

Годовой отчет ТСЖ «Автомобилист» в 2019 году.

ТСЖ «Автомобилист» зарегистрировано 11 января 2003 года в Советском районе г. Ростова-на-Дону и занимается эксплуатацией многоквартирного дома. Форма собственности – частная.

Председатель Ледневская Галина Владимировна с начала ввода в эксплуатацию 230 квартир жилого дома по ул. 2-я Краснодарская 143/1. Должность председателя выборная – срок исполнения 5 лет.

ИНН 6168052190, КПП 616801001, ОГРН 1036168003563, ОКПО 13465887, ОКВЭД – 68.32.1- Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Филиалов, обособленных подразделений, представительств ТСЖ не имеет.

Бухгалтерский баланс за 2019 г сформирован в соответствии с действующими в РФ правилами учета и отчетности.

Деятельность ТСЖ не облагается налогом на добавленную стоимость на основании ст.145 НК РФ.

Прибыль от работы ТСЖ не предусмотрена сметой расходов на 2017 год, так как расчет оплаты жилья ведется по минимальному тарифу за квадратный метр. В связи с этим на прибыль не уплачивается.

Налог на землю рассчитывается на каждого собственника индивидуально налоговой службой, ТСЖ налог на землю не уплачивает.

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется на основании первичных документов, соответствующих нормативным актам и документам, согласно учетной политики для ТСЖ. Учетной политикой утвержден стандартный План счетов в соответствии с Законом от 6 декабря 2011г № 402-ФЗ «о бухгалтерском учете» и Инструкцией по его применению, приказом Минфина России от 2 июля 2010 г № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Оборот денежных средств составил:

Остаток в кассе на 01.01.2019 г **82 857,41** руб.

оборот по кассе Приход - 9 535 972,72 руб.

сч.76.1 приход от жильцов за ЖКУ -8 435 802,95

сч.76.2 приход от жильцов кап.ремонт – 1 100 169,77

оборот по кассе Расход - 9 484 175,42 руб.

- на сч.51 внесено на расчетный счет – 5 678 650 руб.
- на сч. 55 капитальный ремонта – 1 096 370,00 руб.
- на сч. 70 на оплату труда - 1 719 357,98 руб.
- на сч. 71 подотчетный счет - 986403,36 руб.
- на сч.66.2 уплачены % по кредиту – 3394,08

Остаток в кассе на 01.01.2020 г. – 134 654,72 руб.

Кассовый учет ведется ежедневно в кассовой книге.

Прием денежных средств от квартиросъемщиков ведется по мере поступления наличности и приходится приходными ордерами. Выдача наличных средств и сдача их в банк осуществляется через банкомат и оформляется расходными ордерами. Документооборот находится в надлежащем порядке: скрепляется за каждый день в установленном порядке и сшивается за месяц.

Оборот по Расчетному счету за 2019 г составил:

Остаток средств в банке на 01.01.2019 г. **35 923,53** руб.

Обороты по расчетному счету Приход – 11 777 645,57 руб

сч.76.1 поступило от жильцов -6 028 800,38 руб

сч.50 внесено из кассы - 5 678 650,00 руб

сч76.7 поступила компенсация за потребленную эл.энерг.-70 195,19

Обороты по расчетному счету Расход - 11 633 929,61 рублей

Оплата поставщикам–

ООО «Лукойл» за горячую воду и отопление	4 852 290,56
АО «Водоканал» за холодную воду и стоки (ГВС ХВС)	1 659 913,55
ПАО «ТНС Энерго» за электроэнергию	2 245 688,53
ООО ГК «Чистый город» за вывоз ТБО	625 466,70
ООО «Эрл-1» за обслуживание лифтов	468 000,00
ПАО «МТС» за связь	5 153,58

ЗАО «Сбербанк» за обслуживание расчетного счета 34713,30

Прочие поставщики:

ИП Казакова Ю.С. за обслуживание КП «Веста» и размещ. в ГИС ЖКХ инф-ии 48000,00

ООО «Донтеплосервис» за обслуживание узла учета - 35 609,00 рублей

ООО «Безопасный дом» за обслуживание видеонаблюдения - 127740,00 руб.

ООО «Техн.центр домофонизации» за домофон - 66 330,00 руб.

ООО «Инфоцентр ЖКХ» за обслуживание сайта 28 800,00 руб

ООО «Газпромраспределение» за обслуживание газ.труб - 15 351,20 руб.

ООО МФ ФЭР «Пресс» подписка 45 8853,00 руб

ООО ПКФ «Антарес» мин .галит 12 600,00 руб.

ООО «ЭкспертБио» за дизенсекцию 11 779,35руб.

ИП Фомченко за чистку вент.каналов 34 500,00руб.

ИП Куправа за ремонт входной площадки 32 950,00 руб

ООО «Стальстрой» за окраску газопровода 119 499,60руб.

ИП Шевцов за профилактику канализ.труб 12 000,00руб.

Ростовская ассоциация ТСЖ за членство 6 000,00руб.

ГАУ РО РЦИС за лицензию и электронную подпись 4 200,00руб.

ООО «Ремон подъезд строй» за изготовление и установку перилл 33 304,50руб.

