

ИП Калинина Марина Александровна

ОТЧЕТ
по результатам аудита
ТСЖ «Наседкина 12»
за период с 01.01.2023 по 31.12.2023

Череповец
2024 год

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ

Полное наименование:

Индивидуальный предприниматель Калинина Марина Александровна

Юридический адрес (место нахождения):

162626, Вологодская область, город Череповец, ул. Раахе, д.48, кв.61

Государственная регистрация:

Свидетельство о государственной регистрации от 25.08.1995 г., выданное Инспекцией МНС по городу Череповцу, ОГРН 304352809200302, ИНН 35280053000.

Калинина Марина Александровна является членом саморегулируемого объединения «Аудиторская Ассоциация Содружество»,

Включено в Реестр аудиторов и аудиторских организаций за основным государственным номером № 21006002553

Организация и сроки проведения аудита

Аудит проводился в период с 15.02.2024 г. по 24.02.2024 г.

В проверке участвовали:

	Калинина Марина Александровна	Аудитор, квалификационный аттестат № К 011768 от 05.02.2004 г.	Член НА ААС ОРНЗ 21006002553 от 24.02.2010 г.
--	-------------------------------	--	---

В 2023 году на должности председателя ТСЖ находилась Веселова Татьяна Михайловна.

Настоящая проверка Товарищества собственников жилья «Наседкина 12» проведена с целью объективной независимой проверки деятельности ТСЖ и оценки деятельности Правления ТСЖ, получения информации об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2023 г. и размерах обязательных платежей.

В ходе проведения проверки произведен анализ деятельности ТСЖ «Наседкина 12» по следующим направлениям:

1. Проверка наличия и содержания договоров.
2. Анализ банковских и кассовых операций, взаиморасчетов с контрагентами.
3. Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы. Анализ налоговой отчетности и отчетности во внебюджетные фонды.
4. Проверка начислений за содержание жилья, отчислений на капремонт.
5. Анализ исполнения сметы ТСЖ за 2023 г.

Используемые материалы.

При проведении проверки использовались следующие материалы и документы, представленные Правлением ТСЖ:

- договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями,
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей .,
- первичная бухгалтерская документация ,
- отчетность в ПФР, ФСС, ИФНС.

Анализ банковских операций

ТСЖ «Наседкина 12» осуществляет свою деятельность, используя два счета, расчетный и спец.счет на капитальный ремонт. Информация по остаткам денежных средств на счетах следующая:

На 01.01.2023 г

Спец.счет: 1 335 811,45 руб.

Расчетный счет: 169 462,90 руб.

За 2023 год:

Спец.счет: Поступило средств на кап.ремонт за 2023 год 3 405 343,18 руб., проценты на остаток средств в банке 3 011,66 руб. Израсходовано на кап.ремонты 4 491 619,40руб. (Документы соответствуют стандартам бух.учета). Остаток на 01.01.2024 год: 252 546,89 руб.

За 2023 год:

Расчетный счет: Поступило за ком.платежи 21 414 182,01 руб., за аренду помещений и оборудования 331 385,36 руб., возврат по исковым заявлениям 236 879,65 руб. Оплачено поставщикам 19 978 541,59 руб., налоги и взносы с з/п 196 253,79 руб., УСН 11394,00руб. , выплачено з/п 395 232,72 руб., выплачено подотчет на хоз.товары и услуги 322 826,04 руб., услуги банка, претензии, пени 262 674,78 руб. Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2024: 984 987,00 руб.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности

В ходе проведения настоящей проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ установлено: профицит денежных средств на 01.01.2024 г. составил: 1 942 471,29 руб.

Тариф на содержание и ремонт составил 22,62 руб. с квадратного метра

Экономия денежных средств по статьям «Сметы на содержание и ремонт» составила 509 273,70 руб.

Детальная информация о постатейном расходовании денежных средств приведена в разделе №1 «Содержания общего имущества дома» Отчета о ФХД за 2023 год перед собственниками ТСЖ «Наседкина 12».

Информация о состоянии расчетов с ресурсоснабжающими организациями приведена в разделе №2 «Коммунальные платежи» Отчета о ФХД за 2023 год перед собственниками ТСЖ «Наседкина 12».

