

ОТЧЕТ Ревизионной комиссии ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «РАБОТНИКИ АКАДЕМИИ НАУК СССР» о ревизии финансового состояния ЖСК за 2023 – 2024 отчетные годы.

Предметом настоящей ревизии явились:

1. Документы финансовой отчетности Кооператива за истекший период с анализом финансового состояния Кооператива на основе Формы 1 - баланса, Формы 2 - отчета о финансовых результатах, Отчета о движении денежных средств, прочих вспомогательных материалов (Оборотно – сальдовые ведомости по счетам, выписки) с целью выявления негативных тенденций финансовой устойчивости Кооператива, контроля за динамикой структуры и качества дебиторской и кредиторской задолженностей. Рассматривался вопрос привлечения банковских кредитов.

2. Кроме того, предметом внимания РК явилась аренда, как источник средств. Проанализирована динамика по сдаваемым в аренду помещениям.

3. Анализировалась система применяемых тарифов на тепло, капитальный ремонт.

По итогам проведенной работы по обозначенным направлениям можно сказать следующее:

ПО ДОХОДНОСТИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Динамика годовой выручки от основной деятельности (млн. руб., без НДС):

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
153,3	134,5	130,9	171,72	159,94	157,80	163,46

Выручка плавно снижалась на периоде 2018 – 2020 гг., 2021-2022 гг. - заметный рост до 160 млн. рублей. В отчетный период 2023-2024 гг. – выручка практически неизменна на уровне 160 – 163 млн. руб. Данный факт, кроме всего прочего, говорит об отсутствии заметного роста квартплаты.

Структура выручки за последние 4 отчетные года (2021 – 2024 гг.) представлена нижеследующей таблицей.

Источник полученной выручки	2021 г., млн. руб.	%%	2022 г., млн. руб.	%%	2023 г., млн. руб.	%%	2024 г., млн. руб.	%%
Коммунальные платежи по уставной деят - ти (водоотведение, гор. и хол.водосн., отопление, ТБО)	47,9	25,2%	68,6	39,7%	65,5	39,0%	64,9	37,1%
Эксплуатационные платежи по уставной деят - ти (тех. Обслуживание и экспл).	32,6	17,2%	29,2	16,9%	32,6	19,4%	36,4	20,8%
Аренда (жилые, нежилые, машиноместа)	58,4	30,7%	55,9	32,4%	57,2	34,0%	63,6	36,3%
От дополнительных услуг (охрана, благоустройство)	4,8	2,5%	4,8	2,8%	4,8	2,9%	4,9	2,8%
Эксплуатация и содержание нежилых помещений.	1,7	0,9%	2,0	1,1%	1,8	1,1%	2,1	1,2%
Продажа машиномест, других объектов недвижимости	44,6	23,5%	12,1	7,0%	6,1	3,6%	3,2	1,8%
ИТОГО	190,0	100,0%	172,5	100,0%	168,0	100,0%	175,0	100,0%
Справочно - в т.ч. От уставной деятельности, т.е. от жителей	80,5	42,4%	97,8	56,7%	98,1	58,4%	101,2	57,9%

Анализ приведенной выше таблицы позволяет сделать вывод о том, что доля выручки «от

аренды» - стабильно была на уровне около 30% - 36% с тенденцией к росту в последние два отчетных года. Абсолютные значения выручки от аренды также демонстрируют заметную тенденцию к росту последние три отчетные года – до 63 млн. рублей в 2024 году.

Дополнительно, был рассмотрен вопрос целевого использования выручки от аренды нежилых помещений. Картина получается следующая.

Из выручки от аренды оплачиваются:

- налоги (НДС);
- те прямые затраты, которые должны быть понесены для нормального функционирования помещений (обслуживание и текущий ремонт помещений, коммунальные услуги, охрана);
- те косвенные затраты, которые должны быть понесены для нормального функционирования помещений (часть заработной платы АУП и дворников, дератизация и дезинсекция общих мест пользования и так далее);
- дополнительные, нерегулярные работы, необходимые для функционирования дома, но которые трудно предусмотреть заранее (спиливание аварийных деревьев, покраска фасадов и ремонт этих фасадов, установка приборов учета).

Правление предоставляет на обозрение Ревизионной Комиссии договоры по таким работам.

Выручка, полученная от уставной деятельности (от жильцов) – стабильна на уровне 57% - 58%. Считаем такую ситуацию совершенно нормальной.

