

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2022 год.

1. Основные сведения об организации

Товарищество собственников жилья «Крестинское»

Юридический и фактический адрес: 620073, г. Екатеринбург, ул.Академика Шварца, д.20, корп.4, офис 32

Дата государственной регистрации: «27» ноября 2001 г.

ОГРН: 1036605197441

ИНН: 6674095592

КПП: 667901001

Зарегистрировано в Управлении государственной регистрации г. Екатеринбурга

Дата и номер решения о регистрации «27» ноября 2001г.

Регистрационный номер 15894 серия I-ЕИ

Устав товарищества (новая редакция) утвержден общим годовым собранием собственников жилья, протокол № 1 от 31 мая 2018 г., зарегистрирован в Межрайонной ИФНС России №25 по Свердловской области.

Численность работающих на конец отчетного периода составила 6 человек.

Основной вид деятельности Товарищества : Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (68.32.1)

Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Председателем ТСЖ Кокориной Ольгой Ивановной.

Состав членов Правления ТСЖ «Крестинское»:

1. Ерыгин Александр Анатольевич
2. Маляренко Михаил Сергеевич
3. Афонасьева Людмила Михайловна
4. Жерносек Константин Александрович

Контрольным органом Товарищества является ревизор:

Независимый ревизор (сторонняя организация или специалист).

2. Применяемые Товариществом правила бухгалтерского учета и формирования бухгалтерской отчетности (п.25 ПБУ 4/99)

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402 - ФЗ «О бухгалтерском учете».

Правила бухгалтерского учета применялись во всех случаях, что позволяет достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации.

С 01.01.2013г. ТСЖ составляет бухгалтерскую отчетность по формам, утвержденным Приказом МФ №66н.

Товарищество собственников жилья «Крестинское»
Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2022 год

3. Расшифровка отдельных показателей отчетности организации

3.1. Дебиторская задолженность ТСЖ на 01.01.2022 составляла **1 494 564 руб.:**

- задолженность собственников жилья за содержание жилья и коммунальные услуги составляет 1 044 361 руб.,
- задолженность собственников жилья по взносам на капитальный ремонт – 371 752 руб.;
- госпошлина, присужденная судом 18000 руб.
- задолженность провайдеров за размещение оборудования – 58744 руб.
- прочие поставщики – 1707 руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2022г. составляет **1 671 364 руб.:**

- задолженность собственников жилья за содержание жилья и коммунальные услуги составляет 1 331 166 руб.,
- задолженность собственников жилья по взносам на капитальный ремонт – 218200 руб.;
- госпошлина, присужденная судом собственникам - 23207руб.
- задолженность провайдеров за размещение оборудования – 81785 руб.
- прочие поставщики – 17006 руб.

3.2. Денежные средства на специальном счете.

По решению общего собрания собственников помещений было выбрано формирование фонда капитального ремонта на специальном счете. Для этого был открыт специальный счет в Россельхозбанке ОАО.

На начало отчетного периода накоплено денежных средств на специальном счете **1 067 742 руб.**

В 2022г. поступило от собственников взносов на кап. ремонт – 1 119 027 руб.

В течении 2022г были произведены расхода на:

- капитальный ремонт двух лифтов на сумму 184664 руб.;
- банковскую комиссию в сумме 11685 руб.

На конец отчетного года накоплено денежных средств на специальном счете в размере **1 990 420 руб.**

Денежные средства на расчетном счете.

На начало отчетного периода остаток денежных средств на расчетном счете составил **107699 руб.**

Поступило на расчетный счет в 2022г. **6 746 020 руб.:**

- провайдеры 72776 руб.;
- платежи от собственников за ЖКУ 6 673 244 руб.

Платежи за 2022г. составили **6 781 197 руб.:**

- оплата труда (69,70) 1 031 478руб.
- оплата поставщикам и подрядчикам за работы, услуги, товары (в т.ч. РСО) – 5 718 674 руб. (в т.ч. РСО – 4 346 561 руб.);
- оплата налога при УСН – 4674 руб.;
- прочие платежи (банковские комиссии) – 26 371 руб.

Сальдо на конец отчетного года составило **72522 руб.**

3.3. Целевые средства на 01.01.2022 составляли **2 322 717 руб.:**

- экономия по финансовой смете за 2021г. составила 19580 руб.
- доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ – 825174 руб.
- целевые поступления средств на повышение энергоэффективности – 8153 руб.
- целевые поступления на капитальный ремонт – 1 469 810 руб.

Товарищество собственников жилья «Крестинское»
Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2022 год

На 31.12.2022 г. целевые средства составляют **3 143 782 руб.:**

- экономия по финансовой смете за 2022г. составляет 5189 руб.
- доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ – 866 641 руб.
- целевые поступления средств на повышение энергоэффективности – 21332 руб.
- целевые поступления на капитальный ремонт – 2 250 620 руб.