Информация о расчетах по капитальному ремонту отражена в разделе №3 Отчета о ФХД за 2023 год перед собственниками ТСЖ «Наседкина 12»

Информация о расчетах с арендаторами дома отражена в разделе №4 Отчета о ФХД за 2023 год перед собственниками ТСЖ «Наседкина 12»

Информация об управленческих расходах дома отражена в разделе №5 Отчета о ФХД за 2023 год перед собственниками ТСЖ «Наседкина 12»

Анализ дебиторской задолженности .

Дебиторская задолженность на 01.01.2023 г. составляла 4 068 925,34 руб., в том числе за коммунальные услуги 3 072 960,84 руб., за кап.ремонт 458 634,16 руб., за аренду 72 187,74 руб., авансы выданные 465 142,60 руб. Начислено дебиторам за 2023 г. 24 926 394,70 руб.

Поступило от дебиторов за 2023 г. 25 616 053,15 руб. Дебиторская задолженность на 01.01.2024 г. составила 3 379 266,89 руб., в том числе за коммунальные услуги 2 819 637,37 руб., за кап.ремонт 489 741,78 руб., за аренду 69 887,74 руб.

Просроченная дебиторская задолженность на 01.01.2024 г. (свыше 3 месяцев) составила:

По ком/услугам : 458 742,98

По кап/ремонту: 73 367,21

А именно по квартирам :

147кв. к/р 4 040,21

168(1)кв. к/р 2 451,98

168(2)кв. к/р 1 388,30

185кв. к/у 23 226,61

189кв. к/р 5 081,81

242кв. к/у 30 992,01

272кв. к/у 156 216,47;к/р 17 991,34

277кв. к/у 32 804,09;к/р 1 775,14

293кв. к/у 38 625,10;к/р 7 725,49

310кв. к/у 27 338,79;к/р 5 622,75

378кв. к/у 23 817,25;к/р 3 819,90

492кв. к/у 19 186,23;к/р 3 576,43

499кв. к/у 45 813,69;к/р 4 637,58

526кв. к/у 60 722,74;к/р 15 256,28

Анализ кредиторской задолженности.

Кредиторская задолженность на 01.01.2023 г. составляла 2 036 346,44 руб., в том числе ресурсоснабжающим организациям 1 885 717,93 руб. Начислено от кредиторов за 2023г 24 874 891,16 руб. Оплачено ТСЖ 24 979 196,78 руб.

Кредиторская задолженность на 01.01.2024 г. составила 1 932 040,82 руб., в том числе ресурсоснабжающим организациям 1 857 325,37 руб.

Расчеты с поставщиками производятся своевременно. Просроченной задолженности (превышающей 3 месяца) ТСЖ «Наседкина 12» не имеет.

Вывод:

Превышение расходования денежных средств по «Статьям сметы на содержание и ремонт» не выявлено.

В целом финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Наседкина 12» положительна. Профицит денежных средств на 01.01.2024 составил 1 942 471,29 руб.

Рекомендации:

Постатейный пересмотр тарифа на содержание и ремонт на 2024год.
Более тщательная работа с должниками за коммунальные услуги.

Аудитор

Член НП ААС

ОРНЗ 21006002553 от 24.02.2010 г.



/М.А.Калинина/

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год

ТСЖ "Наседкина 12" перед собственниками дома, расположенного по адресу г. Череповец, ул. Наседкина дом 12

На 01.01.2023 на счете ТСЖ "Наседкина 12" Расчетный счет: 169 462,9 руб. На спец. счете: 1 335 811,45 руб.

На 01.01.2023 дебиторская задолженность составила: 4 068 925,34 в т.ч за ком. услуги 3 072 960,84

На 01.01.2023 кредиторская задолженность составила: 2 036 346,44 руб. в т.ч. "Ресурсники" 1 885 717,93 руб.

