

«Утверждаю»

Директор ООО «УК «Мой дом»

Е.С. Розенталь

Годовой отчет
ООО «Управляющая компания «Мой дом» за 2009 год

г. Хабаровск

2010 г.

Содержание:

I. Введение

II. Отчет о поступлении и расходовании денежных средств в период с 01.01.2009 по 31.12.2009г.

III. Отчет об исполнении плана работ и сметы расходов за 2009 г.

IV. Предложения на 2010г.

Введение

ООО «УК Мой дом» в отчетном периоде с 01.01.2009 по 31.12.2009 г. оказывало услуги в сфере управления содержанием и текущего ремонта многоквартирных домов. Обслуживание осуществлялось на основании заключенных договоров.

Перечень домов находящихся в управлении компании.

- г. Хабаровск, ул. Семашко д. 20 (договор управления МКД №1 от 01.07.2009 г с ТСЖ «Семашко», утвержденный решением общего собрания членов ТСЖ «Семашко», протокол №2 от 01.07.2009 г.)
- г. Хабаровск, ул. Марсовая д. 3 (договор управления МКД №2 от 01.10.2009 г. с ТСЖ «Уют», утвержденный решением правления ТСЖ «Уют», протокол № от 22.09.2009 г).
- г. Хабаровск, ул. Краснореченская д. 165 А (договор бухгалтерского обслуживания № 3, от 01.11.2009 г).

Поступление и расходование денежных средств в период с 01.07.2009 по 31.12.2009г.

1.1. Фактически полученные денежные средства ООО «УК «Мой дом»

Таблица 1

Доходы Управляющей компании

№	Статьи доходов	Сумма (руб.)
1.	Договор № 1 (ТСЖ «Семашко»)	
	Сальдо на 01.07.09.	
	Начислено за период	1 558 939,65
	Оплачено за период	1447151,72
	Долг на 01.12.09	111 787,93
2.	Договор № 2 (ТСЖ «Уют»)	
	Сальдо на 01.10.09.	

	Начислено за период	626336,76
	Оплачено за период	617557,84
	Долг на 01.12.09	8778,92
3.	Договор № 3 (ТСЖ «Сириус»)	
	Сальдо на 01.10.09.	
	Начислено за период	45800
	Оплачено за период	22900
	Долг на 01.12.09	22900
4.	Договор «Дозор»	
	Сальдо на 01.11.09.	
	Начислено за период	10000
	Оплачено за период	10000
	Долг на 01.12.09	0
5.	Договор «Дальсвязь»	
	Сальдо на 01.10.09.	
	Начислено за период	7500
	Оплачено за период	7500
	Долг на 01.12.09	0
6.	Договор «Рэдком»	
	Сальдо на 01.10.09.	
	Начислено за период	774,19
	Оплачено за период	0
	Долг на 01.12.09	774,19
7	Договор Интернет Плюс	
	Сальдо на 01.10.09.	
	Начислено за период	3500
	Оплачено за период	1400
	Долг на 01.12.09	2100

8	Договор банно-прачечный комплекс	
	Сальдо на 01.10.09.	
	Начислено за период	500
	Оплачено за период	0
	Долг на 01.12.09	500
9.	Доходы по разовым договорам	
	Долг на 01.07.09.	
	Начислено за период	70252
	Оплачено за период	70252
	Долг на 01.12.09	0
	Прочие доходы	
	Уставной капитал	14000
	Беспроцентный займ	27000
	Итого долг на 01.07.09.	
	Итого начислено за период	2635390,53
	Итого оплачено за период	2217761,56
	Итого долг на 01.12.09	444628,97

1.2. Фактические расходы

Таблица 2

Расходы Управляющей компании

№	Статьи расходов	Сумма (руб.)
1.	АУП	435317,76
1.1	ФОТ с НДФЛ (директор, зам.директора, диспетчер)	235465,0
1.2	ЕСН	33437,52
1.3	Оборудование	101069,54

1.4	Обслуживание банковского счета	2260,19
1.5	З/плата слесаря по договору подряда	28736
1.6	ЕСН	4080,51
1.7	Вода	2410
1.8	Приобретение программного продукта	27859
	Итого расходов АУП	435317,76
2	ТСЖ «Семашко»	1359408,07
2.1	ФОТ с НДФЛ (управляющий, слесарь, бухгалтер, электрик, дворник, уборщица, мусоропроводчик)	512233,22
2.2	ЕСН	73038,18
2.3	Услуги связи	16790,35
2.4	Канцтовары, картриджи, услуги программиста	27796,06
2.5	Обслуживание банковского счета	10695,74
2.6	Аренда помещения	61892
2.7	Оборудование	47703,06
2.8	Транспортные расходы	13729
2.9	Программное обеспечение	27801,02
2.10	Страхование ответственности	8280
2.11	Материалы	37356,92
2.12	Прессовка, промывка системы отопления	7200
2.13	Расходы по постоянным договорам	
2.13.1	РКЦ (ведение регистрационного учета)	
	Сальдо на начало периода	0
	Работ по акту	23808,4
	Фактическая оплата	23808,4
	Сальдо на конец периода	0
2.13.2	Хабавтотранс (вывоз ТБО)	
	Сальдо на начало периода	0
	Работ по акту	139902,38