Поступления не от основной деятельности ЖСК, а от реализации машиномест по адресу Власова, 8 имеют устойчивую тенденцию к снижению как в абсолютных числах, так и в долях в общей выручке. Так, в 2023 году было реализовано 7 машиномест по цене от 770 тыс. руб. до 1 миллиона рублей за каждое. В 2024 году было реализовано 4 машиноместа по цене от 650 тыс. руб. до 1 миллиона рублей за каждое.

Кроме того, анализ первичной ОСВ по показателю выручки показал, что в 2021, 2022 годах году ЖСК занимался обслуживанием 6 корпусов – Дмитрия Ульянова, 4, к. 1 и 2, Вавилова, 48, Панферова 8, Гарибальди 17 корп. 3, Власова, 10.

Динамика прочих доходов (млн. руб.):

2019	2020	2021	2022	2023	2024
11,82	12,76	165,80	13,83	16,40	18,80

Более или менее стабильная, с умеренной тенденцией к росту в отчетных 2023 и 2024 годах

Динамика прочих расходов (млн. руб.):

2019	2020	2021	2022	2023	2024
6,81	1,99	17,96	4,36	6,11	4,66

Динамика -неопределенная

Динамика прибыли до налогообложения (млн. руб.):

2019	2020	2021	2022	2023	2024
9,158	3,351	6,615	11,95	-3,80	3,07

Заметный, трехкратный рост по итогу 2020 – 2022 годов. 2023 год – немного убыточный, в 2024 году – небольшая прибыль в размере 3 млн. руб.

Динамика чистой прибыли (млн. руб.):

2019	2020	2021	2022	2023	2024
7,33	2,666	5,34	9,55	- 3,04	2,46

Можно сказать, что деятельность кооператива оставалась прибыльной на всем протяжении отчетного периода со значительным ростом чистой прибыли за 2022 год. В 2023 году – незначительный убыток в 2023 году, небольшая прибыль в 2024 году – 2,46 млн. руб.

ПО СТРУКТУРЕ БАЛАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

МЛН. РУБ.	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Валюта баланса	5 366,22	4 857,74	4 729,85	4 732,52	4 687,37	4 672,65
Основные средства всего	5 169,06	4 313,84	4 329,69	4 330,00	4 348,10	4 335,09
в.т.ч. основные средства в форме незавершенного строительства (Власова, 8, 10)	4 371,18	3 515,76	3 515,76	3 472,54	3 472,54	3 472,54
Доля незавершенного строительства в основных средствах.	84,56%	81,50%	81,20%	80,20%	79,86%	80,10%
Доля незавершенного строительства в валюте баланса	81,46%	72,37%	74,33%	73,38%	74,08%	74,32%
Краткосрочная дебиторская задолженность	131,697	107,07	87,46	105,32	109,577	112,353
Краткосрочная кредиторская задолженность	197,344	189,89	20,49	22,22	48,297	49,08
Соотношение дебиторской и кредиторской задолженностей	66,73%	56,39%	426,84%	473,99%	226,88%	228,92%
Денежные средства	62,05	73,81	83,79	78,91	72,39	41,3

Структура баланса характерна для непроизводственной организации, актив на 97 - 98% в последние 14 (Четырнадцать) лет сформирован из показателя незавершенного строительства нового дома, по пассиву данный показатель уравнивается показателем целевого финансирования, представляющим собой целевые взносы покупателей жилья в новом доме. Такая ситуация была 6 лет назад, она сохраняется и в нынешнем отчетном году.

Доли дебиторской и кредиторской задолженностей невелики. Работа прибыльна (небольшой убыток был показан в 2023 году), рентабельна, однако эта положительная рентабельность во многом основана на поступлениях от аренды нежилых помещений – такая ситуация практически не меняется и является совершенно нормальной – как я уже говорил раньше, от 30% до 40% выручки ЖСК получает именно от аренды – считаем, что арендно – правовой отдел неплохо выполняет свою работу. В 2023 – 2024 гг. доля аренды в доходах увеличилась до 60%.

Соотношение дебиторской и кредиторской задолженностей:

- в 2019 и 2020 годах была меньше 100% - около 60%-70%. То есть, кооператив должен был больше по заключенным договорам, чем должны нам. Такая ситуация с дебиторской и кредиторской задолженностью свидетельствует об использовании кредиторской задолженности

как источника оборотного капитала, то есть, о возможности финансирования хозяйственной деятельности за счет поставщиков;

- в 2021 и 2022 годах этот показатель был на уровне 400 %- 470%, - (ЖСК ДОЛЖЕН ПОЛУЧИТЬ ОТ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЙ (Дебиторская задолженность) В ЧЕТЫРЕ РАЗА БОЛЬШЕ ТОГО, ЧТО ДОЛЖЕН УПЛАТИТЬ ЖСК);

- в отчетных 2023 и 2024 годах этот показатель снизился до уровня 230 %, положительная динамика, свидетельствующая об улучшении работы с поставщиками.

