

Уважаемые собственники!

ВАШЕМУ вниманию предлагается отчет о проделанной работе, полученных и потраченных денежных средствах за 2014 год.

По исполнению сметы:

План начисления квартплаты (сюда входят платежи по управлению домом от членов ТСЖ, платежи от собственников, не вступивших в ТСЖ и коммунальные платежи) – 16 920 628,69 руб. Фактически начислено за 2012 год – 16 953 797,10 руб.

По состоянию на 01 января 2014 года в смете присутствовал непогашенный остаток по капитальному ремонту нежилых помещений в сумме 11 651,37 руб. Эта сумма погашена за счет оплаты от собственников нежилых помещений.

План доходов от коммерческой деятельности на 2014 год составлял 1 400 000 руб. Фактически получен доход в размере 1 345 598 руб. Сюда входит поступление денежных средств от сдачи в аренду нежилых помещений, сдачи в аренду частей фасада здания для размещения информационных указателей и вывесок арендаторов, а также пени, оплаченные жильцами в течение 2014 года.

В результате деятельности ТСЖ в распоряжении на конец 2013 года остались следующие денежные средства:

1. экономия по квартплате — 155 322,13 руб
2. экономия по электроснабжению МОП — 43 609,41 руб
3. Резервный фонд - 424 317,36 руб
4. Прибыль от коммерческой деятельности - 446 956,65 руб
5. Остаток денег от 2012 года на замену ХВС - 508 444,41 руб

Итого: 1 578 649,96 руб

При этом остались статьи, незакрытые в 2013 году:

1. Капитальный ремонт нежилых помещений — 11 651,37 руб
2. Текущий ремонт — 30 427 руб

По итогам проведения общего собрания собственников в 2014 году произведены следующие операции:

1. Экономия по квартплате в размере 30 427 руб направлена на закрытие расходов по текущему ремонту.
2. Оставшаяся экономия по квартплате (124 895,13 руб), экономия по электроснабжению МОП (43 609,41 руб) направлена на финансирование работ по замене стояков ХВС и ГВС.
3. Резервный фонд и прибыль от коммерческой деятельности оставлены в качестве источников финансирования деятельности ТСЖ на 2014 год.

Итого средства, имевшиеся в распоряжении ТСЖ на 2014 год составили 18 502 140,30 руб.

Фактические затраты ТСЖ за 2014 год составили 18 208 059,44 руб.

Экономия за 2014 год была получена по статье «Антенна» в сумме 40 600 руб (т.к. договор телеснабжения предусматривает разные тарифы в зависимости от количества принимаемых каналов, а также в связи с тем, что организация, обслуживающая дом, предоставила 10% ную скидку на оплату своих услуг);

По общей статье «Содержание и обслуживание общего имущества» тоже получена экономия в разрезе следующих подстатей:

- «Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка» - 4 536,50 руб;
- «Содержание и ремонт АППЗ» - 79 300,87 руб. Денежные средства собраны на закупку пожарного инвентаря, в 2014 году не потрачены, подлежат переносу на 2015 год в полном объеме.
- «Содержание и ремонт лифтов» - 29 837,38 руб.
- «Эксплуатация ОПУ» - 29 990,02 руб.

Перерасход образовался по следующим статьям:

- «Содержание общего имущества в МКД» - 139 306,17 руб., за счет льготного тарифа по статье «Содержание АДС».
- «Очистка мусоропровода» - 8 968,42 руб.;
- «Содержание ПЗУ» - 34 277,14 руб.;

Перерасход по содержанию АДС подлежит закрытию за счет прибыли в соответствии с решением общего собрания 2014 года.

Предложения по закрытию остальных статей с выпадающими доходами выносятся на общее собрание собственников для утверждения (см. табл.1)

По статье «Текущий ремонт» также образовался перерасход в сумме 817 182,41 руб, из-за незапланированных работ по промывке канализации и системы ГВС. Правление ТСЖ приняло решение закрыть частично данный перерасход за счет резервного фонда, в размере 465 142,68 руб. Рекомендации по погашению оставшейся суммы 352039,73 руб выносятся на общее собрание.

По статье «Консьержная служба» в 2014 году получен запланированный перерасход в сумме 207 914,39 руб. Подлежит закрытию из прибыли по решению общего собрания 2014 года.

По статье «Управление МКД» получен запланированный перерасход в размере 396 785, 21 руб (за счет субсидии) и незапланированный перерасход в размере 75 271,43 руб (за счет компенсации за отпуск).

Сумма 396 785,21 подлежит закрытию из прибыли по решению общего собрания 2014 года. Предложения по закрытию незапланированного перерасхода выносятся на общее собрание собственников 2015 года.

