ТСЖ «Софийская звезда»

www.4537979.ru

Финансовый отчёт Правления

за период с 01.04.2012 по 31.03.2013

Члены правления:

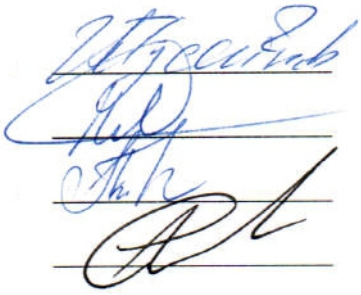
Гусейнов Ш.М. _____

Павлов А.Г. _____

Прохорова Л.И. _____

Романюк А.А. _____

Фёдорова Ж.С. _____



Санкт-Петербург, 2013

Содержание

Введение 3

Сводные финансовые данные 4

Отчёт по исполнению сметы доходов и расходов
в период с 01.04.2012 по 31.03.2013 6

Планируемые и фактические расходы 6

Планируемые и фактические доходы 9

Заключение 10

Введение

Настоящий финансовый отчёт составлен с целью ознакомления членов ТСЖ «Софийская звезда» с состоянием финансов ТСЖ, а именно:

- с текущим остатком на расчётных счетах ТСЖ
- с объёмом и структурой дебиторской задолженности перед ТСЖ
- с объёмом и структурой кредиторской задолженности ТСЖ перед контрагентами
- с результатами исполнения сметы расходов и доходов, принятой общим собранием членов ТСЖ на период с 1.04.2012 по 31.03.2013 г.

С 2012 года ТСЖ «Софийская Звезда» применяет упрощённую систему налогообложения. Бухгалтерский баланс и приложения к нему не формируются.

Сводные финансовые данные

В таблице 1 приведены данные о финансовом состоянии ТСЖ «Софийская звезда» на начало и конец отчётного периода.

	Состояние на 01.04.2012	Состояние на 31.03.2013
1. Расчётные счета, в т.ч.:	**1'105'160 р.**	**500'853 р.**
1.1 В Сбербанке	939'456 р.	0 р.
1.2 В Интерокоммерце	165'704 р.	500'853 р.
2. Дебиторская задолженность	**3'575'424 р.**	**4'886'038 р.**
2.1. Собственников квартир	2'055'758 р.	3'212'123 р.
2.2. Арендаторов помещений	36'000 р.	196'500 р.
2.3. ОАО «Ростелеком»	413 р.	2712 р.
2.4. ГУ ЖА	205'700 р.	197'150 р.
2.5. Краулис Ю.И.	653'323 р.	653'323 р.
2.6. Тихонович А.П.	624'230 р.	624'230 р.
3. Кредиторская задолженность	**6'289'783 р.**	**6'576'880 р.**
3.1 ЗАО «Ленстройтрест»	6'244'213 р.	6'037'038 р.
3.2 «Водоканал»	-	110'398 р.
3.3 «ТЭК» (вывоз мусора)	45'570 р.	21'375 р.
3.4 «Петроэлектросбыт»	-	92'183 р.
3.5 «Сезам СП» (домофон, шлагбаум)	-	21'060 р.
3.6 Налоги с зар. платы за март	-	54'957 р.
3.7 Оплаченные собственниками, но невыполненные ТСЖ работы	-	239'869 р.

Таблица 1

Финансовый результат за отчётный период можно рассчитать по формуле:

Результат = Расчётные счета на 31.03.2013 + дебиторская задолженность на 31.03.2013 — кредиторская задолженность на 31.03.2013 — **(**расчётные счета на 01.04.2012 + дебиторская задолженность на 01.04.2012 — кредиторская задолженность на 01.04.2012**)**

Исходя из вышесказанного, в отчётном периоде ТСЖ «Софийская звезда» улучшило своё финансовое состояние на **419'210 р.** Сальдо на конец периода - **-1'189'989 р.**

Следует отметить, что в марте ТСЖ «Софийская звезда» выиграло в суде первой инстанции дело по оплате городских квартир на сумму около 2'335'431 р. Если ГУ ЖА не будет обжаловать решение суда, то финансовое состояние ТСЖ соответственно улучшится на эту сумму. И сальдо на конец периода составит уже положительную величину, равную **+1'145'442 р.**

Отчёт по исполнению сметы доходов и расходов в период с 01.04.2012 по 31.03.2013

Планируемые и фактические расходы

В таблице 2 представлены данные о планируемых и фактических расходах ТСЖ в отчётном периоде, а также пояснения к случаям экономии или перерасхода:

№№	Статья сметы	Расходы				
		план	факт	экономия	перерасход	%
I.I Содержание общего имущества в многоквартирном доме		*2155391*	*2108001*	*47390*	*------*	*2,2%*
1.1.1	Заработная плата с учётом отпускных	1419390	1403170	16220	------	1,1%
1.1.2	Платежи в бюджет по зарплате	704801	687554	17247	------	2,4%
1.1.3	Обучение неадминистративного персонала	15000	6700	8300	------	55,3%
1.1.3	Медосмотр работников, выполняющих вредную работу	5200	0	5200	------	100,0%
1.1.4	Инструменты и материалы для уборщиц	11000	10577	423	------	3,8%
ТСЖ сэкономило на премиальном фонде сотрудников ТСЖ 1,1% и 2,4% на платежах в бюджет. На обучении персонала ТСЖ сэкономило 55,3%. Медосмотр работников не проводился и перенесён на следующий год						
I.II Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме		*235200*	*535776*	*------*	*300576*	*127,8%*
1.2.1	Аварийное обслуживание	7200	7127	73	------	1,0%
1.2.2	Сантехнические инструменты и материалы	30000	79302	------	49302	164,3%
1.2.3	Плотницкие инструменты и материалы	60000	382081	------	322081	536,8%
1.2.4	Лампы, электроприборы и материалы	115000	58566	56434	------	49,1%
1.2.5	Содержание и ремонт шлагбаума	23000	8700	14300	------	62,2%
ТСЖ значительно превысило предусмотренные в смете суммы на сантехнические и плотницкие материалы. Это объясняется следующими факторами: 1) в дополнение к установке циркуляционных насосов потребовалась закупка и установка регулирующих кранов высокого давления, что не было заложено в смету; 2) в смету также не была заложена закупка материалов и оплата работ по сварке секций оградки; 3) в истёкшем отчётном периоде уже были произведены закупки материалов и сварены секции оградки в расчёте на новый год, чтобы не терять зимнее время и приступить к установке уже весной *В то же время ТСЖ сэкономило на закупках ламп. Также достигнута экономия на ремонте шлагбаума*						
I.III АУР		*1795838*	*1753261*	*42577*	*------*	*2,4%*
1.3.1	Банковские услуги	38975	41420	------	2445	6,3%
1.3.2	Телефонная связь	16356	22674	------	6318	38,6%
1.3.3	Юридические услуги	150000	112854	37146	------	24,8%
1.3.4	Программное обеспечение	17915	15355	2560	------	14,3%
1.3.5	Подготовка и проведение общих собраний	45000	7210	37790	------	84,0%
1.3.6	Канцелярские расходы	20000	27883	------	7883	39,4%
1.3.7	Почтовые расходы	2500	2773	------	273	10,9%
1.3.8	Обучение административного персонала	12000	1500	10500	------	87,5%
1.3.9	Аттестация рабочих мест	31500	0	31500	------	100,0%
1.3.10	Заработная плата административного персонала	976640	976640	------	0	0,0%
1.3.11	Платежи в бюджет	484952	484952	------	0	0,0%
1.3.12	Тревожная кнопка	0	60000	------	60000	100,0%
ТСЖ потратило несколько больше средств, чем предусмотрено сметой, на банковские услуги и телефонную связь (точно спрогнозировать количество платёжных поручений и звонков на мобильные телефоны на год вперёд довольно сложно), канцелярские и почтовые расходы). ТСЖ планировало отказаться от тревожной кнопки, однако попытка рейдерского захвата показала, что такая кнопка необходима. *В то же время ТСЖ значительно сэкономило на юридических услугах, проведении общих собраний, обучении персонала и аттестации рабочих мест. Также достигнута экономия на программном обеспечении*						
I.IV Содержание придомовой территории		*309571*	*333045*	*------*	*23474*	*7,6%*
1.4.1	Дворницкие инструменты и материалы	10000	4936	5064	------	50,6%
1.4.2	Механизированная уборка снега	40000	54000	------	14000	35,0%
1.4.3	Благоустройство	30000	44538	------	14538	48,5%
1.4.4	Заработная плата с учётом отпускных	153400	153400	------	0	0,0%
1.4.5	Платежи в бюджет	76171	76171	------	0	0,0%
В отчётном периоде потребовалось меньше дворницких материалов, чем планировалось. В то же время были проведены работы по озеленению. А зимой выпало больше снега, чем планировалось. И потребовалось дополнительно несколько раз заказывать трактор-снегоочиститель						

