

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

О проверке финансовой деятельности ТСЖ "Каменный цветок" за период с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 года

г. Новосибирск

« 27 » февраля 2025 г.

Ревизионная комиссия в составе: председатель комиссии Жарича А.В., члены комиссии Куимовой Н.А. и Лебедевой Л.В. провели проверку финансовой деятельности ТСЖ «Каменный цветок» за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

Проверка проводилась с 03.02.2025 по 27.02.2025 года по следующим направлениям:

- достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности за 2024 год;
- исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ «Каменный цветок» за 2024 год;
- выводы и предложения ревизионной комиссии.

В ходе ревизии методом сплошной проверки были проверены банковские, кассовые документы, авансовые отчеты по хозяйственным расходам, ведомости начислений заработной платы, полученные акты выполненных работ и товарные накладные.

Касса и расчетные счета.

Кассовые операции в 2024 году не велись. Ведение кассовых операций осуществляется автоматизированным способом. Наличные деньги в кассу не принимались. Выдача наличных денег из кассы организации не производилась.

Движение в кассе в 2024 году:

руб.

Остаток на 01.01.24 г.	Поступление	Расход	Остаток на 01.01.25 г.
0,00	0,00	0,00	0,00

ТСЖ в проверяемом периоде имело расчетный счет в НФ АКБ Ланта-Банк (ЗАО) и спец. счет в Сибирский банк Сбербанка РФ.

Движение по расчетному счету в 2024 году:

руб.

Остаток на 01.01.24 г.	Поступление	Расход	Остаток на 01.01.25 г.
1 171 732,15	34 889 531,02	34 913 015,95	1 148 247,22

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование отражено в таблице.

руб.

№ п/п	Показатели	Поступление, руб.	Расход, руб.
1.	Оплачено собственниками / возврат	16 327 374,14	-
2.	Доход от деятельности	1 666 780,00	17 000,00
3.	Прочие доходы (в т.ч. % по депозитам)	195 376,88	-
4.	Сдано из кассы / возврат в кассу	-	-
5.	Перечислено за услуги и ресурсоснабжение	-	10 963 647,65
6.	Выплачено заработной платы	-	1 698 387,79
7.	Перечислено налогов и взносов	-	830 969,95
8.	Перечислено на счет кап. стр-ва	-	4 022 367,03
9.	Выдано в под отчет	-	80 643,53
10.	Депозит	16 700 000,00	17 300 000,00
Итого:		34 889 531,02	34 913 015,95

Движение по депозитным счетам в 2024 году:

руб.

Остаток на 01.01.24 г.	Поступление	Расход	Остаток на 01.01.25 г.
1 000 000,00	17 300 000,00	16 700 000,00	1 600 000,00

Движение по спец. счету в 2024 году:

руб.

Остаток на 01.01.24 г.	Поступление	Расход	Остаток на 01.01.25 г.
18 705 915,69	6 314 054,98	0,00	25 019 970,67

Фактическое поступление денежных средств на спец. счет ТСЖ, а также их расходование отражено в таблице.

руб.

№ п/п	Показатели	Поступление, руб.	Расход, руб.
1.	Перевод на счет	4 022 367,03	-
2.	Оплачено собственниками	14 018,63	-
3.	Доход от деятельности	-	-
4.	Начислены проценты на остаток	2 277 669,32	-
5.	Расходы по кап.ремонту	-	-
Итого:		6 314 054,98	-

Авансовые отчеты.

По израсходованным суммам подотчетное лицо обязано представить авансовый отчет с прилагаемыми подтверждающими документами.

На 01.01.24 г. задолженность подотчетных лиц отсутствовала.

За 2024 г. выдавались денежные средства под отчет Липкиной Е.А., Жаричу Е.Г., Бопановой А.М., Темирбаевой М.У. и Шамшидинову Н.С.

Всего за 2024 г. под отчет было выдано 80 643,53 руб. Израсходовано по авансовым отчетам 80 643,53 руб.

На 01.01.25 г. задолженность подотчетных лиц отсутствует.

Примечание: сводная информация о движении денежных средств (поступление, внутреннее перемещение, расходование) отражено в приложении №1.

Расчеты с поставщиками.

Информация по задолженности перед поставщиками/подрядчиками на 01.01.25 г. представлена в таблице. Акты сверок не проверялись.

