

ТСЖ «Софийская звезда»

www.4537979.ru

Отчёт Правления
ТСЖ «Софийская звезда»
за 2016 финансовый год*

** 2016 финансовый год — период с 1 апреля 2016 года по 31 марта 2017 года*

Санкт-Петербург, 2017

Содержание

Введение	3
Состав Правления в 2016 году	4
Отчёт о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ	5
Текущее финансовое состояние	7
Динамика финансового состояния ТСЖ	9
Динамика долга перед ОАО «ТГК-1»	10
Динамика долгов жильцов	11
Работы, выполненные членами Правления и сотрудниками ТСЖ	12
Ссылки на предшествующие отчёты	16
Дополнительно: бухгалтерский баланс ТСЖ за 2016 год и приложения к нему	17

Введение

2016 финансовый год в целом для ТСЖ «Софийская звезда» оказался удачным. Несмотря на решение общего собрания членов ТСЖ о списании долгов Краулиса и Тихоновича на сумму 1`277`553 р., финансовое состояние по итогам года ухудшилось всего на 286`195 р.

При этом на 22,5% сократилась задолженность жильцов по квартплате, на 28% сократилась задолженность ТСЖ перед поставщиком услуг отопления и горячей воды ОАО «ТГК-1».

ТСЖ не имеет задолженности по зарплате перед работниками и по налогам и сборам перед бюджетом.

В то же время остаётся проблемой вопрос с деньгами, зависшими в «Интеркоммерц» банке (419`135 р.), которые, вероятнее всего, вернуть не удастся из-за банкротства банка.

На конец отчётного периода сальдо составляет 1`595`479 р.

Состав Правления в 2016 году

Нынешний состав Правления был избран общим собранием членов ТСЖ «Софийская звезда», проводившемся в заочной форме в период с 13 по 27 ноября 2016 года.

Члены Правления (в алфавитном порядке):

- Антонов Андрей Иванович
- Павлов Антон Григорьевич
- Романюк Алексей Алексеевич
- Шуба Игорь Николаевич
- Фёдорова Жанна Сергеевна

Председатель Правления — Романюк Алексей Алексеевич (избран из числа членов Правления 28 ноября 2016 года).

Полномочия членов Правления истекают 27 ноября 2018 года.

Связаться с любым из членов Правления можно с помощью официального сайта ТСЖ со страницы www.4537979.ru/pravlenie

Отчёт о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ

Смета доходов и расходов ТСЖ была утверждена общим собранием членов ТСЖ на заочном собрании, проводившемся в период с 20 апреля по 10 мая 2016 года.

Ниже приведены данные о суммах начисленных бухгалтерией и потраченных ТСЖ на оплату работ, услуг и материалов:

	Запланировано	Потрачено	Экономия	Перерасход
I.I Содержание общего имущества в многоквартирном доме	3 237 739 р.	3 096 702 р.	141 037 р.	-
I.II Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	214 500 р.	251 491 р.	-	36 991 р.
I.III АУР	2 801 592 р.	2 707 635 р.	93 957 р.	-
I.IV Содержание придомовой территории	416 213 р.	559 488 р.	-	143 275 р.
I.V Дератизация	18 373 р.	18 373 р.	-	-
I.VI Содержание и ремонт АППЗ	85 952 р.	85 952 р.	-	-
I.VII Вывоз твёрдых бытовых отходов	617 300 р.	616 124 р.	1 176 р.	-
I.VIII Содержание и ремонт лифтов	430 673 р.	531 152 р.	-	100 479 р.
I.IX Обслуживание ОДС	16 800 р.	16 800 р.	-	-
I.X ТО ИТП и УУ	258 600 р.	225 084 р.	33 516 р.	-
I.XI Охрана	1 560 000 р.	1 560 000 р.	-	-
II.I Обслуживание видео	156 960 р.	156 960 р.	-	-
II.II. Содержание и ремонт ПЗУ	93 888 р.	93 888 р.	-	-
II.III. Радио	180 746 р.	179 090 р.	1 656 р.	-
II.IV. Антенна	242 580 р.	242 580 р.	-	-
Итого:	10 331 916 р.	10 341 319 р.	-	9 403 р.

