

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О проверке финансовой деятельности ТСЖ "Каменный цветок"
за период с 01 января 2025 года по 31 декабря 2025 года

г. Новосибирск

« 26 » февраля 2026 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 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

Проверка проводилась с 05.02.2026 по 26.02.2026 года по следующим направлениям:

- достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год;
- исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ «Каменный цветок» за 2025 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 2025 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 2025 году:

руб.

Остаток на 01.01.25 г.	Поступление	Расход	Остаток на 01.01.26 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 2025 году:

руб.

Остаток на 01.01.25 г.	Поступление	Расход	Остаток на 01.01.26 г.
1 148 247,22	42 240 361,91	42 640 670,58	747 938,55

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	18 363 586,67	-
2.	Доход от деятельности / возврат	1 758 440,00	-
3.	Прочие доходы (в т.ч. % по депозитам)	317 985,24	-
4.	Сдано из кассы / возврат в кассу	-	-
5.	Перечислено за услуги и ресурсоснабжение	350,00	12 574 882,60
6.	Выплачено заработной платы	-	1 836 872,17
7.	Перечислено налогов и взносов	-	852 844,19
8.	Перечислено на счет кап. стр-ва	-	5 067 580,00
9.	Выдано в под отчет	-	108 491,62
10.	Депозит	21 800 000,00	22 200 000,00
Итого:		42 240 361,91	42 640 670,58

Движение по депозитным счетам в 2025 году:

руб.

Остаток на 01.01.25 г.	Поступление	Расход	Остаток на 01.01.26 г.
1 600 000,00	22 200 000,00	21 800 000,00	2 000 000,00

Движение по спец. счету в 2025 году:

руб.

Остаток на 01.01.25 г.	Поступление	Расход	Остаток на 01.01.26 г.
25 019 970,67	8 643 499,02	0,00	33 663 469,69

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	5 067 580,00	-
2.	Оплачено собственниками	17 419,82	-
3.	Доход от деятельности	-	-
4.	Начислены проценты на остаток	3 558 499,20	-
5.	Расходы по кап.ремонту	-	-
Итого:		8 643 499,02	-

Авансовые отчеты.

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

На 01.01.25 г. задолженность подотчетных лиц отсутствовала.

За 2025 г. выдавались денежные средства под отчет Жаричу Е.Г., Бопановой А.М., Темирбаевой М.У. и Шамшидинову Н.С.

Всего за 2025 г. под отчет было выдано 108 491,62 руб. Израсходовано по авансовым отчетам 108 491,62 руб.

На 01.01.26 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 01.01.26 г. представлена в таблице. Акты сверок не проверялись.

руб.		
Организация	Назначение	Задолженность
Горводоканал	вода	112 238,94
Департамент стр-ва	аренда земли	-
Квартплата24	оператор платежей	-4 550,00
ИП Крупа Р.С.	содержание дома	163 555,00
ИП Крупа Р.С.	прочие услуги	2 750,00
Линдэйли	чистка ковров	8 173,84
Лифтстрой-Сервис	обслуж. лифтов	48 520,00
Новосибирскэнергосбыт	эл.энергия	337 471,01
Ростелеком	обслуж.домофонов	18 060,00
Сварог	охрана	225 000,00
Спецавтохозяйство	вывоз ТБО	-
СТБ-Спецмонтаж	обслуж. пожар. сигн-ции	16 000,00
СибЭКО	тепло	-35,16
Итого:		927 183,63
НТСК (прямые расчеты)	тепло	-236 301,07

Задолженность по налогам и сборам на 01.01.26 г.: 39 708,07 руб.

Расчеты по з/плате.

Долг на 01.01.25 г.	Начислено	Удержан НДФЛ	Выплачено	Долг на 01.01.26 г.
37 064,87	1 989 528,30	190 160,00	1 836 872,17	-439,00

Расчеты с заказчиками.

Информация по задолженности на 01.01.26 г. представлена в таблице.
Акты сверок не проверялись.

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		24 000,00
T2 Мобайл	размещение обор-ия	-22 000,00
Физические лица	места под парковку	-1 100,00
Итого:		12 400,00

Расчеты с собственниками.