3.4. Оценочные обязательства на начало 2022г составляли **111443 руб.:**

- резерв на оплату отпусков - 111443 руб.

В течении отчетного года был создан резерв на оплату отпусков в сумме 89356 руб.

Использовано на оплату отпусков 76708 руб.

Т.О., оценочные обязательства на конец 2022 года составили **124091руб.:**

- резерв на оплату отпусков – 124091 руб.

3.5. Кредиторская задолженность ТСЖ на 01.01.2022г. составляла **235846 руб.:**

- задолженность перед поставщиками РСО – 231 615 руб. (задол-ть за декабрь 2020)
- задолженность перед прочими поставщиками услуг – 2760 руб.
- задолженность по налогам – 1471 руб. (налог при УСН за 2021г.)

Кредиторская задолженность на 31.12.2022г. составила **466432 руб.:**

- задолженность перед поставщиками РСО – 287 040руб. (задолженность за декабрь 2022)
- задолженность перед прочими поставщиками услуг – 7836 руб.
- задолженность по налогам – 816 (налог при УСН за 2022 г.)
- задолженность перед собственниками по начисленным коммунальным услугам – 170740 руб. В 1 кв.2023г. будет произведен перерасчет.

4. Финансовый результат хозяйственной деятельности Товарищества

4.1. Прочие доходы ТСЖ в 2022г. составили 179064 руб.:

- провайдеры (размещение оборудования) – 96776 руб.;
- пени, начисленные за несвоевременную оплату ЖКУ- 82288 руб.

4.2. Прочие расходы за 2022г. составили 7248 руб.:

- списание безнадежной кредиторской задолженности – 7248 руб.
- налог на прибыль за 2022г. – 4019 руб.

Чистая прибыль от хозяйственной деятельности ТСЖ в 2022г. составила 167797 руб., была перенаправлена в целевые средства ТСЖ.

Для целей налогового учета сумма доходов составила 133978 руб.

5. Отчет о целевом использовании средств за 2021г

Строка 6100 "Остаток средств на начало отчетного года" составляет **2323 тыс.руб.**

Раздел "Поступило средств"

5.1. стр.6215 – Членские взносы

Под членскими взносами, как правило, понимаются денежные средства, которые периодически вносят собственники на цели, предусмотренные уставом. Членские взносы в ТСЖ - это взносы членов и собственников товарищества, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В 2022 году на определен размер членских взносов на содержание общего имущества в размере 26,09 рублей с квадратного метра. Общая площадь составляет 7484 тыс. кв. м. Сумма начисленных взносов составила **2 302 тыс. руб.** Кроме того, в указанной статье отражены начисления в части приобретения коммунальных ресурсов на содержание общего имущества в размере 74 тыс.руб., а также излишне начисленные коммунальные

**Товарищество собственников жилья «Крестинское»
Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2022 год**

услуги за 2021г. в сумме 23 тыс руб., которые по решению общего собрания были направлены на уставные цели Товарищества.

Итого по данной статье поступлений на сумму **2399 тыс.руб.**

5.2. стр.6220 "Целевые взносы"

По этой строке отражены средства капитального в МКД.
Целевые взносы на проведение капитальных ремонтов в размере **965 тыс руб.**

5.3. строка 6240 "Прибыль от приносящей доход деятельности"

По данной строке ТСЖ отражают информацию о величине чистой прибыли отчетного года, сформированной в Отчете о финансовых результатах по итогам приносящей доход деятельности за отчетный год.

Прибыль за 2022 г составила **168 тыс. руб.**

5.4. строка 6250 "Прочие"

В указанной статье отражены начисления повышающего коэффициента за отсутствие ИПУ воды на сумму **13 тыс. руб.**

Строка 6200 «Всего поступило средств»

Сумма строк 6215+6220+6240+6250 = **3546 тыс.руб.**

Раздел "Использовано средств"

Строка 6310 "Расходы на целевые мероприятия"

Сумма строк 6311+6312+6313 = **1470 тыс.руб.**

5.5 строка 6313 "иные мероприятия"

В 2021 году расходы на содержание общего имущества, за исключением расходов на содержание АУП, составили **1470 тыс. руб.**, в том числе:

- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, подготовка к отопительному сезону – 60 тыс.руб.

- уборка снега – 29 тыс. руб.

- услуги сторонних организаций по обслуживанию МКД – 572 тыс.руб.

- благоустройство территории – 31 тыс. руб.

