АКТ

ревізії фінансово-господарської діяльності ОСББ «Флагман.»

за період з 01 січня 2020 року по 31 грудня 2020 року

11 лютого 2021 року

м. Київ

Ревізійною комісією ОСББ «Флагман.» (надалі - ОСББ) у складі Лопатьєвої Ірини Володимирівни, з відома Голови правління ОСББ Борисенко О.А. і керуючого партнера ТОВ «Бухгалтер онлайн» Нужної В.В. проведена ревізія фінансово-господарської діяльності ОСББ за період з 01 січня 2020 року по 31 грудня 2020 року (надалі - звітний період).

⊠ РЕВІЗІЙНОЮ КОМІСІЄЮ ОСББ ВСТАНОВЛЕНО:

➯ ПРАВОВИЙ СТАТУС, КЕРІВНИЦТВО ТА КАДРОВИЙ СКЛАД ОСББ

ОСББ зареєстроване 30.12.2011 року. Номер запису в єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб-підприємців №1 065 102 0000 015510. Код ЄДПОУ 38021383.

ОСББ включене до Реєстру неприбуткових установ та організацій за № 5 від 06.02.2012 року.

Юридична та фактична адреса: 02059, м. Київ, вулиця Драгоманова, будинок 8-А.

ОСББ є юридичною особою з моменту видачі свідоцтва про державну реєстрацію, має самостійний баланс, рахунки в банківських установах, печатку з власним найменуванням та інші необхідні реквізити.

Управління поточною діяльністю ОСББ здійснюється виконавчим органом – Правлінням ОСББ, у складі 10 осіб, затверджених рішенням Загальних зборів членів ОСББ.

Протягом звітного періоду Правління ОСББ очолювала Голова Борисенко Оксана Андріївна.

На звітний період в ОСББ встановлений штат співробітників у кількості шістьох штатних одиниць:

- Голова правління;
- Керуючий справами;
- Технічний працівник – 2 особи;
- Прибиральник;
- Двірник.

➯ ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ ОСББ

Протягом звітного періоду ОСББ виключно виконувало мету та завдання, передбачені Статутною діяльністю, а саме - забезпечення захисту прав його членів (власників житлових/нежитлових приміщень) та дотримання ними обов'язків щодо належного утримання та використання неподільного і загального майна житлового комплексу, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

З метою запобігання поширенню коронавірусної інфекції Covid-19 та на виконання вимог Уряду України щодо протиепідеміологічних заходів Загальні збори членів ОСББ за звітній період не проводились.

Господарська діяльність ОСББ протягом звітного періоду здійснювалась в межах Кошторису на 2020 рік, прийнятого методом письмового опитування членів ОСББ.

Аналіз КОШТОРИСУ ОСББ "Фіалки" 2020 рік

№	Найменування статей	Внесок (грн./кв.м)	Площа, на яку нараховуються	План 2 місяця (грн.)	План 10 місяців	План рік (грн.)	Факт (грн.)	Відхилення (-) перевитрата, (-) економія (грн.)	Відхилення (-) перевитрата, (-) економія %
1	**ДОХОДИ**								
1.1	Внески власників квартир	5,69	26 399,80	295 588,41	1 601 124,20	1 896 712,61	1 813 812,40	82 900,21	4,37
1.2	Провайдери, орендатори			14 786,10	73 930,49	88 716,59	81 621,38	7 095,21	8,00
1.3	Цільовий внесок					1 064 265,05	1 034 950,76	29 314,29	2,75
1.4	Додаткові внески					44 690,00	0,00	44 690,00	100,00
			Всього:	310 374,51	1 675 054,69	**3 094 384,25**	**2 930 384,54**	**163 999,71**	5,30
1.3	Внески власників квартир до ремонтного фонду	0,20	26 399,80	10 559,92	52 149,40	62 709,32	62 264,92	444,40	0,71
1.4	Внески власників квартир до резервного фонду	0,15	26 399,80	7 919,94	27 300,17	35 220,11	36 478,64	-1 258,53	-3,57
			Всього:	18 479,86	79450	**97929**	**98744**	**-814,13**	-0,83

