

**Звіт ревізійної комісії за результатами перевірки договірної діяльності.
Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ПОЕТИЧНЕ» за
період з
01.01.2023 по 31.12.2023 рр.**

Ревізійна комісія (далі- Комісія), у складі Голови комісії – Скопич Світлани Миколаївни, членів комісії – Бондар Світлани Олександрівни, Новікової Людмили Анатоліївни, з відома і в присутності Голови правління ОСББ – Гомонко М.С., керуючись положеннями статуту Об'єднання та нормами чинного законодавства, провела перевірку договірної діяльності Об'єднання за період з 01.01.2023 по 31.12.2023 рр.

Для проведення перевірки ревізійна комісія протоколом № 1 від 03 січня 2024 р. запросила в голови правління Гомонко М.С. протоколи Правління, договори, первинні документи, облікові реєстри бухгалтерського обліку за 2023 рік для перевірки. Був наданий доступ до всіх необхідних документів, що знаходяться в розпорядженні Об'єднання.

Члени ревізійної комісії власноруч робили вибірку необхідних для перевірки договорів. Серед них:

1. Договір №15/11/23 від 15.11.2023р., укладений з ФОП Плахотний М.М.;
2. Договір №20/09/23 від 20.09.2023 р., укладений з Приймак А.О.;
3. Договір №04/07-2023 від 04.07.2023 р., укладений з ФОП Климюк А.І.
4. Договір №12/05/23 від 15.05.2023 р., укладений з Банченко О.А.;
5. Договір №3-06/39 про участь у витратах на утримання і ремонт будинку від 28.04.2023 р., від ТОВ «НОВОБОКС»;
6. Договір №01/03 від 01.03.2023 р., укладений з Панчихіна Л.В.
7. Договір №30/01/23 від 30.01.2023 р., укладений з ФОП Плахотний М.М.
8. Договір №4 про надання юридичних послуг від 12.12.2023 р., укладений з ФОП Верещак І.Т.;
9. Договір №12/23 про надання правової допомоги від 12.12.2023 р., укладений з Адвокат Верещак І.Т.;
10. Договір №29092023/В1 від 29.09.2023 р., укладений з ТОВ «С.І.Т.Е.К»
11. Договір 9/2 про виконання робіт від 06.09.2023р., укладений з ФОП Іванов М.М.;
12. Договір №09082023/П-2 на розробку проектно-кошторисної документації для виконання «Капітальний ремонт внутрішньобудинкових інженерних мереж в житловому будинку ОСББ «ПОЕТИЧНЕ» за адресою: м. Київ, вул. Здолбунівська, 13» від 09.08.2023 р.;
13. Договір 8/1 про виконання робіт від 01.08.2023р., укладений з ФОП Іванов М.М.;
14. Договір №26072023 від 26.07.2023 р., укладений з ФОП Максимов В. О.;
15. Договір №КЛ-20230620 про надання послуг по вивезенню твердих побутових відходів від 20.06.2023 р., укладений з ТОВ «Еко-Бокс»;
16. Договір підряду №1205/23 від 12.05.2023 р., укладений з ФОП Брусняк Е. Т.;
17. Договір №22052023/1 на виконання робіт з обстеження трубопроводів систем ЦО та ГВП від 22.05.2023 р., укладений з ТОВ «СОЛЯРІС-АКВА»;
18. Договір №08/05-2 від 08.05.2023 р., укладений з ТОВ «КСК РУФ»;
19. Договір поставки №1038 від 24.03.2023 р., укладений з ТОВ «ІВП «ЮГОВ-ПРОЕКТ»;

20. Договір про надання доступу №230002 від 27.02.2023 р., укладений з ФОП Ревич К. А.;

21. Договір про надання доступу №08/01/24 від 05.01.2024 р., укладений з ФОП Ревич К. А.;

22. Договір №2023/02-01 про надання послуг з комплексного обслуговування об'єктів від 01.02.2023 р.;

23. Договір №14-12/09 від 14.12.2023 р., укладений з ТОВ «ІНДАСТРІАЛ МЕДІА НЕТВОРК» ;

24. ДОГОВІР СЕРВІТУТУ №ОСББ/3-13 від 01.02.2023 р., укладений з ТОВ «МОЯ МЕРЕЖА» ;

25. Договір №ВП-01/08/23-19 від 01.08.2023 р., укладений з ТОВ «ЕКО-БОКС»;

26. Договір №107/2023 Про технічне та аварійне обслуговування систем центрально опалення, каналізації, гаячого та холодного водопостачання, внутрішніх будинкових електромереж, електрощитових та систем внутрішнього освітлення від 01.01.2023 р.

