

BUDAPEST FŐVÁROS
VAGYONKEZELŐ KÖZPONT ZÁRTKÖRŰEN
MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

2023. ÉVI ÜZLETI TERVE

Tartalomjegyzék

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
1.1. 2023. évi terv részletesen.....	5
1.2. Célkitűzések.....	11
II. BEVEZETÉS	15
III. TEVÉKENYSÉG FEDEZETEI.....	16
3.1. A Fővárosi Önkormányzat részére Közfeladat-ellátási szerződés és Megvalósítási Megállapodások keretében végzett tevékenységek fedezete.....	16
3.2. Piaci tevékenységek fedezete.....	24
3.3. Tevékenységek fedezete összesítő adatok	25
IV. EREDMÉNY-CÉLKITŰZÉS.....	27
4.1. Összefoglaló eredménykimutatás	27
4.2. Szervezeti költségek alakulása.....	27
V. HUMÁNPOLITIKAI CÉLKITŰZÉSEK.....	28
VI. MÉRLEGTERV.....	28
VII. LIKVIDITÁSI TERV	29
VIII. FEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSI, EGYÉB CÉLKITŰZÉSEK.....	30
IX. MELLÉKLETEK	32

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A BFVK Zrt. 2023. évi tervezett eredménye, bevételei és ráfordításai

A BFVK Zrt. 2023. évre tervezett adózás előtti eredménye 3 E Ft. A saját tevékenység tervezett eredménye 3 E Ft. A közfeladat-ellátás tevékenységének 2023. évre ésszerű nyereséget a Főváros döntése alapján nem terveztünk.

A közfeladat-ellátás tevékenység ellentételezése a tervek szerint 19,6 %-kal nagyobb mértékű lesz (3 054 130 E Ft), mint a 2022. évi tervezett összeg (2 554 068 E Ft); a beruházási és felújítási feladatok értéke 128,8%-kal magasabb (1 208 044 E Ft), mint az előző évre tervezett összeg (938 153 E Ft). A 2023. évre tervezett megvalósítási megállapodások előző évről áthúzódó tételek befejezésére tervezett összegeket tartalmaz.

A közfeladat-ellátáshoz szükséges minimális igényünk - figyelembe véve a takarékos tervezést, a premissza levélben leírtakat, továbbá az üzemeltetési tevékenységünkől adódó jogszabályi minimum kötelezettségünknek eleget téve - került meghatározásra. Az energiahordozók piacán jelentős mértékű áremelkedés várható, amit az üzleti előtervünkben tulajdonosunk felé jeleztünk. A tervtárgyalást követően tulajdonosi kérésnek eleget téve ezen költségeket bázis alapon terveztük.

Az összes ellentételezés mértéke ennek megfelelően nettó 3 054 130 E Ft (általános tartalék – nettó 53 218 E Ft – nélkül).

Eredmény felhasználása, beruházások

A BFVK Zrt. a tervezett adózás utáni eredményét, az eredménytartalék javára javasolja elszámolni. Az így képződött eredmény, az amortizációval és az eredménytartalék egy részének felhasználásával együtt fedezetet nyújt a Társaság által saját forrásból megvalósítani tervezett beruházásaira:

– saját ingatlanok felújítása	121 035 E Ft
– informatikai fejlesztések, beszerzések	40 125 E Ft
– egyéb eszközök beszerzése	18 318 E Ft

A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzetének főbb adatai

A BFVK Zrt. saját tőkéje a tervek szerint 1 458 227 E Ft, hosszú lejáratú kötelezettségek vállalásával ezúttal sem számolunk. A korábbi évekhez hasonlóan a Társaság gazdálkodását 2023. évben is stabil likviditással tervezi, Tulajdonosi tájékoztatást követően legfeljebb 50 M Ft értékű hitelkeret igénybevételeének lehetősége mellett.

A közfeladat-ellátási feladatok teljesítésével kapcsolatos tervcélok és forrás igények

Üzleti előtervünk a Fővárosi Önkormányzattal 2022. október 27-én és 2022. november 9-én egyeztetésre került. Az üzleti tervünket nettó 3 054 130 E Ft ellentételezési igény figyelembevételével készítettük el, amelyhez nettó 53 218 E Ft tartalékkeret terveztünk.

A bértárgyalások eredményeként tulajdonosunk nettó 191 444 E Ft összegű bérfejlesztést hagyott jóvá a tervünkben. Jelen Üzleti Tervünk a módosítást tartalmazza. A fenti összeg, az év elején lefolytatott bérpolitikai megállapodás értelmében, a 2023. évre a fővárosi tulajdonú gazdasági társaságok, illetve a fővárosi fenntartású intézmények 2022. évi tényadatával számolt bértömeg 16%-ának 80%-a. Ez a Társaság számára átlagosan 12%-os béremelés megvalósítását jelenti. Amennyiben a 2023. évi gazdálkodás lehetővé teszi, belső átcsoportosítással további béremelést kívánunk végrehajtani, annak érdekében, hogy teljesíteni tudjuk a Tulajdonos által kért és kommunikált átlagos 16%-os béremelést.

A közfeladat-ellátási tevékenységünkől adódóan a Fővárosi Önkormányzat tervezetten a következő bevételekhez jut, amelyek nem jelennek meg a BFVK Zrt. könyveiben:

- | | |
|---|-----------------|
| – bérbeadásból származó bevétel | 960 226 E Ft |
| – ingatlanok értékesítéséből származó bevétel (nettó) | 12 999 377 E Ft |

A Társaság humán erőforrás gazdálkodása

2023. évben a Társaság 1 717 534 E Ft összegű személyi jellegű költséggel tervez, melyből az alapbér mértéke 1 405 150 E Ft. A fenti összegben a Társaság figyelembe vette a 2022. gazdasági évben a humán erőforrás gazdálkodásában történt változásokat, a munkaerőpiac alakulását, Társaságunk stratégiai vállalásait, valamint a tulajdonos által jóváhagyott bérfejlesztést is.

A Fővárosi Önkormányzattal kötött Megvalósítási Megállapodások alapján végzett beruházási, felújítási tevékenység

A Vagyongazdálkodási és Szociálpolitikai Főosztályokkal történt előzetes egyeztetéseket követően lakások és nem lakáscélú ingatlanok felújítására és beruházására, valamint projekt jellegű beruházásokra összesen 1 208 044 E Ft-ot terveztünk, melyből 2023. évi új indítású feladat mindösszesen 26 000 E Ft.

A 2023. évi Üzleti Terv a jelenleg hatályos és 2021. április 1-től érvényben lévő Közfeladat-ellátási Keretszerződés alapján és annak megfelelően készült.

1.1. 2023. évi terv részletesen

Tevékenységi összefoglaló

A BFVK Zrt. 2023. évi terveit a tervezés időpontjában érvényes 672/2021. (III.31.) Főv. Kgy. határozatával elfogadott Közfeladat-ellátási Keretszerződése alapján állította össze.

A BFVK Zrt. a 2023. évi Üzleti terve a 2023. évi üzleti tervezésről szóló FPH142/163-2/2022. sz. 2023. évi üzleti tervezés tárgyú dokumentumban foglaltak, valamint a Főpolgármesteri Hivatallal történt egyeztetések figyelembevételével készültek.

A BFVK Zrt. fő tevékenysége a Budapest Főváros Önkormányzatával kötött közfeladat-ellátási szerződés alapján fővárosi tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, bérbeadása és értékesítése. A 2023. évi bérbeadási bevételi terv nem lakás ingatlanok bérbeadásából összesen 960 226 E Ft összegű bevételt tartalmaz, amely az előző évben tervezett 771 119 E Ft-hoz képest 24,5%-os növekedést jelent. Bérbeadásból származó bevételeink között nem szerepel a lakások bérbeadásából származó bevétel, mivel azt közvetlenül az Önkormányzat tervezi. A bérbeadási bevételi tervnél külső szerződő fél esetében a szerződés szerinti maximális indexálással terveztünk a megadott premisszával számolva.