	Фактическая оплата	139902,38
	Сальдо на конец периода	0
2.13.3	Селена-лифт (обслуживание лифтового хозяйства)	
	Сальдо на начало периода	0
	Работ по акту	154697,74
	Фактическая оплата	154697,74
	Сальдо на конец периода	0
2.14	Расходы по разовым договорам	
2.14.1	Освидетельствование лифтового хозяйства	
	Сальдо на начало периода	0
	Работ по акту	30000
	Фактическая оплата	30000
	Сальдо на конец периода	0
2.14.2	Замена электросчетчиков на 2-х тарифные	
	Сальдо на начало периода	0
	Работ по акту	30000
	Фактическая оплата	30000
	Сальдо на конец периода	0
2.14.3	Диспетчеризация лифтов	
	Сальдо на начало периода	0
	Работ по акту	55244
	Фактическая оплата	55244
	Сальдо на конец периода	0
2.14.4	Ремонт кровли	
	Сальдо на начало периода	0
	Работ по акту	31000
	Фактическая оплата	31000
	Сальдо на конец периода	0

2.14.5	Ремонт межпанельных швов	
	Сальдо на начало периода	0
	Работ по акту	41700
	Фактическая оплата	41700
	Сальдо на конец периода	0
2.15	Прочие расходы	
	Расчет тепловых потерь	8540,0
	Итого расходов Семашко	1359408,07
3	ТСЖ «Уют»	409828,65
3.1	ФОТ с НДФЛ (управляющий, бухгалтер, слесарь, электрик, дворник, уборщица, мусоропроводчик)	205003
3.2	ЕСН	29110,43
3.3	Транспортные расходы	3600
3.4	Канцтовары картриджи, услуги программиста	25500
3.5	Аренда помещений	21000
3.6	Страхование ответственности	3000
3.8	Обслуживание банковского счета	1915,79
3.9	РКЦ (ведение регистрационного учета)	
	Сальдо на начало периода	0
	Работ по акту	2564,1
	Фактическая оплата	2564,1
	Сальдо на конец периода	0
3.10	Обслуживание лифтового хозяйства	
	Сальдо на начало периода	0
	З/плата лифтеров	103446
	ЕСН	14689,33
	Техническое обслуживание по актам	48000
	Фактическая оплата	118135,33
	Сальдо на конец периода	48000

	Итого расходов Уют	409828,65
	Итого расходов	2204554,48

III. Отчет об исполнении плана работ и сметы расходов за 2009 г.

3.1. Исполнение плана работ и сметы ТСЖ «Семашко»

Запланированные работы в смете расходов ТСЖ «Семашко» выполнены в полном объеме. По некоторым статьям объем выполненных работ был несколько расширен, за счет средств незапланированных расходов и сэкономленных денег.

В большем объеме выполнены работы по ремонту кровли и межпанельных швов.

Существенной экономии удалось добиться по некоторым статьям, а именно:

- установка двухтарифных приборов учета
- приобретение материалов
- аварийное сантехническое обслуживание
- Промывка и прессовка системы отопления

Не был заключен договор обслуживания ВДГО, соответственно средства, запланированные в смете не расходованы. Расходы электроэнергии на лифты и освещение мест общего пользования оплачивались со счетов ТСЖ, и следовательно не освоены УК. Имели место и перерасходы по некоторым статьям, такие как

- Канцтовары и обслуживание программного обеспечение. Это связано с первоначальной настройкой программы, которая потребовала большего вмешательства программиста. Для снижения % ставки сбербанка до 1,3%, сотрудниками банка предъявлены требования организации электронного документооборота, обязательного наличие штрих-кодов на квитанциях, для возможности оплаты через терминал. Для проведения вышеуказанных работ мы вынуждены ввести дополнительную штатную единицу - программиста.
- Приобретение оборудования в несколько раз превысили первоначально запланированные суммы. Большая часть оборудования,

в конечном счете приобретена на средства чистой прибыли компании (рентабельности)

- Обслуживание банковского счета также в несколько раз превысили планируемые объемы расходов. Основной причиной явилась комиссия за выдачу з\платы сотрудникам на банковские карты.
- Небольшое преувеличение лимитов сметы произошло по статьям расходы на услуги связи, вывоз ТБО, страхование ответственности УК

Фонд заработной платы выполнен полностью. Анализ по данным статьям сметы объективно произвести не представляется возможным ввиду включения в ФОТ компенсации отпускных.