За результатами перевірки зауваження до договорів по формі і змісту відсутні.

На основі зроблених висновків можна розробити наступні рекомендації щодо укладання договорів з контрагентам ОСББ:

На момент підписання договору отримувати від іншої сторони актуальні реєстраційні дані.

Членами ревізійної комісії перевірено протоколи засідань Правління. В 2023 році проведено 18 засідань Правління, які оформлені протоколами № 92 - 109. Всі рішення прийнято в межах компетенції Правління згідно Статуту ОСББ «ПОЕТИЧНЕ».

За результатами перевірки зауваження до оформлення протоколів Правління та формату прийняття рішень відсутні.

За результатами перевірки протоколів Правлінню рекомендовано:

- 1. При розкритті змісту обговорюваних на засіданнях питань порядку денного детальніше конкретизувати суть запропонованих заходів, при погодженні правочинів вказувати істотні умови договорів (предмет, сума договору, строк виконання робіт, послуг/строк дії договору тощо).**
- 2. Вказати членам Правління на необхідність добросовісного виконання своїх обов'язків в частині регулярного відвідування засідань Правління, а саме: Кувичка О.О. (до 25.03.2023р.), Онищенко В.А.**

Основними напрямками статутної діяльності ОСББ в 2023 році у були:

1. Утримання /управління будинком та прибудинкової території за адресою Здолбунівська, 13, здійснення поточних робіт та ремонтів за рахунок ремонтного, резервного фондів.

2. Здійснення планових заходів з підготовки житлового комплексу до опалювального сезону;

3. Заключення договорів для здійснення Статутної діяльності на надання послуг, робіт з контрагентами та перевірка наданих робіт(послуг).

За ведення бухгалтерського обліку та складання звітності, як податкової так і бухгалтерської, відповідає правління ОСББ на чолі з Головою правління.

Ведення бухгалтерського обліку здійснює ФОП Коноплицька В.В на підставі договору про надання послуг із ведення бухгалтерського обліку без № від 1 грудня 2019р., в рамках підприємницької діяльності .

Для керівництва поточною діяльністю об'єднання обрано правління.

Правління є виконавчим органом об'єднання.

Правління має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених Статутом в рамках чинного законодавства.

Голова правління згідно Статуту ОСББ:

- забезпечує виконання рішень загальних зборів та рішень правління;
- діє без доручення від імені об'єднання та укладає в межах своєї компетенції договори та вчиняє правочини відповідно до рішень правління;
- розпоряджається коштами об'єднання відповідно до затвердженого кошторису, має право першого підпису фінансових документів об'єднання.

Аналіз ведення бухгалтерського обліку, інвентаризація перед складанням фінансової звітності

При виконанні процедур по узгоджених питаннях та аналізу застосовувались методи вибіркової документальної перевірки, аналізу документів, опитування, вибіркового аналітичного огляду, аналітичної перевірки, арифметичної перевірки документів. Для надання послуг по узгодженим процедурам надані наступні документи, які підлягали оцінці та аналізу:

Оцінці та аналізу підлягали операції фінансово-господарської діяльності та наступні документи:

1. Оборотно-сальдові відомості та аналізи рахунків за 2023р.: 10,112,13,20,311,48,71,74,79, 36,37,63,68,64,92,94;
2. Картки рахунків 48,71,74,79,92,94;
3. Плановий кошторис за 2023р. та виконання кошторису;
4. Первинні документи щодо цільового фінансування, обліку запасів, обліку основних засобів, щодо обліку витрат по наданих послугах сторонніх організацій та інші первинні документи за 2023 р.
5. Матеріали інвентаризації перед складанням фінансової звітності за 2023р.
6. Фінансова звітність та Звіт про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації.