A 2023. évi ingatlanértékesítési tervünkben nettó 12 999 377 E Ft összegű ingatlan értékesítését irányoztuk elő. Az értékesítési terv összeállításakor az ingatlan becsült értéke mellett figyelembe vettük az értékesítés várható valószínűségét is.

Az ingatlanok bérbeadásából és értékesítéséből származó bevétel a Fővárosi Önkormányzatot illeti, azok könyveinkben nem jelennek meg.

Részletes bérbeadási és ingatlan értékesítési tervünket a BFVK Zrt. 2023. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződése részeként hagyja jóvá a Fővárosi Közgyűlés.

A BFVK Zrt. 2023. évi tervezett eredménye, bevételei és ráfordításai:

Adatok E Ft-ba				
Megnevezés	2022. évi terv	2022. évi várható	2023. évi terv	Index 2023.évi terv/ 2022.évi terv %
Közfeladat-ellátás adózási előtti eredménye	33 095	33 063	0	0,0%
Saját tevékenység adózás előtti eredménye	1 394	542	3	0,2%
BFVK Zrt. adózás előtti eredménye	34 489	33 605	3	0,0%
Közfeladat-ellátásból származó bevételek	2 554 068	2 563 081	3 054 130	119,6%
Megvalósítási Megállapodásból származó bevételek	938 153	665 949	1 208 044	128,8%
Saját tevékenységből származó bevételek	254 325	270 792	488 479	192,1%
BFVK Zrt. összes bevétele	3 746 546	3 499 822	4 750 653	126,8%
Közfeladat-ellátás ráfordításai	2 520 973	2 530 018	3 054 130	121,1%
Megvalósítási Megállapodás ráfordításai	938 153	665 949	1 208 044	128,8%
Saját tevékenység ráfordításai	252 931	270 250	488 476	193,1%
BFVK Zrt. összes ráfordítása *	3 712 057	3 466 217	4 750 650	128,0%

* A ráfordítások a közfeladat-ellátási szerződésben előírtak szerint tartalmazzák az egyéb és pénzügyi bevételek és ráfordítások különbözetét

a) A Társaság tevékenységeinek eredménye

A tulajdonosnál lefolytatott tertárgyalás eredményeként a közfeladat-ellátási tevékenységből származó adózási előtti eredménnyel nem kalkuláltunk.

A saját tevékenység adózás előtti eredményét 2023. évben pozitív nulla összegben (3 E Ft) terveztük, ésszerű nyereséget, a Főváros döntése alapján nem terveztünk.

b) A Társaság tevékenységeinek bevételei

Tervezett bevételeink tevékenységenkénti bontását az alábbi táblázat tartalmazza:

				Adatok E Ft-ban
Bevételek	2022. évi terv	2022. évi várható	2023. évi terv	Index 2023.évi terv/ 2022.évi terv %
Stratégiai és vagyon-gazdálkodási feladatok, portfolió-kezelés	437 965	451 160	486 805	111,2%
Lakás üzemeltetés	1 228 327	1 240 033	1 389 744	113,1%
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	626 106	581 817	1 003 708	160,3%
Vagyonleltár-3 évente esedékes tevékenység	21 491	20 560	0	0,0%
Városháza épület üzemeltetési feladatok	71 388	70 599	0	0,0%
Működési kiadások összesen	2 385 278	2 364 169	2 880 257	120,8%
Központi Ingatlannyilvántartási Rendszerre (KIR) jutó általános költségek	5 825	4 356	0	0,0%
Lakás felújításokra és tárgyi eszköz beszerzé- sekre jutó általános költségek	75 976	70 087	53 991	71,1%
Nem lakás felújításokra jutó általános költségek	37 602	32 586	23 462	62,4%
Merlin projektre jutó általános költségek	49 387	91 882	96 420	195,2%
Felhalmozási kiadásokra jutó általános költsé- gek összesen	168 790	198 911	173 873	103,0%
Közfeladat-ellátás összesen	2 554 068	2 563 081	3 054 130	119,6%
KIR MM	39 370	8 471	0	0,0%
Lakás felújítás és tárgyi eszköz beszerzés MM	295 962	224 883	248 859	84,1%
Nem lakás felújítás MM	100 282	100 282	78 844	78,6%
Merlin projekt MM	502 539	332 314	880 341	175,2%
Megvalósítási Megállapodások összesen	938 153	665 949	1 208 044	128,8%
Saját tevékenység összesen	254 325	270 792	488 479	192,1%
Tevékenységek összesen	3 746 546	3 499 822	4 750 653	126,8%

A közfeladat-ellátási tevékenységből származó 2023. évi bevételi tervünk 19,6%-os növekedé-
sét a 2022. évi tervünkhöz képest az alábbiak okozzák:

- A BFVK Zrt. által üzemeltetett ingatlanok javítás-karbantartási feladataira 2023. évben az előző évhez képest bruttó 174 M Ft-tal tervezünk többet fordítani. Végleges tervünkben a tulajdonosi tervtárgyalás eredményeként csak az 1-es prioritású, azaz jogszabályi kötelezettségből eredő feladatokat vehettük figyelembe.
- A tulajdonosi elvárásoknak megfelelően a közüzemi tervünket bruttó 54,7 M Ft-tal magasabb összegben terveztük, mint a bázis.
- 2023. évi előtervünkben bruttó 755 M Ft-tal magasabb energiaköltséggel terveztünk, mint a 2022. évi tervben, mely összegben a távhőszolgáltató azóta végrehajtott áremelése nem szerepelt. A november 9-én megtartott tervtárgyalást követően, tulajdonosi elvárásoknak megfelelően csökkentettük az igényünket bruttó 700 M Ft-tal, elfogadva a

tulajdonos differenciált beszerzési stratégiáját és az energetikai- és gazdaságvédelmi alapjából történő kompenzációs lehetőséget, így a 2022. évi bázishoz képest közüzleti tervünket bruttó 54,7 M Ft-tal magasabb összegben terveztük.

- A COVID helyzet miatt 2020. és 2021. években a kezelt ingatlanok körében elhalasztott munkákat pótolni szükséges 2023. évben. Pl.: lomtalanítás, növényzetápolás, fagondozás.
- A lakások takarítási költségek díjai, a MATISZ ajánlása alapján kerültek megtervezésre.
- Az őrzési költségeknél 13%-os óradíj emelkedéssel kalkuláltunk, figyelembe véve a tevékenység jogszabályi rendelkezéseit, valamint beterveztük az elmúlt időszakban felmerült többlet őrzési feladatok ellátását is.
- A BFVK Zrt. a bér és személyi jellegű költségeit a bázishoz képest a tulajdonos által jóváhagyott nettó 191 444 E Ft bérfejlesztéssel tervezte.

A Megvalósítási Megállapodások alapján végzett fejlesztések tervezésekor a tulajdonosi kérésnek eleget téve új indítású feladatokkal nem terveztünk, kivéve a II. kerület, Széll Kálmán téri nem lakás célú ingatlanok klímarendszer felújítását.

A 2023. évi fejlesztési tervünk a tömbházakra és nyugdíjasházakra tervezett új tárgyi eszköz-igény kivételével csak 2022. évről áthúzó feladatokat tartalmaz. A **lakásokkal** kapcsolatos áthúzó felújítási és beruházási tervünk a következőket tartalmazza: XIV. kerület, Fogarasi út tűzjelző tervezése és kivitelezése, IX. kerület Napfény utcai nyugdíjsház akadálymentesítése, külső világítás korszerűsítése, tűzjelző rendszer tervezése és kivitelezése, XI. kerület, Keveháza utca, XI. kerület Gazdagréti tér 4. és VIII. kerület, Kőbányai út 22. tömbházak liftcseréje, valamint tömbházakban meglévő lakások felújítása

A 2022. évről áthúzó **nem lakás** célú ingatlanok közül a következő feladatok kerültek megtervezésre: Budapest, XXII., Háros u. 1-3. telephely ivóvíz és elektromos hálózat kiépítésének tervezése és kivitelezése, valamint 2022. évben már leszerződött tervezések és felújítások (pl. II., Budakeszi út 55., XVI. kerület, Tekla utca 2/b., IV. Váci út 8-12., III. Csobánka tér és Szőlősgyörök, Szabadság utca 46.). Új indítású feladatként tervezzük a II. kerület, Széll Kálmán tér szolgáltató épület és támfalépület klímarendszer felújításának tervezését és kivitelezését.

