

ТСЖ «Софийская звезда»

www.4537979.ru

Отчёт Правления
ТСЖ «Софийская звезда»
за 2014 финансовый год*

** 2014 финансовый год — период с 1 апреля 2014 года по 31 марта 2015 года*

Санкт-Петербург, 2015

Содержание

Введение	3
Состав Правления в 2014 году	4
Отчёт о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ	5
Текущее финансовое состояние	8
Динамика финансового состояния ТСЖ	10
Динамика долга перед ЗАО «Ленстройтрест»	10
Динамика долга перед ОАО «ТГК-1»	11
Динамика долгов жильцов	12
Работы, выполненные членами Правления и сотрудниками ТСЖ	13
Ссылки на предшествующие отчёты	17

Введение

В 2014 финансовом году экономическая ситуация в России резко ухудшилась. Инфляция по итогам 2014 года составила 11,36%, по итогам первых трёх месяцев 2015 года — 7,44%. В результате некоторые контрагенты ТСЖ «Софийская звезда» подняли цены на свои услуги, а жильцы стали хуже платить квартплату. При этом тарифы ТСЖ «Софийская звезда» в отчётном периоде были снижены на 0,4%.

В 2014 финансовом году полностью погашен долг перед ЗАО «Ленстройтрест». Однако в результате того, что погашение долга осуществлялось путём списания средств по исполнительному листу, увеличился долг перед поставщиком услуг отопления и горячей воды — ОАО «ТГК-1».

Несмотря на неблагоприятные условия ТСЖ «Софийская звезда» в отчётном году улучшило своё финансовое состояние и впервые за многие годы вышло «в плюс». На конец отчётного периода сальдо составляет 115'821 р.

Состав Правления в 2014 году

Нынешний состав Правления был избран общим собранием членов ТСЖ «Софийская звезда», проводившемся в заочной форме в период с 1 по 14 декабря 2014 года.

Члены Правления (в алфавитном порядке):

- Гусейнов Шамиль Магомедович
- Павлов Антон Григорьевич
- Романюк Алексей Алексеевич
- Фёдорова Жанна Сергеевна
- Фролов Александр Владимирович

В период до 14.12.2014 в Правление вместо Фролова А.В. входила Прохорова Л.И.

Председатель Правления — Романюк Алексей Алексеевич (избран из числа членов Правления 16 декабря 2014 года).

Полномочия членов Правления истекают 14 декабря 2016 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 27 апреля по 18 мая 2014 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	2 554 063 p.	2 619 331 p.	-	65 268 p.
I.II Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	219 500 p.	215 956 p.	3 544 p.	-
I.III АУР	2 124 131 p.	2 293 611 p.	-	169 480 p.
I.IV Содержание придомовой территории	369 819 p.	340 997 p.	28 822 p.	-
I.V Дератизация	13 228 p.	13 228 p.	-	-
I.VI Содержание и ремонт АППЗ	118 952 p.	85 952 p.	33 000 p.	-
I.VII Вывоз твёрдых бытовых отходов	575 700 p.	631 688 p.	-	55 988 p.
I.VIII Содержание и ремонт лифтов	389 078 p.	459 029 p.	-	69 951 p.
I.IX Обслуживание ОДС	16 800 p.	16 800 p.	-	-
I.X ТО ИТП и УУ	248 356 p.	236 497 p.	11 859 p.	-
I.XI Охрана	1 200 000 p.	1 200 000 p.	-	-
II.I Обслуживание видео	156 960 p.	156 960 p.	-	-
II.II Содержание и ремонт ПЗУ	78 240 p.	92 376 p.	-	14 136 p.
II.III Радио	128 016 p.	158 963 p.	-	30 947 p.
II.IV Антенна	242 580 p.	242 580 p.	-	-
	8 435 423 p.	8 763 968 p.	77 225 p.	405 770 p.
Итого:				328 545 p.

По статье «Содержание общего имущества в многоквартирном доме» перерасход образовался из-за увеличения стоимости услуг переаттестации электрика, а также из-за того, что на материалы для уборщиц потрачено больше запланированного.