Облікова політика ОСББ

На виконання вимог Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16 липня 1999 року № 996-XIV, національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку (далі - П(С)БО), затверджених наказами Мінфіну України, інших нормативно-правових актів, які регулюють порядок ведення бухгалтерського обліку, складання і подання фінансової звітності, з метою дотримання єдиної методики відображення в бухгалтерському обліку та звітності

проведених ОСББ операцій та порядку оцінки об'єктів обліку головою правління видано Наказ без № від 04.01.2021 року «Про облікову політику та про організацію бухгалтерського обліку».

Обрана облікова політика, в основному, відповідає діючим П(С)БО.

Дотримання вимог Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань, затвердженої наказом Міністерства фінансів України від 02.09.2014 № 879.

Для забезпечення достовірності даних бухгалтерського обліку та фінансової звітності ОСББ була проведена інвентаризація згідно з наказом №2/і станом на 01.12.23 р.:

запасів;

основних засобів, інших необоротних матеріальних активів;

дебіторської та кредиторської заборгованості.

Інвентаризація проведена перед складанням фінансової звітності та у відповідності до Інструкції № 879. Лишків, недостач під час інвентаризації не виявлено. Це вказано в протоколі інвентаризації.

Оцінка стану признаних доходів в сумі понесених витрат на здійснення статутної діяльності.

Загальними зборами (Протокол № 10 від 25.03.2023 – 09.04.2023р.) затверджено наступні внески співвласників:

- 1.внесок на утримання будинку та прибудинкової території – 4,90 грн. за 1 кв. м.;
- 2.Внесок до ремонтного фонду -0,50 грн. за 1 кв. м.;
- 3.Внесок до резервного фонду -0,20 грн. за 1 кв. м.;
- 4.Внески на утримання служби консьєржів- 192 грн. з квартири.

Загальними зборами затверджено надати дозвіл Правлінню збільшити внесок на утримання будинку без погодження з Загальними зборами у випадку збільшення вартості 1кВт електроенергії по статті кошторису "освітлення місць загального користування, енергопостачання ліфтів..." з дати такого збільшення пропорційно площі. З 01.06.2023 року вартість 1кВт збільшилася з 1,68грн до 2,64 грн. Правлінням збільшено внесок до 5,21грн.

При перевірці первинних документів за 2023р. ОСББ „Поетичне” визначено, що понесено витрат по бухгалтерському обліку та оформлених у відповідності до діючих П(С)БО у 2023р. на здійснення статутної діяльності на суму 5929250,43 грн. На цю ж суму – 5929250,43 грн. признані доходи. Відображені джерела покриття (цільове фінансування) понесених витрат, що відповідає п.16,17,18,19 П(С)БО 15 «Дохід».

Суми витрат на здійснення статутної діяльності в 2023р. 5929250,43 грн. відображені в бухгалтерському обліку ОСББ „Поетичне” та підтверджені первинними документами. Нецільового використання коштів, не на Статутну діяльність, під час вибіркової перевірки, не виявлено.

Признані доходи в бухгалтерському обліку по внескам на утримання будинку та прибудинкової території, внескам до фонду розвитку, на додаткові послуги, одноразові внески по даним бухгалтерського обліку.

Всього признані доходи на рівні понесених витрат за 2023р. складають суму 5929250,43 грн.

Облік дебіторської заборгованості

Станом на 31.12.2022р. дебіторська заборгованість складала 672920,38 (675288,53) грн.

Протягом періоду, що перевірявся, за даними бухгалтерського обліку, власникам квартир та орендарям було нараховано внесків на утримання будинку та прибудинкової території та інших внесків в сумі 5203109,66 грн, Дебіторська заборгованість на 31.12.2023р. за даними бухгалтерського обліку склала 605410,37 грн.

Облік кредиторської заборгованості

По даним бухгалтерського обліку кредиторська заборгованість на 31.12.2023р. суму склала 353160,32 грн. (в т.ч. 179269,18 грн. - Київські енергетичні послуги ТОВ)

Дебіторська та кредиторська заборгованість у фінансовій звітності відображена у відповідності до даних обліку.

Складові фактичних витрат на утримання будинку та прибудинкової території в ході здійснення Статутної діяльності ОСББ «Поетичне».

