

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

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

a 2012. évi elszámolás és a 2013. évre vonatkozó költségvetési tervezet vizsgálatáról.

Elkészítettem a Bp. X. Fűzér u. 30. szám alatti Társasház 2012. április 30-ra tervezett közgyűlésére előterjesztett 2012. évi elszámolásának, valamint a 2013.01.01-2013.12.31 időszak költségvetési tervezetének vizsgálatát. A 2012-es gazdálkodási évben a bevételek összege 19.684.275 Ft a kiadások összege 18.674.960 Ft, a pénzügyi eredmény 1.009.315 Ft.. A 2013. év költségvetésében a tervezett bevételek és kiadások egyező főösszege 20.920.950 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.

A vizsgálathoz felhasznált adatok:

- a) 2012. évi bevételi-kiadási terv
- b) 2012. év elszámolása, 2013. év költségvetése című szöveges tervezet
- c) Elszámolás 2012.01.01-2012.12.31 időszakra, melyhez csatolva van a Tulajdonosok folyószámla kivonata.

A felsorolt dokumentumokat Török Tamás (Medicoplan Bt.) készítette.

I. A 2012. évi elszámolás vizsgálata

I.1. Bevételek

A közös költség 95 Ft/th/hó, melyből 10 Ft/th/hó a felújítási alap. A 2012. évi tervezet 93,37% tulajdoni hányadra, azaz 9337,5 th tervezetten készült el a PRIMAÉP Kft-vel 2011-ben kötött megállapodás szerint. A rezsiköltség (gáz, víz+csatorna) külön tervezési tétel.

	Megnevezés	Bevétel terv	Bevétel előírása	Bevétel tény	Bevétel Tény/terv %	Felhasz- nálás %
I.	Közös költség	9 400 630	9 536 250	10 029 368	107	51
II.	Felújítási alap	1 201 800	1 120 500	812 888	68	4
III.	Tulajdonos rezszi	9 100 000	8 380 805	8 618 617	95	44
IV.	Közösségi bevételek			223 402	0	1
	MINDÖSSZESEN	19 702 430	19 037 555	19 684 275	100	100

A közös költség bevétel a tervezetthez képest 107%, a Felújítási alap 68%, a Rezszi bevétel 95% mértékben valósult meg a tervezetthez képest (Bevétel Tény/terv). Az összes bevétel 18.155 Ft-tal marad el a tervezett bevételtől. A bevételek felhasználás szerinti összeállítása bemutatja, hogy a bevételek 51%-át közös költség kiadásokra, 4 + 1 %-át (közösségi bevétel)a Felújítási alapra, és 44%-át a rezszi (gáz+víz+csatorna) kiadásokra fordította a Társasház.

Az előírás 664.875 Ft-tal alacsonyabb értékben valósult meg a tervezetthez képest, amit a tulajdonos rezszi előírásaiban mutatkozó, 8% mértékű eltérés okoz. A rezsiköltség, azaz a gáz+víz+csatorna díjainak felmerüléséhez (9.784 Eft) viszonyítva (lásd I.2. pont táblázata) az előírás indokolatlanul alacsony. A költség valós felmerülése 684 Eft-tal haladja meg a tervezett, 1.348 Eft-tal a rezszi célra megfizetett bevétel értékét.

A bevételi előírás már tárgyalt, tervhez viszonyított elmaradását az összes bevétel 646.720 Ft értékű „túlfizetése” egyenlíti ki. Az előíráshoz viszonyított „túlfizetés” összege a közös képviselőnek a törekvését mutatja, ami a tulajdonosi tartozások behajtásárányult.

A felújítási alap 812.888 Ft, a közösségi bevételekből az állami támogatás és az OTP Lakástakarék-számlán jóváírt kamat összesen 1.009.315 Ft értéke mutatja a Társasház 2012. évi pénzügyi eredményét, melyből 796.427 Ft az OTP Lakástakarék-számlán lekötött, 212.888 Ft szabad felhasználású pénzeszközként jelenik meg a Társasház „Megtakarítási” számláján.

I.2. A bevételek és a kiadások összehasonlítása

Az alábbi táblázat a bevételek felhasználását mutatja be a megvalósult kiadásoknak megfelelő szerkezetben.

A kiadási tervhez viszonyítva a közös költség kiadások 45%-ot, a felújítási alap pedig 5%-ot képvisel a tényleges kiadásokban, melyből 600 Eft az OTP Lakástakarék-számlán a saját forrásból lekötött, 212.888 Ft a megtakarítási alapra elhelyezett pénzeszköz.

