

TÁRSASHÁZAK, LAKÁSSZÖVETKEZETEK ÉVZÁRÓ KÖZGYŰLÉSÉRE BETERJESZTENDŐ PÉNZÜGYI ÉS SZÁMVITELI BESZÁMOLÓ TARTALMI ÉS FORMAI ELŐÍRÁSAI



Előadó: Bakos Gáborné
LÉTÉSZ közgazdasági referens

Budapest, 2019. április 15.

JOGI KÖRNYEZET

- 2000. Évi C. törvény a számvitelről
- 479/2016.(XII.28.) Kormányrendelet a számviteli törvény szerinti egyéb szervezetek beszámolókészítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól
- 2003. évi CXXXIII. törvény a Társasházakról
- 2014. évi CXV. törvény a Lakásszövetkezetekről

BESZÁMOLÁSI KÖTELEZETTSÉG

KORM. RENDELET 7.§ - 8.§

Számviteli törvény szerinti beszámoló

Az egyéb szervezet működéséről a vagyoni pénzügyi jövedelmi helyzetéről, évvárást követően december 31-ei fordulónappal Szvt.-ben és a korm. rendeletben meghatározottak szerint köteles beszámolót készíteni.

Ez a beszámoló **nem** azonos a közös képviselő / intézőbizottság / elnök által évente készítendő elszámolással a tulajdonosok felé.

A beszámoló formáját meghatározza:

- A gazdálkodó szervezet által folytatott tevékenység
- Az éves összes bevétel nagysága
- A könyvvezetés módja

A beszámoló lehet:

- Egyszerűsített beszámoló

➤ mely áll a korm. rendelet 1. sz. melléklet szerinti egyszerűsített mérlegből és a 2. sz. melléklet szerinti eredménylevezetésből

- Egyszerűsített éves beszámoló

➤ mely áll a korm. rendelet 3. sz. melléklet szerinti mérlegből és a 4. sz. melléklet szerinti eredménykimutatásból

- Számviteli törvény szerinti éves beszámoló:

➤ Választható saját elhatározás alapján

A mérleg és eredménykimutatás saját igény szerint tovább tagolható.

Könyvvezetési kötelezettség korm. rendelet 9.§

A könyvvezetés lehet:

EGYSZERES KÖNYVVITEL



- egyszerűsített beszámolót készít értékhatártól függetlenül, ha csak alaptevékenységet folytat
- ha két egymást követő évben az alap és vállalkozási tevékenység összes bevétele kisebb mint 5 millió forint

KETTŐS KÖNYVVITEL /egyszerűsített éves beszámolót készít



- Választható
- kötelező, ha két egymást követő évben az alap és vállalkozási tevékenység összes bevétele eléri vagy meghaladja az 50 millió forintot.

Az áttérés a jogszabályokban meghatározottak szerint lehetséges.

Elkülönítetten kell kimutatni az alap és vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos bevételeket, költségeket és a vállalkozási eredményt.

Könyvviteli rendszerek változása korm. rendelet 10.§

Áttéréskor a számviteli törvény előírásait kell alkalmazni.

A mérlegre vonatkozó sajátos rendelkezések korm. rendelet 11.§

A rendelet szerinti mérleg elkészítésénél a Tv. vonatkozó előírásait a sajátosságok figyelembe vételével kell alkalmazni.

Az eredmény levezetésre, az eredménykimutatásra vonatkozó sajátos rendelkezések korm. rendelet 12.§

A rendelet szerinti eredménylevezetés, eredménykimutatás készítésénél a Tv. vonatkozó előírásait a sajátosságok figyelembevételével kell alkalmazni.

Könyvviteli szolgáltatás

A vállalkozási tevékenységet folytató egyéb szervezet a könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok ellátására illetve a beszámoló elkészítésére:

- *könyvvizsgálót*
- *mérlegképes könyvelőt*

kell megbízni (aki e tevékenység ellátására jogosító engedéllyel rendelkezik, vagy olyan társaságot amelynek tagja vagy alkalmazottja megfelel a követelményeknek **Tv. 150§; Tv. 152/B§**).

Mentesül ezen kötelezettség alól azaz egyéb szervezet ,melynél a vállalkozási tevékenységből származó éves bevétel a tárgyévet megelőző két év átlagában a 10 millió forintot nem haladja meg.

Könyvvizsgálati kötelezettség

- Kötelező a könyvvizsgálat ha vállalkozási tevékenységből származó éves bevétel két üzleti év átlagában meghaladja a 300 MFt.-ot.
- Saját elhatározás alapján.