В ході ведення статутної діяльності протягом 2023 року були здійснені витрати на Статутну діяльність та відображені в бухгалтерському обліку, в основному, на підставі первинних документів:

Разом понесені витрати на статутну діяльність склали 5 929 250,43 грн.

Витрати, що відображені в обліку по методу нарахування, у 2023р. понесені на здійснення статутної діяльності ОСББ. При вибіркового аналізі нецільового використання коштів, не на статутну діяльність, не виявлено.

Амортизація ОЗ	81 659,16
Амортизація ОЗ генератори	60 614,40
Благоустрій території	21 684,65
Бухгалтерські послуги	122 550,00
Вивіз сміття та ТПВ	275 694,90
Водопостачання ХВ, ГВ (поливання газонів,прибирання)	9 990,90
Господарчі витрати	46 106,39
Диспетчерське обслуговування	69 403,68
Добровільний внесок на генератори (витрати)	108 700,00
ЄСВ на ФОП	101 337,19
Закупівля канцтоварів	2 452,00
Зарплата	460 623,59
Обслуговування техніки	6 877,01
ОСББ онлайн	5 736,00

Освітлення місць загального користування	536 631,00
Поливання дворів, клумб, газонів	14 798,54
Портмоне	1 270,35
Послуги банку	6 848,05
Послуги зв'язку	16 474,70
Послуги консьєржної служби	1 320 631,19
Послуги пультової охорони	6 600,00
Послуги різнороба	148 100,40
Поштові витрати	9 336,80
Прибирання будинку	284 527,80
Прибирання прибудинкової території	344 642,20
Прибирання снігу	8 077,54
Ремонтний фонд (витрати)	1 238 378,55
Сумма безнадежной дебиторской задолженности	1 972,44
Тех.обслуговування інженерних мереж будинку (ІТП, систем ГВП,ХВП)	194 400,00
Тех.обслуговування та ремонт протипожежної автоматики	90 880,00
Тех.обслуговування та ремонт домофонів,вхідних дверей	55 200,00
Тех.обслуговування та ремонт ліфтів	226 800,00
Юридичні послуги, судові витрати, інші послуги	50 251,00
Разом	5 929 250,43

Дотримання ОСББ П(С)БО 7 в частині обліку основних засобів та нарахування амортизації.

ОСББ основними засобами вважає матеріальні активи, які утримуються з метою використання їх для здійснення статутної діяльності, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких становить більше одного року та вартість яких більше 20000,00 грн.

Бухгалтерський облік основних засобів в ОСББ забезпечує своєчасне відображення на рахунках бухгалтерського обліку повної інформації про оцінку, надходження основних засобів, їх внутрішнє переміщення тощо), вибуття (реалізація, ліквідація, безоплатна передача, нестача, псування тощо); відображення даних про нарахування амортизації основних засобів за звітний період та їх зносу з початку корисного використання; визначення витрат, пов'язаних з підтриманням основних засобів у робочому стані (технічні огляди, поточне обслуговування), їх ремонтом і поліпшенням; визначення фінансових результатів від реалізації та іншого вибуття основних засобів; інформацією для складання звітності про основні засоби і капітальні інвестиції.

Одиницею обліку основних засобів є окремий інвентарний об'єкт.

Підставою для зарахування на баланс ОСББ основних засобів є акт введення в експлуатацію основних засобів.

Основні засоби зараховуються на баланс ОСББ за первісною вартістю з відображенням джерела фінансування.

Первісна вартість основних засобів на 31.12.2023р. – 1326147,80 грн, нарахований знос 1019691,96 грн.

Об'єктом амортизації в ОСББ є залишкова вартість основних засобів. Нарахування амортизації здійснюється протягом строку експлуатації об'єкта, який встановлюється ОСББ при визнанні цього об'єкта активом (при зарахуванні на баланс).

Нарахування амортизації проводиться щомісяця. Метод амортизації – прямолінійний.

Метод нарахування амортизації по МНМА - 100% при введенні в експлуатацію.

Облік виробничих запасів, сировини, матеріалів та правильність їх використання на статутну діяльність.

Бухгалтерський облік запасів ведеться в кількісно-сумарному виразі.