Megnevezés	Bevétel terv	Bevétel tény	Kiadás terv	Kiadás tény	Kiadás Tény/terv %	Felhasz- nálás %
I. KÖZÖS KÖLTSÉG						
1. Közülemi díjak			2 510 261	2 342 366	93	12
2. Karbantartási költségek			1 610 949	1 457 974	91	7
3. Szolgáltatási költségek			3 589 420	3 432 191	96	17
4. Egyéb költségek			870 000	871 612	100	4
5. Tervezett beruházások			820 000	786 390	96	4
ÖSSZESEN	9 400 630	10 029 368	9 400 630	8 890 533	95	45
Rendkívüli beruházás						
OTP Lakástakarék	601 800	600 000	601 800	600 000	100	3
Megtakarítási számla	600 000	212 888	600 000	212 888	35	1
II. Felújítási alap	1 201 800	812 888	1 201 800	812 888	68	4
III. Tulajdonost terhelő rezszi						
- gázdíj+víz, csatorna	9 100 000	8 618 617	9 100 000	9 784 427	108	50
ÖSSZESEN	9 100 000	8 618 617	9 100 000	9 784 427	108	50
IV. Községi bevételek						
1. Biztosító kártérítés						
2. OTP Lakástak állami tám.		196 427		196 427		1
3. Kamatok		26 975				
ÖSSZESEN		223 402	0	196 427		1
MINDÖSSZESEN	19 702 430	19 684 275	19 702 430	19 684 275	100	100

A kiadások 99,9%-ban valósultak meg, összesen 18.155 Ft-tal maradnak el a tervezett kiadásoktól.

A Közös költség 94,6 %, a Felújítási alap 67,6%, a rezszi kiadások 107,7 % mértékben valósultak meg a tervezett kiadásokhoz viszonyítva.

Az OTP Lakástakarék-számlán a tervnek megfelelően elhelyezett 600 Eft a költségvetés címzetten elkülönített tétele. A felújítási alap „Megtakarítási számla” tétele szintén 600 Eft értékben szerepel a költségvetés 2012-es tervében. A Megtakarítási számlán elkülönített összeg nyújtana fedezetet a nem tervezett felújítási, beruházási kiadásokra. A Társasház biztonságos gazdálkodását biztosító likvid pénzalap feltöltése 2012-ben 212.888 Ft értékben történt meg, ezért a költségcsoport 32,4%, 387.112 Ft értékű elmaradást mutat.

A tulajdonosokat terhelő fűtés és vízdíj kiadások a tervezetthez képest 684.427 Ft-tal, 107,5%-kal magasabb, amire a fedezetet a már tárgyalt, a felújítási alapban kimutatható „megtakarítás” nyújtott.

A Társasháznak a szállítók, a szolgáltatók felé határidőn túli tartozásai nincsenek 2012.12.31-én.

A tulajdonosok tartozása 227.180 Ft-tal csökkent 2012-ben, mely a tartozás 132.039 Ft értékű, a túlfizetés 359.219 Ft-os növekedésének eredménye.

Tulajdonosok tartozásai	2012.01.01	Változás	2012.12.31
Tartozás	1 631 788	132 039	1 763 827
Túlfizetés	385 716	359 219	744 935
Jóváírás/elszámolás	-		
Tartozás egyenlege	1 246 072	- 227 180	1 018 892

A tulajdonosok tartozása 1.763.827 Ft volt 2012.12.31-én, ami a Társasház 2012. évi költségvetésének 9, likvid pénzeszközei 55%-ának felel meg.

A Társasház bankszámláinak egyenlege 2012.12.31-én:

	Megnevezés	2012.01.01	Változás	2012.12.31
1	Üzemelési számlán	2 607 051	- 1 400 934	1 206 117
2	OTP Lakástakarék	934 737	796 427	1 731 164
3	Megtakarítási számla	303 584	1 326 027	1 629 611
4	Házipénztár	71 490	287 795	359 285
	Összesen	3 916 862	1 009 315	4 926 177

A 2012.12.31-én kimutatott 4.926.177 Ft-ból 1.731.164 Ft, az OTP Lakástakarék-számla kimutatott egyenlege nem felhasználható, az lekötött összeg. A Megtakarítási számla 1.629.611 Ft-os összege az Üzemeltetési számláról való átcsoportosítás eredménye.

A Társasház likvid, felhasználható pénzeszközeinek összege 2012.12.31-én 3.195.013 Ft, ebből 212.888 Ft a 2012-es év gazdálkodásának eredménye.