Nyilvánosságra hozatal, letétbe helyezés, közzététel korm. rendelet 17.§

- **LAKÁSSZÖVETKEZET**, cégbíróságon jegyzett egyéb szervezet **közzétételi kötelezettsége van.**
- A közzététel határideje május 31.
- **Csak a közgyűlés által elfogadott beszámolót lehet közzétenni.**

A **TÁRSASHÁZ**nak nyilvánosságra hozatali, közzétételi, letétbe helyezési kötelezettsége nincs.

A beszámolóját május 31-ig kell elkészíteni és a közgyűléssel elfogadtatni.

Azon beszámoló mely könyvvizsgálattal nincs alátámasztva kötelező feltüntetni:
„A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva”

Beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettség sajátosságai

korm. rendelet V. fejezet 30.§ - 31.§ - 32.§ - 33.§ - 34.§

- Legfeljebb 6 lakásos társasház mely szervezetére és működésére **ha nem a társasházi törvény rendelkezéseit alkalmazza**, dönthet úgy, hogy a beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségét a közösség által **határozatban elfogadott módon** teljesíti.

Mérlegre vonatkozó sajátos rendelkezések

korm. rendelet 31.§ - 32.§

Társasház

- Követelések
 - tulajdonosok közös költség tartozása (megbontva jelzáloggal terhelt)
 - közös tulajdon hasznosításából származó követelés

A saját tőke elemei

- Előző évek halmozott eredménye
- Tárgy évi eredmény

A felújítási pénzeszközöket külön kell kimutatni.

Lakásszövetkezet

követelések

- a tag és nem tag tulajdonosok tartozása
- egyéb követelések
- Egyszeres könyvitelt vezető lakásszövetkezet saját tőkéje áll:
 - jegyzett tőkéből
 - tőke változásból
 - lekötött tőke tartalékból
 - tárgyévi eredményből (alap és vállalkozási tevékenység)

Kettős könyvitelt vezető lakásszövetkezet saját tőkéje ál:

- Jegyzett tőkéből
- Tőkeváltozásból
- Lekötött tartalékból
- Értékelési tartalékból
- Tárgyévi eredményből (alap és vállalkozási tevékenység)

A tárgy évi eredményt alap és vállalkozási tevékenység bontásban kell a tőke változásba átvezetni.

Lakásszövetkezet

Elkülönítve kell kimutatni:

Tulajdonosok által befizetett használati díjat
Tovább hárított közműdíjak befizetését

Alaptevékenység bevétele:

Használati díj
Véglegesen átvett pénzeszköz (felújítási befizetés)

A gazdálkodási évben fel nem használt összeget

- **kettős könyvvitel** esetében passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételként,
- **egyszeres könyvvitel** esetében kötelezettséggként kell kimutatni.

Felújítások aktiválása:

- kettős könyvvitel esetében kötelező
- egyszeres könyvvitel esetében választható

Bevételek, költségek bontása:

- *alap tevékenység*
 - üzemeltetés
 - felújítás
- *vállalkozási tevékenység, adó köteles bevétel*
- *egyéb bevétel*

Társasház

Bevételek bontása:

- közös költség
- bérleti díj
- támogatói díj
- egyéb bevétel

Éves elszámolás – Költségvetés

Társasházi Tv. 47.§ - 48.§

A társasház beszámolójának tartalmazni kell:

- a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként
- tervezett és tényleges bevételeket források szerint
- ki kell mutatni a követeléseket - feltüntetve a behajtás érdekében tett intézkedést –
- záró egyenleget, a pénzkészlet részletezésével
- tárgyi eszköz leltárt
- kötelezettségeket
- közös költség összegét - SzMSz-ben lévő felosztás szerint –
- rezsicsökkentésből eredő megtakarításokat

Költségvetés

Az adott év **pénzügyi terve**, ami **előirányzat**ként tartalmazza a várható **bevételeket** és **kiadásokat**.

A tervezés során az **előző év** tényadatait **bázis**ként kezeljük, s ehhez képest tervezzük a tárgyévi változásokat.

Pénzforgalmi szemlélettel készül, fontos, hogy jól érthető, átlátható és költség orientált legyen.

Társasházi törvény 47§ meghatározza a **minimális** tartalmát, amelyek:

- közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételek és kiadások költségnemenként
- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat
- a közös költséghez való hozzájárulás összegét, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban

A beszámoló és a költségvetés az alapja a társasház működésének, elkészítése a közös képviselő feladata, ellenőrizni, jóváhagyni a Számvizsgáló Bizottságnak kell, ezt követően terjeszthető a közgyűlés elé

Köszönöm figyelmüket!