Класифікація і оцінка запасів, що використовуються для здійснення статутної діяльності, в ОСББ відповідає, в основному, вимогам П(С)БО 9 “Запаси”. Вартість окремих видів запасів обліковується на відповідних субрахунках рахунку 20 “Виробничі запаси”. Аналітичний облік запасів ведеться за кожним найменуванням.

Вибірковою перевіркою відхилень в обліку запасів не виявлено. Перед складанням фінансової звітності ОСББ проведена інвентаризація запасів. Відхилень під час інвентаризації не виявлено.

Рух грошових коштів за 2023р.

У відповідності до даних бухгалтерського обліку на 31.12.2022р. на поточних рахунках ОСББ залишок коштів 846376,71 грн. Залишок коштів на розрахункових та депозитних рахунках на 31.12.2023р. – 444874,61 грн.

Аналіз оподаткування ОСББ

Дотримання ОСББ вимог трудового законодавства.

Система оплати праці ОСББ включає перелік витрат на виплату основної заробітної плати.

Оплата праці працівників здійснювалась згідно з штатним розписом за фактично відпрацьований час, відповідно до умов роботи та у відповідності до вимог Кодексу законів про працю України.

Заробітна плата нараховувалась згідно табелів обліку робочого часу та штатного розпису.

Із зарплати працівників утримується ПДФО 18%, військовий збір 1,5% та на зарплату нараховується ЄСВ 22%.

Облік розрахунків з бюджетом.

За 2023 рік в обліку ОСББ не відображена прострочена заборгованість перед бюджетом за нарахованими податками та зборами.

ОСББ „Поетичне” сплачені наступні податки:

Податок на доходи фізичних осіб - заборгованість перед бюджетом відсутня.

ЄСВ - заборгованість по ЄСВ відсутня на 31.12.2023р.

Військовий збір - заборгованість на 31.12.2023р. перед бюджетом відсутня.

Аналіз фінансової та податкової звітності за 2023р.

Фінансова звітність мікропідприємства (ОСББ «Поетичне»), що була надана, заповнена на підставі даних бухгалтерського обліку у відповідності до П(С)БО 25, з балансовою вартістю активів у сумі 1409,2 тис. грн. та пасивом балансу у сумі 1409,2 тис. грн.

Аналіз звіту про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації за 2023р.

Звіт про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації за 2023р. заповнюється у відповідності до наказу Мінфіну № 553 від 17.06.2016р. (у редакції наказу Міністерства фінансів України від 28 квітня 2017 року № 469).

Доходи і витрати в звіті відображені на підставі даних бухгалтерського обліку і складають суму 5929250,43 грн.

Аналіз доходів та витрат по фактичному кошторису

Фактичний кошторис відповідає даним бухгалтерського обліку.

ВИСНОВКИ:

Фінансово-економічний стан Об'єднання можна оцінити як стійкий та обґрунтований, який відображає заощадливий підхід та раціональне використання коштів, що були закумульовані за рахунок економії по окремих статтях кошторису та високої платіжної дисципліни мешканців. За період, який перевірявся, були налагоджені всі процеси для безперебійного надання послуг з утримання будинку та прибудинкової території, укладені договори з постачальниками послуг, проведено аналіз стану комунікацій та проведені дуже важливі роботи, які підвищують надійність, безпеку нашого будинку та дають можливість для подальшої економії грошових ресурсів.

В Об'єднання відсутня прострочена заборгованість за надані послуги перед підприємствами-постачальниками послуг.

Ревізійна комісія наголошує правлінню на необхідності в подальшому постійно забезпечувати ефективний контроль за відповідністю фактичних показників плановим, аналізувати результати діяльності з метою дотримання кошторису та формування гнучкого бюджету на наступний період.

Даний Звіт складений у 2 примірниках. Один примірник надано Голові правління ОСББ, другий примірник зберігатиметься у документації ревізійної комісії ОСББ.

Голова ревізійної комісії:

Скопич / Скопич С. М. /

Члени ревізійної комісії:

Новікова / Новікова Л. А. /

Бондар / Бондар С. О. /

Зі звітом ознайомлені:

Голова правління ОСББ - Гомонко / Гомонко М. С. /