

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской (финансовой) отчетности
ТСЖ «Гольф-Апартаменты»
за 2022 год

Организация ТСЖ «ГОЛЬФ-АПАРТАМЕНТЫ»
Идентификационный номер налогоплательщика 5029155736
Вид экономической деятельности 68.32.1/ Управление эксплуатацией жилого фонда
Организационно-правовая форма / форма собственности Товарищество собственников жилья
Единица измерения: тыс. руб.
Местонахождение (совпадает с фактическим адресом) 141054, Московская обл., г.о. Мытищи, д. Румянцево, ул. Центральная, д. 1 Б

1. Общие сведения об организации

Полное наименование организации	Товарищество собственников жилья «Гольф-Апартаменты»
Сокращенное наименование организации	ТСЖ «Гольф-Апартаменты»
	<p>ТСЖ «Гольф-Апартаменты» является негосударственной некоммерческой организацией, не преследующей извлечения прибыли в качестве основной цели своей деятельности.</p> <p>ТСЖ «Гольф-Апартаменты» - объединение собственников помещений, в многоквартирном доме, находящемся по адресу: 141054 Московская обл., г.о. Мытищи д. Румянцево, ул. Центральная, д. 1Б, созданная для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в указанном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.</p>
Основные виды деятельности	Управление и эксплуатация жилого и нежилого фонда в многоквартирном доме
Среднегодовая численность работающих за отчетный период	6
Учредители	Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве

Высший представительный орган	Общее собрание членов ТСЖ
Коллегиальный исполнительный орган	Правление ТСЖ
Единоличный исполнительный орган	Председатель правления Кустиков О.В.
Контрольный орган	Ревизор: Лучникова В.В.

2. Общие сведения о бухгалтерской (финансовой) отчетности

Отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности из Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного Минфином РФ, и состоит из:

- Бухгалтерского баланса,
- Отчета о целевом использовании средств,

приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств, в том числе:

- отчета финансовых результатах,
- отчета о движении денежных средств,
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств.

При подготовке финансовой (бухгалтерской) отчетности ТСЖ исходило из того, что бухгалтерская (финансовая) отчетность должна давать достоверное и полное представление о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении.

Товарищество, являясь некоммерческой организацией, не применяет в работе следующие Положения по бухгалтерскому учету:

ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»	Основание - п. 1 ПБУ 7/98
ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»	Основание - п. 1 ПБУ 12/2010
ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»	Основание - п. 1 ПБУ 13/2000
ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»	Основание - п. 1 ПБУ 16/02

Случаи отступления от правил ведения бухгалтерского учета отсутствуют.

3. Основная информация об учетной политике для целей бухгалтерского учета

В 2022 году в учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2022 года были внесены

следующие изменения.

Основные средства	Переход на ФСБУ 6/2020 перспективно
	Расчет амортизации линейным способом
	Накопленный износ переклассифицируется в накопленную амортизацию

4. Основные средства

Объекты основных средств учтены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение.

В связи с началом применения ФСБУ 6/2020 (с 01.01.2022) ТСЖ начало начислять амортизацию на счете 02 "Амортизация основных средств".

Переход на ФСБУ 6/2020 производился перспективным способом.

Ранее начисленный износ в бухгалтерском учете ТСЖ по состоянию на 01.01.2022 списался с забалансового учета в связи с его переквалификацией в начисленную амортизацию. На сумму переквалифицированного в амортизацию износа скорректирован фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества.

Сумма накопленного износа по состоянию на 01.01.2022 составила 227 тыс. руб. На эту же сумму был скорректирован фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества.

В отчетности по состоянию на 31.12.2022 основные средства показываются по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация начисляется ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания основного средства в бухучете, линейным способом по всем объектам.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений.

Правила учета основных средств не применяются к основным средствам, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. К незначительным активам организации относятся:

- ✓ ОС стоимостью за единицу до 100 000 руб.;
- ✓ затраты на ремонт и техническое обслуживание ОС периодичностью более 12 месяцев стоимостью до 100 000 руб.

Существенных изменений в первоначальной стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации в отчетном периоде не было.

Объекты основных средств, учитываемые в составе доходных вложений в материальные ценности, отсутствуют.