2	**ВИТРАТИ**						(-) економія, (-) перевитрати	
2.1	Заробітна плата робітників	91 036,00	491 180,00	582 216,00	538 780,15	43 435,85	7,46
2.2	Податки ЄСВ, 22%	20 028,00	108 060,00	128 088,00	125 710,68	2 377,32	1,86
2.3	Електроенергія (ліфти)	5 960,00	29 800,00	35 760,00	214 216,80	73 543,20	25,55
	Електроенергія (МЗК)	42 000,00	210 000,00	252 000,00			
2.4	Обслуговування та поточний ремонт пожежної сигналізації та димовидалення	2 400,00	12 000,00	14 400,00	14 365,80	34,20	0,24
2.5	Технічне обслуговування ліфтів	17 800,00	89 000,00	106 800,00	106 414,56	385,44	0,36
2.6	Диспетчеризація ліфтів	1 000,00	5 000,00	6 000,00		6 000,00	100,00
2.7	Обслуговування внутрішньобудинкових систем	17 000,00	85 000,00	132 000,00	128 908,22	3 091,78	2,34
2.8	Бухгалтерський і податковий облік	18 800,00	114 000,00	132 800,00	112 748,00	20 052,00	15,10
2.9	Електронна звітність	100,00	500,00	600,00		600,00	100,00
2.10	Послуги з депозитарій/дератизацій/	200,00	500,00	700,00		700,00	100,00
2.11	Поточний ремонт спільного майна	47 030,00	200 000,00	1 361 295,05	2 222 532,49	-861 237,44	-63,25
2.12	Прибирання інвентаря, обладнання офісу, канцтовари, послуги зв'язку	6 000,00	10 000,00	16 000,00	6 805,50	9 194,50	57,47
2.13	Послуги по прибиранню	3 000,00		13 000,00	10 848,30	2 151,70	16,55
2.14	Благоустрій території		20 000,00	20 000,00	10 492,00	9 508,00	47,54
2.15	Господарські витрати	8 000,00	40 270,00	48 270,00	10 827,90	37 442,10	77,57
2.16	Юридичні, банківські послуги, проект	6 000,00	10 000,00	70 381,00	116 801,70	-46 420,70	-65,98
2.17	Закупівля основних засобів, амортизація		20 000,00	20 000,00	3 104,88	16 895,12	84,48
2.18	Повірка теплолічильників		10 840,00	13 840,00	12 924,00	916,00	6,62
2.19	Вивезення твердих побутових відходів	23 234,00	116 000,00	140 234,00	139 801,20	432,80	0,31
	Всього:	**309 585,00**	**1 572 150,00**	**3 094 384,05**	**3 775 282,15**	**680 898,13**	**22,00**
3.1	Ремонтний фонд	21 119,84	52 149,40	62 709,32		62 709,32	100,00
3.2	Резервний фонд	15 839,88	27 300,17	35 220,11		35 220,11	100,00
	Всього:	**36 959,72**	**79450**	**97929**	**0,00**	97 929,43	100,00

Таблиця 1. Аналіз Кошторису ОСББ за 2020 рік.

За завітний період ОСББ:

- Недоотримало в дохідній частині 4,47% від запланованого, що в грошовому еквіваленті складає 163 185,58 грн.;
- Перевищило витратну частину Кошторису на 22%, що в грошовому еквіваленті складає 680 898,13 грн.

Пояснення Голови Правління ОСББ.

Капітальний ремонт з утеплення будинків ОСББ проводився протягом 2019 – 2020 років і станом на кінець звітного періоду не завершений.

В якості компенсування витрат на даний енергозберігаючий проект ОСББ недоотримало 385 605,08 грн. цільового бюджетного фінансування за 2019 рік.

В зв'язку з простроченням термінів подання документів (затягнутий збір підписів співвласників), ОСББ в 2020 році втратило право на бюджетну компенсацію за Державною цільовою економічною програмою енергоефективності.

З метою продовження капітального ремонту з утеплення будинків 16.12 2020 року ОСББ отримало в АТКБ «Приватбанк» «Теплий кредит для ОСББ» у розмірі

2 000 000,30 грн. строком на 84 місяці (дата повернення кредиту – 15.12.2027 р.), під 15,5 % річних, що призвело до перевищення витратної частини Кошторису на суму 611 507,61 грн.

Зазначені кошти в повному обсязі були перераховані банком Виконавцю робіт з утеплення – ТОВ «ПАН ТЕПЛО».

Грошові кошти «Теплого кредиту» закладені у цільовий внесок членів ОСББ на 2021 рік.