Наименование статей доходов и расходов	Общая площадь, м2	Тариф, руб./м2	Начислено (руб) по смете	Начислено фактически	Экономия (+) Перерасход (-)	Исполнитель, подрядчик	Примечание
РАСХОДЫ	24 100,30	22,62	6 541 785,43	6 434 481,74	107 303,70		
Уборка придомовой территории (земельный участок)	24 100,30	2,79	806 878,04	806 878,04	-	ИП Смирнов	договор с подрядной организацией
Уборка мест общего пользования (л/клетки)	24 100,30	1,96	566 839,06	566 839,06	-	ИП Смирнов	договор с подрядной организацией
Обслуживание мусоропроводов	24 100,30	0,80	231 362,88	231 362,88	-	ИП Смирнов	договор с подрядной организацией
Фонд для восстановительного ремонта общедомового имущества	24 100,30	0,11	31 812,40	31 812,40	-	ИП Смирнов	договор с подрядной организацией
Обслуживание кровель и конструктивных элементов	24 100,30	2,24	647 816,06	528 973,00	118 843,06	ИП Шестакова космет.ремонт 13 под..170000,00 сантех.мат-ы 69503,00 ИП Цветкова 80800,00 ремонт мягкой кровли, межпанельных швов, ИП Петрович 47520,00 двери, ИП Ульянов косм.ремонт подъездов 161150,00	договор с подрядной организацией
Домофон, видеонаблюдение	24 100,30	0,83	240 038,99	237 360,00	2 678,99	Сонет ООО	договор с подрядной организацией
Обслуживание систем отопления, водоснабжения и водоотведения	24 100,30	1,28	370 180,61	360 000,00	10 180,61	ООО "ТеплоДом"	договор с подрядной организацией

ежегодная промывка системы отопления МКД	24 100,30	0,12	34 704,43	28 105,37	6 599,06	ООО "Газпром теплоэнерго Вологда"	согласно выставленного счета
Обслуживание систем электроснабжения	24 100,30	0,56	161 954,02	257 084,04	46 579,74	ООО "ГРАДЭЛЕКТРО+" обслуживание 161 954,04 замена кабеля 48624,00 замена защиты щитка 46506,00	договор с подрядной организацией
Аварийно-диспетчерское обслуживание	24 100,30	0,49	141 709,76				
Обслуживание лифтового оборудования	24 100,30	2,35	679 628,46	712 800,00	33 171,54	ООО "Лифт"(576000,00)обсл-ние, ремонт 24 300,00, "Техкранэнерго" оценка лифтов 112500,00	договор с подрядной организацией
Обслуживание КИП и А	24 100,30	0,68	196 658,45	202 320,00	5 661,55	ООО "ИНЖИ"	договор с подрядной организацией
Содержание вентканалов	24 100,30	0,12	34 704,43	6 000,00	28 704,43	ООО Системы Телемеханики	договор
Содержание контейнерной площадки и мусороприемных камер в надлежщем техническом и санитарном состоянии, приобретение контейнеров	24 100,30	0,54	156 169,94	182 789,51	26 619,57	20000,00 ИП Ульянов замена покрытий крыши над мусоропроводом 5-11 под., 90 548,51 профнастил ,мусорн.контейнеры 15 шт. 72241,00	договора
Содержание ВДГО	24 100,30	0,18	52 056,65	36 940,45	15 116,20	ТО газопровода (ГазпромВологда) ФГУП Центр гигиены и эпидемиологии Вологодской обл.	
Дезинсекция и дератизация подвальных помещений	24 100,30	0,11	31 812,40	18 528,00	13 284,40		
Устранение выявленных неисправностей (текущий аварийный ремонт)	24 100,30	1,64	474 293,90	513 480,00	39 186,10	ИП Ульянов замена кан.воздуховодов,реконструкция входов,покраска дворов.территории	
Расчёты и паспортное обслуживание потребителей, размещение информации ГИС ЖКХ	24 100,30	0,83	240 038,99	238 517,40	1 521,59	ООО "Информационно-расчетный центр"	договор с подрядной организацией
Ведение бухгалтерского и налогового учета.	24 100,30	0,63	182 198,27	180 000,00	2 198,27	ООО "Центр бухгалтерского учёта"	договор с подрядной организацией

Юридическое сопровождение деятельности ТСЖ	24 100,30	1,36	393 316,90	449 860,08	-	56 543,18	ООО "Аселин"	договор организационно-технические
Управленческие расходы (организационно-технические мероприятия, судебные издержки, штрафы, хозяйственные нужды, канцелярские расходы, налоги).	24 100,30	1,45	419 345,22	425 486,23	-	6 141,01	ТСЖ	Таблица 5
агентское вознаграждение ТСЖ	24 100,30	0,10	28 920,36			28 920,36	ТСЖ	
Вознаграждение председателя ТСЖ (в т.ч. НДС/ФЛ)	24 100,30	1,45	419 345,22	419 345,28	-	0,06		
РЕЗУЛЬТАТ (доходы - расходы)	24 100,30	22,62	6 541 785,43	6 434 481,74		107 303,70		