Задолженность по коммунальным платежам на 01.01.26 г. составила:

	Задолженность, руб.	Прирост к прошлому году	Доля от начисления последнего месяца*
Квартиры	1 732 827,00 в т.ч. переплата 22 980,76	+22,1%	132,9%
Офисы	230 223,70 в т.ч. переплата 0,01	+59,2%	98,9%
Парковки	170 671,82 в т.ч. переплата 19 286,89	+15,9%	119,7%
Итого:	2 133 722,52 в т.ч. переплата 42 267,66	+24,6%	127,0%

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

Задолженность ООО «Квартплата24» перед ТСЖ по коммунальным платежам составила **54 795,72** руб.

Исполнение сметы доходов и расходов на 2025 год.

В 2025 г. действовало две сметы:

- с 01.01.25 по 31.03.25 (3 месяца) (Протокол №33 от 29.02.24 г.);
- с 01.04.25 по 31.12.25 (9 месяцев) (Протокол №34 от 01.04.25 г.).

Сумма расходов заложенная на 2025 г. составила:

$(115\,205 + 433\,563 + 20\,039) * 3 + (131\,400 + 499\,550 + 23\,596) * 9 = 7\,597\,335,00$ руб.

На текущий ремонт на 2025 г. заложено:

$(38,00 * 101 + 2,00 * 18\,951,50 + 2,00 * 2\,881,8) * 3 + (34,00 * 101 + 2,00 * 18\,951,50 + 2,00 * 2\,881,8) * 9 = 566\,419,20$ руб.

Итого на содержание 8 163 754,20 руб. Фактически **начислено собственникам 8 164 442,35 руб.**

Прочих целевых взносов в 2025 году не было.

Анализ перераспределения затрат ресурсоснабжающих организаций:

руб.

Организация	Не распределено (+) / перераспределено (-) с прошлых периодов	Выставлено по счетам (по общедомовым счетчикам) за 2025 г.	Начислено собственникам в 2025 г., в т.ч. на общедомовые нужды	Списан результат перераспределения на финансовый результат за 2025 г.	Не распределено (+) / излишне распределено (-) на конец 2025 г.
Горводоканал	0,00	1 226 991,78	1 313 939,72	86 947,94	0,00
Энергосбыт	0,00	3 224 335,43	3 129 287,02	-95 048,41	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
САХ	0,00	381 554,70	444 761,05	63 206,35	0,00
Итого:	0,00	5 523 121,91	5 579 781,07	56 659,16	0,00
СИБЭКО (прямые расчеты)	-194 321,51	5 977 615,37	6 019 594,93	0,00	-236 301,07

Формирование фонда капитального ремонта

руб.

	Сумма
Остаток фонда на 01.01.25	25 620 943,57
Начислено собственникам в 2025 г.	5 053 974,48
Начислены % за просрочку за 2025 г.	0,00
% банка на остаток за 2025 год	3 558 499,20
Расходы за счет фонда в 2025 году	0,00
Остаток фонда на 01.01.26	34 233 417,25
Долг собственников на 01.01.26	509 511,02
Долг по перечислению на спец.счет	60 436,54
Остаток на счете на 01.01.26	33 663 469,69

Структура доходов и расходов

руб.

Статья дохода/расхода	Сумма
Начислено собственникам за содержание	8 164 442,35
Списание начисления по решению суда	0,00
Начислено собственникам (разовые услуги)	26 036,67
Начислено собственникам возмещаемые затраты	5 579 781,07
Начислено собственникам на кап. ремонт (с учетом пени)	5 053 974,48
Начислены пени собственникам (оплаченные)	28 302,11
Доходы от аренды	1 751 340,00
Проценты по спец. счету	3 558 499,20 (средняя доход-сть 13,3% год.)
Списание кредиторской задолженности	0,00
Прочие доходы (возмещение затрат)	0,00
Проценты по вкладам	289 985,24 (средняя доход-сть 16,0% год.)
Получены товары/услуги/работы	-7 264 128,34
Оказано возмещаемых услуг	-5 523 121,91
Возмещение СИБЭКО	0,00
Заработная плата и взносы	-2 589 829,53
Списание дебиторской задолженности	0,00
Прочие расходы (штраф, госпошлина)	0,00
Налог по УСНО	-61 453,00
Итого остаток средств 2025 года	9 013 828,34
в т.ч. накопление на кап. ремонт	8 612 473,68
излишне распределенные возмещ.затраты	0,00
Остаток прошлых лет	28 632 045,44
в т.ч. накопление на кап. ремонт	25 620 943,57
излишне распределенные возмещ.затраты	0,00
Итого остаток средств на 01.01.26	37 645 873,78
в т.ч. накопление на кап. ремонт	34 233 417,25
излишне распределенные возмещ.затраты	0,00

На 01.01.2026 г. остаток неизрасходованных средств составил 37 645 873,78 руб., в т.ч. накопление на кап. ремонт 34 233 417,25 руб. (Информация о формировании Фонда капитального ремонта по годам приведена в Приложении №2).

