.4 pontjában leírtak nincsennek összhangban a VI.3a és b pontokban leírtakkal.

A Szövetkezet 2025. 12. 31-én 206 873 277 db OPTIMA értékpapírral rendelkezett. 8,945536 Ft/db árfolyamon a befektetés 2025. 12. 31-i piaci értékel 850 592 347,- Ft, a könyvszerinti értéke 1 667 319 392,- Ft hozama 183 272 955,- Ft.

Az értékpapír állomány 2025. évben 5 612 142 db-bal növekedett, a realizált árfolyam nyereség pedig 102 427 836,- Ft volt, mely 12 200 001,- Ft-tal haladta meg az előző évben elért nyereséget.

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

• FORRÁSOK

Számclacsoport		2024. év	2025. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
411	Jegyzett tőke és tőkeváltozások	712 051 595	790 377 850	78 326 255	111,00%
41	Saját tőke	712 051 595	790 377 850	78 326 255	111,00%
432	HL.felújítási hitelek	0	0	0	0,00%
43	Hosszúlejáratú kötelezettségek	0	0	0	0,00%
442	Belföldi szállítók	489 240	0	-489 240	0,00%
44	Rövidlejáratú kötelezettségek	489 240	0	-489 240	0,00%
461	Társasági adó elszámolása	3 863 000	4 202 000	339 000	108,78%
462	Személyi jövedelemadó elszámolása	0	0	0	0,00%
463	Ktgvetési befizetési kötelezettségek	10 091 697	10 781 176	689 479	106,83%
464	Ktgvetési befizetési köt.teljesítése	-10 091 697	-10 781 176	-689 479	106,83%
469	Helyi adók elszámolása	104 300	59 693	-44 607	57,23%
46	RL.kötelezettségek adók miatt	3 967 300	4 261 693	294 393	107,42%
473	TB kötelezettség	0	0	0	0,00%
476	RL.kötelezettségm.váll, tagokkal szemben	82 868	292 975	210 107	353,54%
479	Különféle RL.kötelezettségek	1 734 670	2 206 010	471 340	127,17%
47	Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	1 817 538	2 498 985	681 447	137,49%
48	Passzív időbeli elhatárolások	888 851 302	950 019 570	61 168 268	106,88%

ÖSSZEFOGÁS LAKÁSSZÖVEGKÖZMŰVELÉS

Felügyelő Bizottsága 1165 Budapest, Hilda utca 1.

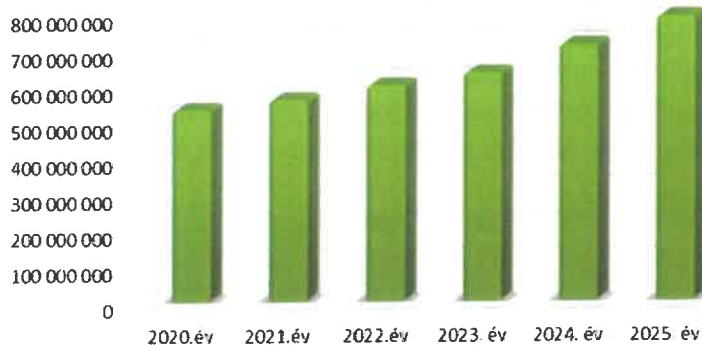
49	<i>Mérleg szerinti eredmény (adózás előtti)</i>	139 494 523	193 562 828	54 068 305	138,76%
FORRÁSOK		1 746 671 498	1 940 720 926	194 049 428	111,11%

Forrás oldalon a növekedést a 2025. évi mérleg szerinti eredmény közel 39%-os növekedése idézte elő, a többi vagyonelem változása – összegéből adódóan – elhanyagolható mértékű.