ИП Баранов за кровельные работы 144 000руб

ООО «Форум» за изготовление контейнерной площадки 45 000руб

Образовательные услуги 8 948руб.

ИКЦ «Мысль» за оценку соответствия лифтов 9 000руб.

ООО «Альфастрахование» страхование лифтов 2 300руб.

ИП Полищук за светодиодные светильники 10 018,80руб

АО «Чистый город» за контейнеры 16 080,51руб.

Налог удержанный и оплаченный из зар.платы сотрудников :

НДФЛ 13% 275 823,00руб

Налоги оплаченные с зар.платы сотрудников: 596 984,43 руб

Пенсионный фонд 22% 434 798,90 руб

Мед.страхование 5,1% 100 869,62руб.

Соц.страхование 2,9% 57 353,88руб.

Соц.страх несч.случ 0,2% 3 962,03руб.

Остаток средств на расчетном счете на 31.12.2019- **179 639,49 руб**

Учет расхода с поставщиками ведется на счете 60 с соответствующими субсчетами.

Со всеми поставщиками заключены письменные договоры, которые по выполнению работы подтверждены актами выполненных работ.

С ресурсо-снабжающими организациями имеются акты сверки выполненных работ с начала года.

В бухгалтерии ведется строгий учет по банковским документам

– ежедневные выписки сверяются с остатками ТСЖ, так как ведется электронная связь с банком.

Налоговые перечисления соответствуют начисленному фонду заработной платы за год.

НДФЛ – налог на доходы физических лиц рассчитывался от общего фонда заработной платы в размере 13%.

Ежеквартально сдавался отчет в налоговую инспекцию и по окончании года была отправлена декларация формы 2-НДФЛ.В налоговую инспекцию декларации сдавались ежемесячно, ежеквартально и по истечении налогового периода сдана налоговая декларация за год. По ФФОМС также сдавались декларации в налоговую инспекцию. Претензий и нареканий от налоговой инспекции в течение года не поступало.

На 2019 было разработано и утверждено штатное расписание на 9 человек с месячным фондом заработной платы 140 000 рубля. В октябре 2019 была проведена индексация заработной платы в сумме 146 022руб. В течение года выплачен фонд заработной платы с учетом отпускных в сумме 1975850,93 рублей, запланированная сумма и утвержденная в смете расходов на 2019 год 2 488 300,00 рублей.

Подотчетный счет 71 в течение года израсходовано 986209,56 использовался на устранение аварийных работ, приобретение материалов для устранения возникших экстренных работ, производились оплаты за выполненные работы после проведения кап.ремонта. На все подотчетные расходы имеются подтверждающие документы, составлены авансовые отчеты, которые входят в баланс доходов-расходов ежемесячно. Расчеты с жильцами производятся как по безналичным так и наличным платежам. Учет ведется в лицевых счетах в автоматизированной системе «Vesta», которую сопровождает опытный программист.

Капитальный ремонт.

Остаток на 01.01.2019 г. составил 139 149,40 рублей

В 2019 году был произведен капитальный ремонт ,а именно замена окон и дверей на пластиковые ,так же было произведено восстановление оконных и дверных проемов изнутри и герметизация снаружи после монтажа оконных и дверных конструкций ПВХ. Сумма капитального ремонта составила

1 403 899,38.Для оплаты работ был взят кредит в ПАО КБ « Центр-Инвест» в сумме 703899,38 ,сумма процентов по кредиту составила 17732,67.Кредит был погашен досрочно.

Остаток на 31.12.2019 г.- 541 960,56 руб.

Задолженность за жильцами в Фонд капитального ремонта составила на 01.01.2020г. 55851,82

Финансовая политика прежняя: средства от сборов по строке содержание и текущий ремонт расходуются согласно сметы расходов.

В случае возврата дебиторской задолженности, средства перечисляются в резервный фонд ТСЖ.

БЮДЖЕТ ТСЖ «Автомобилист» на 2019 год

Бюджет – это финансовый план ТСЖ на год, который только предполагает финансовые поступления и затраты.

Естественно, что в реальной жизни любой самый продуманный идеальный план не может быть выполнен на 100%.

Но стратегические направления поступления денег в ТСЖ и расходования этих денег представлены правлением всем собственникам в данном проекте.

Смета доходов ТСЖ «Автомобилист» в 2019 году –

платежи жильцов на содержание и текущий ремонт:

Тариф за 1 м² – 21 рубля

Общая площадь жилых помещений - 15371,4 м²

Поступление взносов всех собственников 17,09руб.х15371,4 м²х12=

3 152 366,71 рублей.