Заключение и рекомендации.

За 2026 год опять произошел рост задолженности собственников со 123% от **среднемесячного начисления за год** на конец 2024 года до 127% на конец 2025 года. Анализ суммарной задолженности по годам приведен в Приложении №3.

Также в связи с аномально снежной зимой 2025-2026 существенно выросли расходы на уборку и вывоз снега.

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

Рассмотреть вопрос повышения арендной платы для арендаторов.

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 01.01.2025 по 31.12.2025

Назначение	Дополнение	КАССА	Р/СЧЕТ	ПОДОТЧЕТ	СПЕЦ/СЧЕТ	Общий итог
0. депозит			-400 000,00			-400 000,00
0. касса-банк		0,00				0,00
0. касса-п/отчет			-108 491,62	108 491,62		0,00
0. перевод			-5 067 580,00		5 067 580,00	0,00
3.1. цел взнос			18 363 586,67		17 419,82	18 381 006,49
3.1. бух услуги			-465 000,00			-465 000,00
3.1. з/плата			-1 836 872,17			-1 836 872,17
3.1. з/плата (аутсорс)	дворник		-137 973,26			-137 973,26
	уборщицы		-11 000,00			-11 000,00
3.1. имущество	видеорегистратор		-18 681,00			-18 681,00
	камера		-2 203,00			-2 203,00
	монитор		-11 680,00			-11 680,00
3.1. налоги			-852 844,19			-852 844,19
3.1. обслуживание дома	Крупа Р.С.		-1 962 660,00			-1 962 660,00
	пож насосы		-10 800,00			-10 800,00
	пож сигнализация		-192 000,00			-192 000,00
	Ростелеком		-108 720,00			-108 720,00
3.1. охранные услуги	Сварог		-2 147 600,00			-2 147 600,00
3.1. прочие доходы	%		289 985,24		3 558 499,20	3 848 484,44
	Аватар		120 000,00			120 000,00
	Вымпелком		60 000,00			60 000,00
	детские площадки		21 000,00			21 000,00
	Кондтроль		204 000,00			204 000,00
	Мегафон		324 000,00			324 000,00
	МТС		264 000,00			264 000,00
	Новосибирский призывник		18 000,00			18 000,00
	Новотелеком		66 000,00			66 000,00
	Оникс		96 000,00			96 000,00
	Паритет		80 000,00			80 000,00
	проезд на территорию		147 440,00			147 440,00
	РИМА		48 000,00			48 000,00
	T2		286 000,00			286 000,00
	Толмачево		24 000,00			24 000,00
3.1. прочие расходы	бинокль для осмотра фасадов			-2 480,00		-2 480,00
	благоустройств о территории		-26 580,00	-19 066,00		-45 646,00
	Новый год			-14 720,00		-14 720,00
	пени		-512,73			-512,73
	сайт		-22 000,00			-22 000,00
	хостинг		-2 000,00	-1 059,00		-3 059,00
3.1. текущий ремонт	бесшовное покрытие		-170 000,00			-170 000,00
	бочки			-8 000,00		-8 000,00
	ворота		-48 700,00			-48 700,00