По статьям «Содержание общего имущества в многоквартирном доме» и «АУР» удалось сэкономить средства за счёт выплаты меньшего объёма премий персоналу, чем планировалось изначально. Соответственно, уменьшились и налоговые платежи.

По статьям «Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме» и «Содержание придомовой территории» перерасход образовался в основном в результате увеличенных затрат на уборку снега (снег убирался с ноября по апрель). Кроме того, пришлось внепланово менять трубу стояка холодного водоснабжения в первой секции из-за опасности аварии.

По статье «Содержание и ремонт лифтов» дополнительные средства были потрачены на внеплановый ремонт лифтов (замену ограничителя и замену канатов).

По расходным статьям сметы, исполнение которых не зависит от воли ТСЖ — оплаты горячей и холодной воды, канализования, электроснабжения и отопления, в том числе по оплате общедомовых нужд средства собирались ровно в том объеме, который выставлялся к оплате поставщиками соответствующих услуг. Поэтому никакой экономии или перерасхода по этим статьям не возникло.

В целом по расходным статьям сметы, исполнение которых зависит от ТСЖ, образовался перерасход в размере всего 9`004 р., что на 108`539 р. меньше, чем перерасход в прошлом году.

Ниже приведены данные о планируемых ТСЖ доходах и фактически полученных средствах, а также о сумме уплаченного налога с прибыли:

	Запланировано	Получено	Недобор	Доп. Доход
1.1 Размещение оборудования интернет-провайдеров	192 000 р.	312 000 р.	-	120 000 р.
1.2 Аренда помещений под офисы	300 000 р.	296 000 р.	4 000 р.	-
1.3 Доп. услуги жильцам (брелоки, хранение)	0 р.	206 723 р.	-	206 723 р.
	Запланировано	Потрачено	Экономия	Перерасход
2.1 Налог на прибыль	49 200 р.	48 883 р.	317 р.	-
2.2 Премия членам правления, одобренная	94 286 р.	44 919 р.	49 367 р.	-
	Запланировано	Получено	Недобор	Доп. Доход
Итого:	348 514 р.	514 198 р.	-	165 684 р.

Благодаря целенаправленной работе председателя правления ТСЖ Романюка А.А. удалось заставить интернет-провайдеров оплатить текущие платежи и погасить старые долги. Кроме того, в ходе судебных разбирательств должники выплатили в пользу ТСЖ пени (109`104 р.). Некоторые жильцы сдавали свои шины на хранение в ТСЖ и покупали дополнительные брелоки для открывания шлагбаума. Не все члены правления воспользовались возможностью получить проемную, назначенную решением общего собрания членом ТСЖ. По этой статье также образовалась экономия.

Текущее финансовое состояние

В 2016 финансовом году финансовое состояние ТСЖ значительно улучшилось.

На 31 марта 2017 года:

- на расчётных счетах ТСЖ скопилось 736`836 р.
- на руках у подотчётного лица 7`040 р.
- дебиторская задолженность (должники, арендаторы и другие, кто должен ТСЖ = 5`186`606 р.
- кредиторская задолженность (ТГК-1 и прочие поставщики услуг) = 4`335`003 р.

$$\begin{aligned} & \text{Таким образом, сальдо на конец периода} = \\ & = 736`836 \text{ р.} + 7`040 \text{ р.} + 5`186`606 \text{ р.} - 4`335`003 \text{ р.} = \\ & = \underline{1`595`479 \text{ р.}} \end{aligned}$$

Что на 286`195 р. хуже, чем было год назад.

Все средства, превышающие тарифы на содержание охраны, сэкономленные на расходах и дополнительно полученные от контрагентов направлены на уменьшение долга перед ОАО «ТГК-1».