Голова Правління
ОСББ «Флагман.» _____ /Борисенко О.А./

БУХГАЛТЕРСЬКИЙ ОБЛІК ТА ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ОСББ

Облікова політика ОСББ протягом звітного періоду здійснювалась у відповідності до вимог чинного законодавства: Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16 липня 1999 року N 996-XIV; Закону України «Про загальнообов'язкове державне соціальне страхування» від 16 липня 1999 року № 996-XIV; національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку; підзаконних нормативних актів Міністерства фінансів України, Міністерства статистики України.

Бухгалтерський та фінансово-економічний облік ОСББ здійснювало ТОВ «Бухгалтер онлайн» на підставі укладеного господарського договору про надання відповідних послуг.

Фінансова звітність ОСББ складена за спрощеною формою і включає:

- Фінансовий звіт суб'єкта малого підприємництва (**Додаток 1** до Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 25 "Фінансовий звіт суб'єкта малого підприємництва");
- Звіт про використання доходів (прибутків) неприбуткових організацій (форма затверджена Наказом Міністерства фінансів України 17 червня 2016 року № 553 /у редакції Наказу Міністерства фінансів України 28 квітня 2017 року № 469);
- Щомісячні звіти про суми нарахованої заробітної плати (доходу, грошового забезпечення, допомоги, надбавки, компенсації) застрахованих осіб та суми нарахованого єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування (Додаток 4 До Порядку формування та подання страхувальниками звіту щодо сум нарахованого єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування /пункт 1 Розділу III/).

Відповідальним за складання фінансової звітності є Голова Правління ОСББ.

Доходи та витрати

За звітній період ОСББ отримано доходів у розмірі 7786,2 тис. грн. та понесено витрат на суму 7786,2 тис. грн. Фінансовий результат ОСББ за звітній період дорівнює 0 (нуль).

Станом на кінець звітного періоду ОСББ має на балансі:

АКТИВ			ПАСИВ		
необоротні активи	1,5	0,05%	довгострокові зобовязання, цільове фінансування та забезпечення	0	0,00%
оборотні активи	2770,9	99,95%	поточні зобовязання	2772,4	100,00%
Баланс	2772,4	100,00%	Баланс	2772,4	100,00%

Таблиця 2. Баланс ОСББ станом на 31.12.2020.

Податки та збори

ОСББ зареєстровано в органах Фіскальної служби України як неприбуткова організація.

Згідно Рішення про включення до Реєстру неприбуткових установ та організацій за № 5 від 06.02.2012 року ОСББ є платником наступних податків і зборів:

- єдиного податку;
- єдиного внеску на загальнообов'язкове державне страхування;
- військового збору.

За звітній період нараховано та сплачено:

податок/збір	нараховано, грн.	сплачено, грн.	заборгованість, грн.
податок на доходи фізичних осіб	103304,89	103304,89	0
єдиний соціальний внесок	125710,68	125710,68	0
військовий збір	8608,79	8608,79	0
Разом:	**237624,36**	**237624,36**	**0**

Таблиця 3. Податки та збори за 2020 рік.

Податкова та статистична звітність подається в строки, встановлені чинним законодавством України.

Станом на 31.12.2020 року заборгованість ОСББ зі сплати податків і зборів відсутня.

Розрахунки з кредиторами/дебіторами

На кінець звітного періоду з усіма кредиторами і частково з дебіторами проведена звірка взаєморозрахунків, що підтверджено належним чином оформленими первинними документами бухгалтерського обліку.

Станом на 31.12.2020 року ОСББ має:

- 765 922,00 грн. кредиторської заборгованості;
- 1 012,79 грн. дебіторської заборгованості.

74,4% кредиторської заборгованості ОСББ складає борг перед КП «Київтеплоенерго» за спожиту теплову енергію.

Наявність дебіторської заборгованості, згідно пояснень Голови Правління ОСББ, зумовлена неможливістю своєчасного проведення звірки взаєморозрахунків в зв'язку з карантинними обмеженнями щодо протидії коронавірусній інфекції.

Розрахунки зі співвласниками житлових/нежитлових приміщень

За результатами письмового опитування членів ОСББ на 2020 рік погоджено наступна частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів:

	сума, грн.
утримання будинку та прибудинкової території	5,69
резервний фонд	0,15
ремонтний фонд	0,20
	6,04

Таблиця 4. Розмір частки співвласника у загальному обсязі внесків і платежів членів ОСББ

Згідно даних бухгалтерського обліку ОСББ станом на кінець звітного періоду заборгованість співвласників ОСББ по сплаті комунальних послуг та цільовим надходженням на утримання будинку та прибудинкової території складає 503 968,44 грн.