Основные средства, переданные в залог, отсутствуют.

тыс. руб.										
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	Амортизация	Поступило	Выбыло объектов	Начислено амортизации	Переоценка	первоначальная стоимость	Амортизация
Основные средства - всего	5200	за 2022	227	227	161	-	-	-	388	249
	5210	за 2021	227	227		-	-	-	227	227

5. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

тыс. руб.		
	По состоянию на 31 декабря 2022 года	По состоянию на 31 декабря 2021 года
Средства в кассе	-	-
Средства на расчетных счетах	8 189	7 639
Средства на валютных счетах	-	-
Итого денежные средства	8 189	7 639
Краткосрочные банковские депозиты (сроком размещения до трех месяцев)	-	-
Итого денежные эквиваленты	-	-

При подготовке Отчета о движении денежных средств мы исходили из следующих принципов:

- ✓ Денежными эквивалентами признаются краткосрочные (срок погашения не более 3 месяцев с даты размещения денежных средств) банковские депозиты.
- ✓ Оплата налоговых платежей, платежей на обязательное социальное страхование квалифицируется как движение денежных средств по текущей деятельности.

В Отчете о движении денежных средств:

- суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг, показываются за минусом возвратов денежных средств от поставщиков;
- суммы поступлений от продажи продукции, товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств, осуществленных в адрес покупателей.

По состоянию на 31.12.2021 и на 31.12.2022 открытых и неиспользованных кредитных линий у Товарищества нет.

Недополученные Товариществом займы (кредиты) по состоянию на 31.12.2022 отсутствовали.

По состоянию на 31.12.2022 существенных сумм денежных средств и их эквивалентов, которые были бы Товариществу недоступны для использования, нет.

По состоянию на 31.12.2022 открытых аккредитивов в пользу Товарищества нет.

6. Целевые поступления

Основным источником финансирования ТСЖ служат целевые поступления на содержание товарищества и ведение уставной деятельности.

Целевым финансированием признаются денежные средства, полученные на расчетные и прочие счета, а также в кассу ТСЖ «Гольф-Апартаменты» от собственников помещений в многоквартирном доме (физических и юридических лиц), предназначенные для содержания и обслуживания, обеспечения сохранности и поддержания в пригодном к эксплуатации состоянии общего имущества - ведения уставной деятельности – ТСЖ «Гольф-Апартаменты». Статьи расходов на содержание ТСЖ и ~~необходимый для их обеспечения~~ размер денежных средств определяются финансовой сметой (бюджетом), составленным на один финансовый год. Для особых расходов, которые производятся в период более длительный, чем финансовый год составляется отдельная смета с указанием срока ее исполнения.

Средства целевого финансирования учитываются на счете 86 «Целевое финансирование».

ТСЖ «Гольф-Апартаменты» создан фонд на капитальный ремонт имущества ТСЖ, за счет отчислений собственников квартир.

7. Коммунальные платежи

При заключении договоров на оказание коммунальных услуг Товарищество выступает как представитель всех собственников, действуя в их интересах и за их счет. При этом Товарищество принимает коммунальные платежи на свой расчетный счет и осуществляет все взаиморасчеты с поставщиками услуг. В 2022 году собственникам помещений было оказано коммунальных услуг на сумму 2.023 тыс.руб.

8. Доходы

В качестве доходов от обычных видов деятельности в 2022 году отражены поступления от собственников домовладений по коммунальным платежам, доходы от оказания услуг по аренде коридора, аренде серверной, аренде подвального помещения.

В качестве прочих доходов в 2022 году отражены поступления по уплаченным штрафным санкциям за нарушение правил ТСЖ.

9. Расходы

В качестве расходов от обычных видов деятельности в 2022 году отражены расходы по приобретению у ресурсоснабжающей организации газа (коммунальные услуги).

10.Исполнение сметы доходов и расходов

По состоянию на 31.12.2022 года по данным бухгалтерского учета у Товарищества сформировалась экономия средств в размере 13.529 тыс.руб., которая сложилась в результате перерасхода по Смете доходов и расходов за 2022 год в размере 3.246 тыс. руб., экономии по единоразовым целевым взносам в размере 10.202,94 тыс. руб., по отчислениям в резервный фонд на капитальный ремонт в размере 6.572 тыс. руб.