По коммунальным услугам:

Экономия получена по следующим статьям:

- «Холодная вода + водоотведение» - 57 671,14 руб (начисляется по тарифу, расход экономится за счет использования общедомовых приборов учета);
- «Отопление» - 202 935,18 руб. (разница в тарифах. ГУП «ТЭК» считает из расчета Гкал, т.е. количество тепла, а в квитанциях выставляется сумма из расчета тарифа с кв. метра площади);
- «Электроснабжение МОП» - 90 200,44 руб. (достигается путем экономии электроэнергии, установки счетчиков на общедомовые территории)

Перерасход образовался по статье «Горячая вода» - в сумме 440 719,86 руб.

По решению Правления перерасход по горячей воде частично закрыт за счет экономии по отоплению в сумме 202 935,18 руб. Предложения по закрытию оставшихся выпадающих доходов по горячей воде в сумме 237 784,68 руб, а также по использованию экономии по холодной воде и электроснабжению МОП выносятся на общее собрание собственников.

В 2014 году были проведены работы по замене трубопровода для встроенных помещений в сумме 163 784 руб. Эта сумма частично погашена за счет средств собственников встроенных помещений (83 808,40 руб). Остаток в размере 79 975,60 руб подлежит погашению из того же источника в 2015 году.

Также в 2014 году прошли работы по замене трубопроводов ХВС и ГВС. Общая стоимость работ составила 1 226 836,64 руб. В распоряжении ТСЖ имелись денежные средства, направленные на финансирование этих работ в размере 677 069,19 руб. По решению общего собрания 2014 года на эти цели направлена прибыль в размере 446 956,65 руб. Итого остается непогашенной сумма 102 810,80 руб. Предложения по возмещению этих затрат выносятся на общее собрание собственников 2015 года.

В итоге по состоянию на 31 декабря 2014 года в распоряжении ТСЖ остались следующие средства:

- Прибыль от коммерческой деятельности – 459 250,18 руб
- Резервный фонд – 382 170,76 руб
- Экономия по коммунальным услугам – 147 871,58 руб.
- Содержание и обслуживание общего имущества – 143 664,77 руб. (в разрезе вышеуказанных подстатей).
- Антенна – 40 600 руб.

При этом остались незакрытыми следующие статьи:

- Содержание и обслуживание общего имущества – 43 245,56 руб (в разрезе вышеуказанных подстатей).
- Текущий ремонт – 352 039,73 руб.
- Управление МКД – 75 271,43 руб.
- Возмещение затрат на замену трубопровода для встроенных помещений – 79 975,60 руб.
- Горячая вода – 237 784,68 руб
- Замена стояков ХВС и ГВС – 102 810,80 руб.

Предложения по закрытию этих статей правление ТСЖ выносит на общее собрание собственников 2015 года.

По собираемости квартплаты и коммунальных платежей:

На 31 декабря 2014 года задолженность по квартплате и коммунальным платежам составляла 1237557,27 рублей из них 1118930,93 рублей по квартирам и 118626,34 рублей по нежилым помещениям. При этом должниками свыше трех месяцев являются квартиры №20,99,110,113,118,119,133 на сумму 382377,5 рублей, по сравнению с предыдущим годом такой вид задолженности снизился на 130 тысяч рублей. При этом возросла текущая задолженность на 170 тысяч рублей и составляет 736553,43 на конец декабря 2014 года.

Поступление денежных средств по квартплате за год превысило начисления на 103 тысячи рублей, что так же говорит об общем снижении общей задолженности. Правлением представлены решения судов по ряду квартир на сумму около 190 тысяч рублей. Для своевременной оплаты коммунальных услуг жильцами, правление использовало убеждения, приглашения должников на заседания правления и разрешенные законом ограничения предоставления услуг, о чем есть протоколы заседаний правления и масса уведомлений должникам.

Из положительных тенденций можно отметить отсутствие задолженности, кроме текущей, подлежащей оплате до 10 января 2015 года по нежилым помещениям.

По поступлению и использованию денежных средств:

Для ТСЖ в Сбербанке РФ открыто два расчетных счета – для поступления квартплаты и для поступления денежных средств от сдачи в аренду помещений. Остаток на 01.01.2013 на обоих счетах составил 525 947,94 руб.

