

# СЧЕТОВОДСТВО- ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ

Разяснения за начина на осчетоводяване на приходите и разходите в Етажната ни собственост, както и за тълкуване на годишния индивидуален отчет

## ГОДИШЕН БЮДЖЕТ

### ПРИХОДИ

- От месечни вноски
- От върнати заеми за предишни периоди
- От продажба на чипове
- други

### РАЗХОДИ

- За управление
- За почистване
- За поддръжка на асансьор
- За материали
- За ток и вода
- За банкови такси
- други

Има приета методология на Общо събрание и принципи, на които се извършва счетоводството, както и приет размер на месечните вноски. Приходите се събират по така приетите месечни вноски според брой живущи и наличие/липса на куче. Веднъж годишно се изчисляват дадените заеми (ако има такива), изразходваните средства за ремонти (по идеални части) и върнатите заеми.

Определя се размера на месечните вноски и всички събрани средства отиват в една обща каса



В резултата на това в касата или ИМА пари, или НЯМА пари; парите се третират като „обща“ и принадлежат „на всички“



- Определя се размера на месечните вноски и събраните средства отиват по индивидуалната партида на всеки апартамент. Размерът е само ориентир с каква скорост да захранваме касичката си, може да внасяме различни суми всеки месец или да внесем сума за няколко месеца или година.
- Всеки обект си има собствена касичка, съхраняваща средствата на индивидуалната му партида



- Всеки собственик на обект знае:
  1. точно колко пари има в сметката си
  2. дали е взел заем в предишен период, размера на заема
  3. дали е дал заем в предишен период на затруднени съседи, размера на дадения заем
  4. колко пари е получил обратно от върнатите заеми, дадени на затруднени съседи в предходни периоди

## ПРЕДИМСТВА

1. Лесно водене на счетоводството:

- изчислява се сумата на получените средства и сумата на изразходваните средства.  
Разликата е наличността в касата

2. Няма нужда от съхраняване на парични средства, защото в общия случай такива няма

1. В касата има винаги налични средства, но не всеки обект има еднакъв размер налични средства.
2. Всеки собственик на обект във входа знае:
  - точно колко пари има в сметката си
  - дали е взел заем в предишен период, размера на заема
  - дали е дал заем в предишен период на затруднени съсед, размера на дадения заем
  - колко пари е получил обратно от върнатите заеми, дадени на затруднени съсед в предходни периоди
3. Може да се плащат вноските на по-голям период (тримесечие, шестмесечие или дори за цялата година наведнъж). Това обикновено не затруднява поемането на текущите разходи във входа.
4. На Общо събрание при вземане на решение за извършване на разход се обсъжда по същество разумността на разхода и ефективността му, а не се обсъжда как ще се събират средствата (с малки изключения те са вече налични по индивидуалните партиди на обектите )
5. Има добри съседски отношения, защото няма дразги на тема кой колко е дал за входа или пък кой колко не е дал
6. Чрез малки месечни вноски за всеки обект се натрупват резервни средства по партидата и се разполага с тях при решение на Общо събрание за извършване на разход или при спешни случаи
7. При необходимост, може да се подаде съдебен иск към недобросъвестен съсед. Дължимите средства за три години назад ще бъдат ясно видими и като приходи, и като разходи. Съдебният иск ще бъде уважен.
8. Списъкът с броя живущи е динамичен и се обновява всеки месец, съответно изчисляването на приспадащите се разходи се изчислява всеки месец за всяка отделна фактура.

## НЕДОСТАТЪЦИ

1. Задължително вноските се правят за текущия месец.
  2. Касата няма наличност, защото никой не иска да пълни „обща“ каса
  3. При спешни случаи няма налични пари да се поеме разхода
  4. Има вечни дразги кой „издържа“ входа и колко души живеят в този или друг апартамент
  5. При планирани разходи, взети на Общо събрание, изпълнението става едва след като се съберат средства от всички обекти (тъй като е практически невъзможно, се стига дотам да се събират повторно средства от съвестните и заинтересованите да се извърши ремонта. Така те плащат повече, а някои не плащат нищо!)
  6. Съдебен иск е почти сигурно, че ще „падне“ в съда, поради твърде общото водене на счетоводството. Не може да се предявява иск по периоди назад, а само за текущо неплатена вноска за някой ремонт например. В общия случай дори за завеждането на иска няма налични пари в касата.
1. Трудно водене на счетоводството, защото не е само „взел“, „дал“ и „салдо“. Изчисляват се заемните средства за тригодишен период назад, както и се изчисляват приходи за всеки обект при връщане на тези заети средства.
  2. Има необходимост от съхраняване на наличните средства в банка

