

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
по показателям финансово-хозяйственной деятельности
МУП «Жилкомсервис» Бежицкого района г.Брянска за 2022 год

Муниципальное унитарное предприятие «Жилкомсервис» Бежицкого района г.Брянска: Организационно-правовая форма – унитарное предприятие; Юридический адрес: 241035, г.Брянск, ул.Воронежская, д.1 (административное здание по ул.Молодой Гвардии, д.18 – изъято из хозяйственного ведения); Учредитель – Брянская Городская администрация; Вид деятельности – техническое обслуживание и содержание жилого фонда, платные услуги населению и юридическим лицам, коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению; Среднесписочная численность на предприятии за год составила – 140 чел.. Деятельность предприятия заключается в обслуживании жилищного фонда и оказании платных услуг населению и юридическим лицам, оказание коммунальных услуг отопления и горячего водоснабжения от котельных находящихся в хозяйственном ведении.

Средняя обслуживаемая площадь в управлении компании за 2021 год – составляла 273 тыс.м², а по итогам за 2022 год составила – 264,8 тыс.м²; снижение показателя на 3% к прошлому году, или на 8,2 тыс.м² (расторгли договор управления МКД по ул.Дружбы, 16 – с 01.02.2022г. и пер.Кирова, 122 – с 01.10.2022г.).

Обслуживаемая площадь на 01.01.2023 года составила 260,95 тыс. кв.м., в том числе многоквартирные дома по договорам управления 66 шт. площадью 231,67 тыс. кв.м., дома с непосредственной формой управления 41 шт. площадь 22,98 тыс. кв.м., техническое обслуживание нежилых помещений площадью 6,3 тыс. кв.м.. В настоящий момент предприятием проводится активная работа, с населением проживающим в жилом фонде бежицкого района, по привлечению к обслуживанию многоквартирных домов. В феврале и марте проведена встреча с представителями трех многоквартирных домов по вопросу перехода в управление.

На конец отчетного периода остатки средств на счетах составили 56 тыс. руб., что значительно ниже прошлого года (858,6т.р.). Отсутствие средств на счетах объясняется выплатой в полном объеме заработной платы за декабрь месяц, и связано это с внесенными изменениями в налоговое законодательство.

Совокупный доход предприятия по итогам 2022 года составил 152280,2 тыс. руб., или 96% к уровню прошлого года (158569,2 тыс. руб.). Снижение объема обслуживаемых площадей оказало влияние на сокращение дохода по основному виду деятельности, так же перевод многоквартирных домов на заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями повлиял на сокращение доходов от предоставления коммунальных услуг населению (на 20% к прошлому году).

Анализируя доходы от прочих видов деятельности в сравнении с прошлым годом отмечается рост 168,4%. Основной прирост дохода достигнут на участке автономных котельных (181,6% к прошлому году), и связан с приходом новых котельных (ул.Сталелитейная, ул.Карачевское шоссе, ул.2-я Почепская) и снижения сумм доходов по участку котельных в 2021 году при проведении корректирующих (уменьшающих) начислений за техническое обслуживание котельной ул.Дзержинского,51 (1487т.р.) и уменьшение начислений за отопление и горячее водоснабжение ООО «Жилсервис» (2460т.р.). Рост прочих платных услуг к прошлому году в 2,2 раза связан с увеличением заявок на замену индивидуальных приборов учета (электроэнергии и водоснабжения), объявления о необходимости замены были даны РСО на многоквартирных домах. Пересмотр цены договоров по техническому обслуживанию нежилых помещений (с юрлицами и ИП) позволило увеличить доход к прошлому году (105,6%), при потере дохода от сдачи складских помещений в аренду (реализовано в 3-м квартале здание ул.Болховская,4). Снижение доходов (95,5%) по размещенному оборудованию связано с уходом многоквартирных домов из обслуживания компании, соответственно сокращено количество размещенного оборудования.

Наличие прочих доходов связано с реализацией основных средств (здание ул.Болховская,4) на сумму 3155 тыс. руб..