Организация	Назначение	Задолженность
Горводоканал	вода	103 906,38
Департамент стр-ва	аренда земли	-
Квартплата24	оператор платежей	-3 900,00
ИП Крупа Р.С.	содержание дома	163 555,00
ИП Крупа Р.С.	прочие услуги	1 839,40
Линдэйли	чистка ковров	-
Лифтстрой-Сервис	обслуж. лифтов	48 520,00
Новосибирскэнергосбыт	эл.энергия	292 611,98
НТСК	тепло	-194 321,51
Ростелеком	обслуж.домофонов	18 060,00
Сварог	охрана	154 400,00
СибЭКО	тепло	-35,16
Спецавтохозяйство	вывоз ТБО	-
СТБ-Спецмонтаж	обслуж. пожар. сигн-ции	16 000,00
Итого:		600 636,09

Задолженность по налогам и сборам на 01.01.25 г.: 40 638,03 руб.

Расчеты по з/плате.

руб.

Сотрудник	Должность	Долг на 01.01.24 г.	Начислено	Удержан НДФЛ	Выплачено	Долг на 01.01.25 г.
Бопанова А.М.	Уборщица	11 410,00	292 629,33	24 684,00	266 405,20	12 950,13
Жарич Е.Г.	Председатель	0,00	630 972,12	82 026,00	548 946,12	0,00
Липкина Е.А.	Председатель	42 543,00	211 201,11	27 662,00	226 264,11	-182,00*
Проткина Т.Н.	Паспортист	2 501,00	69 219,54	8 479,00	60 242,42	2 999,12
Темирбаева М.У.	Уборщица	11 800,00	274 448,32	17 987,00	261 971,63	6 289,69
Шамшидинов Н.С.	Дворник	16 108,75	372 884,49	39 609,00	334 558,31	14 825,93
Итого:		84 362,75	1 851 354,91	200 447,00	1 698 387,79	36 882,87

* излишне уплаченная з/п списана на убытки из-за невозможности удержать

Расчеты с заказчиками.

Информация по задолженности на 01.01.25 г. представлена в таблице.
Акты сверок не проверялись.

руб.

Организация	Назначение	Задолженность
Аэропорт Толмачево	размещение обор-ия	2 000,00
Новосибирский призывник	места под парковку	-4 500,00
Мегафон	размещение обор-ия	22 000,00
Оникс		-8 000,00
Паритет		8 000,00
Физические лица	места под парковку	-
Итого:		19 500,00

Расчеты с собственниками.

Задолженность по коммунальным платежам на 01.01.25 г. составила:

руб.

	Задолженность, руб.	Прирост к прошлому году	Доля от начисления последнего месяца*
Квартиры	1 413 792,32 в т.ч. переплата 24 478,34	+16,8%	127%
Офисы	144 577,56 в т.ч. переплата 0,00	+1,0%	75,5%
Парковки	141 296,10 в т.ч. переплата 22 546,97	+28,5%	109,3%
Итого:	1 699 665,98 в т.ч. переплата 47 025,31	+16,3%	118,5%

*100% - нормальная задолженность в размере начисления за последний месяц

Задолженность ООО «Квартплата24» перед ТСЖ по коммунальным платежам составила 17 322,07 руб.

Исполнение сметы доходов и расходов на 2024 год.

В 2024 г. действовало две сметы:

- с 01.01.24 по 31.03.24 (3 месяца) (Протокол №32 от 04.05.23 г.);
- с 01.04.24 по 31.12.24 (9 месяцев) (Протокол №33 от 29.02.24 г.).

Сумма расходов заложенная на 2024 г. составила:

$(104\,975 + 400\,846 + 17\,014) * 3 + (115\,205 + 433\,563 + 20\,039) * 9 = 6\,687\,768,00$ руб.

На текущий ремонт на 2024 г. заложено:

$(0,00 * 101 + 2,00 * 19\,000,19 + 2,00 * 2\,881,8) * 3 + (38,00 * 101 + 2,00 * 18\,951,50 + 2,00 * 2\,881,8) * 9 = 558\,833,34$ руб.

Итого на содержание 7 246 601,34 руб. Фактически начислено собственникам 7 245 126,93 руб.

Прочих целевых взносов в 2024 году не было.

Анализ перераспределения затрат ресурсоснабжающих организаций:

руб.

Организация	Не распределено (+) / перераспределено (-) с прошлых периодов	Выставлено по счетам (по общедомовым счетчикам) за 2024 г.	Начислено собственникам в 2024 г., в т.ч. на общедомовые нужды	Списан результат перераспределения на финансовый результат за 2024 г.	Не распределено (+) / излишне распределено (-) на конец 2024 г.
Горводоконал	0,00	1 176 722,41	1 246 328,10	69 605,69	0,00
Энергосбыт	0,00	2 980 993,08	2 937 462,20	-43 530,88	0,00
Лифтстрой-С	0,00	582 240,00	583 789,92	1 549,92	0,00
Ростелеком	0,00	108 000,00	108 003,36	3,36	0,00
Экология/САХ	0,00	351 819,50	413 543,31	61 723,81	0,00
Итого:	0,00	5 199 774,99	5 289 126,89	89 351,90	0,00
***СИБЭКО (прямые расчеты)	0,00	5 858 353,23	6 052 674,74	0,00	-194 321,51

Формирование фонда капитального ремонта

руб.