Оплата лифта 3,13 руб.х15371,4 м²х 12= 577349,78

Обслуживание контейнерной площадки 0,78 руб.х15371,4 м²х 12= 143872,56

Общая сумма по смете 4285062,00

Преходящий остаток с 2018 г за счет задолженности

по неуплаченной квартплате 411468,58

Всего: на 2018 г 4696530,58

№№ пп	Статьи расходов тыс. рублей	
1.	Заработная плата (включая налоги)	2488300,00
2.	Оплата консультационных работ, обучение	20000,00
3.	Содержание сайта и компьютерное обеспечение	72000,00
4.	Обучение персонала	10000,00
5.	Содержание и ремонт оргтехники, заправка картриджей	62000,00
6.	Расходы по содержанию офиса, телефона	12000,00
7.	Канцелярские и почтовые расходы	31363,00
8.	Служебные разъезды	60000,00
9.	Представительские расходы	25000,00
10.	Членские взносы в ассоциацию	6000,00

11. Материалы, инвентарь, хоз. принадлежности, коммунальные услуги по содержанию имущества (гидравлика, промывка, опрессовка, насосные станции)	120000,00
12. Приобретение основных средств (кранов)	50000,00
13. Содержание и ремонт основных средств	44000,00
14. Договор на тех. эксплуатацию лифтового хозяйства	570000,00
15. Страховка лифтов(бшт)	6000,00
16. Содержание контейнерной площадки(ограждение,покр)	143875,00
17.Санитарное содержание общего имущества	60000,00
18.Текущий ремонт инженерного оборудования	50000,00
19.Благоустройство территории	30000,00
20. Резерв непредвиденных расходов (аварийные работы)	80000,00
21.Услуги банка(ведение расч.сч.,сч кап.ремонт)	54524,00
22. Обслуживание ВДГО (договор) гор.газ	38000,00
23. Текущий ремонт здания (отмостки дома, изоляция)	50000,00
24. Премияльный фонд	70000,00
25. Расходы по техническому и хозяйственному обслуживанию, осуществляемому собственными силами или сторонними организациями с договорами	60000,00
26.Расходы на общедомовые коммунальные услуги	72000,00
Итого :	4 285 062,00

БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В ТСЖ.

Доходы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и ремонт жилья, поступающие от населения, включены в перечень поступлений, относящихся к целевому финансированию и, следовательно, данные средства также не признаются доходом (пп. 14 п.1 ст.25 НК РФ).

Затраты на капитальный ремонт не могут быть признаны для целей исчисления налога, уплачиваемого при применении упрощенки, поскольку понесены за счет средств целевого финансирования. При этом ведется отдельный учет таких доходов и расходов (пп.14 1 ст.251,п. 2 ст.346.16, п.1 ст.252 НК РФ).

Важно отметить, что несмотря на то, что ТСЖ может получать государственное целевое финансирование на капитальный ремонт дома, применять для учета этих средств положения ПБУ 13/2000 ТСЖ не вправе.

Это связано с тем, нормы ПБУ 13/2000 адресованы только коммерческим организациям (п.1 ПБУ 13/2000).

Порядок учета бюджетных средств не будет отличаться от учета целевых средств их иных источников финансирования ТСЖ.

-счет 76-2 «Целевые поступления на кап. ремонт общего имущества

Расходование полученных на ремонт средств отражаются следующим образом:

Бухгалтерские проводки:

Дт 60.2 Кт 55 перечислена оплата стороннему подрядчику

Дт 26 Кт 60.2 отражены расходы на кап.ремонт

Дт 26 Кт 70(69,10)- отражены затраты на ремонт, производимый своими силами;

Дт 86 Кт 20 Отражено расходование средств целевого финансирования

Источники финансирования ремонта.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома должны оплачивать как наниматели, так и собственники помещений. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома обязаны оплачивать собственники помещений. Это следует из подпункта 2 части 1 ст.154 и частей 1 и 3 статьи 158 Жилищного кодекса РФ.

Кроме того, законодательно предусмотрена возможность проводить капитальный ремонт за счет средств федерального, регионального или местного бюджетов (подп.2п1 ст.165 и ч.2 ст.191 Жилищного кодекса РФ).

Необходимость проведения ремонта и его стоимость

Решение о необходимости проведения текущего или капитального ремонта дома находится в компетенции общего собрания собственников помещений (подп.1 и 4,п.2 44 Жилищного кодекса РФ, п. 18 и 21 Правил,

утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491). Именно собственников помещений вообще, а не только членов ТСЖ.

Определение размера затрат на текущий или капитальный ремонт возложено на ТСЖ.

Сделать это нужно при составлении сметы доходов и расходов ТСЖ на год. Об этом сказано в пункте 2 части 1 статьи 137 Жилищного кодекса РФ.

Бухучет

Расчеты с собственниками (нанимателями) помещений и с бюджетом отражаются на счете 76/2 с соответствующим аналитическим счетом

Дт 55 Кт 76/2 – поступили средства на кап. ремонт дома

Поскольку ТСЖ – некоммерческая организация, целью создания которой является обеспечение ремонта общего имущества дома, средства, полученные на эти цели переносятся на счет 86.

Дт 76 Кт 86 – полученные на текущий ремонт средства признаны целевыми.

Аналитический учет на 86 сч. ведется в разрезе источников финансирования ремонта.

Расчет кап.ремонта на 2019 г. $9,92 \times 15371,4 = 152484,288$ в месяц

$152484,288 \times 12 = 1829811,45$ в год

Где – 9,92 ст-ть 1 м²

15371,4 – площадь квартир

Гл.бухгалтер

О.А.Мамлеева