	1	2	3	4	5
1					
2			загальна кількість квартир	392	
3			загальна кількість боржників	128	
4			загальний відсоток боржників	32,65%	
5					

Таблиця 5. Загальний відсоток боржників ОСББ станом на 31.12.2020.

- РОЗРАХУНКИ З ПРАЦІВНИКАМИ ОСББ

Кадровий облік ОСББ ведеться належним чином: всі працівники прийняті на роботу на підставі наказів з належним оформленням всіх необхідних для працевлаштування документів у відповідності до вимог законодавства.

В ОСББ встановлена норма робочого часу тривалістю 40 годин на тиждень, ведеться Табель обліку використання робочого часу.

В ОСББ прийнята тарифна система оплати праці. Працівникам встановлені оклади не нижчі за розмір мінімальної заробітної плати в Україні за звітний період.

До рівня заробітної плати працівників застосовуються коригуючі коефіцієнти, затверджені рішенням загальних зборів членів ОСББ від 17.04.2019 року.

Заробітна плата виплачується двічі на місяць в терміни, встановлені чинним законодавством України про оплату праці.

За звітний період на оплату праці працівників ОСББ разом з податковими відрахуваннями витрачено 664 490,83 грн.

Заборгованості по виплаті заробітної плати та податкових відрахувань до бюджету немає.

- РОЗРАХУНКИ З ПІДЗВІТНИМИ ОСОБАМИ

За звітний період розрахунки ОСББ з підзвітними особами підтверджені належним чином оформленими первинними документами – звітами про використання коштів, виданих на відрядження або під звіт, форма яких затверджена наказом Міністерства фінансів України від 28.09.2015 року № 841 (у редакції наказу Міністерства фінансів України від 10.03.2016 року № 350).

Загальна сума коштів ОСББ, виданих під звіт, станом на 31.12.2020 року складає 39 506,08 грн.

На кінець звітного періоду ОСББ має кредиторську заборгованість по розрахунках з підзвітними особами у розмірі 300,00 грн.

- РЕАЛІЗАЦІЯ ПРОЕКТУ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНИХ ЗАХОДІВ У ЖИТЛОВИХ БУДИНКАХ ОСББ

На умовах господарського договору від 05.05.2020 р. з ТОВ «Група компаній «Сінерджи» за актом № 1 здачі-приймання виконаних проектних робіт від 20.07.2020 року, була прийнята та оплачена проектна документація (робочий проект) по об'єкту проектування: «Капітальний ремонт (утеплення фасаду) житлового будинку ОСББ «Флагман» по вул.

Драгоманова, 8А/Б м. Києва» загальним кошторисом 70 000,00 грн., в т.ч. ПДВ (20%) – 11 666,67 грн.

Товариством з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «Міжрегіональна будівельна експертиза» на виконання умов господарського Договору № 1106-20Е від 07.07.2020 р. була проведена експертиза проектно-кошторисної документації «Капітальний ремонт та утеплення фасадів житлового будинку ОСББ «Флагман» за адресою: вул. Драгоманова, 8а, б, Дарницький район, м. Київ» вартістю 7215,00 грн., крім того, ПДВ 20% 1443,00 грн. та надано експертний звіт. Загальна вартість за Договором з урахуванням ПДВ складає 8656,00 грн.

Товариством з обмеженою відповідальністю «ПАН ТЕПЛО» на умовах Договору № 11-11/2020 від 11.11.2020 р. було виконано роботи по влаштуванню утеплення фасаду на об'єкті: вул. Драгоманова, 8А, об'ємом 2642 м2, загальною вартістю 2 000 000,30 грн.

16 грудня 2020 року ОСББ «Флагман» у відповідності до п.п.3 п.3 «Порядку використання коштів, передбачених у Державному бюджеті для здійснення заходів щодо використання енергетичних ресурсів та енергозбереження», затвердженого Постановою КМУ від 17.10.2011 р. № 1056; п.п. 20 п.2 Додатка 2 до Державної цільової економічної програми енергоефективності і розвитку сфери виробництва енергоносіїв з відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива на 2010-2020 роки, затвердженої Постановою КМУ від 01.03.2010 р. № 243 на умовах та правилах надання кредиту «Теплі кредити для ОСББ» отримало від АТКБ «Приватбанк» кредитні кошти у розмірі 2 000 000,30 грн. строком на 84 місяці (дата повернення кредиту – 15.12.2027 р.), під 15,5 % річних. Зазначені кошти, згідно умов надання даного виду кредиту, в повному обсязі були перераховані банком Виконавцю робіт з утеплення – ТОВ «ПАН ТЕПЛО».