По статье «АУР» (административно-управленческие расходы) превышение образовалось из-за увеличения стоимости банковских услуг, ошибочно запланированной однократной оплаты услуг «тревожной кнопки» (в то время как нужно её оплачивать ежемесячно), а также из-за ситуации с бухгалтерией, которую пришлось восстанавливать за дополнительные деньги.

По статье «Вывоз твёрдых бытовых отходов» перерасход образовался из-за того, что в отчётном году увеличилось сверх плана образование мусора.

По статье «Содержание и ремонт лифтов» среди прочего был запланирован ремонт шкива одного из лифтов. Однако стоимость ремонта оказалась выше запланированной в 2 раза.

По статьям «Содержание и ремонт ПЗУ» и «Радио» незначительный перерасход объясняется тем, что поставщики услуг в течение года изменяли стоимость своих услуг, а ТСЖ начисляло жильцам квартплату по тарифу, утверждённому на общем собрании и не корректировало их.

В то же время по некоторым статьям достигнута экономия по сравнению с планом — удалось сэкономить на услугах юриста, покупке ламп, покупке дворничьих материалов, уборке снега, перемотке пожарных рукавов и некоторых других работах и материалах.

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

В 2014 году помимо статей расходов заранее включённых в смету ТСЖ выполнило некоторые работы сверх сметы:

1. В соответствии с решением общего собрания собственников, проводившемся в заочной форме с 25 апреля по 16 июня 2013 г., было оплачено межевание земельного участка (потрачено 64580 р. 35 коп.)
2. В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ, проводившемся в заочной форме в период с 1 по 14 декабря 2014 г., ТСЖ зачло премии членам Правления в размере 55000 р. в качестве оплаты квартплаты.
3. В связи со съездом одного из арендаторов помещений в апреле 2014 года долгое время не удавалось найти нового арендатора. С целью недопущения потери потенциального дохода ТСЖ оплатило услуги риелтора на сумму 12500 р. и в октябре 2014 г. новый арендатор был

найден.

4. В связи с многочисленными жалобами жильцов на продувание межпанельных швов и отказом ЗАО «Ленстройтрест» устранять замечания по гарантии, ТСЖ выполнило работы по герметизации межпанельных швов в проблемных квартирах. Стоимость работ составила 135000 р. 48 коп.
5. В связи с засорением выходной канализационной трубы в третьей секции ТСЖ вынуждено было оперативно провести ремонт трубы. Стоимость работ по замене канализационной трубы включая земляные работы составила 130000 р.
6. Из-за неграмотных действий бухгалтеров ТСЖ, а также из-за ареста расчётных счетов ТСЖ (по исполнительному листу «Ленстройтреста») ТСЖ не смогло вовремя заплатить необходимые налоги и подать отчёты, поэтому на ТСЖ были наложены штрафы в размере 128000 р.

В целом по расходным статьям сметы, исполнение которых зависит от ТСЖ, образовался перерасход в размере 328545 р. Кроме того, в связи с вышеперечисленными причинами ТСЖ оплатило материалов и работ на общую сумму 470081 р.

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

	Запланировано	Получено	Недобор	Доп. Доход
Размещение оборудования интернет-провайдеров	192 000 р.	294 000 р.	-	102 000 р.
Аренда помещений под офисы	599 976 р.	294 868 р.	305 108 р.	-
Сезонное хранение колёс	0 р.	7 500 р.	-	7 500 р.
Пени	0 р.	96 090 р.	-	96 090 р.
II. Налог на прибыль	79 198 р.	97 437 р.		
	712 778 р.	595 022 р.	117 756 р.	-
Итого:			117 756 р.	

Дополнительный доход от интернет-провайдеров образовался из-за того, что они в отчётном году оплатили долги прошлых лет. А недобор по аренде объясняется тем, что в период с мая по сентябрь 2014 года одно из помещений пустовало и не приносило дохода.