2021. évben új induló tevékenységként jelent meg, egy kulturális és információs pont kialakítása, mely feladat engedélyokirat módosítással 2023. évben is folytatódik. A projekt teljes költsége nettó 986 293 E Ft, melyből 2023. évben 880 341 E Ft értékben végzünk feladatokat.

A Társaság tevékenységeinek ráfordításai

Adatok E Ft-ban

Ráfordítások	Közfeladat-ellátási tevékenység			
	2022. évi terv	2022. évi várható	2023. évi terv	Index 2023.évi terv/ 2022.évi terv %
Anyagjellegű ráfordítások	41 924	41 924	47 892	114,2%
<i>ebből Városháza üzemeltetés anyagjellegű ráfordítása</i>	0	0	0	0,0%
Személyi jellegű ráfordítások	751 791	675 447	988 873	131,5%
<i>ebből Városháza üzemeltetés személyi jellegű költsége</i>	71 388	70 599	0	0,0%
Értékcsökkenés	0	0	0	0,0%
Közvetített szolgáltatás	644 448	656 803	963 526	149,5%
Közvetlenül gyűjtött költségek	1 438 163	1 374 174	2 000 290	139,1%
Általános költségek és felosztott egyéb ráfordítások	1 082 810	1 155 844	1 053 840	97,3%
<i>ebből személyi jellegű közvetett költség</i>	767 789	830 838	648 861	84,5%
Közfeladat-ellátási tevékenység összes ráfordítás	2 520 973	2 530 018	3 054 130	121,1%

Adatok E Ft-ban

Ráfordítások	Megvalósítási Megállapodási tevékenység			
	2022. évi terv	2022. évi várható	2023. évi terv	Index 2023.évi terv/ 2022.évi terv %
Anyagjellegű ráfordítások				
Személyi jellegű ráfordítások				
Értékcsökkenés				
Közvetített szolgáltatás	938 153	665 949	1 208 044	128,8%
Közvetlenül gyűjtött költségek	938 153	665 949	1 208 044	128,8%
Általános költségek és felosztott egyéb ráfordítások				
Megvalósítási Megállapodási tevékenység összes ráfordítás	938 153	665 949	1 208 044	128,8%

Adatok E Ft-ban

Ráfordítások	Saját tevékenység			
	2022. évi terv	2022. évi várható	2023. évi terv	Index 2023.évi terv/ 2022.évi terv %
Anyagjellegű ráfordítások	77 558	87 161	287 611	370,8%
Személyi jellegű ráfordítások	19 221	20 639	10 878	56,6%
Értékcsökkenés	24 606	24 576	26 924	109,4%
Közvetített szolgáltatás	36 770	28 647	17 856	48,6%
Közvetlenül gyűjtött költségek	158 155	161 024	343 269	217,0%
Általános költségek és felosztott egyéb ráfordítások	94 776	109 226	145 207	153,2%
Saját tevékenység összes ráfordítás	252 931	270 250	488 476	193,1%

Ráfordítások (Közfeladat-ellátás és MM valamint Saját tevékenység együttesen)	2022. évi terv	2022. évi várható	2023. évi terv	Index 2023.évi terv/ 2022.évi terv %
Közfeladat-ellátási tevékenység összes ráfordítás	2 520 973	2 530 018	3 054 130	121,1%
Megvalósítási Megállapodási tevékenység összes ráfordítás	938 153	665 949	1 208 044	128,8%
Saját tevékenység összes ráfordítás	252 931	270 250	488 476	193,1%
Tevékenység összes ráfordítás	3 712 057	3 466 217	4 750 650	128,0%

A közfeladat-ellátási tevékenységre tervezett költségeink növekedésének okai összhangban vannak a bevételek emelkedésével, mivel a közfeladat-ellátás érdekében felmerült költségeket a tulajdonos megtéríti. A költségnemek közül a legnagyobb növekedés a közvetített szolgáltatások, ezen belül is a közüzemi költségek, külső szakértői díjak, javítás-karbantartási feladatok, valamint üzemeltetési költségek körében van. A javítás-karbantartási feladatok közül tervünk csak az 1-es prioritású, jogszabályi kötelezettségből eredő feladatokat tartalmazza.

Az anyagjellegű ráfordításaink növekedését a kisebb javítási feladatok, faültetések saját munkaerővel végzett elvégzéséhez szükséges anyagköltség növekedése, valamint a COVID helyzet miatt szükségessé vált higiéniai anyagköltség emelkedése okozza.

A saját tevékenység bevételei fedezetet nyújtanak a saját tevékenység költségeire.

c) Eredmény felhasználása, beruházások

A BFVK Zrt. a tervezett adózás utáni eredményét az eredménytartalék javára javasolja elszámolni. A képződött eredmény (3 E Ft) az amortizációval (65 100 E Ft) és az eredménytartalék (478 617 E Ft) egy részének (114 376 E Ft) felhasználásával együtt fedezetet nyújt a Társaság által saját forrásból megvalósítani tervezett 179 478 E Ft értékű beruházásaira, amiből:

– saját ingatlanok felújítása	121 035 E Ft
– informatikai fejlesztések, beszerzések	40 125 E Ft
– egyéb eszközök beszerzése	18 318 E Ft

A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzetének főbb adatai

Adatok E Ft-ban

Mérleg adatok	2022. évi terv	2022. évi várható	2023. évi terv	Index 2023.évi terv/ 2022.évi terv %
Befektetett eszközök nettó értéke	1 206 949	1 189 266	1 303 644	108,0%
ebből: ingatlanok nettó értéke	1 074 464	1 087 570	1 177 165	109,6%
Készletek	20 000	54 980	55 000	275,0%
Követelések	363 229	363 229	343 229	94,5%
Pénzeszközök	910 767	644 601	527 088	57,9%
Saját tőke	1 723 603	1 463 223	1 458 227	84,6%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	
Rövid lejáratú kötelezettségek	858 091	800 180	800 735	93,3%

A BFVK Zrt. a korábbi évekkal megegyezően 2023. évben is pozitív eredményt tervez, ezzel megőrizve a Társaság vagyonát. A BFVK Zrt. 2023. évben is stabil likviditással tervezi gazdálkodását.

1.2. Célkitűzések

A közfeladat-ellátások teljesítésével kapcsolatos tervcélok és forrás igények

A Társaság tevékenységének döntő részét a Budapest Főváros Önkormányzatával kötött, 672/2021. (III.31.) Főv. Kgy. határozatával elfogadott, 2021. április 01. napjával hatályba lépett Közfeladat-ellátási Keretszerződés alapján, az évente megkötésre kerülő Éves Közfeladat-ellátási Szerződésben meghatározott feladatokat ellátva végzi. A BFVK Zrt. 2023. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződésében foglalt ellentételezési igény összeállítása megtörtént, azt egyeztetés céljából az üzleti terv benyújtásával egyidejűleg megküldtük Budapest Főváros

Önkormányzata részére. Decemberi üzleti tervünket 2 862 686 E Ft ellentételezési igény figyelembevételével készítettük el, amelyhez 53 218 E Ft tartalékkeret biztosítását is kértük. Január hónapban tulajdonosunk nettó 191 444 E Ft összegű bérfejlesztésről hozott döntést, így a végleges ellentételezési igényünk 3 054 130 E Ft. A tervezett ellentételezés igény meghatározásakor figyelembe vettük Budapest Főváros Önkormányzata által előírt feladatokat, továbbá az általunk üzemeltetett ingatlanokon elvégzendő, az Önkormányzattal a tervekészítés során előzetesen egyeztetett javítás-karbantartási és felújítási feladatokat.

A 2023. évi közfeladat-ellátási tevékenység, a Főváros döntése alapján, ésszerű nyereséget nem tartalmaz.

