

**Звіт ревізійної комісії за результатами перевірки договірної діяльності.
Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ПОЕТИЧНЕ» за
період з
01.01.2024 по 31.12.2024 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 01.01.2024 по 31.12.2024 рр.

Для проведення перевірки ревізійна комісія протоколом № 1 від 10 грудня 2024 р. запросила в голови правління Гомонко М.С. протоколи Правління, договори, первинні документи, облікові реєстри бухгалтерського обліку за 2024 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 №10118322 про надання телекомунікаційних послуг від 27.12.2024р., укладений з ТОВ «НАШНЕТ»;
2. Договір №10117840 про надання телекомунікаційних послуг від 16.12.2024р., укладений з ТОВ «НАШНЕТ»;
3. Договір №1 підряду на виконання проектних робіт від 04.12.2024 р., укладений з ФОП САС В.С.;
4. Договір №ЛС-СА-15102024-04 на надання послуг з сертифікації енергетичної ефективності будівлі від 15.10.2024 р., укладений з ТОВ «ЛЕКС СТАТУС»;
5. Договір №МФГ-СА-15102024-03 на виконання робіт з технічного обстеження об'єкту нерухомого майна від 15.10.2024 р., укладений з ПП «МІДАС ФІНАНС ГРУП»;
6. Договір №10112842 про надання телекомунікаційних послуг від 22.08.2024р., укладений з ТОВ «НАШНЕТ»;
7. Договір на виконання робіт №19/08 від 19.08.2024 р., укладений з ПП Антонюк В.І.;
8. Договір №15ТО про надання послуг від 30.04.2024 р., укладений з ДП «ЕДЦ»;
9. Договір №02/04-2024 про надання послуг з прибирання місць загального користування від 01.04.2024 р., укладений з ФОП Скрипченко О. В.;
10. Договір підряду №16-04/24 від 16.04.2024 р., укладений з ТОВ «СИСТЕМИ ДЛЯ ПІДЛОГИ»;
11. Договір поставки №27-02 від 27.02.2024 р., укладений з ФОП Клапків Ю.В.;
12. Договір №2024/02-01 про надання послуг з комплексного обслуговування об'єктів від 01.02.2024 р., укладений з ФОП Грінченко Е.В.;
13. Договір про надання послуг з ведення бухгалтерського обліку №20240118 від 18.01.2024 р. укладений з ФОП Максимова Ю.В.;
14. Договір №01/10/2024/1 від 01.10.2024 р. укладений з ФОП Бушля О.В.;
15. Договір 16/09 від 16.09.2024 р. укладений з Івченко В.А.;

16. Договір про надання послуг з розміщення обладнання №089/П від 15.03.2024 р. укладений з ТОВ «Епіцентр К»;

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

18. Договір №01022024/250 про встановлення сервітуту від 01.02.2024 р. укладений з ТОВ «ПАВУТИНА ТЕЛЕКОМ»;

19. Договір №24-01-2024-МД від 01.01.2024 р. укладений з ТОВ «ФРІНЕТ»;

20. Договір компенсації №2401 від 01.01.2024 р. укладений з ТОВ «Науково-виробниче об'єднання «Інформаційні технології».

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 «ПОЕТИЧНЕ»:

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

Членами ревізійної комісії перевірено протоколи засідань Правління. В 2024 році проведено 8 засідань Правління, які оформлені протоколами № 1 - 8. 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 при складанні протоколів засідань Правління:

- детальніше описувати зміст обговорюваних на засіданнях питань порядку денного, суть запропонованих заходів;

- в описі прийнятих рішень чітко вказувати істотні умови договорів, що плануються укладатися (предмет, сума договору, строк виконання робіт, послуг, строк дії договору тощо).

Основними напрямками статутної діяльності ОСББ в 2024 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 Максимова Ю.В. на підставі договору про надання послуг із ведення бухгалтерського обліку №20240118 від 18 січня 2024р., 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 2024р.: 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 2024р. 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 2024 р.
5. Матеріали інвентаризації перед складанням фінансової звітності за 2024р.
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 Мініфіну 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 17 від 13.11.2024 року станом на 01.12.24 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 №04/1 від 19.03.2024 року року) затверджено наступні внески співвласників:

- 1.внесок на утримання будинку та прибудинкової території – 6,65 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 консьержів- 215 грн. з квартири.

