

BESZÁMOLÓ

2014

Tisztelt Küldöttek!

A 2014-es év mérlegének és a mérlegeredmény felosztásának jóváhagyása a küldöttgyűlés feladata, így a mérleg és eredmény kimutatás néhány fontosabb, kiemelkedő számszaki adatát szeretném részletesebben ismertetni Önökkel.

1. MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS

2014. évben a mérleg szerinti eredményünk **1. 111. 893,- Ft**

Az eredmény alapja a tagi befizetésekből, a lakásszövetkezet tulajdonában lévő iroda bérbeadásából, és a lekötött betétek kamatából adódik.

A lekötött **betétek kamatának a lépcsőházakat illető része 947. 070,- Ft**, ezt az előző években kialakított és határozatban elfogadott számítási módszerrel történő elszámolással a lépcsőházak kapják meg és ezekkel az összegekkel a felújítási alapjaikat növeljük meg.

A mérleg főösszege (mérleg 16. sora és 31. sora) **55. 729. 320,- Ft**.

A követelések (mérleg 8-10. sora) összege **1. 236. 775,- Ft**, amelyből a tagi tartozások összege **1. 025. 447,- Ft**, az egyéb követelések pedig **211. 328,- Ft**. Az egyéb követelések nagyobb része a régóta hátralékban lévő, nagy összegű tartozást felhalmozó tagok eljárási költségeit tartalmazza, melynek összege 2014-ben **122.400,- Ft**.

Pénzkészletünk 2014. december 31-én a következőképpen alakult:

Pénztár: 289. 795,- Ft

Bank: 2. 792. 042,- Ft

Értékpapír: 51. 000 .000,- Ft

Összesen: 54. 081. 837,- Ft

A rövid lejáratú kötelezettségek összege 1. 130. 973,- Ft, tartalmazza a befizetett kauciók összegét, amelyet a Hunyadi 3. és 7. szám alatti üzlethelyiségek bérlői, illetve a lakásszövetkezet tulajdonában lévő Váci M. u. 21. szám alatti iroda bérlői (biztosító) fizettek meg. Valamint a mérleg ezen sora tartalmazza a tagi túlfizetéseket, illetőleg a 2015. január 1-jén belépett lépcsőház pénzkészlete technikailag erre a számlára került január 01-ig, amelyet már decemberben átutaltak számlánkra.

A passzív időbeni elhatárolások összege 45. 555. 136,- Ft, ez a sor tartalmazza a tagi befizetéseket a felújítási és a karbantartási alapba, tehát ez összességében a **lépcsőházak pénzállománya.**

2. PÉNZÜGYI TERVEZET

A lakásszövetkezet pénzügyi tervezetét a 2015. évre az alábbiak szerint tervezzük:

Bevételek:

A lakásszövetkezet tervezett bevétele 2015-re összesen: 28. 534. 715,- Ft

Ebből:

Tagi hozzájárulás: 7. 909. 200,- Ft

Felújítási alap: 9. 841. 678,- Ft

Karbantartás: 8. 016. 077,- Ft

LH. villany: 1. 022. 760,- Ft

Üzlethelyiségek bérleti díja: 1. 038. 660,- Ft

Egyéb bevétel: 1.745. 000,- Ft

Összesen: 28. 534. 715,- Ft

Kiadások:

A lakásszövetkezet tervezett kiadása 2015-re összesen: 25. 536. 000,- Ft.

Felújítási alapból: 13. 000. 000,- Ft

Karbantartásból: 2. 500. 000,- Ft

Villanydíj : 600. 000,- Ft

Béreköltség: 4. 894. 000,- Ft

Tisztségviselők díjazása: 1. 220. 000,- Ft

Fenntartási, üzemeltetési ktg: 3. 322. 000,- Ft

Összesen: 25. 536. 000,- Ft

2014-ben nagyobb értékű beruházások is történtek, több lépcsőház 1.000.000,- Ft körüli, illetve annál nagyobb összeget fordított felújításra. Ezek között legtöbb esetben előre tervezett tetőcsere, illetve lépcsőházi nyílászárók cseréje volt, és több helyen burkolták a lépcsőket, illetve a falakat a lépcsőházban.

A nem tervezett kiadások jelentős része sajnos szintén nagyobb mértékben csökkentette a felújítási alapot, az elhasználódásból adódó szennyvízcső rendszerek cseréje nem várt kiadásként számos esetben megjelent tavaly, és valószínű, hogy az épületek kora miatt ez a tendencia az idén is folytatódni fog.