A 2013. év költségvetési terve

	Megnevezés	Bevétel terv	Kiadás terv	Bevétel/Kiadás terv %	Felhasz- nálás %
I.	Közös költség				
1.	Közüzemi díjak		2 329 680		
2.	Karbantartási költségek		1 487 160		
3.	Szolgáltatási költségek		3 499 110		
4.	Egyéb költségek		995 000		
5.	Tervezett beruházások		1 590 000		
	ÖSSZESEN	9 900 950	9 900 950	100	47,3
II.	Felújítási alap				
	Rendkívüli beruházás				
	OTP Lakástakarék	600 000	600 000	100	2,9
	Megtakarítási számla	520 000	520 000	100	2,5
	Felújítás összesen	1 120 000	1 120 000	100	5,4
III.	Tulajdonost terhelő rezszi				
	- gázdíj+víz, csatorna	9 900 000	9 900 000	100	47,3
	Rezszi összesen	9 900 000	9 900 000	100	47,3
	MINDÖSSZESEN	20 920 950	20 920 950	100	100

A költségvetésben tervezett kiadások forrásaként szolgáló bevételek szerkezeti megoszlása szerint a közös költséghez 9.900.450 Ft, a felújítási alap tervezett kiadásaihoz 1.120.000 Ft, összesen 11.020.450 Ft előírása szükséges.

A 2011. évben történt megállapodás alapján a Primaép Kft.-nek nem kell fizetnie a garázs és tároló tulajdona után, illetve a ki nem adott üzlethelyiségre 2012.évtől 50% közös költség hozzájárulást kell fizetnie, ezért a bevételi előírás alapjaként figyelembe vehető tulajdoni hányad 9337,5 volt 2012-ben.

A PRIMAÉP Kft 2012-ben 330 tulajdoni hányad mértékben értékesítette ingatlanát, ezért a 2013. év bevételét 9.667,5 tulajdoni hányad alapján lehet számítani. **A tulajdonosok felé a befizetési kötelezettség nem változik, havonta 95 Ft/th, amiből 10 Ft/th/hó a elújítási alap „Megtakarítási számla” bevétele.** A bevétel növekedését a közös költség fizetésére kötelezhető 330 tulajdoni hányad havonta 31.350 Ft, éves szinten 376.200 Ft mértékben eredményezi. A társasház közös költség bevétele 3,5 % mértékben nő a 2012. évben tervezett bevételhez viszonyítva.

A 2013. év tervezett adatait a 2012-ben megvalósult adatokkal összehasonlítva mutatja be a táblázat.

	Megnevezés	2012 megvalósult		2013 tervezet		2013 terv/ 2012 tény %
		Bevétel= Kiadás	Részarány %	Bevétel= Kiadás	Részarány %	
I.	Közös költség					
1.	Közüzemi díjak	2 342 366	12%	2 329 680	11%	99%
2.	Karbantartási költségek	1 457 974	7%	1 487 160	7%	102%
3.	Szolgáltatási költségek	3 432 191	18%	3 499 110	17%	102%
4.	Egyéb költségek	871 612	4%	995 000	5%	114%
5.	Beruházások	786 390	4%	1 590 000	8%	202%
	ÖSSZESEN	8 890 533	46%	9 900 950	47%	111%
II.	Felújítási alap					
	Rendkívüli beruházás					
	OTP Lakástakarék	600 000	3%	600 000	3%	100%
	Megtakarítási számla	212 888	1%	520 000	2%	244%
	Felújítás összesen	812 888	4%	1 120 000	5%	138%
III.	Tulajdonost terhelő rezi		0%			
	- gázdíj+víz, csatorna	9 784 427	50%	9 900 000	47%	101%
	Rezi összesen	9 784 427	50%	9 900 000	47%	101%
	MINDÖSSZESEN	19 487 848	100%	20 920 950	100%	107%

Látható, hogy a bevételek és kiadások egyenlő összege 107% mértékű növekedést mutat. Ezen belül 202% mértékű a beruházási kiadások tervezete a 2012-ben megvalósult beruházások értékéhez viszonyítva. Ilyen nagymértékű, 244%-os növekedést mutató tétel a Megtakarítási számla, melynek tervezett összege a 2012-ben megvalósult megtakarítás majdnem két és félszerese.

A 2013. év költségvetése a tulajdonosok fizetési fegyelmének növekedése, a tartozások megfizetése esetén valósítható meg.

Véleményem szerint a 1102 Budapest, Füzér utca 30. szám alatti Társasház 2012. évi elszámolása és a 2013. évi költségvetési terve az előírásoknak megfelelően történt, tartalma összhangban van a törvényi előírásokkal. Nem jutott tudomásomra olyan lényeges információ, amely a bevételek és a kiadások előirányzatának megalapozottságát érintené.

Budapest, 2013. április 30.

TÉZSÉ Könyvvizsgáló Kft

Trammer Zsuzsanna

MKKV 001563

hites könyvvizsgáló

MKKV 002573