- коммунальные ресурсы на СОИ – 74 тыс.руб

- заработная плата персонала, обслуживающего МКД (со страховыми взносами) – 422 тыс.руб.

В 2022 г. выполнен текущий ремонт общего имущества на общую сумму 282 тыс.руб., а именно:

- асфальтирование дорожки к калитке – 121 тыс.руб.

- ремонт откатных ворот – 8 тыс.руб.

- ремонт общего имущества – 43 тыс. руб.

- ремонт домофона – 27 тыс.руб.

- установка на придомовой территории горки – 83 тыс.руб.

Строка 6320 "Расходы на содержание аппарата управления"

Сумма строк 6321 +6322+6324+6325+6326= **1255 тыс.руб.**

По данной строке ТСЖ отражает информацию о величине целевых средств, которые были направлены на покрытие расходов, связанных с содержанием аппарата управления, в соответствии с утвержденной сметой

Товарищество собственников жилья «Крестинское»
Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2022 год

5.6. строка 6321 "в том числе: расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)"

По данной строке отражают информацию о величине средств целевого финансирования, направленных на покрытие расходов на оплату труда административно-управленческого персонала, включая исчисляемые от величины оплаты труда работников налоги и обязательные платежи.

Величина расходов на оплату труда административно-управленческого персонала с начислениями составляет **531 тыс.руб.**

5.7. строка 6325 «ремонт основных средств и иного имущества»

Расходы на капитальный ремонт общего имущества в сумме **185 тыс.руб.** (ремонт 2-х лифтов)

5.8. строка 6326 "прочие"

По данной строке отражается информация о величине средств целевого финансирования, которые были направлены в соответствии с утвержденной сметой на покрытие прочих связанных с содержанием аппарата управления расходов, не указанных в строках 6321 - 6325.

Величина прочих расходов на содержание аппарата управления составляет **539 тыс.руб.:**

- бухгалтерские услуги (аутсорсинг), ПО СБИС, Квартплата – 324 тыс.руб.

- резервы на отпуска – 89 тыс.руб.

- хозяйственные, канцелярские расходы – 21 тыс.руб.

- интернет, услуги связи – 18 тыс.руб.

- ревизия фин.-хоз.деятельности ТСЖ – 15 тыс.руб.

- комиссии банка- 38 тыс.руб.

- юридические услуги – 7 тыс. руб.

- аренда грязезащитных ковриков – 27 тыс. руб.

Строка 6300 "Всего использовано средств"

Сумма строк 6310+6320+6350= **2725 тыс.руб.**

Строка 6400 "Остаток средств на конец отчетного года"

По данной строке Отчета о целевом использовании средств приводится информация о сумме неиспользованных средств целевого финансирования на конец отчетного года

Строка 6400 = 6100+6200-6300= 3144 тыс.руб.

6. Сведения о связанных сторонах

Операций со связанными сторонами не было.

7. Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Товариществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества утверждена Приказом от 30 декабря 2020 г.

1. Основные средства

1.1 Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, не отражаются на балансе ТСН.

Товарищество собственников жилья «Крестинское»
Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2022 год

1.2. Основные средства ТСН, используемые в уставной деятельности, учитываются на субсчете 01-1, а используемые в приносящей доход деятельности – на субсчете 01-2 по первоначальной стоимости.

1.3. ТСН не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

1.4. ТСН выделяет следующие группы основных средств:

- машины и оборудование;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания.

Основание: пункт 11 ФСБУ 6/2020.

1.5. ТСН учитывает завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания с периодичностью свыше 12 месяцев как самостоятельные объекты основных средств, если они удовлетворяют критерию по стоимости основных средств. В ином случае данные капитальные вложения увеличивают первоначальную стоимость объекта основных средств, в отношении которых эти работы проводятся.

Основание: пункты 10, 24 ФСБУ 6/2020.

2. Организация учета запасов

2.1 ТСН не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцтовары и прочие принадлежности Правления ТСН, которые не соответствуют признакам основного средства. При этом затраты, которые в соответствии с указанным стандартом должны включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019).

2.2. В себестоимость приобретенных запасов включаются только уплаченные или подлежащие уплате при приобретении запасов суммы без учета скидок, премий и других льгот, предоставляемых поставщиком.

2.3. Инвентарь стоимостью до 40000 рублей в целях бухгалтерского учета учитывается на счете 10.9 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности».

2.4. ТСН оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости (п. 32 ФСБУ 5/2019). Списание МПЗ для текущего ремонта, хозяйственных принадлежностей и инвентаря производить в момент приобретения с использованием счета 10 с составлением акта на списание по фактической себестоимости каждой единицы.

2.5. Спецодежда сроком службы не более 12 месяцев учитывается в составе МПЗ и ее стоимость включается в расходы одновременно в момент передачи ее в эксплуатацию.