За 2014 год поступили следующие суммы:

- От жильцов в оплату квартплаты и коммунальных платежей – 15 715 805,07 руб
- От покупателей и арендаторов – 1 340 062 руб
- От арендаторов в возмещение затрат по эл/снабжению – 61 529,63 руб

ИТОГО поступило: 17 117 396,70 руб

Израсходовано за 2014 год на следующие нужды:

- На заработную плату – 4 221 687,12 руб.
- На перечисление взносов во внебюджетные фонды – 1 347 989,63 руб.
- На перечисление НДФЛ – 598 075 руб.
- На оплату поставщикам – 10 672 656,38 руб.
- Расходы по страхованию лифтов – 28 500 руб.
- На оплату налогов и платежей в бюджет – 38 456 руб.
- Обслуживание счетов – 58 784,33 руб
- Хознужды (выдано под отчет) – 235 560,03 руб.
- Материальная помощь согласно положению о материальной помощи – 37 000 руб.
- Возврат средств, ошибочно поступивших в 2012-2013 годах – 3 885,29 руб
- Прочие расходы – 15 665,95 руб

ИТОГО: 17 258 259, 73 руб

Остаток на 31.12.2014 на расчетных счетах составил 385 084,91 руб.

Касса ТСЖ используется для выдачи заработной платы и денежных средств под отчет на хознужды. Лимит остатка наличных денег в кассе установлен в размере 0 руб. 00 копеек. Поступления в кассу производятся только по чеку, путем расхода с расчетного счета. Остатка денежных средств на начало и конец 2013 года в кассе нет.

По поступлению и расходованию материалов:

По состоянию на 01.01.2014 остаток материалов на складе ТСЖ – 189 355,06 руб.

За 2014 год для приобретения материалов: оплачено по банку на сумму 592 610,73 руб.; оплачено за наличный расчет и включено в авансовые отчеты на сумму 170 329,07 руб. Общая сумма поступления – 762 939,80 руб.

Списано материалов за 2014 год в сумме 781 772,49 руб на следующие нужды:

Установка противопожарных дверей – 110 600 руб
Текущий ремонт (материалы для подрядчиков) – 261 134,55 руб, в том числе за счет средств резервного фонда – 22 744,50 руб
Замена стояков ХВС и ГВС – 202 945,64 руб

Программное обеспечение (обновление 1С) – 15 300 руб.

Уборка и санитарное содержание территории (хозтовары, растения, грунт, уборочный инвентарь) – 5 657,10 руб
Материалы для очистки мусоропровода – 1 476,54 руб
Материалы для ПЗУ – 4 730 руб

Канцтовары и почтовые расходы – 14 714,67 руб

Обучение, подписка (справочники, периодика) – 16 922,83 руб

Связь и оргтехника (расходные материалы) – 17 447,02 руб

Содержание общего имущества (сантех.материалы, электротовары, инструмент, хозтовары, общедомовые счетчики, инвентарь для видеонаблюдения, уборки лестниц, очистки мусоропровода и т.п.) – 130 844,14 руб

Остаток материалов на складе на 31.12.2014 – 170 522,37 руб. В том числе материалы для замены стояков ХВС и ГВС – 131 575,97 руб, материалы для ремонта лифтов – 21 334,40 руб.

По задолженности ТСЖ перед поставщиками:

По состоянию на 01.01.2014 сумма задолженности ТСЖ поставщикам и подрядчикам составила 758 492,02 руб, в том числе основные долги:

ГУП «Водоканал СПб» - 75 038,50 за декабрь 2013 года;

ГУП «ТЭК СПб» - 538 932,37 за декабрь 2013г;

ООО «Ирион» (материалы для замены стояков ХВС) - 99 977,07 за декабрь 2013г.

ОАО «Петербургская сбытовая компания» - 25 426,73 за декабрь 2013 года;

ЗАО «Спец транс» - 30 845,91 вывоз мусора за декабрь 2013 года.

Аванс на 2014 год составил 22 396,56 руб. Это подписка на 2014 год и предоплата за услуги связи ОАО «Ростелеком», а также за услуги хостинга.

Все суммы задолженности сверены с поставщиками, большинство из них подтверждены актами сверки.

За 2014 год поставщиками в адрес ТСЖ реализовано товаров, выполнено работ, оказано услуг на общую сумму 11 357 385,57 руб. Оплачено счетов за 2014 год на сумму 10 697 135,18 руб. (основная часть – через расчетный счет; 21 786 руб. – путем взаимозачета; 2 692,80 руб — через авансовый отчет).

На 31.12.2014 остаток задолженности перед поставщиками составил 1 494 183,50 руб.

основные долги перед следующими организациями:

ГУП «ТЭК СПб» - 1 349 500,19 руб, за 4 квартал 2014 года;

ГУП «Водоканал СПб» - 64 262,87 руб – за декабрь 2014;

ЗАО «Спецтранс» - 35 157,63 руб – за декабрь 2014;

Аванс на 2015 год – 75 441,09 руб – подписка на 2015 год, обновление программного обеспечения 1С, предоплата за услуги связи, аванс за изготовление ключей СЦ «Эльтон».