A Fővárosi Önkormányzattal kötött megvalósítási megállapodások alapján végzett beruházási, felújítási tevékenység

A BFVK Zrt. az általa üzemeltetett ingatlanokon Budapest Főváros Közgyűlése által elfogadott engedélyokiratokban biztosított forrás és az ott rögzített műszaki tartalommal végez beruházási és felújítási feladatokat. A feladat végrehajtásának feltételeit az önkormányzat és a BFVK Zrt. között évente megkötésre kerülő megvalósítási megállapodások szabályozzák.

A Fővárossal történt tertvtárgyalást követően összesen 1 208 044 E Ft értékeben tervezünk beruházási és felújítás feladatokat megvalósítani, mely munkák tartalmazzák

1. a lakások és nem lakáscélú ingatlanok 2022. évről áthúzódó beruházásait, felújításait; tömbházak és nyugdíjasházak tárgy évi kisértékű tárgyi eszköz beszerzéseit mindössze 2 000 E Ft összegben. A tulajdonosnál történt tertvtárgyalás eredményeként a terv nem tartalmaz új indítású lakás MM feladatokat. Nem lakás célú új indítású beruházási feladatunk a II. Széll Kálmán téri épületek klímarendszer felújítása és kivitelezése lesz, a többi nem lakás célú felújításunk áthúzódik 2022. évről.
2. a 2021. évben 148/2021. (07.19) főpolgármesteri határozattal jóváhagyott Kulturális és információs pont üzembe helyezési projektjét.

A 2022. évről áthúzódó és új indítású feladatok részletezését tervünk melléklete tartalmazza.

A piaci tevékenységgel kapcsolatos tervezési célkitűzések és forrás igények

A BFVK Zrt. a saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetéséből, hasznosításából, értékesítéséből, a bérbe adott fővárosi tulajdonú ingatlanok üzemeltetési költségeinek továbbssámlázásából, továbbá ingatlanszakértői tevékenységből tervezett 2023. évben bevételt. A piaci tevékenységből származó bérleti díj bevételeinket a meglévő, továbbá a kiadható területekre tervezett ingatlan-bérleti szerződésekre alapozva készítettük el.

Pénzügyi-gazdasági célkitűzések és kiemelt tervadatok

Fő célkitűzésünk a korábbi évekhez hasonlóan a Fővárosi Önkormányzat bérbeadásra szánt ingatlanjainak hasznosításából származó bevételeinek növelése, az Önkormányzat által az eladásra kijelölt ingatlanok értékesítésének teljeskörű lebonyolítása.

A közfeladat-ellátási szerződésben meghatározott feladatok maradéktalan ellátása mellett a megvalósítási megállapodásokkal jóváhagyott beruházások teljeskörű megvalósítását és a saját tulajdonú ingatlanok nyereséges üzemeltetését, valamint a pozitív adózás utáni eredmény elérését tervezzük.

Kiemelt tervadatok áfa nélkül:

Fővárosi Önkormányzatot illető bérbeadás bevételi terv	960 226 E Ft
Fővárosi Önkormányzatot illető nettó ingatlan értékesítési terv	12 999 377 E Ft
Közfeladat-ellátási működési feladatokra tervezett költség ellentételezés	3 054 130 E Ft
Megvalósítási Megállapodás alapján végzett fejlesztési feladatok	
tervezett összege	1 208 044 E Ft
Saját tevékenységből származó árbevétel	488 479 E Ft
Adózás utáni eredmény	3 E Ft

Likviditás biztosításával kapcsolatos terv célok

A BFVK Zrt. célkitűzése, hogy fizetőképessége 2023. évben is folyamatosan stabil és kiegyensúlyozott legyen, fizetési kötelezettségeinket folyamatosan, határidőre tudjuk teljesíteni. A BFVK Zrt. 2023. évben is stabil likviditással, legfeljebb 50 M Ft összeghatárig terjedő hitelkeret szükség szerinti felhasználásával tervezi gazdálkodását.

A belső folyamatokkal összefüggő terv célok

A BFVK Zrt. működését 2023. évben is a kialakított belső kontrollrendszer és az MSZ EN ISO 9001:2015 szabvány szerint tervezi végezni. Vállalatunk több éve működtet minőségirányítási rendszert (ISO 9001), amely révén a vevőközpontúság beépült vállalati filozófiánkba. Felismertük, hogy a partneri együttműködésünk fejlesztéséhez már nem elegendő a vevőközpontúságot fókuszba helyezni, hanem reagálnunk kell a mai globális világot veszélyeztető környezeti változásokra is. Társaságunk úgy döntött, hogy 2024. december 31-ig minőségirányítási rendszerét tovább fejleszti és kialakítja az ISO 14001 „Környezetközpontú irányítási rendszert” (KIR), ami alapjául szolgál a Környezetvédelmi Vezetési és Hitelesítési Rendszer (The Eco-Management and Audit Scheme, EMAS) hitelesítés megszerzéséhez.

A saját beruházásokkal kapcsolatos terv célok

2023. évben a BFVK Zrt. 179 478 E Ft beruházást tervez, amelyből 121 035 E Ft-ot a saját tulajdonú ingatlanjainak felújítására, 25 125 E Ft -ot szoftverfejlesztésre, 15 000 E Ft-ot hardver eszközök cseréjére, fejlesztésére, 15 850 E Ft-ot az ingatlanok üzemeltetéséhez szükséges jármű beszerzésére és további 2 468 E Ft-ot egyéb eszközök beszerzésre és az elhasználódott kis értékű eszközök cseréjére kíván fordítani. Beruházásait kizárólag saját forrásból tervezi megvalósítani, külső forrás bevonása nélkül.

II. BEVEZETÉS

A Társaság tevékenysége során döntően a Budapest Főváros Önkormányzatával kötött közfeladat-ellátási szerződésekben és a Megvalósítási Megállapodásokban foglalt feladatokat teljesíti. 2023. évi tervezett bevételeink 89,7%-a ezekből a tevékenységekből származnak.

A BFVK Zrt. 2023. évben a közfeladat-ellátási szerződése alapján tervezetten az előző évekhez hasonló feladatokat fog ellátni:

- Ingatlan üzemeltetés, bérbeadás
 - lakások és nyugdíjasházak üzemeltetése
 - nem lakás célú helyiségek üzemeltetése, bérbeadása
- Lakásfelújítás, nem lakás célú helyiségek felújítása és beruházás
- Portfoliókezelés
- Ingatlanértékesítési, ingatlanfejlesztési, szakértői feladatok.

A BFVK Zrt. a közfeladat-ellátásból eredő költségeinek a tervezését a tevékenységek, az egyes ingatlanok üzemeltetésének, hasznosításának szintjén végezte el. A tervezés során az általános költségek felosztását a hatályos Közfeladat-ellátási Keretszerződés 2. sz. „Kompenzáció számítási Módszere” című melléklet alapján készítettük el.

Társaságunk a 2023. évi üzleti terv összeállítása során a tulajdonos által jóváhagyott 191 444 E Ft összegű bérfejlesztéssel tervezett a bázis évi tervhez képest.

Összességében a BFVK Zrt. üzleti terve megfelel annak az elvárásnak, hogy a 2023. évi költségeink a jogszabályi kötelezettségek maradéktalan kielégítésére, valamint a közfeladat-ellátási szerződésben felmerülő igényekre teljeskörűen nyújtsanak fedezetet, továbbá annak a követelménynek, hogy a piaci tevékenység nyereséges legyen.

III. TEVÉKENYSÉG FEDEZETEI

3.1. A Fővárosi Önkormányzat részére Közfeladat-ellátási szerződés és Megvalósítási Megállapodások keretében végzett tevékenységek fedezete

A BFVK Zrt. 2023. évre tervezett közfeladat-ellátásból származó összes árbevétele nettó 3 054 130 E Ft. A közfeladat-ellátásból származó tervezett árbevétel a Közfeladat-ellátási Kétszerződésében megfogalmazott közfeladat-ellátási tevékenység elismert költségeit tartalmazza, a közfeladat-ellátás ésszerű nyereségével nem kalkuláltunk.