A másik jelentős problémát a tetők állapota okozza, sok esetben történt beázás, ami azonnali javítást igényel, ezek természetesen megtörténtek.

2014-ben sor került a Tűz- és villámvédelmi felülvizsgálatra minden lépcsőház esetében, ezekről jegyzőkönyvek készültek, melyek 1-1 példányát minden lépcsőház megkapott. A benne felsorolt hibák, hiányosságok rendbetétele, pótlása több esetben megtörtént, illetve jelenleg is folyik. A következő felülvizsgálatra 2020-ban kerül sor.

A lépcsőházak 2015-ben tervezett **felújításai** között szerepel több épület esetében **tetőfelújítás, tetőcsere, kéményfelújítás** is, továbbá több esetben a **kopolit üvegek és bejárati ajtó cseréjét** is jelezték a tagok, valamint **lépcsőház festését** is terveznek, több esetben a **szennyvízcső rendszer cseréjét** is szeretnék megoldani, ezek a nagyobb volumenű kiadások. Szerepel továbbá a részközgyűlési jegyzőkönyvek alapján a lépcsőházak tervei között **járdafelújítás, főbejárat akadálymentesítése, lépcsőházi burkolás, előtető készíttetése, galambok elleni védekezés**. Ezen felújításokra vonatkozó árajánlatok kérése jelenleg is zajlik, a kivitelezések a közeljövőben várhatóak.

Ide tartozó információ, hogy 2014-ben a lakásszövetkezet irodája is felújításra került, festés történt, illetve az iroda bútorait cseréltük le, valamint a technikai eszközöket is fejlesztettük. A honlapunk is elkészült, amelyet megtalálhatnak a www.batorlakszov.hu oldalon.

Tájékoztatni szeretném Önöket arról, hogy az évek óta elhúzódó probléma a lakásszövetkezeti iroda biztosítását illetően az idei évtől megoldódott, az épületbiztosítás tekintetében a Váci u. 21. lépcsőház biztosításából az irodára eső részt a lakásszövetkezet megfizette, illetve az iroda ingóságaira kötöttünk vagyonszámítást, így ez a hiányosság is rendeződött.

A rezsicsökkentésről szóló törvény értelmében tájékoztatnunk kell a küldötteket, arról, hogy a 45 lépcsőház **2014. január 1. és 2014. december 31. között** elszámolt időszakban összesen

468. 363,- Ft összegű áramdíjat fizetett meg és 2013. január 1. óta **126. 816,- Ft-ot** takarított meg rezsicsökkentés címén.

A lakásszövetkezet irodáját a rezsicsökkentés nem érinti, jogi személyként nem vehetjük igénybe ezt a kedvezményt.

Fontos megjegyeznünk, hogy minden lépcsőház esetében a villamos energia díja az egyetlen szolgáltatás, melyben érvényesítik a rezsicsökkentést.

A lépcsőházi villanyszámla a közös helyiségek világítását fedezi és annyira minimális a fogyasztás, hogy a lépcsőházak rezsicsökkentéssel kapcsolatos megtakarítását a karbantartási alapba tesszük.

A **használati díj (tagi hozzájárulás)** vonatkozásában szeretném elmondani, hogy a **2011 óta nem történt emelés**, azóta annak összege **1. 300,- Ft**.

Itt kívánom megjegyezni, hogy a 2015-es évben sem kívánunk használati díj emelést eszközölni, tehát **megmaradt az 1.300,- Ft**, és kiemelkedően fontosnak tartom, hogy a lakásszövetkezet igyekezett a 2015. évi pénzügyi tervezetét úgy megalkotni, hogy a korábbi években bekalkulált, de a jelenlegi igazgatóság által megalapozatlannak tartott kiadások már ne szerepeljenek benne.

Az eddigi évekhez képest jelentősen csökkent a betéteink kamata, ez a lakásszövetkezet bevételét csökkenti, de öröndetes tény, hogy 2015. január 1-től 2 újabb lépcsőházzal bővült a lakásszövetkezet tagsága, és célunk, hogy ebben az évben is újabb lépcsőházak csatlakozhassanak hozzánk.

Köszönöm, hogy meghallgattak, ha kérdésük van, kérem, most tegyék fel!

Nyírbátor, 2015. április 27.

Csák Virág

Könyvelő