Текущее финансовое состояние

В 2014 финансовом году на финансовое состояние ТСЖ влияли в основном негативные факторы:

- ТСЖ вынуждено было выплатить по исполнительным листам «Ленстройтресту» 3'744'798 рублей (долг полностью погашен).
- Несколько месяцев пустовало одно из помещений, сдаваемых ТСЖ в аренду.
- Из-за неграмотной работы двух бухгалтеров, последовательно сменивших друг друга и изменений в порядке очередности банковских платежей, ТСЖ оплатило штрафы на сумму 128'000 р.
- Из-за общеэкономической ситуации в России и роста инфляции стоимость некоторых работ, услуг и материалов оказалась значительно выше той, что планировалась при составлении сметы в марте 2014 года. В смету было заложено уменьшение квартплаты на 0,4%. А инфляция за год в России составила 11,36%.
- По той же причине увеличилась задолженность жильцов перед ТСЖ.

В результате превышение расходов ТСЖ по сравнению со сметой составило 798'626 р. А недобор доходов по сравнению со сметой — 117'756 р. Всё это не позволило значительно улучшить финансовое состояние ТСЖ, однако оно всё же улучшилось по сравнению с прошлым годом более чем на полмиллиона рублей.

На 31 марта 2015 года:

- на расчётных счетах ТСЖ скопилось 97'248 р.
- на руках у подотчётного лица 18'368 р.
- дебиторская задолженность (должники, арендаторы и другие, кто должен ТСЖ = 5'591'055 р.
- кредиторская задолженность (ТГК-1 и прочие поставщики услуг) = 5'590'850 р.

$$\begin{aligned} &\text{Таким образом, сальдо на конец периода} = \\ &= 97'248 \text{ р.} + 18'368 \text{ р.} + 5'591'055 \text{ р.} - 5'590'850 \text{ р.} = \\ &= \underline{\underline{115'821 \text{ р.}}} \end{aligned}$$

Что на 558'864 р. лучше, чем было год назад.

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

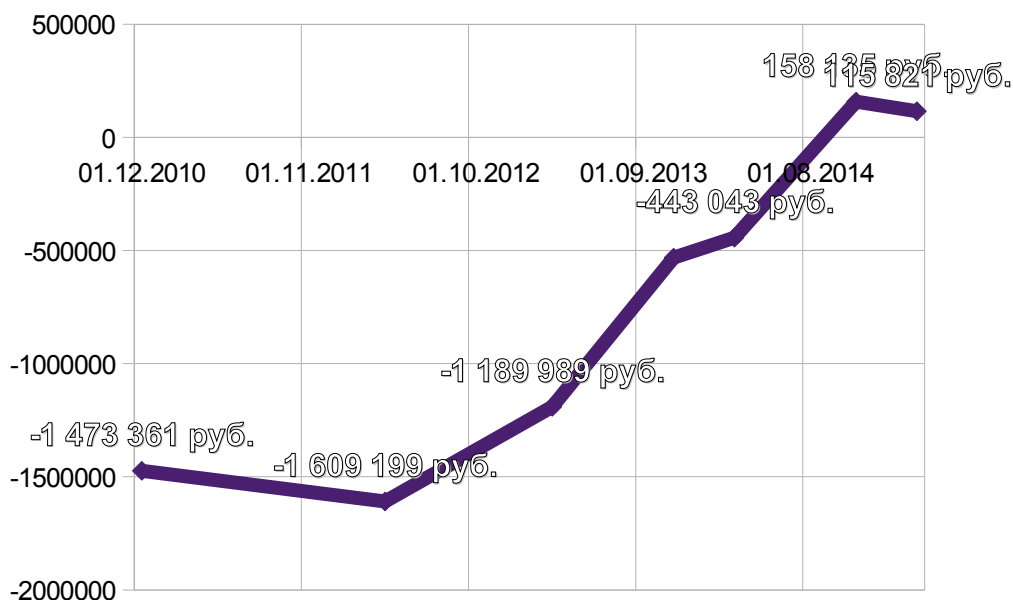
	На 31.03.2014	На 31.03.2015	Изменение
Расчётные счета	1 203 967 р.	97 248 р.	-92%
Подотчётный счёт	0 р.	18 368 р.	100%
Дебиторская задолженность	4 358 847 р.	5 591 055 р.	28%
Задолженность жильцов и неоплаченные начисления за текущий месяц	3 010 294 р.	3 271 267 р.	9%
Арендаторы помещений	71 000 р.	189 000 р.	166%
Интернет-провайдеры	0 р.	69 000 р.	100%
Ростелеком	0 р.	2 723 р.	100%
ГУЖА	0 р.	489 919 р.	100%
Средства, зависшие на счёте банка «Таврический»	0 р.	291 594 р.	100%
Краулис	653 323 р.	653 323 р.	0%
Тихонович	624 230 р.	624 230 р.	0%
Кредиторская задолженность	6 005 857 р.	5 590 850 р.	-7%
Аларм-Секьюрити (тревожная кнопка)	20 000 р.	20 000 р.	0%
Антарес (АППЗ и ОДС)	17 025 р.	43 063 р.	153%
Водоканал	334 362 р.	479 181 р.	43%
Вымпел Сервис	34 072 р.	42 600 р.	25%
Кобра (охрана)	100 000 р.	100 000 р.	0%
Ленстройтрест	3 744 798 р.	0 р.	-100%
Петрозлектросбыт	45 755 р.	60 845 р.	33%
Ростелеком	167 517 р.	98 608 р.	-41%
Сезам СП	21 560 р.	27 372 р.	27%
Спецсервис	0 р.	54 001 р.	100%
Спрут	15 000 р.	45 000 р.	100%
ТГК-1	1 275 372 р.	4 444 622 р.	248%
Центр санитарной профилактики	8 224 р.	16 447 р.	100%
Шиндлер (ТО лифтов)	30 740 р.	37 232 р.	21%
Российские сети вещания и оповещения	30 895 р.	40 701 р.	32%
Налоги	160 536 р.	81 178 р.	-49%
Итого:	-443 043 р.	115 821 р.	