## ПРИНЦИПИ

### КОНТРОЛИРАНЕ НА ПРИХОДИТЕ = ПРАЗНА КАСА

1. Измислят се много „точни“ и „справедливи“ начини за изчисляване на приходите: на брой живущ, на брой ползващ асансьор, на брой раздадени чипове за входна врата, дали се качваш пеша по стълбите и т.н., защото има недоверие в „общата“ каса.

Тъй като вноските и методологията се гласуват на Общо събрание предварително за 1-2 години напред, то те са прогнозни и не могат гъвкаво да отразят всевъзможните промени, които настъпват в живия живот, а в един вход живеят около 100 души – следователно винаги вноските се усещат като *несправедливи*.

2. Разходите за фонд ремонт се събират по идеални части в момента на възникване на разхода, защото никой не иска да държи средства в общата каса.
3. Изравняването на салдото трябва да се извършва ежемесечно, за да е справедливо – колкото съм дал този месец, толкова трябва да са и разходите ми за този месец, иначе съм се „минал“ и пълня общата каса. Касиерът „гони“ закъсняващите с плащанията съседи ежемесечно.

### КОНТРОЛИРАНЕ НА РАЗХОДИТЕ = ПЪЛНА КАСА

1. При акцент върху контролирането на разходите и справедливото им изчисляване индивидуално за всеки обект според броя живущ+куче за всеки месец отделно, както и изчисляването на разходите за фонд ремонт по идеални части; също и дадените пари назаем на затруднени съседи, контрол над приходите не е критично наложителен. Не е необходимо ежемесечно обикаляне по обектите от касиер, защото пари в касата има за поемане на текущите разходи за няколко месеца напред дори и да няма приходи. Има доверие в касата и всеки е склонен да съхранява свои средства в нея.
2. Има необходимост от съхраняване на наличните средства в банка
3. Размерът на месечната вноска всъщност няма значение за справедливото разпределение на разходите. Тя е изчислена прогнозно и служи единствено да не се налага доплащане много често по индивидуалните партиди т.е. натрупаните средства по партидите да са горе-долу еднакви за всички. Но списъкът с живущите се актуализира ежемесечно и така начислените разходи за всеки месец за всеки обект са справедливи
4. Няма необходимост от ежемесечно притискане за непременно плащане от всички съседи.
5. Изравняването се извършва на годишна база и се издава от счетоводителя годишен индивидуален отчет за всеки обект.

## РЕШЕНИЯ

### КАСИЕР И ДОМОУПРАВИТЕЛ

1. Касиерът събира вноските и плаща разходите
2. Домоуправителят се занимава с всичко останало.



Проблемът е, че поради недостатъците на „Общата каса“ вноските не се събират на 100% във всеки текущ месец, както предполага тази схема; касата е често „празна“ и никой не иска да управлява кошер недоволни хора при това без налични средства. Тогава някой предлага да се наеме фирма-домоуправител.

### ВЪНШЕН ДОМОУПРАВИТЕЛ-ФИРМА

Решението за наемане на фирма се случва, ако никой не иска да се ангажира с управлението. А до там се стига поради вечните дразги във входа. А те се причиняват от несправедливото счетоводство с обща каса, която в общия случай е празна.

По обратен ред: ако се води счетоводство по индивидуални партиди, дразгите изчезват и касата е пълна. А най-добре с управлението се справя някой живущ, който е лично заинтересован входът да е благоустроен, а съседите да са в добри отношения. И не е необходимо управляващия вход да изучава как се води счетоводство по индивидуални партиди – тази дейност може да се възложи на външен счетоводител. Събирането на средствата въобще не е трудно, ако се води счетоводство по партиди. Така отпада и рекламното предимство на външния домоуправител-повишаване на събираемостта.