Расходы по предприятию за 2022 год составили 152190,5 тыс. руб., или 96% к уровню прошлого года, это снижение связано с сокращением обслуживаемых площадей, а также переходом многоквартирных домов на заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями. Снижение расходов на предоставление коммунальных услуг населению от ресурсоснабжающих организаций составило на 12,5% к прошлому году.

Значительный рост затрат в денежном и процентном выражении допущен по участку котельных (на 5134,2т.р. или 141,5%), т.е. на коммунальные услуги (газ, вода, электроэнергия) для оказания услуг теплоснабжения и горячего водоснабжения от обслуживаемых котельных. Рост затрат на коммунальные услуги для участка котельных связан с отражением в расходах затрат по обслуживаемой по Поручению Главы брянской городской администрации котельной ул.2-я Почепская, 36А, и до разносной части затрат четвертого квартала прошлого года, а также ростом цен на коммунальные услуги (газ и электроэнергия).

Рост расходов допущен по статье амортизация 108,3% - причина в постановке на учет в 1 квартале 2021г. переданных модульно-блочных котельных ул.Сталелитейная,5Б и Карачевское шоссе 4км. строение 1В, а также установка дорогостоящего оборудования (котла отопления) на пр-т.Станке Димитров,69 в декабре 2021 года.

Налоговые платежи сопоставимы показателю прошлого года (102,5%).

Расходы на оплату труда с начислениями в сравнении с прошлым годом составили 106,9%. Их рост связан с индексацией уровня оплаты труда в связи с законодательным ростом минимального размера оплаты труда с 1 января на 8,6%, а с 1 июня на 10%, таким образом сокращение численности персонала не позволило снизить расходы на оплату труда.

Расходы материальных затрат к прошлому году составили 74,9%, что ниже и к плановым показателям. Сложившаяся ситуация с материальными затратами отрицательно сказывается на планах текущего ремонта многоквартирных домов.

По итогам за год на предприятии рост управленческих расходов составил 127,1% и связан с ростом цен на канцтовары и расходные материалы к офисной технике, а также вынужденной подготовке кадров: обучение специалиста по закупкам и специалиста по охране труда (уход в декретный отпуск).

Значительно сокращены в прошедшем году затраты на услуги сторонних организаций 60,7%, изменения связано с финансированием этих затрат по остаточному принципу из-за блокировки счетов и изъятия (списания) средств на погашение образовавшейся задолженности за газ и электроэнергию приобретаемые для нужд котельных. Описанная ситуация отрицательно влияет на приобретение материалов и услуги сторонних организаций для осуществления ремонтов многоквартирных домов, так как изымаются средства (с расчетного счета) поступающие за содержание многоквартирных домов, и направляются на погашение долгов образовавшихся при обслуживании котельных.

Прочие расходы предприятия по итогам за год выросли и составили 187,8%, их рост связан с оплатой госпошлины по суду (значительная доля проигранные дела) и со списанием остаточной стоимости реализованного основного средства (ул.Болховская,4 – склады) в сумме 455,3 тыс. руб..

Предприятие осуществило запуск оборудования (по Поручению Главы брянской городской администрации) с 24.09.2021 года, и проводило дальнейшую эксплуатацию котельной по ул.2-я Почепская, 36А в течении 2022 года. С 18 октября 2022 года данная котельная обслуживается ГУП «Брянсккоммунэнерго».

Чистая прибыль предприятия по итогам за год составила 71,77 тыс. руб., и она будет ниже показателя прошлого года (98,8%). Основными факторами влиявшим на снижение прибыли явились расходы на участке котельных и рост уровня оплаты труда, а также не планируемые прочие расходы (госпошлины и возмещения убытков). Рентабельность работы предприятия по чистой прибыли в 2022 году была аналогична прошлому году и составила 0,05%.

Дебиторская задолженность на 31.12.2022г. составила 32877,4 тыс. руб., или 128,9% к аналогичному периоду прошлого года, основной причиной роста дебиторской задолженности является рост неплатежей населения за оказанные жилищно-коммунальные услуги (126,1%).