Примечания:

- из-за проблем в банке «Таврический» часть денег ТСЖ, отправленных на оплату услуг контрагентов (291 594 р.), фактически до контрагентов не дошла, а зависла в банке.
- долг бывших председателей учтён в расчёте лишь для того, чтобы была возможность сравнить показатели ТСЖ с предыдущими периодами (когда эти долги учитывались). В реальности эти долги вряд ли удастся вернуть.

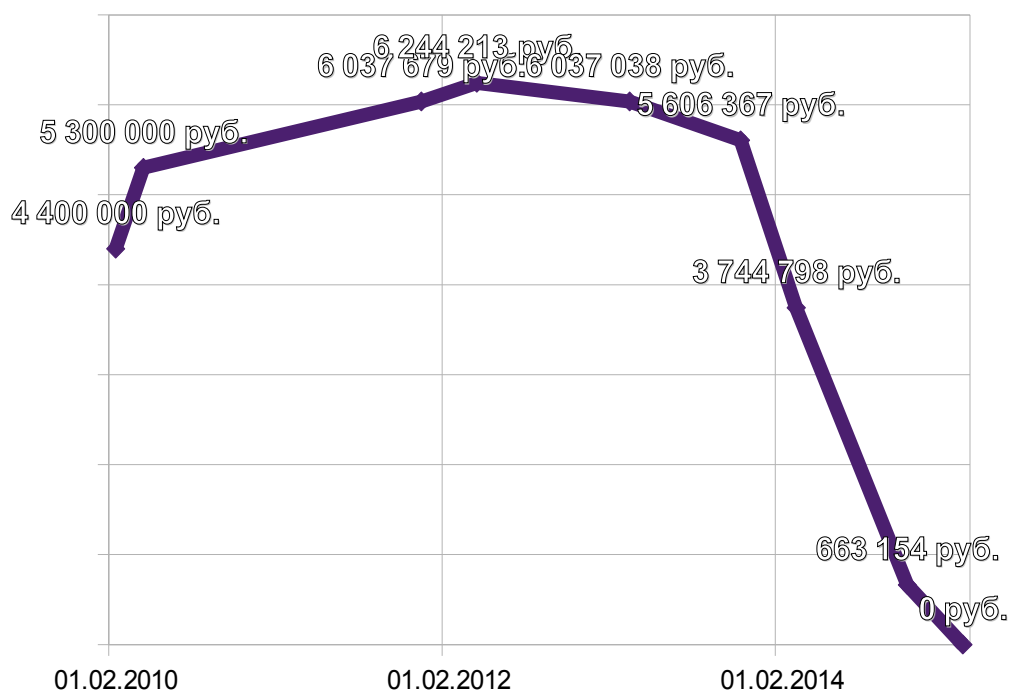
Динамика финансового состояния ТСЖ

В 2014 году несмотря на возникшие финансовые трудности ТСЖ впервые за последние годы вышло «в плюс»:



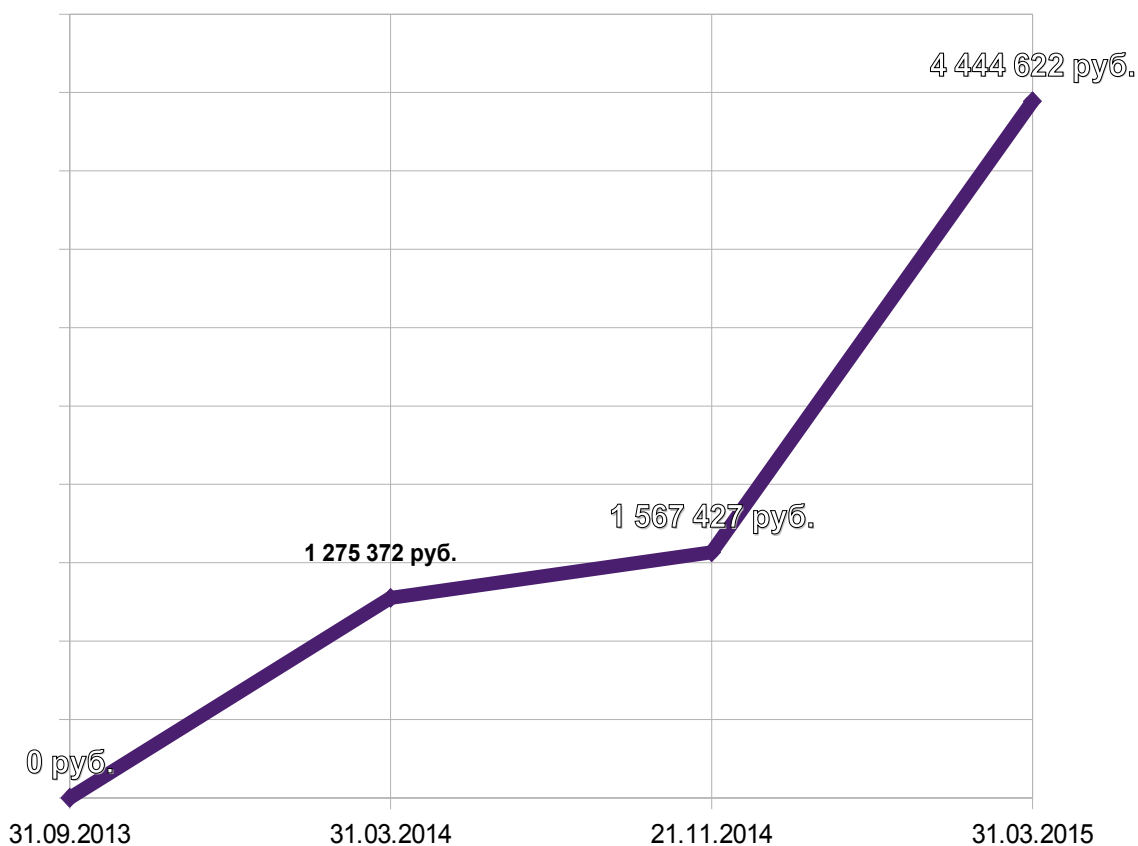
Динамика долга перед ЗАО «Ленстройтрест»

В настоящее время договорные отношения между ТСЖ «Софийская звезда» и ЗАО «Ленстройтрест» прекращены, долги полностью оплачены:



Динамика долга перед ОАО «ТГК-1»

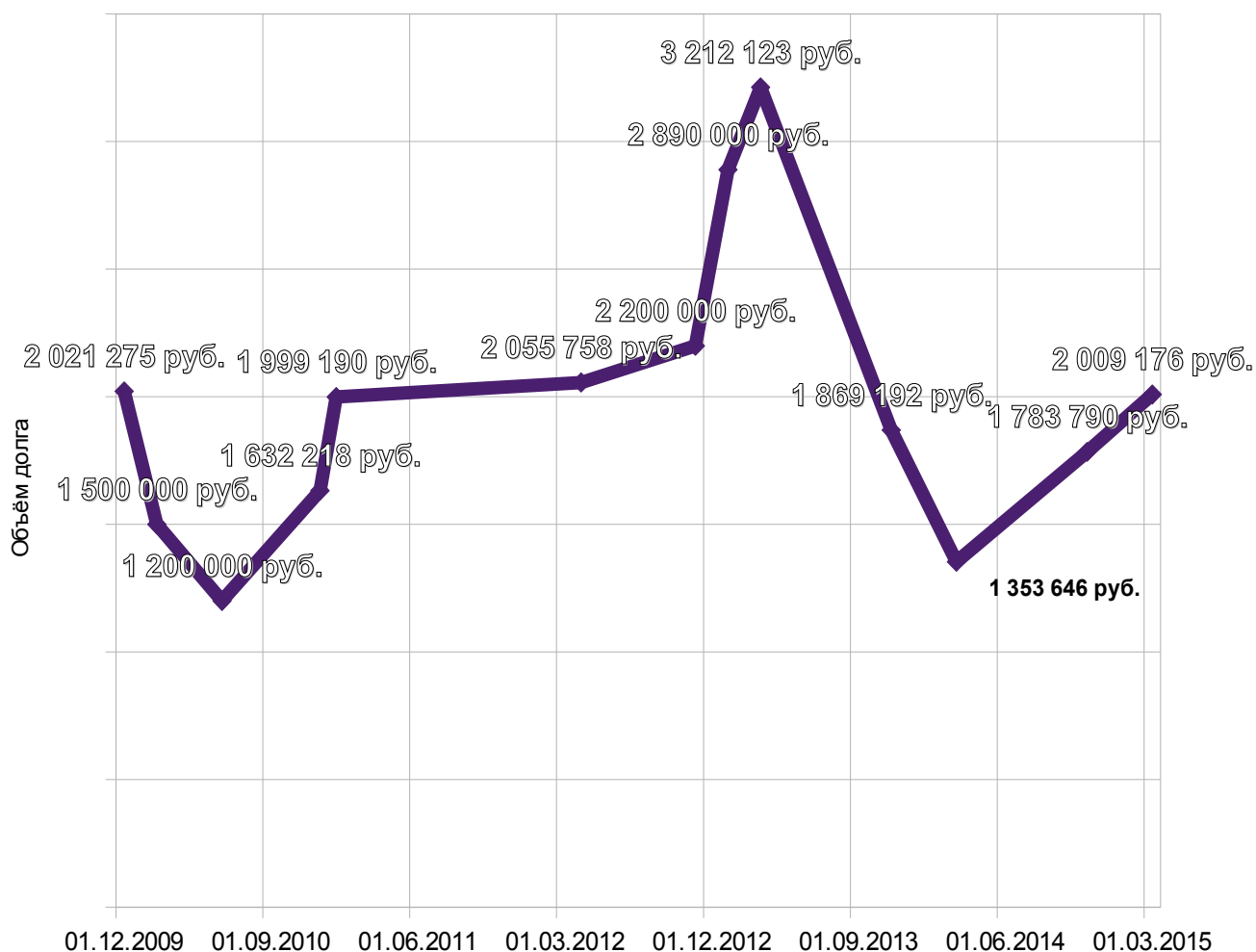
В сентября 2013 года ТСЖ заключило прямой договор на поставку тепла и горячей воды с ОАО «ТГК-1». Однако из-за необходимости оплачивать по исполнительным листам долги перед «Ленстройтрестом» к настоящему моменту перед «ТГК» образовался долг в размере 4'444'642 рубля:



В связи с этим «ТГК-1» имеет право отключить подачу горячей воды.