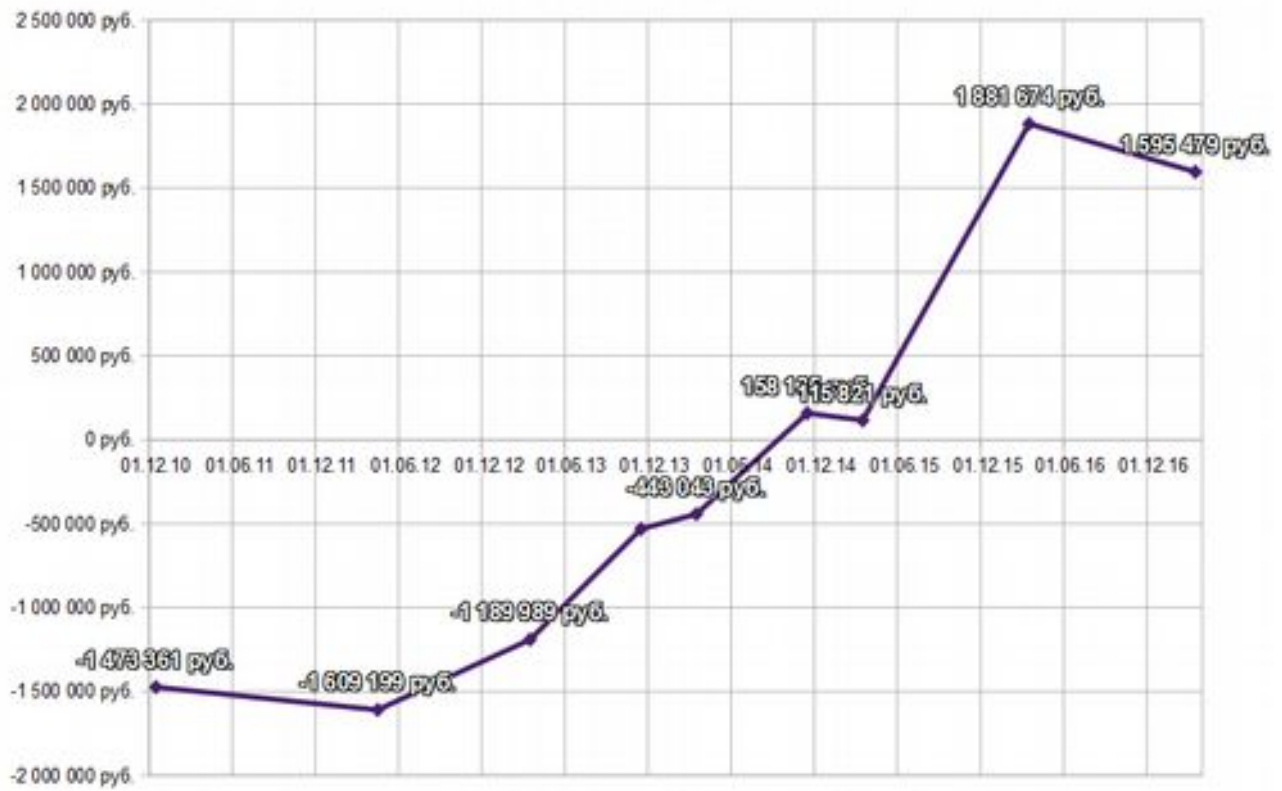
Ниже представлена таблица с подробными данными по кредиторской и дебиторской задолженности, состоянию расчётных счетов ТСЖ и динамике изменения этих показателей:

	На 31.03.2016	На 31.03.2017	Изменение
Расчётные счета	1 040 111 р.	736 836 р.	-29%
Подотчётный счёт	6 621 р.	7 040 р.	6%
Дебиторская задолженность	6 792 763 р.	5 186 606 р.	-24%
Задолженность жильцов и неоплаченные начисления за текущий месяц	4 194 442 р.	3 770 549 р.	-10%
Арендаторы помещений	177 000 р.	175 000 р.	-1%
Интернет-провайдеры	26 000 р.	14 000 р.	-46%
Ростелеком	0 р.	1 257 р.	100%
ГУЖА	661 550 р.	646 645 р.	-2%
Прочие контрагенты	128 259 р.	156 640 р.	22%
Средства, зависшие на счёте банка «Интеркоммерц»	327 959 р.	419 135 р.	28%
Краулис	653 323 р.	0 р.	-100%
Тихонович	624 230 р.	0 р.	-100%
Налоги	0 р.	3 379 р.	100%
Кредиторская задолженность	5 957 820 р.	4 335 003 р.	-27%
Альтаир	100 000 р.	130 000 р.	30%
Антарес (АППЗ и ОДС)	7 813 р.	7 813 р.	0%
Водоканал	147 802 р.	126 369 р.	-15%
Вьмпел Сервис	40 300 р.	0 р.	-100%
Деловые линии	1 639 р.	1 639 р.	0%
Петербургская сбытовая компания	55 844 р.	56 834 р.	2%
Принт-Сервис	1 190 р.	1 190 р.	0%
Ростелеком	33 949 р.	34 180 р.	1%
Спецсервис	48 377 р.	0 р.	-100%
Спрут	0 р.	15 000 р.	100%
ТГК-1	5 320 722 р.	3 829 624 р.	-28%
Хара	0 р.	6 000 р.	100%
Центр санитарной профилактики	0 р.	1 531 р.	100%
Шиндлер (ГО лифтов)	31 825 р.	31 825 р.	0%
Российские сети вещания и оповещения	27 335 р.	29 997 р.	10%
Эко-давсервис	0 р.	63 000 р.	100%
Налоги	141 025 р.	0 р.	-100%
Итого:	1 881 674 р.	1 595 479 р.	-15%

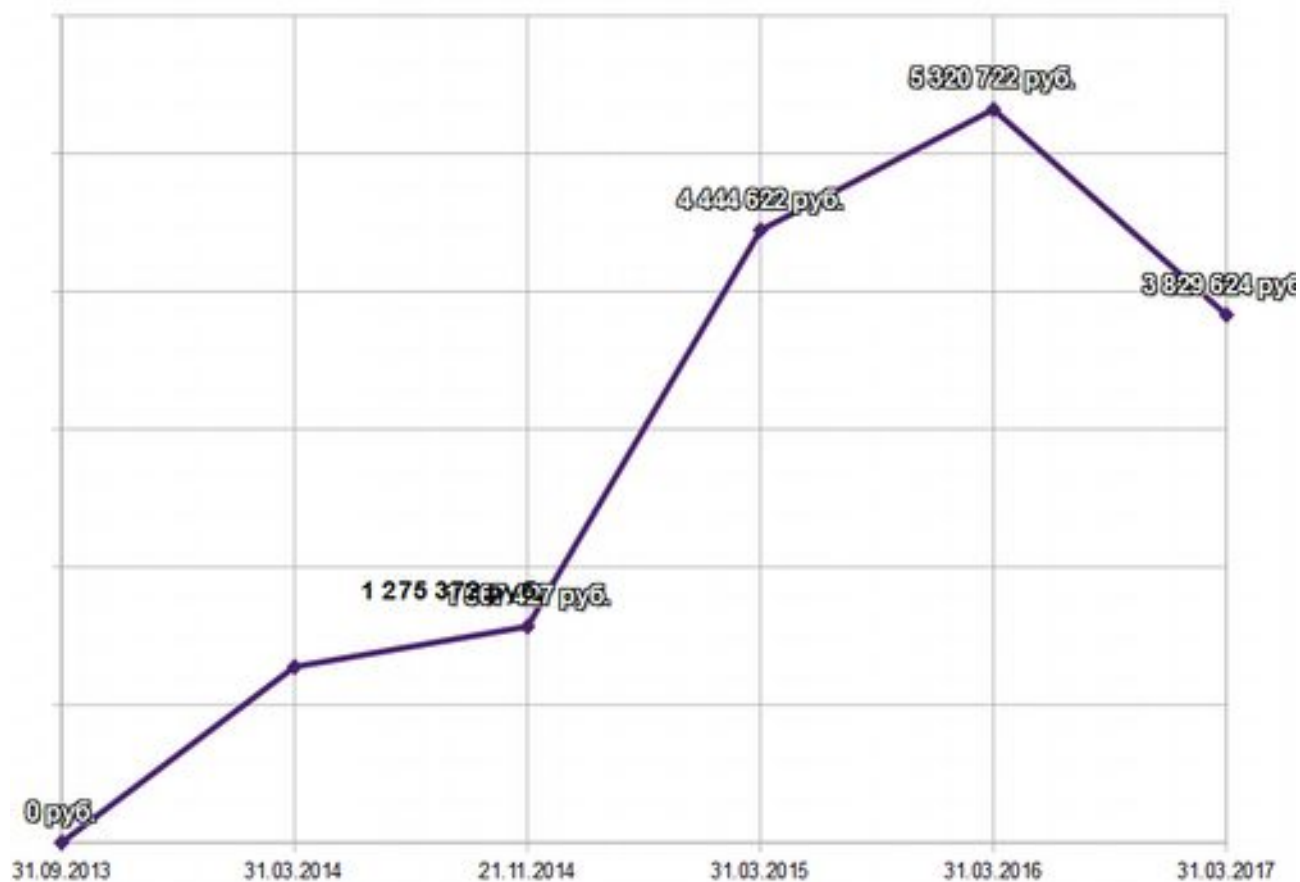
Примечания:

- Из-за отзыва лицензии у банка «Интеркоммерц» в настоящий момент в этом банке «зависли» средства ТСЖ в размере (по уточнённым данным) 419`135 р. Вернуть их, скорее всего, не удастся.

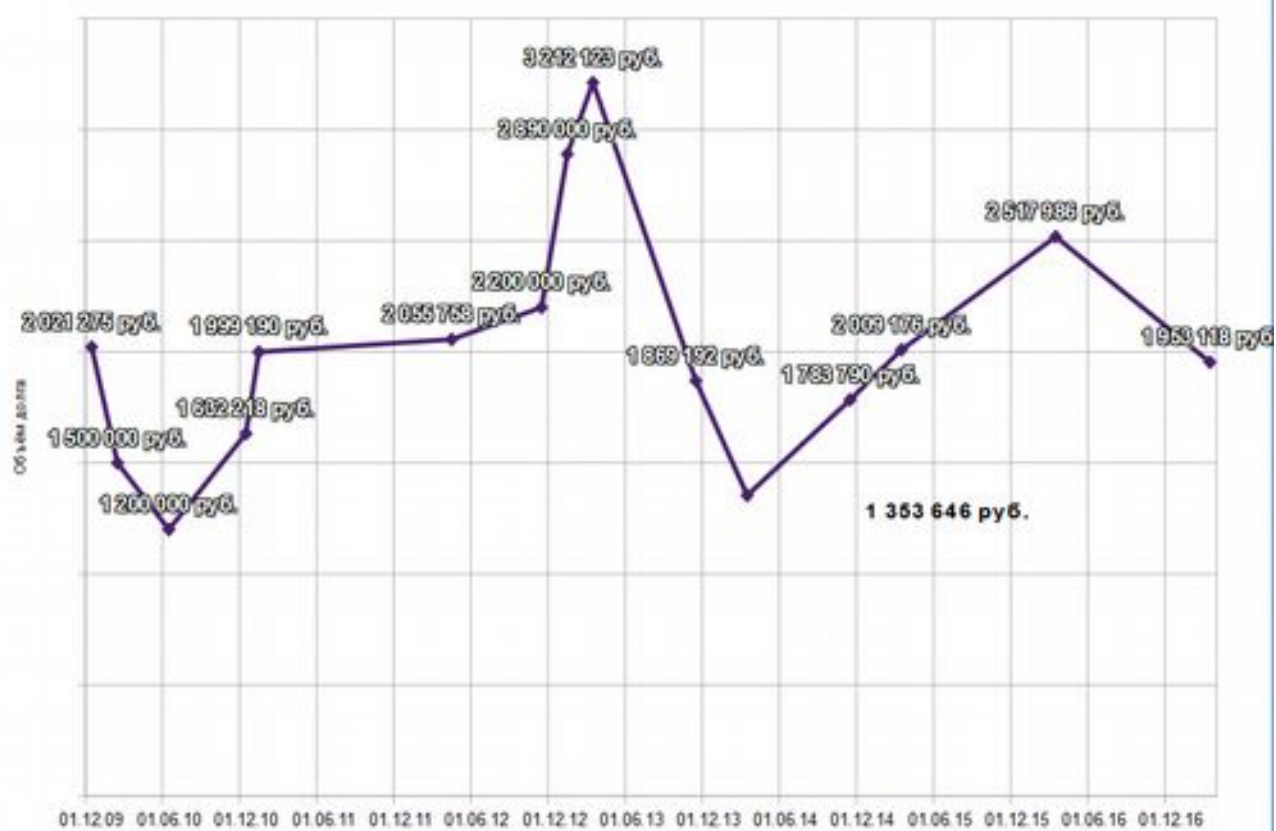
Динамика финансового состояния ТСЖ



Динамика долга перед ОАО «ТГК-1»



Динамика долгов жильцов



Работы, выполненные ТСЖ в 2016 году

Заменены листы поликарбоната над входами в подъезды и служебные помещения



Смыва облупившаяся краска и мох на стенах подъездов



На ступеньки лестниц у входов в подъезды смонтированы противоскользящие резинки



Подсыпана отсевом «транзитная» дорожка для людей, проходящих по нашей территории от дома 37 к.1 к детской площадке и далее. Вдоль дорожки у становлено ограждение



Подстрижены кусты



С ноября по апрель проводилась многократная ручная и механизированная уборка снега



Выполнен ремонт сломавшегося пухто



Заменена аварийная часть трубы стояка холодного водоснабжения в первой секции



е

Заменён подающий трубопровод отопления на входе в домовладения



Кроме того:

- Загерметизированы стыки материалов на кровле
- Обновлена разметка на парковке
- Укреплён забор по периметру участка, вновь установлены выломанные прутья забора

Спасибо за внимание!

Выше представлены мероприятия, выполненные членами Правления и сотрудниками ТСЖ в 2016 году. Ваши замечания и предложения по работе Правления Вы можете оставить на официальном сайте ТСЖ (www.4537979.ru) или придя на приём к Председателю ТСЖ (по средам с 19.00).

Ссылки на предшествующие отчёты

На официальном сайте ТСЖ размещены отчёты Правления за предшествующие периоды.

Отчёты Правления

Финансовый отчёт Правления за 2015 финансовый год —
www.4537979.ru/otchet2015

Финансовый отчёт Правления за 2014 финансовый год —
www.4537979.ru/otchet2014

Финансовый отчёт Правления за 2013 финансовый год —
www.4537979.ru/otchet2013

Финансовый отчёт Правления за 2012 год -
www.4537979.ru/docs/3b353d403940/00039/finansovy_i_otchet_2012.pdf

Отчёт Правления о проделанной работе за 2012 г. -
www.4537979.ru/docs/3b353d403940/00038/otchjot_pravlenija_2012.pdf

Отчёт Правления за период с 19 декабря 2009 по 10 декабря 2011 г. -
www.4537979.ru/269