I.V Дератизация		*13228*	*13228*	*------*	*0*	*0,0%*
I.VI Содержание и ремонт АППЗ		*118952*	*76952*	*42000*	*------*	*35,3%*
ТСЖ не выполнило планируемые работы по перемотке пожарных рукавов. Эти работы планируются к выполнению в следующем году						
I.VII Вывоз твёрдых бытовых отходов		*480100*	*570388*	*------*	*90288*	*18,8%*
1.7.1	Вывоз мусора и отходов	470100	566446	------	96346	20,5%
1.7.1	Паспортизация отходов	10000	3942	6058	------	60,6%
ТСЖ заключило договор с компанией, которая обязалась вывозить мусор дешевле, чем по уже существующему договору. Однако компания систематически нарушала свои обязательства и не вывозила мусор вовремя. В итоге ТСЖ вернулось к прошлой компании, в результате чего вывоз мусора обошёлся дороже, чем планировалось. На паспортизации отходов удалось сэкономить 60,6%						
I.VIII Содержание и ремонт лифтов		*335983*	*344292*	*------*	*8309*	*2,5%*
Помимо ежемесячных платежей за обслуживание лифтов в отчётном периоде ТСЖ вынуждено было заказать дополнительные ремонтные работы, непредусмотренные сметой						
I.IX Обслуживание ОДС		*16800*	*16800*	*------*	*0*	*0,0%*
I.X ТО ИТП и УУ		*258356*	*244201*	*14155*	*------*	*5,5%*
ТСЖ планировало закупить ремкомплекты для насосов, установленных в тепловом пункте. Однако оказалось, что в Петербурге нет поставщиков таких ремкомплектов и их нужно везти самостоятельно из-за рубежа. ТСЖ планирует это сделать в новом году						
I.XI Охрана (оплачивается владельцами парковочных барьеров)		*993600*	*1010800*	*------*	*17200*	*1,7%*
С 19го февраля 2013 г. был заключён договор с новой фирмой, что повлекло за собой удорожание услуг охраны						
II.I Обслуживание видео		*157440*	*156960*	*480*	*------*	*0,3%*
II.II Содержание и ремонт ПЗУ		*78240*	*78240*	*------*	*0*	*0,0%*
II.III Радио		*138096*	*142012*	*------*	*3916*	*2,8%*
II.IV Антенна		*246480*	*244140*	*2340*	*------*	*0,9%*
III.I Электроснабжение (без МОП)		*1112251*	*1112251*	*------*	*0*	*0,0%*
III.II Электроснабжение МОП		*517481*	*517481*	*------*	*0*	*0,0%*
III.III Водоснабжение		*830368*	*830368*	*------*	*0*	*0,0%*
3.3.1	Холодная вода	207592	207592	------	0	0,0%
3.3.2	Горячая вода	492754	492754	------	0	0,0%
III.IV Водоотведение		*501804*	*501804*	*------*	*0*	*0,0%*
III.V Отопление		*5132515*	*5132515*	*------*	*0*	*0,0%*
По электроснабжению, водоснабжению, отоплению и водоотведению приведены фактические данные, т. к. ТСЖ выставляет счета на основании фактического потребления. Экономия/перерасход средств по этим статьям невозможны						
IV Пени, оплата услуг представителей Ленстройтреста		*0*	*490906*	*------*	*490906*	*100,0%*
ТСЖ проиграло 2 суда с «Ленстройтрестом» и в совокупности вынуждено было выплатить указанную выше сумму в качестве пени, оплаты услуг представителя «Ленстройтреста» и государственных пошлин за рассмотрение дел						
V.I Благоустройство детской площадки		*54787*	*49550*	*5237*	*------*	*9,6%*
ТСЖ не успело в тёплое время года установить ворота на детской площадке						
V.II Расширение парковки за счёт асфальтирования небольших центральных газонов на заднем дворе и реорганизации разметки		*42095*	*0*	*42095*	*------*	*100,0%*
V.III Расширение парковки за счёт организации грунтового покрытия на месте разрушенной кирпичной будки		*51872*	*0*	*51872*	*------*	*100,0%*
ТСЖ не смогло реализовать планы по парковке в связи с тем, что осенью 2012 г. на расчётный счёт ТСЖ был наложен арест из-за проигрыша в суде с «Ленстройтрестом». А позже наступила зима, во время которой эти работы выполнять нецелесообразно						
V.IV Организация автоматической системы въезда/выезда на парковку		*182257*	*192200*	*------*	*9943*	*5,5%*
Удорожание работ связано с закупкой дополнительных брелоков сверх плана						
V.V Покупка и установка 4 циркуляционных насосов для системы отопления		*241480*	*243919*	*------*	*2439*	*1,0%*
Удорожание работ связано с оплатой доставки насосов						