Динамика долгов жильцов

В 2014 году задолженность жильцов перед ТСЖ выросла несмотря на предпринимаемые действия по обращению в суд и установке заглушек на канализацию. Можно предположить, что в основном увеличение долгов произошло из-за существенного ухудшения макроэкономической ситуации.



Работы, выполненные ТСЖ в 2014 году

1. Помывка парадных



2. Разметка парковки



3. Заделка швов на фасаде



4. Ремонт канализационных труб



5. Подсыпка дорожек



6. Ремонт плитки в парадных

7. Ремонт карусели на детской площадке



8. Ремонт горки на детской площадке

9. Стрижка кустов

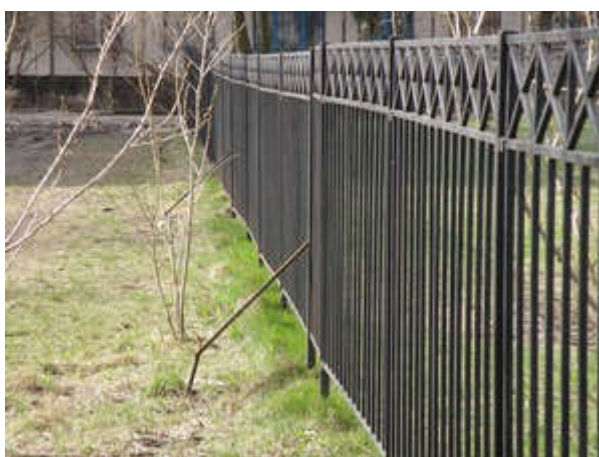
10. Покос травы

11. Изготовление дополнительной скамейки по заявке жильцов



12. Покраска дверей парадных в 1 и 4 секциях

13. Ремонт забора



14. Ремонт дверей эл. щитов (ушки, замки)

15. Ремонт доводчиков во 2 и 3 секциях (украли планку)



16. Уборка снега



17. Замена шкивов лифтов во 2 и 3 секциях



18. Членом Правления, Фёдоровой Ж.С. в течение года проводилась работа по процедуре оформления земельного участка вокруг дома в общедомовую собственность. На текущий момент остаётся присвоить участку кадастровый номер и получить свидетельство о праве собственности.

Спасибо за внимание!

Выше представлены мероприятия, выполненные членами Правления и сотрудниками ТСЖ в 2014 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 и ревизионной комиссии (ревизора) за предшествующие периоды.

Отчёты Правления

Финансовый отчёт Правления за 2013 финансовый год —

www.4537979.ru/otchet2013

Промежуточный финансовый отчёт за 2013 год -

www.4537979.ru/docs/3b353d403940/00045/finansovyj_otchet_za_i_polugodie_2013.pdf

Финансовый отчёт Правления за 2012 год -

www.4537979.ru/docs/3b353d403940/00039/finansovyj_otchet_2012.pdf

Отчёт Правления о проделанной работе за 2012 г. -

www.4537979.ru/docs/3b353d403940/00038/otchet_pravlenija_2012.pdf

Отчёт Правления за период с 19 декабря 2009 по 10 декабря 2011 г. -

www.4537979.ru/269

Отчёты ревизионной комиссии (ревизора)

Заключение по смете доходов и расходов на 2014 г. -

www.4537979.ru/docs/zakljuchenie_revizora_po_smete_na_2014_god.pdf

Отчёт за 2013 г. -

www.4537979.ru/docs/otchet_revizora_za_2013_finansovyj_god.pdf

Заключение по смете доходов и расходов на 2013 г. - www.4537979.ru/441

Отчёт за 2012 г. - www.4537979.ru/441

Заключение по смете доходов и расходов на 2012 г. - www.4537979.ru/357

Отчёт за 2011 г. - www.4537979.ru/356

Результаты проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ (2010) -

www.4537979.ru/97