A közfeladat-ellátások BFVK Zrt. által 2023. évi tervezett ellentételezési igénye 3 107 348 E Ft, amely a tervezett árbevételtől az egyedi évközi közfeladat-ellátási megbízások fedezetére tervezett, nettó 53 218 E Ft tartalékkerettel tér el.

A BFVK Zrt. 2023. évi üzleti tervében az önkormányzattal megkötésre kerülő megvalósítási megállapodások elfogadása esetén 1 208 044 E Ft felújítás és beruházás megvalósításával számol.

A BFVK Zrt. 2023. évi tervezett általános költségei a hatékony és biztonságos működés biztosításához szükséges szinten kerültek meghatározásra. A Társaság általános költségeinek 2023. évi tervezett összege 1 119 759 E Ft, amelyből a közfeladat-ellátási és felhalmozási tevékenységre jutó tervezett összeg 1 013 077 E Ft.

A 2023. évi felosztott egyéb ráfordítás és bevétel különbözetének tervezett összege 79 500 E Ft, amelyből a közfeladat-ellátási tevékenységre felosztott összeg 40 913 E Ft. Az egyéb ráfordítások összegében meghatározó helyi adók és innovációs járulék összegét a jelenleg érvényes jogszabályok alapján terveztük.

A BFVK Zrt. 2023. évre 1 377 E Ft pénzügyi bevételt tervezett, míg pénzügyi ráfordítás felmerülésével 1 165 E Ft összegben számolt.

A Közfeladat-ellátási szerződés és Megvalósítási Megállapodás alapján tervezett tevékenység árbevételének feladatonkénti részletezése

A BFVK Zrt. által a 2023. Éves Közfeladat-ellátási Szerződéséhez és Megvalósítási Megállapodásokhoz összeállított és Budapest Főváros Önkormányzata részére az üzleti tervvel egyidejűleg megküldött közfeladat-ellátási tevékenység ellentételezési számítás és a felújítások és

beruházások feladatonkénti költségeinek tervezetével összhangban az egyes feladatokra tervezett árbevétel az alábbiak szerint tevődik össze:

Közfeladat-ellátás 2023. évre tervezett árbevételének feladatonkénti bontása

Adatok E Ft-ban			
Feladat	Összes tervezett ráfordítás	Tervezett észszerű nyereség	Tervezett árbevétel
Portfóliókezelés	23 835	0	23 835
Stratégiai és vagyon-gazdálkodási feladatok	559 390	0	559 390
Lakás üzemeltetés	1 443 735	0	1 443 735
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	1 027 170	0	1 027 170
Vagyonleltár	0	0	0
Városháza épület üzemeltetési feladatok	0	0	0
Közfeladat-ellátás összesen	3 054 130	0	3 054 130

Portfólió kezelés

A BFVK Zrt. e feladatának végzése során a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló egyes, az önkormányzat hatályos vagyonrendeletében meghatározott társasági részesedéseinek kezelését végzi. Ennek keretében részt vesz e társaságok közgyűlésein, illetve taggyűlésein, ahol az önkormányzat érdekeinek megfelelő döntések meghozatalát kezdeményezi, illetve az önkormányzat érdekeinek megfelelően szavaz. Elvégzi továbbá azokat az üzletrész értékesítéseket, amelyekkel az önkormányzat megbízza.

A feladatra vonatkozó 2023. évi költségtervet az alábbi táblázat mutatja:

Portfóliókezelés

Adatok E Ft-ban				
Megnevezés	2022. évi terv	2022. évi várható	2023. évi terv	Index 2023.évi terv/ 2022.évi terv %
Közvetlenül gyűjtött költségek	15 833	14 256	19 780	124,9%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	5 435	4 975	3 834	70,5%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	298	346	221	74,2%
Ésszerű nyereség	243	203	0	0,0%
Ellentételezés	21 809	19 779	23 835	109,3%

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló társaságok által kifizetni tervezett osztalék 2023. évi összege 986 000 E Ft.

Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok

A BFVK Zrt. stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok cím alatt az alábbi tevékenységeket végzi közfeladat-ellátás keretében az önkormányzat részére:

- fővárosi tulajdonú ingatlanok értékesítésének lebonyolítása,
- fővárosi tulajdonú ingatlanok, továbbá az önkormányzat érdekkörébe tartozó ingatlanok értékbecslése,
- fővárosi önkormányzat által kijelölt ingóságokkal kapcsolatos értékesítési feladatok,
- a mindenkor Éves Közfeladat-ellátási Szerződésének II/6. számú mellékletében felsorolt ingatlanokból a kijelölteken végzett ingatlanrendezési és ingatlanfejlesztési feladatok.

A BFVK Zrt. által értékesítésre kijelölt fővárosi tulajdonú ingatlanokat az Éves Közfeladat-ellátási Szerződés II/4. számú melléklete tartalmazza.

A stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok 2023. évi tervezett költségei:

Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. évi terv	2022. évi várható	2023. évi terv	Index 2023.évi terv/ 2022.évi terv %
Közvetlenül gyűjtött költségek	222 521	220 294	333 711	150,0%
Anyagjellegű ráfordítások	0	0	0	
Személyi jellegű ráfordítások	128 041	125 814	222 791	174,0%
Értékcsökkenés	0	0	0	
Közvetített szolgáltatás	94 480	94 480	110 920	117,4%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	232 963	288 187	215 614	92,6%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	8 842	11 763	10 065	113,8%
Ésszerű nyereség	7 042	7 375	0	0,0%
Ellentételezés	471 368	527 619	559 390	118,7%

A tervezett ellentételezés összege az ingatlanrendezéssel kapcsolatos feladatokból, valamint a tevékenység ellátásához szükséges személyi jellegű ráfordításokra és közvetített szolgáltatás-ként elszámolandó szakértői díjakra, fejlesztéssel kapcsolatos feladatok ellátására tervezett összegből áll.

Lakások üzemeltetése

A BFVK Zrt. a lakások üzemeltetésével kapcsolatos feladatait a Közfeladat-ellátási Keretszerződésben meghatározottak alapján látja el. Ezen belül az egyes ingatlanokon 2023. évben elvégzendő konkrét feladatokat a Fővárosi Közgyűlés jóváhagyását követően a 2023. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés fogja tartalmazni.

A 2022. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződésben foglaltakat alapul véve 2023. évre a szóróványlakások, nyugdíjasházak és tömbházak üzemeltetésével kapcsolatos feladatoknál a közvetlen költségek tervezése ingatlanonként történt, javítás karbantartások esetében a terv csak az 1-es prioritású feladatokat tartalmazza. Az általános költségek a Közfeladat-ellátási Keretszerződés alapján kerültek felosztásra. Az ingatlanonkénti költségterv a BFVK Zrt. 2023. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződésének mellékleteként kerül majd a Fővárosi Közgyűlés által jóváhagyásra.

A lakások üzemeltetésére fordított költségek szerkezete az alábbi:

Lakás üzemeltetés

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. évi terv	2022. évi várható	2023. évi terv	Index 2023.évi terv/ 2022.évi terv %
Közvetlenül gyűjtött költségek	720 160	697 310	935 335	129,9%
Anyagjellegű ráfordítások	30 738	30 738	30 550	99,4%
Személyi jellegű ráfordítások	395 242	367 772	528 730	133,8%
Értécsökkenés	0	0	0	
Közvetített szolgáltatás	294 180	298 800	376 055	127,8%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	545 639	563 762	490 189	89,8%
Egyéb és pénzügyi bevétel és rá- fordítás különbözete	21 332	31 716	18 211	85,4%
Ésszerű nyereség	17 172	17 332	0	0,0%
Ellentételezés	1 304 303	1 310 120	1 443 735	110,7%

A közvetített szolgáltatások növekedésében a döntő tényező a javítás, karbantartási, valamint az üzemeltetési feladatokban tervezett többletfeladatok miatti költségnövekedés, amelynek mértéke nettó 81 875 E Ft.

A tulajdonosi kérést szem előtt tartva végleges tervünk a javítás, karbantartások vonatkozásában csak az 1-es prioritású, jogszabályi kötelezettségből eredő feladatokat tartalmazza, így nettó 20 517 E Ft-tal több mint a bázis.

