Приложение 2

ОТЧЕТ

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РЕВИЗИОННОЙ ПРОВЕРКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ «СВЕТЛОЕ»

ЗА 2020 ГОД

г. Сургут, 2021г.

Дата начала ревизии: 25 февраля 2021 года

Дата окончания ревизии: 15 марта 2021 года

## Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная проверка деятельности Товарищества собственников жилья "Светлое" (далее — ТСЖ) проведена мною, Артамошиной Ириной Викторовной, на основании п.11 Протокола общего собрания членов ТСЖ № 8 от 30.04.2019г.

В дальнейшем произошли изменения, что отражено протоколом №7 от 26.12.2019 года.

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ проведена за период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2020г. (далее — отчетный период), с целью объективной, независимой проверки деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2020г.

**Сведения из ЕГРЮЛ**

Дата образования 30 января 2008г.

Учредители: Нестеров Б.К., Орлов В.Ф., Луценко В.В., Деренюк Н.В.

ОГРН 1088602000728 ИНН 8602069766

ОКПО 87214149 КПП 860201001

Адрес: 628406, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра ао, г. Сургут, ул. Университетская, д.7, оф.100А

У ТСЖ в отчетном периоде действовали:

расчетный счет 40703810467170000062: в Западно-Сибирском отд. №8647 ПАО «СБЕРБАНК» г. Тюмень - остаток на 01.01.21 – 538 004 (пятьсот тридцать восемь тысяч четыре) рубля 89 копеек.

специальный счет 40821810267170000092 в Западно-Сибирском отд. №8647 ПАО «СБЕРБАНК» г. Тюмень остаток на 01.01.21 – 807 664 (восемьсот семь тысяч шестьсот шестьдесят четыре) рубля 92 копейки.

специальный счет (для взносов по кап.ремонту) 40705810067170000020: в Западно-Сибирском отд. №8647 ПАО «СБЕРБАНК» г. Тюмень - остаток на 01.01.21 – 19 190 745 (девятнадцать миллионов сто девяносто тысяч семьсот сорок пять) рублей 91 копейка.

Право подписи финансовых документов в проверяемом периоде имели:

С правом первой подписи – председатель Шварцкопф В.М.

**Органы управления**

Председатель правления: Шварцкопф В.М.

Список членов правления – Приложение №1

## Анализ финансово-хозяйственной деятельности

### Информация по тарифам

Тариф на содержание жилфонда в отчетном периоде: **29,76 руб./м2**

Учитываемая для расчета площадь (включая офисные помещения) – **26860,75 м2**.

### Информация по начислениям

Сводная ведомость начислений по коммунальным/транзитным платежам за 2020 год приведена в таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Статья расходов** | **Итого за 2020 г. начислено (руб.)** | | **Разница в начислениях**  **(руб.)**  **(графа2 – графа3)** |
| **собственникам (по квитанциям РКЦ)** | **ТСЖ (поставщиками за оказанные услуги)** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Водоснабжение | 1 575 878 | 1 587 174 | -11 296 |
| Водоотведение | 1 812 861 | 1 717 271 | 95 590 |
| Отопление и подогрев воды | 7 633 726 | 7 721 548 | -87 822 |
| Электроснабжение | 2 075 289 | 2 110 102 | -34 813 |
| Содержание паспортного стола | 154 014 | 165 137 | -11 123 |
|  |  |  |  |
| **ИТОГО:** | **13 251 768** | **13 301 232** | **-49 464** |

Разница между начислениями собственникам (по квитанциям РКЦ) и предъявлено ТСЖ организациями РСО, образовалась из-за разницы в периодах показаний (с 20 по 20), а РСО - ТСЖ предъявляют на последнюю дату месяца. По водоотведению было начислено собственникам больше, так как водоотведение считают по среднему показателю (холодная вода плюс холодная вода для горячего водоснабжения).

**Анализ исполнения сметы**

**Смета по статье «Содержание и текущий ремонт жилфонда»**

Исполнение сметы ТСЖ «Светлое» за 2020г. приведено в Приложении №5

Представленная смета является не противоречащей уставной деятельности ТСЖ «Светлое» и экономически обоснованной.

Доходная часть по статье «содержание жилфонда и текущий ремонт» по итогам 2020г. 9 579 893 руб., что на 12 618 руб. меньше планового показателя.