	Сумма
Остаток фонда на 01.01.24	19 277 041,01
Начислено в 2024 году	4 066 233,24
Начислены % за просрочку за 2024 г.	0,00
% банка за 2024 год	2 277 669,32
Расходы за счет фонда в 2024 году	0,00
Остаток фонда на 01.01.25	25 620 943,57
Долг собственников на 01.01.25	389 393,29
Долг по перечислению на спец.счет	211 579,61
Остаток на счете на 01.01.25	25 019 970,67

Структура доходов и расходов

руб.

Статья дохода/расхода	Сумма
Начислено собственникам за содержание	7 245 126,93
Списание начисления по решению суда	0,00
Начислено собственникам (разовые услуги)	29 300,00
Начислено собственникам возмещаемые затраты	5 289 126,89
Начислено собственникам на кап. ремонт (с учетом пени)	4 066 233,24
Начислены пени собственникам (оплаченные)	24 080,97
Доходы от аренды	1 695 880,00
Проценты по спец. счету	2 277 669,32 (средняя доход-сть 11,2% год.)
Списание кредиторской задолженности	0,05
Прочие доходы (возмещение затрат)	0,00
Проценты по вкладам	195 376,88 (средняя доход-сть 13,5% год.)
Получены товары/услуги/работы	-5 663 494,32
Оказано возмещаемых услуг	-5 199 774,99
Возмещение СИБЭКО	0,00
Заработная плата и взносы	-2 407 373,35
Списание дебиторской задолженности	-182,25
Прочие расходы (штраф, госпошлина)	0,00
Налог по УСНО	-55 355,00
Итого остаток средств 2024 года	7 496 614,37
в т.ч. накопление на кап. ремонт	6 343 902,56
излишне распределенные возмещ.затраты	0,00
Остаток прошлых лет	21 135 431,07
в т.ч. накопление на кап. ремонт	19 277 041,01
излишне распределенные возмещ.затраты	0,00
Итого остаток средств на 01.01.24	28 632 045,44
в т.ч. накопление на кап. ремонт	25 620 943,57
излишне распределенные возмещ.затраты	0,00

На 01.01.2025 г. остаток неизрасходованных средств составил 28 632 045,44 руб., в т.ч. накопление на кап. ремонт 25 620 943,57 руб. (Информация о формировании Фонда капитального ремонта по годам приведена в Приложении №2).

Заключение и рекомендации.

За 2024 год произошел рост задолженности собственников со 108% от **среднемесячного начисления за год** на конец 2023 года до 123% на конец 2024 года. При этом за предыдущие годы шел спад задолженности. В феврале задолженность продолжила расти: по квартирам +5%, по офисам +70%, по парковкам +3%, в целом +10%). Анализ суммарной задолженности по годам приведен в Приложении №3.

Рекомендуем усилить работу с должниками и привести общий объем задолженности к показателям 2023 года.

Выводы.

Бухгалтерский учет остается прозрачен для получения любой аналитической информации о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.

Настоящий отчет составлен на 7 страницах с приложениями на 4 страницах, подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии

Жарич А.В.

Члены ревизионной комиссии

Куимова Н.А.

Лебедева Л.В.

Отчет о движении денежных средств ТСЖ "Каменный цветок"
за период с 01.01.2024 по 31.12.2024