Таблица 2	Коммунальные услуги	Ед. изм.	Тариф	Долг на 01.01.23 (руб)	Начислено	Выплачено	Долг на 01.01.2024 г (руб.
2.1	Теплоснабжение (поставщик ООО "Газпром энергохолдинг Вологда", дог. № _____ от _____.20 ____ г.)	Гкал					
		руб.		1394798,8	8 739 990,94	8 786 730,50	1 348 059,24
2.2	Водоснабжение (поставщик МУП "Водоканал", дог. № _____ от _____.20 ____ г.)	руб.					
		руб.		182470,85	2 101 891,21	2 092 180,46	192 181,60
2.3	Электроснабжение						

(поставщик ООО "Северная сбытовая компания", дог. № _____ от _____ 20____ г.)	руб.	308448,28	3 487 473,73	3 478 837,48	317 084,53
ИТОГО:		1885717,93	14 329 355,88	14 357 748,44	1 857 325,37

Справочно: (без кап.ремонта)
Остаток на 01.01.2024 на расч.счете: 984 987,00 руб.
Дебиторская задолженность на 01.01.2024: 2 889 525,11 в т.ч за ком.услуги 2 819 637,37
Кредиторская задолженность на 01.01.2024: 1 932 040,82 руб. в т.ч. "Ресурсники" 1 857 325,37 руб.
Профицит(+)/Дефицит(-) ден.средств на 01.01.2024 г. + 1 942 471,29руб.

Таблица 3

Капитальный ремонт	Ед. изм.	Сумма
Остаток средств на спец.счете (на 01.01.2023)		
Долг собственников на 01.01.2023г	руб.	1 335 811,45
Начислено за 2023 г. (по тарифу)	руб.	458 634,16
Собрано за 2023 год	руб.	3 436 450,80
	руб.	3 405 343,18
Проценты % на остаток ден.средств	руб.	3 011,66
Израсходовано на кап.ремонты		
Долг собственников на 01.01.2024г	руб.	4 491 619,40
Итого на счете на 01.01.2024 г	руб.	489 741,78
		252 546,89

ИП Цветкова (Ремонт межпанельных швов) 3 632 620,00 ; Гран-Электро+ООО 858 999,40

Таблица 4

Таблица 4	Ед.изм	Сумма
Остаток неизрасходованных средств на 01.01.23		3543,1
Задолженность арендаторов на 01.01.2023 г.	руб.	72 187,74
Начислено за аренду имущества	руб.	329 085
Поступило за аренду	руб.	331 385
Задолженность арендаторов на 01.01.2024 г.	руб.	69 887,74

Налог УСН		руб.	10 840,00
Расход арендных средств (табл.№6)		руб.	111768,4
Остаток неизрасходованных средств на 01.01.24		руб.	212 320,06

Управленческие расходы			
Таблица 5		Ед.изм.	Сумма
Услуги банка за обслуживание счета		руб.	38625,34
Услуги банка за прием коммунальных платежей		руб.	216126,51
Гос.пошлина по искам в суд		руб.	15908,15
Страхование лифтов		руб.	3800,00
Взносы с зар.плат		руб.	137195,79
Почтовые расходы,заправка катриджа, канцтовары		руб.	13830,44
ИТОГО:		руб.	425486,23

Аудитор:  (Калинина М.А.)

Председатель ТСЖ  (Веселова Т.М.)

Собственник квартиры № 228 
Собственник квартиры №
Собственник квартиры №
Собственник квартиры №


()
()
()

ТАБЛИЦА № 6

РАСХОД АРЕНДНЫХ СРЕДСТВ					Сумма	
ООО "Сонет"					44570	
Монтаж доп.видеокамер					1500	
Замена тяги					25200	
Жесткий диск					71270	
Итого:						
ИП Калинина					19500	
	Аудит финансово-хозяйственной деятельности					
ООО Автогарант, Чистый след						
2023	Вывоз мусора			6118,4		
ООО ПолиМетМебель						
2023	Урна металлическая 3 шт.				14880	
ВСЕГО:					111768,4	

Аудитор: Калинина М.А.