	врезки		-221 977,92			-221 977,92
	водопровод					
	детские					
	площадки		-18 500,00	-5 457,30		-23 957,30
	дождеприемник		-13 000,00			-13 000,00
	калитка		-6 000,00	-1 290,00		-7 290,00
	канализация		-120 267,40			-120 267,40
	мелкий ремонт		-17 875,00	-8 524,00		-26 399,00
	поверка					
	приборов учета		-3 800,00			-3 800,00
	промывка бойлера		-35 000,00			-35 000,00
	разметка стоянки		-35 000,00			-35 000,00
	ремонт дверей		-36 000,00			-36 000,00
	ремонт кровли		-182 750,00			-182 750,00
	ремонт лифтов		-48 500,00			-48 500,00
	ремонт отмостки		-130 450,00			-130 450,00
	сантехнические		-45 592,69			-45 592,69
	шлагбаум		-31 170,00	-612,00		-31 782,00
	электрика		-3 206,00			-3 206,00
3.1. услуги банка			-33 439,95			-33 439,95
3.1. хоз расходы	вывоз снега		-435 400,00			-435 400,00
	дератизация		-28 760,00	-281,00		-29 041,00
	замок			-849,60		-849,60
	заправка					
	картриджа		-5 650,00			-5 650,00
	канцелярия			-8 641,75		-8 641,75
	КВАРТПЛАТА 24		-55 250,00			-55 250,00
	ключи			-350,00		-350,00
	компенсация за					
	исп-ие личн.авто		-44 545,50			-44 545,50
	оценка лифтов		-24 960,00			-24 960,00
	подготовка к					
	отоп сезону		-11 000,00			-11 000,00
	реагент		-8 400,00			-8 400,00
	ремонт					
	видеорегистратора		-2 200,00			-2 200,00
	ремонт тележки			-1 800,00		-1 800,00
	светильники			-338,00		-338,00
	связь			-16 700,00		-16 700,00
	сопровождение 1С		-8 000,00			-8 000,00
	страхование		-3 800,00			-3 800,00
	уборка ТСЖ		-30 800,00			-30 800,00
	уход за коврами		-97 197,83			-97 197,83
	хоз товары			-18 322,97		-18 322,97
3.2. Горводоканал			-1 218 659,22			-1 218 659,22
3.2. Лифтстрой-С			-582 240,00			-582 240,00
3.2. Новосибирскэнергосбыт			-3 179 476,40			-3 179 476,40
3.2. Ростелеком			-108 000,00			-108 000,00
3.2. САХ			-381 554,70			-381 554,70
Общий итог		0,00	-400 308,67	0,00	8 643 499,02	8 243 190,35

остаток с прошлого периода	0,00	1 148 247,22	0,00	25 019 970,67	26 168 217,89
остаток на конец периода	0,00	747 938,55	0,00	33 663 469,69	34 411 408,24

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

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Остаток фонда на начало периода	25 620 943,57	19 277 041,01	14 995 309,55	11 587 873,62	9 234 409,15	7 032 616,52
Начислено за период	5 053 974,48	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	0,00
% банка за период	3 558 499,20	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	0,00
Остаток фонда на конец периода	34 233 417,25	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	509 511,02	389 393,29	294 311,31	222 301,44	204 576,29	212 082,84
Долг по перечислению на спец.счет на конец периода	60 436,54	211 579,61	276 814,01	309 359,09	316 950,42	278 854,86
Остаток на счете на конец периода	33 663 469,69	25 019 970,67	18 705 915,69	14 463 649,02	11 066 346,91	8 743 471,45
Перечислено собственниками за период	4 933 856,75	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	5 084 999,82	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

	2020	2021		2022		2023		2024		2025	
Квартиры	1 038 994,21	1 041 398,00	+0,23%	942 546,10	-9,49%	1 134 302,43	+20,34%	1 413 792,32	+24,64%	1 732 827,00	+22,6%
Офисы	184 939,69	229 219,75	+23,94%	253 320,72	+10,51%	143 004,59	-43,55%	144 577,56	+1,10%	230 223,70	+59,2%
Парковки	107 006,31	112 557,88	+5,19%	104 681,47	-7,00%	100 852,19	-3,66%	141 296,10	+40,10%	170 671,82	+20,8%
Общий итог	1 330 940,21	1 383 175,63	+3,92%	1 300 548,29	-5,97%	1 378 159,21	+5,97%	1 699 665,98	+23,33%	2 133 722,52	+25,5%
Доля от ср.мес. начисления		129%		113%		108%		123%		127%	

Количество собственников с просроченной задолженностью на 01.01.2026

Кол-во месяцев просрочки	Кол-во собств.	Сумма просрочен. задолж-сти	Квартиры		Офисы		Парковки	
более 10	2	88 618,11	2	88 618,11	0	0,00	0	0,00
5-10	6	153 602,20	4	139 727,50	0	0,00	2	13 874,70
3-4	5	123 727,52	4	69 768,31	1	53 959,21	0	0,00
2	9	69 277,74	4	55 351,94	0	0,00	5	13 925,80
1	39	162 453,07	17	101 889,18	2	32 464,87	20	28 099,02
менее 1	12	21 849,90	10	19 844,78	1	2 005,11	1	0,01
Итого	73	619 528,54	41	475 199,82	4	88 429,19	28	55 899,53