Банковские кредиты и небанковские займы на все отчетные даты отсутствуют, что безусловно, очень положительный фактор.

Следует отметить хорошие остатки живых денежных средств на расчетных счетах и на счетах капитального ремонта.

В целом, финансовое положение ЖСК можно охарактеризовать как удовлетворительное, без угрожающих тенденций.

АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО СЧЕТАМ

В настоящее время кооператив имеет 14 открытых расчетных счетов по различным направлениям деятельности. Все счета в рублях, валютные счета отсутствуют. Из 14 счетов – 10 открыты для учета накоплений для капитального ремонта по 5 обслуживаемым корпусам. Такое обилие счетов связано с тем, что ранее было открыто 5 счетов – в МИНБбанке. Потом, когда МИНБбанк готовился к закрытию, были открыты также 5 счетов для капремонта по количеству корпусов во Внешторгбанке. После слияния банка МИНБ и Промсвязьбанка, эти счета ЖСК автоматически перешли в Промсвязьбанк. Эти счета, открытые в Промсвязьбанке, не очень и нужны кооперативу – накопление средств всё равно осуществляется во Внешторгбанке – эти счета не закрываются, поскольку ими пользуются многие жители для перечисления взносов на капремонт.

Кроме этих 10 счетов, открыты:

- основной расчетный счет ВТБ для оплаты коммунальных платежей со всех корпусов;
- Промсвязьбанк арендный;
- Промсвязьбанк зарплатный;

Строительный счет, как ранее обслуживавший строительство на Власова, закрыт.

	Наименование	Банк	Валюта	Остаток на 31.12.22, млн. руб.	Остаток на 31.12.23, млн. руб.	Остаток на 31.12.24, млн. руб.
1	ВТБ КапРемонт В48	Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	руб.	10,72	11,64	6,39
2	ВТБ КапРемонт Г15/3	Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	руб.	5,98	2,49	3,95
3	ВТБ КапРемонт Дм.4/1	Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	руб.	8,14	9,94	9,73
4	ВТБ КапРемонт Дм.4/2	Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	руб.	19,43	2,32	2,04
5	ВТБ КапРемонт П8	Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	руб.	11,14	9,45	3,32
6	ПСБ КапРемонт В48	ПАО "Промсвязьбанк"	руб.	0,26	0,08	0,08
7	ПСБ КапРемонт Г15-3	ПАО "Промсвязьбанк"	руб.	0,09	0,00	0,00
8	ПСБ КапРемонт ДУ 4-1	ПАО "Промсвязьбанк"	руб.	0,16	0,00	0,00
9	ПСБ КапРемонт ДУ 4-2	ПАО "Промсвязьбанк"	руб.	0,54	0,49	0,49
10	ПСБ КапРемонт П8	ПАО "Промсвязьбанк"	руб.	0,09	0,03	0,03
	ИТОГО	СЧЕТА КАПРЕМОНТА		56,55	36,44	26,04
11	ПСБ Арендный	ПАО "Промсвязьбанк"	руб.	0,04	1,45	0,03
12	ВТБ Аренда	Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	руб.	0		9,44
13	ВТБ Расчетный	Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	руб.	17,84	25,05	4,17

	ИТОГО	РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ И ВСЕ АРЕНДНЫЕ		17,88	26,50	13,64
14	ПСБ Зарплатный	ПАО "Промсвязьбанк"	руб.	0	0,01	0,00
15	ПСБ Строительный	ПАО "Промсвязьбанк"	руб.	0,02	0,00	ЗАКРЫТ
	ВСЕГО			74,45	62,96	39,68

Нетрудно заметить, что снижение остатков денежных средств произошло за счет снижения остатка по счетам капитального ремонта. А именно:

2023:

ВТБ КапРемонт Дм.4/2 – 2023 году произведено работ на сумму 26,0 млн. руб., была Произведена замена лифтового оборудования в подъездах 1,2,3,4,5,6 в МКД Дмитрия Ульянова д.4к.2. В том же 2023 произведена замена лифтового оборудования в подъездах 6,5 в МКД Вавилова,48

2024:

- ремонт кровли в МКД Панферова,8.
- Произведена замена лифтового оборудования в подъездах 2,3,4 МКД Дмитрия Ульянова д.4к.1 и в подъездах 1,5,6 МКД Дмитрия Ульянова д.4к.2

Следует отметить, что средства на капитальный ремонт Власова, 10 аккумулируются на счетах, открытых городом и не находящихся под контролем ЖСК.