Назначение	Дополнение	КАССА	Р/СЧЕТ	ПОДОТЧЕТ	СПЕЦ/СЧЕТ	Общий итог
0. депозит			-600 000,00			-600 000,00
0. касса-банк		0,00				0,00
0. касса-п/отчет			-80 643,53	80 643,53		0,00
0. перевод			-4 022 367,03		4 022 367,03	0,00
3.1. цел взнос			16 327 374,14		14 018,63	16 341 392,77
3.1. бух услуги			-403 920,00			-403 920,00
3.1. з/плата	Бопанова		-266 405,20			-266 405,20
	Жарич		-548 946,12			-548 946,12
	Липкина		-226 264,11			-226 264,11
	Проткина		-60 242,42			-60 242,42
	Темирбаева		-261 971,63			-261 971,63
	Шамшидинов		-334 558,31			-334 558,31
3.1. налоги			-830 969,95			-830 969,95
3.1. обслуживание дома	Крупа Р.С.		-1 566 670,00			-1 566 670,00
	пож насосы		-10 800,00			-10 800,00
	пож сигнал-ция		-192 000,00			-192 000,00
	Ростелеком		-108 720,00			-108 720,00
3.1. охранные услуги	Сварог		-1 812 800,00			-1 812 800,00
3.1. прочие доходы	%		195 376,88		2 277 669,32	2 473 046,20
	Аватар		120 000,00			120 000,00
	Вымпелком		60 000,00			60 000,00
	Кондтроль		85 000,00			85 000,00
	Мегафон		322 000,00			322 000,00
	МТС		264 000,00			264 000,00
	Нео Лазер		85 000,00			85 000,00
	Новосибирский призывник		18 000,00			18 000,00
	Новотелеком		66 000,00			66 000,00
	Оникс		96 000,00			96 000,00
	Паритет		74 000,00			74 000,00
	проезд на территорию		159 780,00			159 780,00
	РИМА		48 000,00			48 000,00
	СССМ		30 000,00			30 000,00
	T2		198 000,00			198 000,00
	Толмачево		24 000,00			24 000,00
3.1. прочие расходы	23 февраля благоустройст-во территории			-319,99		-319,99
	Новый год		-26 540,00	-348,00		-26 888,00
	нотариус			-10 105,00		-10 105,00
	хостинг			-5 984,00		-5 984,00
			-2 090,00			-2 090,00
3.1. текущий ремонт	видеорегистратор			-2 150,00		-2 150,00
	ворота		-36 249,00			-36 249,00
	замена клапана		-43 000,00			-43 000,00
	замена кранов			-2 400,00		-2 400,00
	замена тепло-		-374 000,00			-374 000,00

	обменника					
	замена урн		-10 000,00			-10 000,00
	канализация		-116 168,00			-116 168,00
	комната уборщиц		-6 667,00	-5 758,00		-12 425,00
	ливневка		-6 500,00			-6 500,00
	манометры		-11 220,00			-11 220,00
	мелкий ремонт		-12 858,00			-12 858,00
	новый офис ТСЖ		-12 800,00			-12 800,00
	промывка бойлера		-35 000,00			-35 000,00
	ремонт дверей		-24 000,00			-24 000,00
	ремонт кровли		-57 500,00			-57 500,00
	сантехнические фасады		-11 715,26			-11 715,26
	шлагбаум		-7 000,00			-7 000,00
	электрика		-35 773,00			-35 773,00
			-513,00			-513,00
3.1. услуги банка			-31 705,69			-31 705,69
3.1. хоз расходы	вентилятор			-1 702,00		-1 702,00
	вывоз снега		-188 500,00			-188 500,00
	дератизация		-15 640,00			-15 640,00
	заправка картриджа		-3 190,00			-3 190,00
	канцелярия			-4 809,00		-4 809,00
	Квартплата 24		-49 800,00			-49 800,00
	ключи			-1 200,00		-1 200,00
	компенсация за исп-ие личн.авто		-44 181,00			-44 181,00
	мусорные контейнеры		-38 160,00			-38 160,00
	оценка лифтов		-24 960,00			-24 960,00
	песок		-3 950,00			-3 950,00
	пожарные краны		-31 200,00			-31 200,00
	пожарные шланги		-19 800,00			-19 800,00
	ремонт компьютера			-1 500,00		-1 500,00
	связь			-16 430,00		-16 430,00
	сопровождение 1С		-6 700,00			-6 700,00
	страхование		-3 800,00			-3 800,00
	телефон			-3 490,00		-3 490,00
	уборка придомо-вой территории		-28 262,00			-28 262,00
	уборка территории		-2 200,00			-2 200,00
	уборка ТСЖ		-26 400,00			-26 400,00
	уход за коврами		-103 454,32			-103 454,32
	хоз товары			-24 447,54		-24 447,54
	чистая вода		-297,00			-297,00
3.2. Горводоканал			-1 172 322,15			-1 172 322,15
3.2. Лифтстрой-С			-582 240,00			-582 240,00
3.2. Новосибирск-энергосбыт			-3 037 093,03			-3 037 093,03
3.2. Ростелеком			-108 000,00			-108 000,00
3.2. САХ			-380 056,06			-380 056,06
3.2. СИБЭКО			-137 233,14			-137 233,14
Общий итог		0,00	-23 484,93	0,00	6 314 054,98	6 290 570,05

остаток с прошлого периода	0,00	1 171 732,15	0,00	18 705 915,69	19 877 647,84
остаток на конец периода	0,00	1 148 247,22	0,00	25 019 970,67	26 168 217,89

Фонда капитального ремонта по годам.