### СЧЕТОВОДСТВО ПО ИНДИВИДУАЛНИ ПАРТИДИ

1. Касиер събира вноските, но без да осчетоводява. Не е длъжен да разбира от счетоводство, нито да се обучава на такова.
2. Осчетоводяването се възлага на външен счетоводител-
3. Управителят на входа се занимава само с възникнали и планирани задачи, живее във входа и познава всеки лично, наличен е в спешни случаи и също в извънработно време при спешност, лично е заинтересован в дългосрочен период входът да е „добре“, както по отношение на добросъседските отношения, така и като сграда.

Фокусирайте се върху изграждането на взаимоотношенията между съседите, а неприятната част със сметките и отчетите възложете на нас!



Адрес ЕС:	вх.4 бл.74А ж.к. Младост 1 гр.София	номер за плащане EASY PAY	10074040044
Председател на УС:	Златина Тодорова / Икономически Съвет / Фондация		
Членове на УС:	Златина Тодорова / Икономически Съвет / Фондация / Димитрина		
Изготвена от:	Чисти сметки-добри съвети / оочетоводи: <a href="https://www.appra.info/accounting-home-buildings">https://www.appra.info/accounting-home-buildings</a>		

месец	Живущи		Куче		Начислена месечна вноска	Реални разходи (без ФР)
	брой	брой	лева	лева		
1	2	3	4	5		
януари	2			20		12.89
февруари	2			20		16.87
март	2			20		17.91
април	2			20		11.81
май	2			20		17.16
юни	2			20		11.19
юли	2			20		11.75
август	2			20		11.73
септември	2			20		11.65
октомври	2			20		11.55
ноември	2			20		13.22
декември	2			20		15.35
СУМА на разходите (без ФР):						163

Номер документ от 1 до 200 съпада с приходния касов ордер, издаден при плащането в брой.

Номера, започващи с 1000 са плащания през EASY  
Номера, започващи с 2000 са плащанията по банков път

дата	номер документ	стойност
ВНОСКИ		
14.2.2021 г.	12	40
16.3.2021 г.	24	20
09.5.2021 г.	39	40
06.9.2021 г.	85	80
23.12.2021 г.	98	80
СУМА НАПРАВЕНИ ВНОСКИ:		240

2021 г.		дебит	кредит	за информация
Налични средства по партида на 01.01.2021 г.:		369.57 лв.		
Сума направени вноски:		240.00 лв.		
Неплатен взет заем 2019г.:		0.00 лв.		
Неплатен взет заем 2020г.:		0.00 лв.		
Неплатен взет заем 2021г.:		0.00 лв.		
Даден заем 2019г.:			9.87 лв.	
Даден заем 2020г.:			4.91 лв.	
Даден заем 2021г.:			11.81 лв.	
Получени приходи от върнати заеми 2018-2020:		7.60 лв.		
Други приходи / Закупени чипове и др.:		1.81 лв.	0.00 лв.	
Платени разходи за 2021г.:			163.08 лв.	
Платени разходи за ФР за 2021г.:			43.72 лв.	
Платени банкови такси:			2.10 лв.	
Налични средства по партида за 2022 година:		398.28 лв.		
от тях предплатени вноски за 2022г.:		98.28 лв.	0.00 лв.	
Дялово участие в капитала за 2021г.:		3.52%	398.28 лв.	

