

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Budapest, 1102 X. Fűzér u. 30 Társasház Közgyűlése részére

a 2009. évi elszámolás, a 2010. 07.31-ei időpontra elkészített előzetes kimutatás és a 2010 évre vonatkozó költségvetési tervezet vizsgálatáról.

Elkészítettem a Bp. X. Fűzér u. 30. szám alatti Társasház 2010. szeptember 15-ére tervezett közgyűlésére előterjesztett 2009. évi elszámolásának, a 2010.01.01-2010.07.31 időszakra elkészített előzetes elszámolást, valamint a 2010.08.01-2010.12.31 időszak költségvetés tervezetének vizsgálatát. A 2009-es gazdálkodási évben a tényleges bevételek összege 15.599.574 Ft a kiadások tényleges összege 14.422.382 Ft volt. A közös képviselet változása miatti 2010-es előzetes elszámolás adatai szerint a bevételek összege 11.646.106 Ft a kiadások összege 12.879.774 Ft. A 2010. év fennmaradó 5 hónapjának költségvetési tervezete szerint a bevételek tervezett összege 9.100.000 Ft, a kiadások tervezett összege 9.091.361 Ft.

A vizsgálat során alkalmaztam a Társasházak működését szabályozó 2003. évi CXXXIII. törvényt, mely tartalmazza a 2010 évtől hatályos változtatásokat is, valamint a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényt.

A költségvetés előterjesztése a mindenkori közös képviselő feladata, a költségvetés elfogadása a Társasház tulajdonosi közössége által képviselt közgyűlés hatáskörébe tartozik. A gazdasági ellenőri tevékenységet ellátó könyvvizsgáló feladata alapjaiban az éves elszámolás és a költségvetési terv véleményezésére terjed ki.

A vizsgálatot a számviteli törvény és a társasházi törvény alapján hajtottam végre a rendelkezésemre bocsátott kimutatások számszaki értékelése során. Mindezek értelmében a véleményezés során meg kell győződnöm arról, hogy az elszámolás és a költségvetés tervezet nem tartalmaz-e jogszabállyal ellentétes rendelkezéseket, a kiadások és a bevételek biztosítják-e a gazdálkodás egyensúlyát. A vizsgálat magában foglalja az elszámolásokat és a tervezetet meghatározó számítások vizsgálatát, valamint átfogó bemutatásának értékelését. Meggyőződésem, hogy munkám megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményem kialakításához.

1. 2009. évi elszámolás vizsgálata

A vizsgálathoz felhasznált adatok:

- a) 2009 évi bevételi-kiadási terv – készítette Kőbányai Vagyonkezelő Zrt
- b) 2009. 09.01-12.31 időszakra bevételi terv módosítása – MW Investments Kft
- c) 2008. évi elszámolás – készítette Kőbányai Vagyonkezelő Zrt
- d) 2009.12.31 –én kifizetetlen számlák – egyeztetve MW Investments Kft-vel
- e) 2009.12.31-én Tulajdonosi tartozások – készítette MW Investments Kft
- f) 2009.01.01-2009.12.31 Kiadások - Bevételek, Társasház számláinak részletezése c. táblázat – készítette Medicoplan Bt, Török Tamás
- g) A felsorolt adatok alapján összeállított 2009. elszámolás c. 2 oldalas táblázat – készítette Trammer Zsuzsanna hites könyvvizsgáló (TÉZSÉ Könyvvizsgáló Kft)

A „2009. évi elszámolás – költségek” c. táblázat tanúsága szerint a közös költség címen tervezett 7.958.230 Ft kiadással szemben a tényleges kiadás 6.955.721 Ft volt, de a különbözet nem megtakarítást jelent, hiszen ez az érték nem mutatja be a 2009-ben bemutatott, de ki nem fizetett számlák értékét. A 2009-ben bemutatott, de ki nem fizetett számlák értéke – a közös költségre leszűkítve – 1.334.731 Ft. A közös költségre szűkített tartozások fedezeteként rendelkezésre áll 1.209.699 Ft, mely az Üzemeltetési bankszámla 2009.12.31-ei egyenlege. Tényleges hiányként 125.032 Ft mutatkozik.

2009 évben a tényleges problémák a tulajdonosokat terhelő rezsiköltség területén mutathatók ki.