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Остаток фонда на начало периода	4 985 484,11	3 067 658,59	1 304 605,06	2 225 693,62	532 198,24	
Начислено за период	1 851 401,52	1 785 114,24	1 684 282,69	1 601 387,98	1 682 267,48	534 076,07
Начислены % за просрочку за период	8 454,53	19 116,89	21 339,49	17 912,65	7 427,62	
% банка за период	187 276,36	113 594,39	57 431,35	59 408,81	3 800,28	62,17
Расходы за счет фонда за период	0,00	0,00	0,00	-2 599 798,00	0,00	-1 940,00
Остаток фонда на конец периода	7 032 616,52	4 985 484,11	3 067 658,59	1 304 605,06	2 225 693,62	532 198,24
Долг собственников на конец периода	296 560,92	288 549,41	253 697,56	270 159,58	273 681,64	172 430,91
Долг по перечислению на спец.счет на конец периода	203 655,26	111 907,55	99 563,33	94 373,40	62 794,05	58 175,16
Остаток на счете на конец периода	6 532 400,34	4 585 027,15	2 714 397,70	940 072,08	1 889 217,93	301 592,17
Перечислено собственниками за период	1 851 844,54	1 769 379,28	1 722 084,20	1 622 822,69	1 588 444,37	361 645,16
Зачислено на счет за период	1 760 096,83	1 757 035,06	1 716 894,27	1 591 243,34	1 583 825,48	303 470,00

	2024	2023	2022	2021	2020
Остаток фонда на начало периода	19 277 041,01	14 995 309,55	11 587 873,62	9 234 409,15	7 032 616,52
Начислено за период	4 066 233,24	3 290 179,20	2 644 222,08	2 108 551,20	2 027 261,54
Начислены % за просрочку за период	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
% банка за период	2 277 669,32	991 552,26	763 213,85	244 913,27	174 531,09
Расходы за счет фонда за период	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Остаток фонда на конец периода	25 620 943,57	19 277 041,01	14 995 309,55	11 587 873,62	9 234 409,15
Долг собственников на конец периода	389 393,29	294 311,31	222 301,44	204 576,29	212 082,84
Долг по перечислению на спец.счет на конец периода	211 579,61	276 814,01	309 359,09	316 950,42	278 854,86
Остаток на счете на конец периода	25 019 970,67	18 705 915,69	14 463 649,02	11 066 346,91	8 743 471,45
Перечислено собственниками за период	3 971 151,26	3 218 169,33	2 626 496,93	2 116 057,75	2 111 739,62
Зачислено на счет за период	4 036 385,66	3 250 714,41	2 634 088,26	2 077 962,19	2 036 540,02

Задолженность на конец периода по годам

	2019	2020		2021		2022		2023		2024	
Квартиры	1 518 367,22	1 038 994,21	-31,57%	1 041 398,00	+0,23%	942 546,10	-9,49%	1 134 302,43	+20,34%	1 413 792,32	+24,64%
Офисы	350 446,20	184 939,69	-47,23%	229 219,75	+23,94%	253 320,72	+10,51%	143 004,59	-43,55%	144 577,56	+1,10%
Парковки	81 543,02	107 006,31	+31,23%	112 557,88	+5,19%	104 681,47	-7,00%	100 852,19	-3,66%	141 296,10	+40,10%
Общий итог	1 950 356,44	1 330 940,21	-31,76%	1 383 175,63	+3,92%	1 300 548,29	-5,97%	1 378 159,21	+5,97%	1 699 665,98	+23,33%
Доля от ср.мес. начисления*		129%		129%	+0%	113%	-16%	108%	-5%	123%	+15%

Количество собственников с просроченной задолженностью на 01.01.2025

Кол-во месяцев просрочки	Кол-во собств.	Сумма просрочен. задолж-сти	Квартиры		Парковки		Офисы	
1	29	136 645,54	19	107 182,86	8	9 759,77	2	19 702,91
2	10	94 944,29	9	92 511,09	1	2 433,20	0	0,00
3-4	7	99 619,77	4	81 774,43	2	8 499,29	1	9 346,05
5	3	32 816,30	2	25 762,92	1	7 053,38	0	0,00
10-11	2	59 272,18	1	46 039,07	1	13 233,11	0	0,00
Итого	51	423 298,08	35	353 270,37	13	40 978,75	3	29 048,96