A közüzemi szolgáltatások tervezett összege nettó 116 E Ft-tal több, mint a 2022. évi tervezett.

Az üzemeltetési költségek terve nettó 61 242 E Ft-tal több, mint az előző évben. Az üzemeltetési költségek 2022. évi terve egy csökkentett terv volt, az elmúlt évben elmaradt feladatok a tárgyévben kerültek megtervezésre. Az üzemeltetés jellegű tételeknél, a takarítási költségek díjai a MATISZ ajánlása alapján kerültek megtervezésre.

Lakásfelújítás, beruházás, tárgyi eszközök beszerzése

A tervezett felújítások felsorolását és azok indoklását tervünk 1. sz. melléklete tartalmazza. Az önkormányzat a feladatok megvalósítása során felmerülő kiadások teljesítéséhez szükséges fedezetet a BFVK Zrt. által ütemezett, szakmai teljesítés igazolását követően befogadott esedékes számláknak az önkormányzat felé történő továbbszámlázása alapján biztosítja. Lakások felújítási és beruházási feladataira tervezett alvállalkozói teljesítményeket az alábbi tábla mutatja:

Lakás felújítás és beruházás MM

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. évi terv	2022. évi várható	2023. évi terv	Index 2023.évi terv/2022.évi terv
Közvetített szolgáltatás	295 962	224 883	248 859	84,1%

2022. évről áthúzódó, kötelezettségvállalással terhelt teljesítésű feladatra összesen 246 859 E Ft-ot terveztünk. A tulajdonosi tertárgyaláson elhangzottaknak eleget téve új indítású feladatokra mindössze 2 000 E Ft összegben a tömbházakban és nyugdíjasházakban felhasználásra kerülő kis értékű tárgyi eszköz beszerzéseket terveztük.

A felújítási feladatokat a BFVK Zrt. vállalkozókkal végezteti el, ezért költségeket kizárólag közvetített szolgáltatásként számolunk el. A BFVK Zrt. erre a tevékenységre sem egyéb költséget, sem ésszerű nyereséget nem számolhat el, ezért a lebonyolítással kapcsolatosan felmerülő költségeinket általános költségként számoljuk el és az általános költségek költségfelosztási szabályai szerint kerülnek felosztásra az egyéb üzemeltetési tevékenységek között.

Nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása

A BFVK Zrt. a nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatos feladatait a Közfeladat-ellátási Keretszerződés határozza meg. A 2023. évben ingatlanonként el látandó részletes feladatokat a 2023. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés fogja tartalmazni. A közvetlen költségek tervezése ingatlanonként történt, az általános költségek a Közfeladat-ellátási Keretszerződés alapján kerültek felosztásra. Az ingatlanonkénti költségterv a BFVK Zrt. 2023. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződésének mellékleteként kerül majd a Fővárosi Közgyűlés által jóváhagyásra.

Az ingatlanok üzemeltetésére és hasznosítására fordított költségek szerkezete az alábbi:

Nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése és bérbeadása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. évi terv	2022. évi várható	2023. évi terv	Index 2023.évi terv/2022.évi terv %
Közvetlenül gyűjtött költségek	393 260	356 715	711 464	180,9%
Anyagjellegű ráfordítások	11 186	11 186	17 342	155,0%
Személyi jellegű ráfordítások	146 287	102 007	223 921	153,1%
Értécsökkenés	0	0	0	
Közvetített szolgáltatás	235 787	243 522	470 201	199,4%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	251 563	234 816	303 440	120,6%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	10 456	14 891	12 266	117,3%
Ésszerű nyereség	8 429	7 982	0	0,0%
Ellentételezés	663 708	614 403	1 027 170	154,8%

Arányaiban 2022. évhez képest a közvetített szolgáltatások mutatják a legnagyobb változást.

A javítás-karbantartási feladatok esetében a Fővárosi Önkormányzattal egyeztetve csak az 1-es prioritású feladatok kerültek megtervezésre. A javítás- karbantartások nettó 116 695 E Ft-tal magasabb összegben kerültek megtervezésre, mint a bázis.

A közüzemi szolgáltatások tervezett összege nettó 42 959 E Ft-tal több, mint a 2022. évi tervezett.

Az üzemeltetési költségek terve nettó 74 760 E Ft-tal több, mint tavaly. Az üzemeltetési költségek 2022. évi terve egy csökkentett terv volt, az elmúlt évben elmaradt feladatok a tárgyévben kerültek megtervezésre. Az őrzési költségeket a jogszabályi mértékkel terveztük, így mintegy 13%-os árváltozással kellett kalkulálnunk.

Nem lakáscélú ingatlanok felújítása

Az erre a feladatra tervezett 2023. évi összeg felhasználása kötött, annak végleges tartalma az önkormányzattal történt egyeztetést követően került meghatározásra. A tulajdonosi tervtárgyaláson elhangzottaknak eleget téve tervünk új indítású feladatokat nem tartalmaz. A 2022. évben megkezdett, vagy szerződéssel lekötött feladatok kerültek megtervezésre. Az előzetesen egyeztetett, tervezett feladatok részletezését tervünk 2. sz. melléklete tartalmazza.

Az önkormányzat a feladatok megvalósítása során felmerülő kiadások teljesítéséhez szükséges fedezetet a BFVK Zrt. által ütemezett, szakmai teljesítés igazolását követően befogadott esedékes számláknak az önkormányzat felé történő továbbszámlázása alapján biztosítja. A nem lakáscélú ingatlanok felújítási feladataira tervezett alvállalkozói teljesítményeket az alábbi tábla mutatja:

Nem lakás felújítás MM

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. évi terv	2022. évi várható	2023. évi terv	Index 2023.évi terv/2022.évi terv
Közvetített szolgáltatás	100 282	100 282	78 844	78,6%

A tervezett feladatokat a BFVK Zrt. vállalkozókkal végezteti el, ezért költségeket kizárólag közvetített szolgáltatásként számolunk el. A BFVK Zrt. erre a tevékenységére sem egyéb költséget, sem ésszerű nyereséget nem számolhat el, ezért a lebonyolítással kapcsolatosan felmerülő költségeinket általános költségként számoljuk el és az általános költségek költségfelosztási szabályai szerint kerülnek felosztásra az egyéb üzemeltetési tevékenységek között. A tervezett felújítások felsorolását tervünk 2. sz. melléklete tartalmazza.

2022. évről áthúzódó, kötelezettségvállalással terhelt teljesítésű feladatra, valamint új indítású munkálatokra összesen 78 844 E Ft-ot terveztünk, ennek keretén belül a következő nagyobb volumenű felújításokat kívánjuk megvalósítani, befejezni:

- Budapest, XXII., Háros utca 1-3. telephely ivóvíz és elektromos hálózat kiépítésének tervezése, nettó 13 100 E Ft értékben
- tervezési és felújítási feladatok a Budapest, II, Budakeszi út 55., XVI. kerület, Tekla utca 2/b., IV. kerület, Váci út 8-12., III. kerület, Csobánka tér és Szőlősgyörök, Szabadság utca 46. sz. ingatlanok vonatkozásában nettó 34 844 E Ft értékben

- Budapest, II., Széll Kálmán tér szolgáltató épület és támfal épület mindegyikében klímarendszer felújításának tervezése és kivitelezése; nettó 2 x 12 000 E Ft összegben, mint 2023. évi új indítású feladat.

Vagyoneleltár

A BFVK Zrt. 3 évente végzi el a fővárosi tulajdonú ingatlanok meghatározott körének a jogszabályban előírt módon történő leltározását. A 2023. gazdálkodási évben a leltározási feladatok elvégzése nem esedékes, ezért a terv készítésekor azok felmerülésével nem számoltunk.