Общая сумма израсходованных средств за 2022 год составила 30.034,36 тыс. руб. (строка 6300 Отчета о целевом использовании полученных средств), из них направлено средств на текущее содержание общего имущества:

Наименование статей расходов	Сумма расходов за 2022 год, тыс. руб.
<i>По обязательным взносам</i>	
Административные расходы	4 034,90
Услуги охраны	3 875,69
Эксплуатационные расходы	11 005,81
Расходы на газ	4 074,69
Обслуживание лифтов	760,42
Обслуживание пожарной сигнализации, системы оповещения, автоматического пожаротушения	1 309,03
Судебные расходы, включая расходы на представителя и госпошлину	48,00
Договор на бухобслуживание	720,00
Ландшафтные работы и благоустройство	420,90
Расходы на уборку (в т.ч. заработная плата персонала)	1 740,88
Вывоз ТБО	355,66
Инвентарь и средства для уборки	249,43
Обслуживание дополнительных фильтров воды, включая закупку соли	82,65
Обслуживание автоматизированной системы управления и диспетчеризации контроля энергоблока, водопровода и канализации, общедомовой вентиляции	96,00
Непредвиденные расходы	121,35
Приобретение поломоечной машины	161,00
Прочее	977,95
Итого расходов за отчетный год:	30 034,36

Не целевого использования денежных средств Товарищество не допускало.

В 2015 году ТСЖ осуществляло расходы по устройству подвального помещения для подготовки сдачи в аренду. Сумма всех расходов составила 2.239,57 тыс. руб. Сумма возмещения арендаторами понесенных расходов за период 2016 – 2022 год составила 1.677,58 тыс. руб. Задолженность перед ТСЖ будущими арендаторами, составила на 31.12.2022 – 561,99 тыс. руб.

11.Расшифровка отдельных статей Отчета о целевом использовании полученных средств

По строке 6350 «Прочие» Отчета о целевом использовании полученных средств за 2022 год ТСЖ «Гольф-Апартаменты» отражено:

Наименование статей расходов	тыс. руб.
	Сумма расходов, руб., за 2022 год
Возмещение затрат на потребленный газ	4 074,69
Эксплуатационные расходы	11 005,81
Бухгалтерские услуги	720,00
Услуги по охране	3 875,68
ТО систем пожарной безопасности	1 309,03
Услуги по обслуживанию лифтов	760,42
Ландшафтные работы, благоустройство	420,90
Судебные расходы	48,00
Вывоз ТБО	355,66
Обслуживание автоматизированной системы управления и диспетчеризации контроля энергоблока, водопровода и канализации, общедомовой вентиляции	96,00
Инвентарь и средства для уборки	249,43
Зарплата обслуживающего персонала	1 740,88
Непредвиденные расходы	121,35
Обслуживание доп. Фильтров водоснабжения	82,65
Прочие расходы	976,5
Итого по строке 6350 «Прочие»	25 837,00

12. Дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление	выбыло	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022	19 934		54 158	(57 845)	16 247	-
	5530	за 2021	26 072	-	49 493	(55 630)	19 934	-
в том числе:								
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022	67		132	(146)	53	-
	5531	за 2021	51	-	132	(116)	67	-
Авансы выданные	5512	за 2022	1 508		14 305	(14 277)	1 536	-
	5532	за 2021	172	-	7 780	(6 444)	1 508	-
Прочая	5513	за 2022	18 045		37 583	(41 254)	14 374	-
	5533	за 2021	25 746	-	38 675	(46 376)	18 045	-
Расчеты по налогам и взносам	5514	за 2022	314		2 138	(2 168)	284	-
	5534	за 2021	102	-	2 906	(2 694)	314	-

Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-

13. Кредиторская задолженность

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период		Остаток на конец периода
				поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	выбыло - погашение	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022	12 133	28 887	(29 897)	11 124
	5580	за 2021	14 898	27 837	(30 632)	12 133
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022	11 251	26 878	(27 671)	10 458
	5581	за 2021	14 648	24 881	(28 314)	11 251
авансы полученные	5562	за 2022	100	51	(58)	93
	5582	за 2021	107	41	(48)	100
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022	439	1 936	(2 168)	207
	5583	за 2021	15	2 694	(2 270)	439
прочие	5564	за 2022	343	22	-	365
	5584	за 2021	92	251	-	343

Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

14.Связанные стороны

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны ТСЖ «Гольф-апартаменты» (перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность ТСЖ):

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Тип, цели операций со связанными сторонами
1.	Бим Герман Григорьевич	г-н РФ	Исполнительный директор	Трудовой договор
2.	Кустиков Олег Витальевич	г-н РФ	Председатель ТСЖ «Гольф-Апартаменты»	Членство в ТСЖ
3.	Соколов Г. А.	Россия	Член Правления ТСЖ «Гольф-Апартаменты»	Членство в ТСЖ
4.	Селезнев Олег Петрович	г-н РФ	Член Правления ТСЖ «Гольф-Апартаменты»	Членство в ТСЖ
5.	Голицына Дарья Станиславовна	г-н РФ	Член Правления ТСЖ «Гольф-Апартаменты»	Членство в ТСЖ
6.	Кондратенко Максим Дмитриевич	г-н РФ	Член Правления ТСЖ «Гольф-Апартаменты»	Членство в ТСЖ
7.	Черепанов Олег Александрович	г-н РФ	Член Правления ТСЖ «Гольф-Апартаменты»	Членство в ТСЖ
8.	Ясюченя Виктор Александрович	г-н РФ	Член Правления ТСЖ «Гольф-Апартаменты»	Членство в ТСЖ

На 31 декабря 2022 г. конечного контролирующего бенефициара ТСЖ «Гольф-Апартаменты» не имеет, поскольку является некоммерческой организацией, целью которой не является получение прибыли.

Основной управленческий персонал Общества

Под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (Председатель, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации), их заместители, члены коллегиального исполнительного органа, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Фонда (п. 11 ПБУ 11/2008).

Общий размер краткосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу ТСЖ «Гольф-Апартаменты» за 2022 год составил 1 340 тыс. руб. Указанная сумма включает налог на доходы физических лиц и страховые взносы.

Вознаграждения по окончании трудовой деятельности, такие как, взносы по договорам добровольного страхования, негосударственного пенсионного обеспечения, иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий, вознаграждения в виде опционов, акций, паев, долей участия в уставном капитале и иные долгосрочные вознаграждения в трудовых договорах основного управленческого персонала, включая единоличный исполнительный орган, не предусмотрены.

Долгосрочные выплаты основному управленческому персоналу не производились.

Выплаты ни Председателю, ни членам Правления ТСЖ «Гольф-Апартаменты» не производились.

15. Резервы

Движение резервов в отчетном периоде				тыс. руб.
Виды резервов	Сумма на начало года	Создание резерва	Списание резерва	Сумма на конец года
Резерв на оплату предстоящих отпусков	484	456	459	481
Резерв на ремонт основных средств	Не создается	Не создается	Не создается	Не создается
Резерв, образованный в связи с последствиями условного факта	Не создается	Не создается	Не создается	Не создается

16. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия

Описание чрезвычайного факта хозяйственной деятельности	Стоимостная оценка	Описание последствий чрезвычайного факта
Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в отчетном периоде не было		

17. Обеспечение обязательств и платежей

Выданные и полученные обеспечения по состоянию на конец отчетного периода отсутствуют.

18. Условные факты хозяйственной деятельности

Ввиду наличия в российском хозяйственном и налоговом законодательстве норм, допускающих неоднозначное толкование, а также в связи с тем, что это законодательство претерпевает частые изменения, руководство Товарищества допускает, что оценка тех или иных фактов хозяйственной деятельности может не совпадать с интерпретацией этих фактов налоговыми и иными контролирующими органами. Руководство Товарищества не исключает, что по поводу каких-то операций, произведенных в отчетном и предшествующие периоды, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменениям результатов хозяйственной деятельности. В соответствии с п.28 Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010) подробная информация о таких операциях в отчете не раскрывается.

Исполнительный директор

Г.Г.Бим

24 «марта» 2023 г.