A mérleg szerinti eredmény évről évre pozitív, ez a saját tőke alakulására is kedvezően hat. Ezt mutatja be a következő táblázat, illetve grafikon:

.Megnevezés	2020.év	2021.év	2022.év	2023. év	2024. év	2025. év
Saját tőke	533 683 366	561 120 329	600 222 870	634 168 597	712 051 595	790 377 850

**Saját tőke nagyságának alakulása
2020-2025**



A 2025.évi mérleg szerinti eredmény levezetését a következő táblázat tartalmazza:

Számlacsoport	2024. év	2025. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban
51 Anyagköltség	132 998 769	145 895 224	12 896 455	109,70%
52 Igénybevett szolgt.értéke	45 018 554	60 422 915	15 404 361	134,22%
53 Egyéb szolgáltatások	90 402 173	104 605 539	14 203 366	115,71%
54 Bérköltség	122 442 668	133 186 905	10 744 237	108,77%
55 Szem.jell. egyéb kifiz.	19 788 063	18 878 880	-909 183	95,41%
56 Bérjárulékok	10 091 697	10 781 176	689 479	106,83%
57 Értékcsökkenési leírás	274 151 123	282 128 577	7 977 454	102,91%
58 Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	-
5 Költségnemek	694 893 047	755 899 216	61 006 169	108,78%
62 Önelszámoló részleg ált.költségei	30 893 350	31 823 434	930 084	103,01%
66 Központi irányítás költségei	1 529 351	0	-1 529 351	0,00%
68 Garanciális javítási költségek	20 749	60 429	39 680	291,24%
6 Általános költségek	32 443 450	31 883 863	-559 587	98,28%
71 Üzemelt. fenntartási költségek	356 039 925	408 849 017	52 809 092	114,83%
72 Önelszámoló részleg költségei	2 836 638	3 383 191	546 553	119,27%
73 Önelszámoló részleg költségei	30 033 265	30 789 557	756 292	102,52%
77 Felújítás	273 539 769	280 993 588	7 453 819	102,72%
7 Tevékenység költségei	662 449 597	724 015 353	61 565 756	109,29%
81 Anyagjellegű ráfordítások	0	3 890	3 890	-
86 Egyéb ráfordítások	5 132 576	5 390 621	258 045	105,03%
8 Ráfordítások	5 132 576	5 394 511	261 935	105,10%

ÖSSZEFOGÁS LAKÁSSZÖVETKEZET

Felügyelő Bizottsága | 165 Budapest, Hilda utca 1.

91	Üzemeltetés, fenntartás árbevétele	682 106 412	788 902 125	106 795 713	115,66%
92	Szolgáltatás bevétele	4 051 230	4 989 146	937 916	123,15%
93	Saját karbantart. felújítás bevétele	52 171 219	56 272 481	4 101 262	107,86%
96	Egyéb bevételek	10 963 349	2 177 212	-8 786 137	19,86%
97	Pénzügyi műveletek bevétele	90 227 936	102 515 591	12 287 655	113,62%
9	Bevételek	839 520 146	954 856 555	115 336 409	113,74%
Mérleg szerinti eredmény		139 494 523	193 562 828	54 068 305	138,76%
Megnevezés	2024. év	2025. év	Változás Ft-ban	Változás %-ban	
Bevételek	839 520 146	954 856 555	115 336 409	113,74%	
Kiadások	700 025 623	761 293 727	61 268 104	108,75%	
Egyenleg	139 494 523	193 562 828	54 068 305	138,76%	

A bevételek 115 336 409 Ft-tal, 13,74%-kal nőttek az előző évhez viszonyítva. A bevételeken belül a szolgáltatások bevétele növekedett nagyobb arányban, ez a Szövetkezet által a tagok részére nyújtott különféle szolgáltatások bevételeit takarja. Összességében pedig az üzemeltetési, fenntartási bevételek nőttek, ez a bevételi csoport főként a tagok által befizetett közös költség és egyéb díjak összegeit tartalmazza.