вижте видеото за принципите на осчетоводяване и тълкуване на Годишния отчет



## ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ -СЪДЪРЖАНИЕ

- ПРИХОДИ: Кога са извършвани плащания в касата през текущата година (номер документ означава : номер на ПКО= в брой чрез приходен касов ордер; **epay** = през сметката в ИПЕЙ; **банка** = чрез превод по банковата сметка)
- РАЗХОДИ: Във Финансовия отчет, публикуван всеки месец на таблото във входа, се вижда общата сума на разходите за всеки месец за целия вход. Тук се вижда каква част от общата сума е платена от конкретния апартамент при отчитане на брой живущи, куче и деца т.е. за всеки обект сумата е различна!!!
- Разходите, направени по перо „фонд ремонт“ за цялата година, изчислени на база идеални части
- Дадени заеми за три години назад / Взет заем за три години назад
- Приходи от продажба на чипове и др.
- Получени приходи от върнати заеми за три години назад
- Наличност по индивидуалната партида към началото на следващата счетоводна година (1 януари). Ако сумата надвишава зоолв, надвишението се прихваща като платени месечни вноски от следващата година т.е. освободени сте да не плащате няколко месеца вноски

Неплатените вноски за текущата година се покриват от наличността по партидата при годишното приключване и тя намалява. Тъй като има прието решение на Общо събрание наличността на всеки апартамент да не е по-малка от 200лв, то неплатилите месечните си вноски ще трябва да доплатят по партидата до размера на 200лв, което е горе-долу еднозначно. Най-удобно е да се плащат редовно вноските в текущата година.





# ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ

	2021 г.	
	дебит	кредит
Налични средства по партида на 01.01.2021 г.:	369.57 лв.	
Сума направени вноски:	240.00 лв.	
Непогасен взет заем 2019г.:	0.00 лв.	
Непогасен взет заем 2020г.:	0.00 лв.	
Непогасен взет заем 2021г.:	0.00 лв.	
Даден заем 2019г.:		
Даден заем 2020г.:		
Даден заем 2021г.:		11.81 лв.
Получени приходи от върнати заеми 2018-2020:	7.60 лв.	
Други приходи   Закупени чипове и др.:	1.81 лв.	0.00 лв.
Платени разходи за 2021г.:		163.08 лв.
Платени разходи за ФР за 2021г.:		43.72 лв.
Платени банкови такси:		2.10 лв.
Налични средства по партида за 2022 година:	398.28 лв.	
от тях предплатени вноски за 2022г.:	98.28 лв.	
Дялово участие в капитала за 2021г.:	3.52%	

• Дължимите суми са:

1. Всички взети заеми от предните три години
2. Ако наличността е под 200лв, следва да се доплащане до 200 лв наличност по партидата (съгласно взето решение на Общо събрание)

В посочения пример няма взети заеми последните три години, а наличността в края на годината е над 200лв, следователно не се дължи нищо.

! Дори ако има решение на Общо събрание за таван на сумата в индивидуалната партида (примерно тя да е минимум 200лв, максимум 300лв), надвишението от 98,28лв се зачита като предварително платени няколко месечни вноски за следващата година.

## ИЗВОДИ

- Месечните вноски са изчислени така, че да покриват разходите на 80% от апартаментите т.е. на тези, които са двустайни и имат по 1-2 живущи. Когато има повече живущи, или апартаментът е с по-голяма площ, съответно приспадащата се част от общите разходи е по-голяма и на тези апартаменти се налага да внасят периодично допълнителна сума в касата. Това е така, защото скоростта на харчене на средствата им е по-висока.
- Когато не се платят всички дължими месечни вноски за годината, сумата за покриване на начислените разходи за конкретния апартамент се взема от наличните средства по партидата. Ако тя не е достатъчна, то този апартамент взема „заем“ от касата т.е. от редовно плащащите.
- Когато длъжник изплати заема си или част от него, тези средства се връщат пропорционално на далите заема в съответната година от тригодишния период.
- Създадени са всички удобства за плащане на вноските редовно – има банкова сметка, има и EasyPay абонатен номер. Може да се плаща и в брой срещу издаден приходен касов ордер при касиера във входа.
- Редовното плащане на вноските гарантира бавно натрупване на средства по индивидуалната ви партида без това да се отразява на месечния ви семеен бюджет.
- Поддържайте поне 200 лв наличност по партидата си.(или колкото е приетото с решение от Общото събрание). Така спешните ремонти и планираните инвестиционни разходи ще се извършват без стрес и необходимост за внасяне от вас на средства спешно в касата в момент, когато не сте планирали такъв разход.

Чисти сметки- добро съжителство



Подробности на <https://www.appra.info/accounting-home-buildings>