По оплате труда работников ТСЖ:

Среднесписочная численность за 2014 год составила 21 человек. Оплата труда производилась согласно штатному расписанию. Правомерность начисления заработной платы проверена ревизионной комиссией, нареканий нет.

На 31.12.2013 года задолженность по оплате труда отсутствует. Выдано отпускных за январь 2014г — 18 819,88 руб.

За 2014 год начислено заработной платы работникам ТСЖ в сумме 4 980 814,52 руб. За счет

ФСС выплачено по больничным листам – 166 416,10 руб. За счет прибыли выплачено 14 943 рубля (проведение новогоднего праздника).

Сумма страховых взносов с заработной платы за 2014 год составила 1 347 989,63 руб. (30,2% от фонда оплаты труда).

Сумма НДФЛ с зарплаты работников за 2014 год составила 646 186 руб.

Выплачено за 2014 год 4 222 113,53руб. Вся заработная плата выплачивается вовремя, в полном объеме.

На 31.12.2014 года задолженность по оплате труда составляет 275 480,62 руб – это зарплата за декабрь 2014 года.

Задолженность по платежам во внебюджетные фонды по состоянию на 31.12.2013 составляла: 78 184,97 – в Пенсионный фонд, 18123,81 – в фонд медицинского страхования, 710,77- в ФСС СПб. Задолженность за ФСС составляет 51 837,08.

Сотрудники ТСЖ подлежат пенсионному и социальному страхованию. За 2014 год по больничным листам было выплачено сотрудникам 166 416,10 руб. За счет данной суммы не производились платежи в Соцстрах в 2014 году.

За 2014 год начислено страховых взносов с зарплаты сотрудников на сумму 1 496 961,45 руб. Перечислено взносов на сумму 1 347 989,63 руб.

По состоянию на 01.01.2014г. задолженность по уплате взносов за декабрь 2014 года составляет:

В Пенсионный фонд – 90 121,19 руб;

В фонд медицинского страхования – 20 890,99 руб;

В ФСС (страхование от несчастных случаев) – 661,41 руб.

Задолженность за ФСС по больничным листам составляет 83 934,28. Подлежит возмещению на расчетный счет ТСЖ в 2015 году.

Вся отчетность ТСЖ во внебюджетные фонды сдается вовремя, без замечаний со стороны Фондов.

По коммерческой деятельности ТСЖ:

По состоянию на 01.01.2014 задолженность покупателей и арендаторов составила 204 100 руб.

За 2014 год было выставлено счетов на сумму 1 345 598 руб. Оплачено счетов покупателями и арендаторами на сумму 1 361 848 руб (основная часть путем оплаты на расчетный счет; 21 786 руб. – путем взаимозачета). Задолженность на 31.12.2014 составила 187 850 руб.

Доходы:

Общий доход ТСЖ за 2014 год составил 1 345 598 руб. Основная сумма – это оплата от арендаторов. Сумма оплаченных пеней за просрочку оплаты квартплаты составила 8 661,34 руб.

Расходы:

Прочие расходы за счет коммерческой деятельности (подарки, материальная помощь, списание просроченной задолженности по квартплате, проведение новогоднего праздника) – 101 226,05 руб.

Налог, уплачиваемый в бюджет (6% по упрощенной системе налогообложения), составил 41 116 руб.

Чистая прибыль, оставшаяся в распоряжении ТСЖ, составила 1 203 255,95 руб.

По разрешению общего собрания часть прибыли использована на погашение статей сметы, по которым в результате деятельности получен запланированный перерасход (207 914,39 - консьержная служба; 396 785,21 - управление МКД; 139 306,17 – диспетчерская служба).

Остаток прибыли, перешедший на 2014 год - 446 956,65 руб; в полном объеме направлен на финансирование работ по замене стояков ХВС и ГВС

На 2015 год в распоряжении ТСЖ остается прибыль в размере 459 250,18 руб.

Распределение прибыли выносится на общее собрание собственников.

По планированию сметы и бюджета на 2015 год:

Правлением ТСЖ подготовлен проект сметы на 2015 год для утверждения Общим собранием жильцов. На голосование выносятся следующие основные пункты:

1. Принятие решения об использовании остатка денежных средств, перешедших с 2014 года.
2. Утверждение штатного расписания

Прибыль от коммерческой деятельности так же использовать для закрытия убыточных статей.

С уважением, Председатель Правления ТСЖ «Комендантский 34. Первый пусковой»

Ковальчук Татьяна Васильевна