Megnevezés	2009/Terv Ft	2009/Tény Ft	Tartozások Ft	Tény+Tartozás	TT**/Terv
Közös költségek					
Közüzemi díjak	3.007.640	3.222.762	732.068	3.954.830	
Épületjavítási	1.010.000	719.915	315.163	1.035.078	
Egyéb üzemeltetési	3.940.590	3.013.044	287.500	3.300.544	
KK összesen	7.958.230	6.955.721	1.334.731	8.290.452	104%
Rezsiköltség					
gázdíj		5.619.273	962.030	6.581.303	
víz-csatorna		1.847.388	1.699.809	3.547.197	
Rezsi összesen	7.429.811*	7.466.661	2.661.839	10.128.500	136 %

*Tulajdonosok felé 2009-ben számlázott érték, tervezve nem volt a tulajdonosokat terhelő rezsiköltség.

**TT= Tény+Tartozás (A költség 2009-ben, 2009-re merült fel. Ezt a tényt nem befolyásolja az, hogy részben nem lett kifizetve.)

A Közös költség címen 2009-ben felmerült költségek 4%-kal haladják meg a tervezettet. A tulajdonosok felé számlázott rezsiköltség 36%-kal marad alatta az ezen a címen a szolgáltatók részéről benyújtott számlák értékének. A tulajdonosok felé nem terhelt rezsiköltség értéke 2.698.689 Ft.

A már ismerttetett 2009. évi bevételi terv a közös költségek vonatkozásában fedezetet nyújtott a ténylegesen felmerült költségekre, hiszen a bevételi terv szerinti 8.320 Eft fedezetet nyújt a 8.291 Eft felmerült közös költségre.

Megnevezés	Nyitó pénzkészlet	Bevételi terv	Bevétel/tény	Kifizetés/tény	Záró pénzkészlet
Közös költség	32.507	8.320.000	8.132.913	6.955.721	1.209.699
Felújítási Alap		1.200.000			
Rezsi		7.429.811	7.466.661	7.466.661	
Összesen	32.507	16.949.811	15.599.574	14.422.382	1.209.699

A bevételi terv és a tényleges bevételek viszonylatában 1.350.237 Ft a bevételi hiány, ami a tulajdonosok tartozása tárgyívi növekedésének felel meg. A kimutatott összeg 126.832 Ft értékben túlfizetést tartalmaz, azaz a valós hátralék növekedése 2009-ben 1.477.069 Ft volt.

2009.12.31-én a Tulajdonosi tartozások egyenlege a melléklet folyószámla kimutatás tanúsága szerint 2.789.803 Ft volt, melyből a túlfizetés 126.832 Ft, így a tényleges tulajdonosi tartozás 2.916.635 Ft.

A Társasház számla-tartozásai, a Tulajdonosok hátralékai és az Üzemeltetési számlán szereplő összegek felhasználásával kívánom illusztrálni a Társasház 2009.12.31-ei valós pénzügyi helyzetét.

Megnevezés	Közös költség-rész	Rezsiköltség-rész	Felújítási alap-rész	Összesen
Üzemeltetési számla E: +	1.209.699			1.209.699
Tulajdonosok tartozásai +	426.653	-36.850	2.400.000	2.789.803
TH számla tartozásai -	1.334.731	2.661.839	*2.400.000	6.396.570
Fedezet	301.621	-2.698.689	0	-2.397.068

*A felújítási alap 2008. és 2009. évi feltöltési kötelezettségét szerepeltetem itt, mint „TH számla tartozás”-t.

A Tulajdonosok tartozása az elszámolás időszakában 1.170.539 Ft-tal nőtt, 2010.07.31-én 3.960.342 Ft. *Javaslom a Közgyűlésnek, hogy az elmaradások beszédése érdekében kezdje meg a Fizetési felszólítások kibocsátását.*

A tulajdonosi tartozások rendezése esetén elsődlegesen a törvény által előírt Felújítási Alap feltöltése kell megtörténjen, melynek hiánya 2010.07.31-én 3.100.000 Ft.

A leváltott MW Investments Kft 2010-ben összesen 1.019.742 Ft értékben állított ki számlát a Társasház felé, amelyből a Közös képviselőlet ellátása címén 780.000 Ft, Adminisztrációs költség címen 125.000 Ft, Posta, fénymásolás, nyomtatás, irodaszerek címen 114.742 Ft állította ki számláit, melyek mögött alvállalkozói számlát nem találtam.