V.VI Замена 2 деревянных дверей в подъезде на первом этаже на 1 металлопластиковую с доводчиком		*120000*	*119875*	*125*	*------*	*0,1%*
V.VII Ремонт противопожарной сигнализации и установка нового управляющего блока "Посейдон"		*150000*	*4098*	*145902*	*------*	*97,3%*
ТСЖ удалось отремонтировать блок «Посейдон», в связи с чем его замена не требуется						
IV. Доходы		*37800*	*26700*	*11100*	*------*	*29,4%*
6.1	Размещение оборудования интернет-провайдеров	-----	-----	-----	-----	-----
6.2	Аренда помещений	-----	-----	-----	-----	-----
6.3	Налог на прибыль	37800	26700	11100	------	29,4%
Итого		**16307985**	**16849763**	**------**	**541778**	**3,3%**

Таблица 2.

Как видно из таблицы, по части статей сметы расходов ТСЖ допустило перерасход средств, по части статей сэкономило средства. И перерасход и экономия в большинстве случаев объясняются невозможностью точно запланировать на год вперёд потребность в материальных средствах для обеспечения бесперебойной работы ТСЖ.

В целом, по итогам финансового года ТСЖ допустило перерасход средств по сравнению с запланированным расходом на 541'778 р. Это объясняется следующими факторами:

1. ТСЖ вынуждено было выплатить ЗАО «Ленстройтрест» пени и прочие судебные расходы в размере 490'906 р. Запланировать заранее это было невозможно.

2. ТСЖ планировало отказаться от обслуживания тревожной кнопки компанией «Аларм». Однако в июне-июле и декабре произошли события, связанные с попыткой рейдерского захвата ТСЖ. Поэтому обслуживание тревожной кнопкой Правление решило не прекращать. Это ещё 60'000 р.

Планируемые и фактические доходы

В таблице 3 представлены данные о планируемых и фактических доходах ТСЖ в отчётном периоде. Под доходами понимаются доходы от сдачи помещений в аренду, а также поступления от собственников квартир по квитанциям на оплату квартплаты.

№№	Статья сметы	Поступления			
		план	факт	дебиторская задолженность	
				р.	%
I. Поступления от собственников		*15929986*	*12604148*	*3325838*	*20,9%*
II. Поступления от арендаторов		*378000*	*216850*	*161150*	*42,6%*
2.1	Размещение оборудования интернет-провайдеров	84000	60000	24000	28,6%
2.2	Аренда помещений	294000	156850	137150	46,6%
Итого		**16307986**	**12820998**	**3486988**	**21,4%**

Таблица 3.

Как видно из таблицы, за год значительно выросла дебиторская задолженность собственников перед ТСЖ, несмотря на обращения ТСЖ в суд и взыскания долгов с неплательщиков. В некоторой степени возросшая дебиторская задолженность объясняется также тем, что начисление квартплаты было выполнено непосредственно перед созданием настоящего отчёта, и ещё не все добросовестные жильцы успели оплатить квитанции (реальная задолженность жильцов составляет порядка 2,2 млн. руб.).

Также следует отметить, что наблюдаются проблемы с оплатой арендаторами помещений.

Заключение

Из представленных выше данных можно сделать следующие выводы:

1. В отчётном периоде наблюдался значительный рост дебиторской задолженности. Следует интенсифицировать работу по сбору денег с должников по квартплате и арендаторов помещений. Полученные деньги можно будет направить на погашение кредиторской задолженности.

2. Наличие кредиторской задолженности вынуждает ТСЖ «Софийская звезда» ежегодно уплачивать пени в размере около 500'000 р. Эти деньги в смету не закладывались, соответственно, на эту сумму в следующем году вырастет долг перед контрагентами. Следует направить поступления от арендаторов помещений и парковочных мест на погашение долга перед контрагентами что позволит снизить и сумму ежегодно уплачиваемых пеней.

3. Правлению и председателю ТСЖ следует усилить финансовую дисциплину с целью недопущения значительных расхождений между запланированными в смете по отдельным статьям расходами и фактическими тратами по этим статьям. Необходимо наладить внутренний учёт расходования средств по каждой статье сметы не только по итогам года, но и поквартально.

4. В целом, финансовые результаты по итогам отчётного периода следует признать удовлетворительными. Перерасход средств по смете возник, в основном, из-за взыскания судом пеней. А финансовое состояние ТСЖ «Софийская звезда» за год улучшилось на 419'210 р. Если решение суда по оплате городских квартир останется в силе, это будет означать, что у ТСЖ «Софийская звезда» впервые за последние годы будет положительный баланс.