3.2. Piaci tevékenységek fedezete

A BFVK Zrt. 2023. évre az alábbi tevékenységekből tervez közfeladat-ellátáson kívüli árbevételt:

- saját ingatlanok bérbeadásából és üzemeltetéséből 372 481 E Ft-ot;
- Széll Kálmán tér üzemeltetési feladatainak ellátásából 85 501 E Ft-ot;
- ingatlanok értékesítési jutalékából 4 000 E Ft-ot;
- ingatlanközvetítésből, értébecslésből és egyéb tevékenységből 8 640 E Ft-ot,

Piaci tevékenység költségei

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. évi terv	2022. évi várható	2023. évi terv	Index 2023.évi terv/2022.évi terv %
Közvetlenül gyűjtött költségek	158 155	161 024	343 269	217,0%
Anyagjellegű ráfordítások	77 558	87 161	287 611	370,8%
Személyi jellegű ráfordítások	19 221	20 639	10 878	56,6%
Értékcsökkenés	24 606	24 576	26 924	109,4%
Közvetített szolgáltatás	36 770	28 647	17 856	48,6%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	65 558	75 615	106 682	162,7%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	29 218	33 611	38 525	131,9%
Tervezett eredmény	1 394	542	3	0,2%

3.3 Tevékenységek fedezete összesítő adatok

A BFVK Zrt. közfeladat-ellátási tevékenységeit, valamint a Megvalósítási Megállapodások alapján végzett feladatait és a saját piaci tevékenységét egymástól függetlenül végzi, a tevékenységek között piaci kölcsönhatások nincsenek. A tevékenységek bevételeit és közvetlen ráfordításait a számviteli rendszerében egymástól elkülönítve mutatja ki.

A Társaság közfeladat-ellátási és saját tevékenységének 2023. évi tervezett ráfordításait és árbevételeit az alábbi táblázatban mutatjuk be. A táblázat adatai az Éves Közfeladat-ellátási Szerződés 2.1 sz. melléklet tervezetének adataival egyezők.

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	Közfeladat- ellátás összesen	Egyéb tevékenység összesen	Tevékenységek összesen
Közvetlenül gyűjtött költségek	2 000 290	343 269	2 343 559
Anyagjellegű ráfordítások	47 892	287 611	335 503
ebből: Anyag költség	32 196	228 879	261 075
Igénybe vett szolgáltatás	10 188	58 121	68 309
Egyéb szolgáltatás	5 508	611	6 119
Személyi jellegű ráfordítások	988 872	10 878	999 750
Értéksökkenés	0	26 924	26 924
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	963 526	17 856	981 382
ebből: Közütemi szolgáltatások	196 449	14 981	211 430
Javítás, karbantartás	243 634	2 875	246 509
Üzemeltetés	406 173	0	406 173
Hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások, szakértői díjak	117 270	0	117 270
Alvállalkozók	0	0	0
Üzemi általános költségek	269 670	3 442	273 112
Anyagjellegű ráfordítások	102 342	1 230	103 572
ebből: Anyag költség	63 112	758	63 870
Igénybe vett szolgáltatás	36 431	442	36 873
Egyéb szolgáltatás	2 799	30	2 829
Személyi jellegű ráfordítások	159 494	2 117	161 611
Értéksökkenés	7 834	95	7 929
Közvetlen költségek összesen	2 269 960	346 711	2 616 671
Közvetett költség (központi irányítás)	743 407	103 240	846 647
Anyagjellegű ráfordítások	229 753	30 475	260 228
ebből: Anyag költség	71 556	9 573	81 129
Igénybe vett szolgáltatás	141 327	18 629	159 956
Egyéb szolgáltatás	16 870	2 273	19 143
Személyi jellegű ráfordítások	489 367	66 805	556 172
Értéksökkenés	24 287	5 960	30 247
Költségek	3 013 367	449 951	3 463 318
Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége	40 913	38 587	79 500
Pénzügyi ráfordítás és bevétel különbsége	-150	-62	-212
Összes költség, ráfordítás	3 054 130	488 476	3 542 606
(+) Ésszerű nyereség/Saját tevékenység .nyeresége	0		
(-) Megtérülések	0		
Egyedi Évközbenei Közszolgáltatási Megbízás Tartalékkeret	53 218		
Összes bevétel	3 107 348		

A BFVK Zrt. által a fővárosi ingatlanokon tervezett felújítási, beruházási feladatok a megvalósítási megállapodások szerinti tartalommal közvetített szolgáltatásként, a bekerülési összegben kerülnek továbbszámításra. Ezek a tételek felosztott irányítási költséget és nyereséget nem tartalmaznak.

IV. EREDMÉNY-CÉLKITŰZÉS

4.1. Összefoglaló eredménykimutatás

A BFVK Zrt. összes költségének és ráfordításának tervezett összege 2023. évben 3 542 606 E Ft. A tervezett összeg az egyes költség- és ráfordítás fajták között az alábbiak szerint oszlik meg:

– Közvetített szolgáltatások értéke	981 382 E Ft	28,0%
– Személyi jellegű ráfordítások	1 717 534 E Ft	48,0%
– Egyéb költségek és ráfordítások	843 690 E Ft	24,0%

Összességében a BFVK Zrt. adózás előtti eredménye 3 E Ft. Ebből a saját tevékenység eredménye 3 E Ft, a közfeladat-ellátási tevékenység eredményével (ésszerű nyereség) nem számoltunk.

4.2. Szervezeti költségek alakulása

A BFVK Zrt. egészére vonatkozóan az általános költségeinek tervezett összegét a melléklet szerinti költségbontásban mutatjuk be.

A BFVK Zrt. 2023. évre tervezett összes – nem személyi jellegű – általános költsége 290 475 E Ft. A költségek megoszlása az alábbi:

közvetett anyagköltség	81 129 E Ft
közvetett igénybe vett szolgáltatás	159 956 E Ft
közvetett egyéb szolgáltatás	19 143 E Ft
közvetett értékcsökkenési leírás	30 247 E Ft

V. HUMÁNPOLITIKAI CÉLKITŰZÉSEK

A BFVK Zrt. bérköltségének és annak járulékainak alakulása megbontásra került technológiai és a szervezetrányítási létszámra.

A BFVK Zrt. bérköltségének tervezett összege 1 405 150 E Ft, amelyből a tervezett technológiai bérköltség 782 572 E Ft, a tervezett szervezetrányítási bérköltség 622 578 E Ft.

A közfeladat-ellátással kapcsolatos feladataink ellátásához nem tervezünk többlet munkaerő-igénnyel.

A bérjárulékokat a 2023. évben érvényes mértékkel számítottuk, ennek 2023. évi tervezett összege 199 949 E Ft.

A személyi jellegű egyéb kifizetések tervezett összege 112 435 E Ft, a tervezett összegnek legnagyobb részét a cafetéria elemek költsége, a Társaság – tulajdonos által is elfogatott - stratégiájában rögzített BKV bérlet juttatás, a munkavállalók egészségügyi szűrésére tervezett összeg, továbbá az ezekhez és az egyéb személyi jellegű kifizetésekhez kapcsolódóan az egyéb személyi jellegű ráfordítások között kimutatott, Társaságot terhelő adók teszi ki.

VI. MÉRLEGTERV

A BFVK Zrt. 2023. évi tervezett fő mérlegadatait az alábbiak szerint terveztük:

Adatok E Ft-ban

<i>Ssz.</i>	<i>Mérlegsor megnevezése</i>	<i>2022. évi várható</i>	<i>2023. évi terv</i>	<i>Index %</i>
A.	Befektetett eszközök	1 189 266	1 303 644	109,6%
B.	Forgóeszközök	1 062 810	925 317	87,1%
C.	Aktív időbeli elhatárolás	202 043	158 000	78,2%
Eszközök összesen		2 454 119	2 386 961	97,3%
D.	Saját tőke	1 463 223	1 458 227	99,7%
E.	Céltartalékok	73 000	78 000	106,8%
F.	Kötelezettségek	800 180	800 735	100,1%
G.	Passzív időbeli elhatárolások	117 716	50 000	42,5%
Források összesen		2 454 119	2 386 961	97,3%

A befektetett eszközök értékében a növekedés az amortizáció összegét meghaladóan tervezett beruházások miatt következik be.

A BFVK Zrt. forgóeszközeinek tervezésénél a csökkenés oka a fordulónapra várható bankbetétek egyenleg változása. Az aktív időbeli elhatárolások változásakor a 2023. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés szerinti elszámolás várható összegét terveztük a korábbi évek tapasztalata alapján.