С данной задолженностью ведется постоянная работа в течении года:

- подано 173 исковых заявлений и заявлений о выдаче судебных приказов на общую сумму 7320,2 тыс. руб.;
- вынесено судом и направлено на исполнение 172 судебных приказа на общую сумму 4923,3 тыс. руб.;
- направлено претензий собственникам и нанимателям по 265 лицевым счетам на сумму 8852,2 тыс. руб.;
- между предприятием и населением заключены соглашения о рассрочке оплаты имеющейся задолженности (8 шт.) на сумму 728,2 тыс. руб.;
- В результате проводимой работы поступило 8799,6 тыс. рублей, из них:
 - взыскано судебными приставами-исполнителями УФССП по Брянской области 1453,9 тыс. рублей;
 - оплачено должниками по соглашениям о рассрочке 628 тыс. руб.;
 - добровольно оплачено через кассы ООО РИРЦ и отделения Сбербанка на общую сумму 6717,8 тыс. руб..

Из общей суммы дебиторской задолженности, просроченная составляет 1717,3 тыс. руб., или 5,2%. Работа по взысканию долга с ОАО «Бежизагражданстрой», ООО «ТД Промбетон», ОАО «Строитель» проведена в полном объеме, и вынесены решения Арбитражного суда Брянской области, решения суда вступили в силу, исполнительные листы направлены в службу судебных приставов для взыскания, но в связи с тем, что контрагенты признаны банкротами и в отношении их введена процедура конкурсного производства, требования предприятия включены в реестр очередности удовлетворения в третью очередь. По исполнительному листу, выданному Арбитражным судом Брянской области в отношении ООО УК «Десна», заключено соглашение о погашении задолженности (погашено за год 90,3 тыс. руб.).

Кредиторская задолженность на 31.12.2022г. составила 40550,9 тыс. руб. или 113,2% к аналогичному периоду прошлого года. Рост задолженности связан с увеличением неплатежей населения за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги. Предприятие работало с периодически приостановленными расчетными счетами, а списанные денежные средства направляются на погашение задолженности за поставленные газ и электроэнергию для нужд котельных.

Балансовая и остаточная стоимость основных средств находится на уровне прошлого года и соответственно составила 99,7% и 98,2%.

В 2022 году изменилась занимаемая площадь на праве хозяйственного ведения, учтена площадь административного здания по ул.Воронежская,1. В показателе прошлого года она не отражалась.

Среднесписочная численность за год составила 140 чел. или 94% к прошлому году, а фактическая численность работников на конец года равна 133 чел. Снижение среднесписочной численности составило 9 чел., связано с сокращением обслуживаемых многоквартирных домов и площадей, а так же с оптимизацией численности административно управленческого персонала.

Среднемесячная заработная плата одного работающего составила 19070 руб., рост к прошлому году (17368 руб.) на 109,8%. Этот рост среднемесячной заработной платы связан с проведенной индексацией должностных окладов в связи с увеличением минимального размера оплаты труда (на 10%) с 01.06.2022 года.

Среднемесячная заработная плата руководителя выросла по итогам за год и рост в значительной степени обусловлен прекращением трудовых отношений с предыдущим руководителем и компенсационными выплатами уволившемуся (с 01.12.2022г.) руководителю.

Доля заработной платы в издержках обращения на предприятии по итогам года составила 45,37%, что сопоставимо прошлому году (45,49%).

Остаток средств по специальным фондам, образованным за счет прибыли в прошедшем году не изменился.

На 2023 год предприятием разработана, согласована и утверждена Программа деятельности муниципального предприятия. Основными мероприятием повышения эффективности будет увеличение дохода от основной деятельности (оказание услуг содержания и текущего ремонта) за счет привлечения на обслуживание жилого фонда, и сокращение расходов на участке автономных котельных, а также перевод многоквартирных домов на прямые договора между населением (абонентами) и ресурсоснабжающими организациями.

Выполнение намеченных мероприятий позволит достичь рентабельности предприятия, и эффективности деятельности по показателю чистой прибыли в сумме 200 тыс. рублей.

И.О. Директора предприятия

Ю.В. Малахов

Главный бухгалтер

Е.Ю. Витебская