При перевірці первинних документів за 2024р. ОСББ „Поетичне” визначено, що понесено витрат по бухгалтерському обліку та оформлених у відповідності до діючих П(С)БО у 2024р. на здійснення статутної діяльності на суму 5 634 291,86 грн. На цю ж суму – 5 634 291,86грн. 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 2024р. 5 634 291,86 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 2024р. складають суму 5 634 291,86 грн.

Облік дебіторської заборгованості

Станом на 31.12.2023р. дебіторська заборгованість складала 605 410,37 грн.

Протягом періоду, що перевірявся, за даними бухгалтерського обліку, власникам квартир було нараховано внесків на утримання будинку та прибудинкової території та інших внесків в сумі 9 251 286,00 грн, Дебіторська заборгованість на 31.12.2024р. за даними бухгалтерського обліку склала 1 964 828,32 грн.

Облік кредиторської заборгованості

По даним бухгалтерського обліку кредиторська заборгованість на 31.12.2024р. суму склала 86 925,38 грн.

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 2024 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 5 634 291,86 грн.

Витрати, що відображені в обліку по методу нарахування у 2024р. понесені на здійснення статутної діяльності ОСББ. При вибіркового аналізі нецільового використання коштів, не на статутну діяльність, не виявлено.

Амортизація МНМА	4 200,00
Амортизація ОЗ	36 446,24
Амортизація ОЗ генератори/СЕС/сист.рез.живл.	66 124,80
Благоустрій території	7 746,53
Бухгалтерські послуги	125 400,00
Вивіз сміття та ТПВ	240 776,00
Витрати на проведення загальних зборів,поштові витрати	12 426,00
Водопостачання ХВ, ГВ (поливання газонів,прибирання)	10 187,10
Господарчі витрати	77 020,89
Дезінфекція	7 000,00
Диспетчерське обслуговування	71 233,68
Електроенергія (матеріали)	2 200,00
ЄСВ на ФОП	128 149,16
Закупівля канцтоварів	4 966,31
Зарплата	582 496,21
Обслуговування техніки	8 500,00
ОСББ онлайн	5 736,00
Освітлення місць загального користування	555 314,14
Пожежна безпека	3 825,00
Поливання дворів, клумб, газонів	17 286,64
Портмоне	1 551,88
Послуги банку	6 675,21
Послуги доставки	3 010,00
Послуги зв'язку	17 012,00
Послуги консьержної служби	1 480 788,00
Послуги нотаріуса	4 850,00
Послуги пультової охорони	6 840,00

Послуги різнороба	178 125,00
Поштові витрати	1 725,98
Прибирання будинку	391 994,40
Прибирання прибудинкової території	380 705,60
Прибирання снігу	8 727,54
Промивання теплообмінників	21 600,00
Ремонтний фонд (витрати)	438 020,55
Тех.обслуговування інженерних мереж будинку (ІТП, систем ГВП,ХВП)	222 100,00
Тех.обслуговування та ремонт протипожежної автоматики	83 576,00
Тех.обслуговування та ремонт домофонів,вхідних дверей	67 450,00
Тех.обслуговування та ремонт ліфтів	277 160,00
ТО системГВП,ХВП,ІТП (повірка манометрів,лічильників тепла)	27 000,00
Юридичні послуги, судові витрати, інші послуги	48 345,00
Разом	5 634 291,86

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 31.12.2024р. – 3 437 674,41 грн, нарахований знос 1 143 704,61 грн.

Об'єктом амортизації в ОСББ є залишкова вартість основних засобів. Нарухування 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 2024 р.

У відповідності до даних бухгалтерського обліку на 31.12.2024 р. на поточних рахунках ОСББ залишок коштів 444 874,61 грн. Залишок коштів на розрахункових та депозитних рахунках на 31.12.2024 р. – 1 353 499,02 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%, з 01.12.2024р. 5% та на зарплату нараховується ЄСВ 22%.

Облік розрахунків з бюджетом.

За 2024 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 31.12.2024р.

Військовий збір - заборгованість на 31.12.2024р. перед бюджетом відсутня.

Аналіз фінансової та податкової звітності за 2024р.

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 5 622,7 тис. грн. та пасивом балансу у сумі 5 622,7 тис. грн.

Аналіз звіту про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації за 2024р.

Звіт про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації за 2024р. 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 5 634 291,86 грн.