Az aktív időbeli elhatárolásaink döntő hányada a bevételek aktív időbeli elhatárolása, amelyek között a tárgyévben ki nem számlázott, többségében közfeladat-ellátással kapcsolatos összegeket tartjuk nyilván.

A BFVK Zrt. saját tőkéjének változását a tárgyévben képződött adózott eredmény és a fizetett osztalék befolyásolja.

A kötelezettségeink körében változással nem terveztünk.

A BFVK Zrt-nek hátrasorolt és hosszúlejáratú kötelezettségei nincsenek, rövidlejáratú kötelezettségeink az áruszállításból és szolgáltatásból származó kötelezettségekből és az egyéb kötelezettségekből állnak.

Passzív időbeli elhatárolásaink között, a tárgyévet terhelő következő évben számlázott költség és az Önkormányzattól kapott fejlesztési célú támogatások halasztott bevételként történő elhatárolása jelenik meg tervünkben. A tervezett csökkenést a halasztott bevételeknek az elszámolt amortizációval egyező feloldása okozza.

VII. LIKVIDITÁSI TERV

A BFVK Zrt. összeállította a 2023. évre vonatkozó likviditási tervét. A likviditási terv a havi bontásban összeállított üzleti terv szezonálisát tükrözi. 2023. évben is stabil likviditással tervezzük a gazdálkodásunkat, kormányzati engedélyezést nem, de Tulajdonosi jóváhagyást igénylő legfeljebb 50 M Ft értékig hitelkeret igénybevételeének lehetősége mellett.

VIII. FEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSI, EGYÉB CÉLKITŰZÉSEK

Beruházások

2023. évben a BFVK Zrt. 179 478 E Ft beruházást tervez az alábbi részletezettségben:

Saját beruházások, felújítások

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. évi terv
Ingtatlan felújítás (Attila út 13/a. II.em., Kőérberki út 1-3.)	121 035
Informatikai eszközök hardver	15 000
Informatikai eszközök szoftver	25 125
Jármű (2 db haszongépjármű)	15 850
Egyéb gépek, berendezések, felszerelések	2 468
Összesen	179 478

A BFVK Zrt. 2023. évben a saját tulajdonú ingatlanjain a bérbeadhatóságot elősegítő és állagmegőrzést szolgáló felújításokat tervez. A székhelyen a II. emeleti irodák és folyósó, valamint a komplett lépcsőház felújítását tervezzük. A telephelyen a tűzjelző rendszer kiépítését, valamint a fő- és hátsó lépcsőház felújítását szeretnénk megvalósítani. Informatikai területen a hardvereknél elhasználódott eszközök cseréjét, szoftvereknél az e-számlázás I. ütemének szoftver bevezetését, szerződéskezelő szoftver, új BFVK.HU weblap fejlesztését, NetWrix IT audit szoftver bevezetését terveztünk. Az ingatlanüzemeltetési feladatok ellátásához jármű- és gépbeszerzést kívánunk megvalósítani, továbbá az elavult, meghibásodott gépek, szerszámok, irodai gépek, berendezések szükség szerinti pótlását tervezzük.

Környezetvédelem

Társaságunk tevékenységéből adódóan kevés környezetkárosító tevékenységet folytat, amelyek a feladatok ellátása során felmerülnek. A környezetvédelmi jogszabályok betartása érdekében szakembert foglalkoztatunk. 2023. évben a környezetvédelemmel kapcsolatban a korábban elért eredményeink megtartása a cél.

Minőségbiztosítás

A BFVK Zrt. megalakulása óta minőségirányítási rendszert működtet.

A megújító felügyeleti auditra 2022. évben került sor. A tanúsítvány 2025. február 25-ig érvényes. A tanúsítvány az alábbi tevékenységi körökre terjed ki:

- Ingatlan vagyon értékelés
- Ingatlan vagyon hasznosítás
- Ingatlanüzemeltetés
- Társasági üzletrész portfólió vagyongazdálkodás

2023. évben fenntartó audit lefolytatása szükséges a tanúsítvány folytonosságához. A minőségirányítási rendszeren változtatást nem tervezünk.

Budapest, 2023. február 1.

Barts J. Balázs
vezérigazgató

IX. MELLÉKLETEK

Lakás felújítási és beruházási feladatok tételes terve 2023. év

1. sz. melléklet

Áthúzódó lakás beruházási feladatok tételes terve 2023. év

adatok E Ft-ban

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg	áfa	Bruttó összeg
XI.	Gazdagréti tér 4.	Lift csere	2	20 000	5 400	25 400
XIV.	Fogarasi út 165-169.	Tűzjelző tervezése és kivitelezése	2	9 000	2 430	11 430
IX.	Napfény utca 26.	Akadálymentesítés, külső világítás korszerűsítése, tűzjelző rendszer tervezése, kivitelezése	1	14 670	3 961	18 631
VIII.	Kőbányai út 22.	Lift csere "B" lépcsőház	2	20 000	5 400	25 400
XIV.	Bethesda utca 4.	Akadálymentesítés, tűzjelző tervezése és kivitelezése	1	19 150	5 171	24 321
XIX.	Batthyány utca 33-39.	Akadálymentesítés, tűzjelző tervezése és kivitelezése	1	12 150	3 281	15 431
XI.	Gazdagréti tér 4.	Tűzjelző tervezése és kivitelezése	2	11 500	3 105	14 605
XI.	Keveháza utca 19-21.	Lift csere	2	34 646	9 354	44 000
XIII.	Kassák Lajos utca 78.	Lift csere	2			
		Erre még nincs EO	2	23 676	6 392	30 068
Összesen				164 792	44 494	209 285

Áthúzódó lakás felújítási feladatok tételes terve 2023. év

adatok E Ft-ban

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg	áfa	Bruttó összeg
IV.	Pécsi Sándor sétány 1-3.	Meglévő lakások felújítása, kialakítása	2	11 560	3 121	14 681
VIII.	Kőbányai út 22.	Meglévő lakások felújítása, kialakítása	2	30 643	8 274	38 917
XI.	Gazdagréti tér 4.	Meglévő lakások felújítása, kialakítása	2	10 000	2 700	12 700
XIV.	Sárrét park 6.	Meglévő lakások felújítása, kialakítása	2	916	247	1 163
XXI.	Duna utca 2-4.	Meglévő lakások felújítása, kialakítása	2	16 191	4 372	20 563
		Erre még nincs EO	2	12 757	3 445	16 202
Összesen				82 067	22 158	104 225

Nem lakás felújítási és beruházási feladatok tételes terve 2023. év

2. sz. melléklet

Áthúzódó nem lakás felújítási feladatok tételes terve 2023. év

adatok E Ft-ban

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg	áfa	Bruttó összeg
II.	Budakeszi út 55.	Felújítás tervezés	2	13 000	3 510	16 510
XVI.	Tekla u. 2/b	2 db üzlethelyiség felújítása	3	4 200	1 134	5 334
IV.	Váci út 8-12.	Felújítás tervezés	2	3 019	815	3 834
III.	Csobánka tér	Tető felújítása	2	12 000	3 240	15 240
Szőlősgyörök	Szabadság utca 46.	Kémény- és tető felújítás tervezés	2	2 625	709	3 334
XXII.	Háros u 1-3. (volt Hunyadi laktanya)	Telephely ivóvíz hálózatának felmérése, újra tervezése	1	5 850	1 580	7 430
XXII.	Háros u 1-3. (volt Hunyadi laktanya)	Telephely elektromos hálózatának felmérése, újra tervezése,	1	7 250	1 958	9 208
Összesen				47 944	12 946	60 890

Új indítású nem lakás beruházási feladatok tételes terve 2023. év

adatok E Ft-ban

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg	áfa	Bruttó összeg
II.	Széll Kálmán tér szolgáltató épület	Klímarendszer felújításának tervezése és kivitelezése	2	12 000	3 240	15 240
II.	Széll Kálmán tér szolgáltató épület	Klímarendszer felújításának tervezése és kivitelezése	2	12 000	3 240	15 240
Összesen				24 000	6 480	30 480