ЖИЛИЩНАЯ КОМИССИЯ

Начисления сумм квартплаты производится согласно установленным тарифам по коммунальным ресурсам и по содержанию и ремонту мест общего пользования в многоквартирных домах. Льготы по квартплате жителям, имеющим на них право, начисляются своевременно.

Задолженность жителей по оплате за коммунальные и эксплуатационные услуги:

- на 01.01.2012 г. составила 7,7 млн. руб.
- на 01.01.2013 г. составила 7,197 млн. руб.
- на 01.01.2014 г. составила 7,727 млн. руб.
- на 31.12.2014 г. составила 15,527 млн. руб.
- на 31.12.2015 г. составила 29,553 млн. руб.
- на 31.12.2016 г. составила 31,620 млн. руб.
- на 31.12.2017 г. составила 36,281 млн. руб.
- на 31.12.2018 г. составила 33,248 млн. руб. (в.т.ч. на Ульянова Дмитрия ул., дом № 4, корпус 2, Вавилова ул., дом № 48 приходилось 40% этой задолженности)
- на 31.12.2019 г. составила 36,058 млн. руб. (в.т.ч. на Ульянова Дмитрия ул., дом № 4, корпус 2, Вавилова ул., дом № 48 приходилось 52% этой задолженности)
- на 31.12.2020 г. составила 33,549 млн. руб. (в.т.ч. на Ульянова Дмитрия ул., дом № 4, корпус 2, Вавилова ул., дом № 48 приходилось 52% этой задолженности)
- на 31.12.2021 г. составила 34,29 млн. руб.
- на 31.12.2022 г. составила 34,36 млн. руб.
- на 31.12.2023 г. составила 31,77 млн. руб.
- на 31.12.2024 г. составила 36,85 млн. руб.

Задолженность членов ЖСК по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей млн. руб.	
2012	7,20
2013	7,73
2014	15,53
2015	29,55
2016	31,62
2017	36,28
2018	33,25
2019	36,06
2020	33,55
2021	34,29
2022	34,36
2023	31,77
2024	36,85

Таким образом, задолженность жильцов по квартплате колеблется на уровне – 33,2 – 36,0 млн. руб., причем половина этой задолженности приходится на Ульянова Дмитрия ул., дом № 4, корпус 2, Вавилова ул., дом № 48.

АРЕНДНО - ПРАВОВАЯ РАБОТА

Как ранее было указано в данном отчете, ЖСК получает 30%-40% выручки от аренды нежилых помещений, а доход ещё больше, с учетом того факта, что затрат здесь меньше и, следовательно, рентабельность выше.

Корпус	Площадь в корпусе, сданная на отчетную дату 31.12.21 Г., кв.м.	Площадь в корпусе, сданная на отчетную дату 31.12.22 Г., кв.м.	Площадь в корпусе, сданная на отчетную дату 31.12.23 Г., кв.м.	Площадь в корпусе, сданная на отчетную дату 31.12.24 Г., кв.м.
ул. ВАВИЛОВА д. 48	2 116,10	2 001,20	1 654,06	1 654,06
ул. ДМИТРИЯ УЛЬЯНОВА д.4, корп.2	324,6	298,4	282,8	362,7
ул. ДМИТРИЯ УЛЬЯНОВА д.4, корп.1	1 458,10	1 120,30	1 261,10	1 158,10
ул. ДМИТРИЯ УЛЬЯНОВА д.4, корп.2 стр. 2	527,1	527,1	527,1	527,1
ул. ПАНФЕРОВА,8	40,5	40,5	83,7	83,7
ул. Гарибальди д.15, корп.3	0	0	0	0
ул. Власова ,8	702	540	540	540
ИТОГО	5 168,40	4 527,50	4 348,76	4 325,66

Все договоры аренды заключаются на срок до 11 месяцев, то есть не требуют регистрации.

Арендная плата по всем договорам формируется как сумма компонент – оплаты собственно за арендуемые площади и оплаты за пользование местами общего пользования. Такой способ формирования считаем более естественным и прозрачным проверки.

Снижение площадей произошло за счет того, что в течение 2022 г. реализованы 11 машиномест.

Антропов Юрий Евгеньевич _____

Соколовский Александр Александрович _____

Щербин Василий Владимирович _____