В состав незапланированных работ включены:

- Расчет тепловых потерь
- Приобретение программных продуктов
- Обслуживание оргтехники и программного обеспечения
- Страхование ответственности УК
- Услуги связи
- Вывоз ТБО
- Ремонт кровли
- Ремонт межпанельных швов

В результате проведенной работы по понуждению к заключению договоров предприятий так или иначе пользующихся элементами здания удалось заработать для нужд ТСЖ «Семашко» дополнительные средства, на эту сумму уменьшена стоимость оказываемых услуг ТСЖ в декабре 2009 года.

Таблица 3

Статьи экономии и суммы относительно смет

№	Статьи экономии	Сумма сэкономленных средств (руб)
1	Материальные расходы	22643,08
2	Транспортные расходы	671

3	Техническое и аварийное обслуживание ВДГО	22860
4	Расходы электроэнергии на МОП	60000
5	Расходы электроэнергии на лифты	42000
6	Промывка и опрессовка системы отопления	22800
7	Незапланированные расходы	6796,54
8	Вывоз крупногабаритного мусора	3000
	Итого	180770,62

Таблица 4

Дополнительные доходы для нужд ТСЖ «Семашко»

№	Источник получения доходов	Сумма (руб)
1	ЧОП «Дозор»	10000
2	Дальсвязь	7500
3	Интернет плюс	1400
4	Банно-прачечный комплекс	500
	Итого:	19400

Таблица 5

Статьи перерасхода и суммы относительно смет

№	Статьи перерасхода	Сумма (руб)
1	Приобретение оборудования	113775
2	Аренда офисного помещения	18092
	Итого:	131867

Резюме: Все что отражено в цифрах закономерно. Учитывая период становления предприятия.

Проведена большая работа по формированию доходов ТСЖ, а именно установка двух тарифных приборов учета электроэнергии позволило добиться экономии денежных средств в размере 20-25 тыс. в месяц. Заключенные договоры с предприятиями позволили достичь уверенного дохода в размере 7-7,5 тыс. руб. в месяц.

Произведены работы по диспетчеризации лифтового хозяйства, благодаря чему удалось сократить штат лифтеров и соответственно расходы на содержание лифтового хозяйства

В результате проведенной работы выявились определенные трудности в установку прибора учета тепловой энергии. Для его установки необходимо произвести строительство магистрального трубопровода по зданию. Ориентировочная стоимость работ по проекту 500 тыс. рублей.

Не удовлетворена, осталась заявка на содействие в проведении капитального ремонта (185 ФЗ).

Устранена серьезная проблема отсутствия канализационного выпуска 2-го подъезда. Произведено его строительство собственными силами без привлечения дополнительного финансирования.

Утвержден вопрос взимания платы за использование межэтажных помещений на общем собрании членов ТСЖ, проводится работа по выявлению хозяев вышеуказанных помещений.

Предложения:

1. Произвести финансовое планирование и монтаж датчиков движения в карманах подъездов (ориентировочная стоимость работ 75 тыс. рублей). Это позволит достичь экономии порядка 5-6 тыс. рублей в месяц.

2. Запланировать средства на строительство трубопровода по подвалу и установки узла учета тепловой энергии.

3.2. Исполнение плана работ и сметы ТСЖ «Уют»

Работы, запланированные в смете, выполнены в полном объеме. Неосвоенные остались средства за услуги связи 2100 рублей, на эту сумму уменьшен счет за оказанные услуги за декабрь 2009 года.

Проведенные работы:

- Восстановлена работа домофонов во всех подъездах, принято общим собранием членом ТСЖ заключить договор на обслуживание домофонного хозяйства с 01.12.2009. Договор заключен с ИП «Бочко» (группа компаний Востокавтоматика)
- Установлены двух тарифные приборы учета электрической энергии. К расчету остаются не принятые в связи с процессом аннулирования индивидуальных договоров жильцов с Энергосбытом.
- Произведена реконструкция ВРУ
- Удалось достичь удешевления обслуживания лифтового хозяйства, за счет перевода в штат Управляющей компании лифтеров и пересмотра договорной цены за техническое обслуживание лифтов с ООО Селена-лифт. Расходы сокращены с 76000 рублей до 40000 рублей в месяц.

За время обслуживания объекта выявлены следующие недостатки:

- Неудовлетворительное состояние подъездной проводки 3-го подъезда
- Электрические счеты частично требуют реконструкции и замены
- В плохом состоянии находится лифтовое хозяйство

Предложения:

1. Продолжить работу по снижению стоимости обслуживания лифтового хозяйства, путем сокращения штата лифтеров и вывод диспетчерской связи на центральный пульт ООО «Селена-лифт» (в районе Южнопортовой).
2. Принять к расчету общедомовые двух тарифные приборы учета электроэнергии соответственно перейти на расчеты людей за потребленную электроэнергию с ТСЖ.
3. Запланировать в смету 2011 года установку датчиков движения в карманах подъездов, с целью сокращения расходов на освещение мест общего пользования.
4. Запланировать в смету 2011 года работы по замене магистрального электрокабеля в 3-м подъезде и частичную замену электрощитов.