A 2010.08.01-12.31 időszakra összeállított Költségvetés számol a Társasház tartozásaival, ezen felül a rezsiköltségek tervezése során már valamennyi költségtételt figyelembe veszi. A közös költségek fedezeteként javasolt 82 Ft/th/hó + 10 Ft/th/hó felújítási alap bevételi terv szerint a bevételek fedezetet nyújtanak a tervezett kiadásokra, amennyiben a tulajdonosok fizetési fegyelme javul.

Véleményem szerint a 1102 Budapest Fűzér u. 30 szám alatti Társasház 2009. évi elszámolása és a 2010. évi költségvetési terve az előírásoknak megfelelően történt, tartalma összhangban van a törvényi előírásokkal. Nem jutott tudomásomra olyan lényeges információ, amely a bevét és a kiadási előirányzat megalapozottságát érintené.

Budapest, 2010. szeptember 6.

Trammer Zsuzsanna

hites könyvvizsgáló

MKKV 002573

TÉZSÉ Könyvvizsgáló Kft

MKKV 001563

Sorszám	Megnevezés	Túlfizetés	Tartozás	Egyenleg
1	Abda 2005 Kft	1 057		
2	Bakondyné E. Erika		37 275	
3	Balázs Magdolna	4 533		
4	Banók Eleménné		409 992	
5	Blgus Péter		54 960	
6	Boruzs Éva		121 078	
7	Budai Istvánné	-	-	
8	Budavári Dezső		81 307	
9	Czobor Krisztián		87 179	
10	Csabay Csilla		3 230	
11	dr. Potoczki Zoltán		40 727	
12	Engi Ildikó	7 424		
13	Erős Krisztina		5 466	
14	Fekete Antal		7 095	
15	Füstös Gábor		138 912	
16	Füzesi Beatrix	11 149		
17	Gyalus Attila	2 923		
18	Gyetvai Károly		119 466	
19	Hódi János	16 544		
20	Ihring Imre	21 136		
21	Incze Piroska		417 249	
22	Juhász Mária		1 880	
23	Kenéz Levente		49 580	
24	Keszi Szinodi		35 165	
25	Kirják László		3 646	
26	Kiss Zsoltné		3 548	
27	Klenk Mihályné		23 542	
28	Kónya Éva		221	
29	Kramer Antal	-	-	
30	Kubanek András		78 895	
31	Lepesi Zoltán	1 569		
32	Major Róbert		282	
33	Márk Attila		33 951	
34	Mátyás Noémi	103		
35	Mzov Angel György		9 714	
36	Mbdok Ferenc		58 016	
37	Molnár Imre		49 893	
38	Molnár István		70 662	
39	Molnár László		70 076	
40	Oláh László		45	
41	Pajor Andrea		82 003	
42	Pauló Zsuzsanna	1 650		
43	Paunoch László		488 108	
44	Pozderka Borbála		15 892	
45	Primaép Kft		75 481	
46	Provosinszki Gábor		2 206	
47	Sulyok István	19 960	-	
48	Torda Endre		166 856	
49	Török Imre		70 036	

IV.	BEVÉTELEK		
	Tulajdonosok összes befizetése	15.599.574 Ft	
	2009.12.31-ei pénzkészlet		
	Üzemeltetési számlán	1.209.699 Ft	
	2009. december 31-én fennálló		
	Tulajdonosi tartozás egyenlege	2.789.803 Ft	
	2009. december 31-én fennálló kifizetetlen számlák:		
I.a	FKF Zrt személyszállítás	632.292 Ft	
	Humusz Recycling Kft szelektív	99.776 Ft	
I.a	Összesen		732.068 Ft
I.b	Marton Szakértő Kft	23.188 Ft	
	Schindler Kft	84.254 Ft	
	Direktmester Kft	51.300 Ft	
	Takács Miklós kazánfelügyelet	76.846 Ft	
	Thermotrade Kft	79.575 Ft	
I.b	Összesen		315.163 Ft
I.c	Melior Kft - napi takarítás	287.500 Ft	287.500 Ft
III.	Díjbeszedő Holding	104.280 Ft	
	Fővárosi Gázművek	962.030 Ft	
	FVM Zrt	1.595.529 Ft	
III.	Összesen		2.661.839 Ft
	Kifizetetlen számlák mindösszesen		3.996.570 Ft
	Pénzügyi elszámolás		
	2009. évi nyitó	32.507 Ft	
	2009. évi bevételek	15.599.574 Ft	
	2009. évi kiadások	14.422.382 Ft	
	2009. évi záró	1.209.699 Ft	