Станом на кінець звітного періоду роботи по влаштуванню утеплення фасадів не завершені, розрахунок з виконавцем робіт проведений в повному обсязі.

Банківські операції

На виконання статутної діяльності, на підставі укладених господарських договорів на банківське обслуговування, ОСББ співпрацює з двома кредитно-фінансовими установами: ПАТ КБ «Приватбанк» та АТ «УкрСиббанк».

В вищезазначених банках ОСББ має наступні види рахунки:

- поточні/розрахункові (для оплати внесків та платежів співвласників; розрахунків з постачальниками послуг, фондами соціального страхування, фіскальної служби; нарахування заробітної плати, підзвітних сум; отримання бюджетного цільового фінансування державної програми з енергоефективності, проведення розрахунків за програмою тощо):
- спеціальні:
  - депозитні (для зберігання коштів, зібраних членами ОСББ у ремонтний та резервний фонди);
  - кредитні (для отримання грошової позики з метою участі у державній програмі з енергоефективності, інших заходах, затверджених рішеннями Загальних зборів членів ОСББ тощо).

Станом на кінець звітного періоду залишок грошових коштів на банківських рахунках ОСББ складає:

- 15064,80 грн. – на поточному рахунку;
- 6060569,93 – на депозитному рахунку;

- 4600,06 – на корпоративній карті;
- -3396836,84 грн. – на кредитних рахунках.

Облік товарно-матеріальних цінностей

У відповідності до облікової політики ОСББ товарно-матеріальні цінності обліковуються за первісною вартістю.

Операції, пов'язані з надходженням, переміщенням і вибуттям матеріальних цінностей оформлені відповідними первинними документами, затвердженими Міністерством статистики України: актами приймання-передачі (внутрішнього переміщення) основних засобів; інвентарними картками обліку основних засобів; товарно-транспортними накладними; касовими чеками; наказами Голови Правління ОСББ.

На основні засоби ОСББ щорічно нараховується амортизація згідно вимог чинного законодавства України.

За звітний період розмір амортизаційних витрат основних засобів склав 100 632,61 грн.

Висновок ревізійної комісії:

Фінансова-економічна звітність ОСББ станом на 31 грудня 2020 року:

- відповідає вимогам нормативних документів щодо організації бухгалтерського обліку та звітності, встановленим чинним законодавством України;
- узгоджена з синтетичним обліком;
- відповідає даним бухгалтерського обліку;
- повно і достовірно відображає фінансово-економічний стан ОСББ на кінець звітного періоду;
- повно і достовірно відображає результат фінансово-господарської діяльності ОСББ за звітній період.

Ревізійна комісія оцінює відсоткову межу відхилення від річного Кошторису за звітний період як вимушено-необхідну з метою продовження робіт по утепленню фасадів будинків.

Ревізійна комісія оцінює відсоткову частку боржників по сплаті житлово-комунальних послуг, цільових внесків на утримання будинку та прибудинкової території від загальної кількості квартир ОСББ як недопустиму.

Ревізійна комісія оцінює фінансово-господарську діяльність та фінансово-економічний стан ОСББ як задовільний.

Перелік документів, наданих для проведення ревізії фінансово-господарської діяльності ОСББ

Перелік документів, наданих для проведення ревізії фінансово-господарської діяльності ОСББ, міститься в Акті приймання-передачі бухгалтерських документів від 02.07.2021 року, який є невід'ємною частиною даного Акту (Додаток №1).

Додатки до Акту ревізії фінансово-господарської діяльності ОСББ «Флагман» за період з 01 січня 2018 року по 31 грудня 2018 року:

- Додаток №1. Акт приймання-передачі бухгалтерських документів від 02.07.2021 року.

⊠ **Прикінцеві положення:**

1. Даний Акт складений у двох примірниках з двома вищезазначеними Додатками, що мають однакову юридичну силу.

2. Один примірник даного Акту зберігається в документації Ревізійної комісії ОСББ, другий – у представника Ревізійної комісії Лопатьєвої І.В.

⊠ **Заключні положення:**

Ревізійна комісія:

Лопатьєва Ірина Володимирівна _____ /Лопатьєва І.В./

Ознайомлені:

Голова Правління

ОСББ «Флагман.» _____ /Борисенко О.А./