Доходная часть от коммерческой деятельности по итогам 2020 года 1 488 178 руб., что на 81 430 руб. больше планового показателя. Доходная часть увеличилась за счет увеличения аренды площади за размещение рекламы, реализации металлолома, после демонтажа трубопровода от ИТП до МКД.

Итого расходная часть составила 10 839 725 рублей.

В целом по ТСЖ «Светлое» за отчетный период экономия денежных средств в размере 208 789 руб., в том числе:

- по статье «содержание жилфонда» перерасход -108 230 руб.;

- по статье «расходы по коммерческой смете» экономия на +317 019 руб.

Расходная часть сметы превышена, главным образом за счет незапланированных расходов в том числе:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование | Сумма (руб) |
| 1. | Запрос из архива проектной док-ции | 525 |
| 2. | Проверка локальной сметы на замену трубопровода. За счет капремонта | 24 125 |
| 3. | Дезинфекция короновируса | 118 630 |
| 4. | Аудиторская проверка | 14 609 |
| 6. | Устранение аварии (замена трубопровода ГВС кв.156, тр. ЗСГС; Устранение аварии в приямке ИТП; Ремонт системы отопления офиса ТСЖ и МОП; Монтаж муфты и подключение силового кабеля в ТП | 88 869 |
| 7. | Ремонт клапанов мусоропровода | 63 036 |
| 8. | Реконструкция системы ХВС в тех. этаже, ремонт стояка ГВС | 56 182 |
| 9. | Демонтаж и монтаж ограждения | 33 245 |

**Итого: 399 220**

**Финансовый результат**

Исходя из данных бухгалтерского учета, ниже приведена сводная таблица поступлений и расходов:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ИСТОЧНИКИ ПОСТУПЛЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ\*** | | |
|  | Наименование | Сумма (в рублях) |
| 1. | Начислено за коммунальные услуги и содержание жилфонда | 22 831 661 |
| 2. | Пени по ЖКУ | 94 313 |
| 3. | Доходы от коммерческой деятельности | 1 488 178 |
| 4. |  |  |
| **ИТОГО В РАСПОРЯЖЕНИИ ТСЖ** | | **24 414 152** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **РАСХОДЫ ТСЖ** | | |
|  | Наименование | Сумма (в рублях) |
| 1. | Расходы по основной деятельности | 22 946 326 |
| 2. | Расходы по коммерческой деятельности | 1 171 159 |
| 3. | Штрафы, пени по налогам и сборам |  |
| 4. | Налог по коммерческой деятельности | 87 878 |
| 5. |  |  |
| **ИТОГО РАСХОДЫ ТСЖ** | | **24 205 363** |
| **РЕЗУЛЬТАТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** | | **208 789** |

*Примечание: \* Источники поступления денежных средств отражены без учета поступлений на капитальный ремонт. Взносы на капитальный ремонт накапливаются на специальном счете и не могут использоваться на другие цели.*

**Заключение:**

По итогам деятельности ТСЖ за 2020 год прибыль составила 208 789руб.

Важно понимать, что это не является финансовым результатом ТСЖ «Светлое», а характеризует свод всех денежных потоков, оставшихся в распоряжении ТСЖ «Светлое».

**Выводы и рекомендации**

1. Используя материалы бухгалтерского учета, проведен всесторонний анализ финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Светлое» за отчетный период.

В 2020г. деятельность ТСЖ условно прибыльная.

Причина положительной динамики деятельности:

– проведение своевременных планово-предупредительных работ снижающих аварийные ситуации;

1. Работа ТСЖ по взысканию задолженности за коммунальные услуги с должников ведется регулярно.

Просроченная задолженность (более 1 месяца) по состоянию на 01.01.21г. составляет 1 210 265 руб. Из нее доля неплательщиков 76% - собственники жилых помещений, 24% - собственники офисных помещений. Долг злостных неплательщиков (более 3 месяцев) составляет 791 481рублей. В случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении должников, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

# 3.Своевременно производить контроль показаний индивидуальных приборов учёта электроэнергии, теплоэнергии, ХВС и ГВС в целях полного возмещения коммунальных услуг. Особое внимание обратить внимание на квартиры собственников, где фиксируется крайне малый расход теплоэнергии.

# Предлагаю Общему собранию членов ТСЖ считать работу ТСЖ в 2020 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной, с условием не допускать убыточной деятельности в 2021г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Артамошина И. В. 15 марта 2021г.