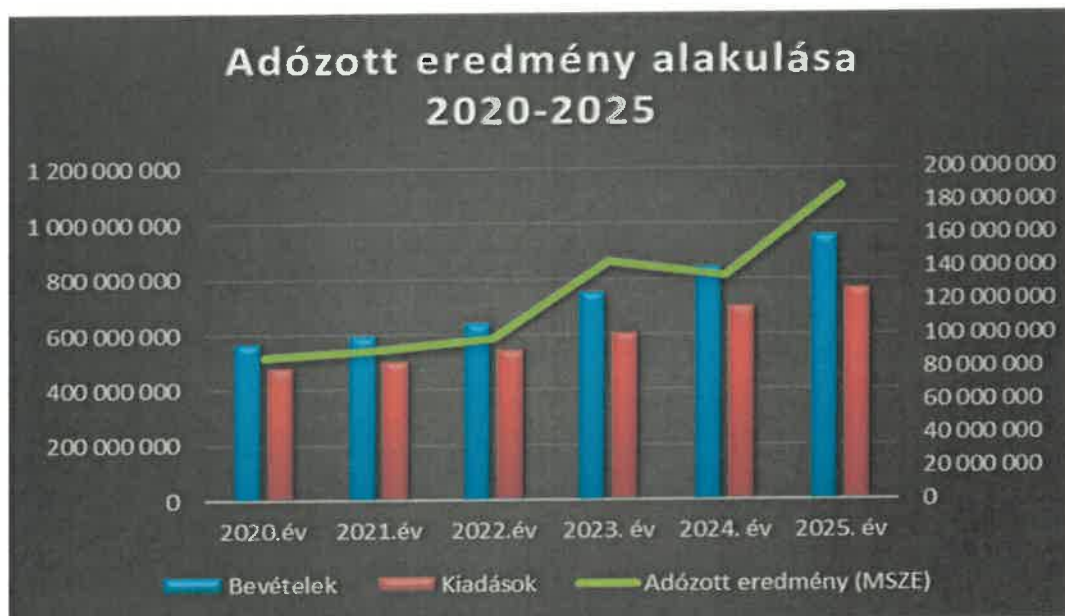
A költségek, ráfordítások 8,75%-kal nőttek, ezen belül is az üzemeltetési, fenntartási költségek nőttek nagyobb mértékben 52 809 092 Ft-tal, 14,83%-kal.

Mivel az üzemeltetési, fenntartási tevékenység jelenti a Szövetkezet elsődleges tevékenységét, így mind a bevételi, mind a kiadási oldalon ez az elem mutatja a legnagyobb értéket az eredményen belül.

A Szövetkezetnek 2025. évben 4 202 000,- Ft társasági adó fizetési kötelezettsége keletkezett, így az adózott eredmény összege 189 360 828,- Ft lett, mely összeg 53 729 305,- Ft-tal több, mint előző évben.

A Szövetkezet adózott eredményének alakulását a következő táblázat és grafikon mutatja be:

Megnevezés	2020.év	2021.év	2022.év	2023. év	2024. év	2025. év
Bevételek	567 293 791	592 262 353	641 204 151	750 458 699	839 520 146	954 856 555
Kiadások	478 344 099	498 963 826	540 287 275	603 046 411	700 025 623	761 293 727
Adózott eredmény	86 503 692	90 658 527	98 003 876	143 953 288	135 631 523	189 360 828



- A zárszámadás dokumentumaiban feltüntetett számadatok és a főkönyvi kivonat adatai megegyeznek. A bevételek meghaladták a költségek, ráfordítások összegét, a gazdálkodás eredménye pozitív egyenlegű.
- A 2025. 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 a 2026 január 07-i ülésén tárgyalta a 2026- évre előirányzott tervezési adatokat.

A 2026.01.12-i Igazgatósági ülésen kikértük az igazgatóság tagjainak véleményét a 2026. évi tiszteletdíjakkal kapcsolatban, ahol az FB ismételten áttekintette a 2026. évre várható gazdasági előjelzéseket.

A javaslat véglegesítésénél figyelembe vettük az elmúlt évek tiszteletdíj emelési mértékeket.

Fentiek alapján az FB javasolja a Küldöttgyűlésnek, hogy a tiszteletdíjak 6%-kal emelkedjenek 2026-ban.

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 2026. évi költségvetés 12. „A” táblázat 8. és 11. sorában biztosított- az alábbiak szerint javasolja:

az Igazgatóság elnökének 726.000.-Ft-ot, a Felügyelő Bizottság elnökének 796.000.- Ft-ot, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjainak 699.000.- Ft-ot.

2. A Szövetkezet elnökének havi bruttó bére 2026. január 1-től 723 000 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, 2026. március 02.


"Összefogás" Lakásszövetkezet
Felügyelő Bizottsága