3) Оценочные обязательства

Отчисления в резерв по сомнительным долгам производятся на конец отчетного года.

Основание: пункт 70 Положения, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н, пункты 6 и 7 ПБУ 1/2008.

Для расчета резерва по сомнительным долгам используется следующий порядок:

- 1) по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 2) по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50 процентов задолженности;

**Товарищество собственников жилья «Крестинское»
Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2022 год**

3) сомнительная задолженность со сроком возникновения до 45 дней не увеличивает сумму создаваемого резерва.

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последнее число каждого месяца.

Для расчета резерва на оплату отпусков используется равномерный способ резервирования:

- определяется предельная сумма отчислений;
- определяется ежемесячный процент отчислений в указанный резерв.

Для документального обоснования сумм ежемесячных отчислений в резервный фонд составляется и утверждается специальный расчет (смета).

Для целей бухгалтерского учета на конец календарного года (31 декабря) Товарищество обязано провести инвентаризацию резерва предстоящих расходов на оплату отпусков работникам.

Сумма резерва рассчитывается как произведение количества не использованных всеми сотрудниками организации дней отпусков на конец года (по данным кадрового учета) на средний дневной заработок с учетом начисленных взносов на обязательное страхование. Основание: пункт 5 ПБУ 8/2010, пункт 7 ПБУ 1/2008.

4. Деятельность, приносящая доход

4.1. Доходами ТСН являются:

- предоставление в пользование объектов инфраструктуры и другого имущества ТСН гражданам и юридическим лицам за плату на условиях договоров, определенных общим собранием членов ТСН.
- пени, начисленные собственникам жилья за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг,
- проценты от размещения временно свободных денежных средств на депозитах.
- целевые поступления средств по повышению энергоэффективности (начисление собственникам повышающего коэффициента как мера наказания за отсутствие ИПУ).

4.2. Прибыль, полученную от хозяйственной деятельности, ТСН расходует на цели, указанные в уставе, и на цели, обозначенные в решении общего собрания членов ТСН.

4.3. Учет затрат при осуществлении приносящей доход деятельности ведется без их разделения на прямые и косвенные.

4.4. Обеспечивается требование раздельного учета уставной деятельности и деятельности, приносящей доход.

4.5. Доходы и расходы, связанные с хозяйственной деятельностью, отражаются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

4.6. Использование прибыли, остающейся в распоряжении ТСН (чистой прибыли), отражается по дебету счета 86.3 «Хозяйственная деятельность ТСН» в том отчетном периоде, когда это имело место.

4.7. Ошибочно поступившие на расчетный счет ТСН суммы, не выясненные и не истребованные в течении трех лет считаются безнадежно невыясненными и признаются прочим доходом.

5) ПБУ 18/02 не применяется.

Основание: пункт 3 ПБУ 18/02.

6) Инвентаризация имущества и обязательств проводится раз в год перед составлением годового баланса, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, федеральными и отраслевыми стандартами, регулирующими ведение бухучета.

Товарищество собственников жилья «Крестинское»
Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2022 год

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

К целевым поступлениям относятся все взносы собственников помещений, направленные на содержание и ремонт общего имущества.

Взносы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме – это средства, вносимые собственниками жилых и нежилых помещений на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества. Указанные взносы делятся на *текущие* – ежемесячно вносимые на покрытие предусмотренных сметой расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества и *дополнительные* – вносимые на покрытие перерасхода по смете.

В соответствии со ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию и сохранению. Для условий ТСЖ доля в праве общей собственности на общее имущество и, следовательно, размер взносов пропорциональны размеру общей площади помещения.

В рамках основной уставной деятельности между ТСЖ и собственниками помещений отсутствуют отношения купли-продажи. Это означает, что взносы собственников на содержание и ремонт общего имущества не могут признаваться выручкой от реализации. Следовательно, указанные взносы собственников представляют собой целевые поступления.

Отношения собственности в ТСЖ не зависят от того, является или не является собственник членом товарищества.

ТСЖ осуществляет управление всем общим имуществом, в котором невозможно выделить доли членов и не членов. Поэтому размер взносов для всех собственников определяется одинаково – в соответствии с утвержденной сметой расходов и пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество, т.е. в соответствии с требованием ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ.

На расчетный счет ТСЖ поступают также от собственников обязательные платежи за оказываемые им коммунальные и иные услуги (коммунальные платежи).

Коммунальные услуги оказываются собственникам помещений соответствующими обслуживающими (ресурсоснабжающими) организациями.

ТСЖ не является абонентом коммунальных и иных услуг. При заключении договоров на оказание коммунальных и иных услуг ТСЖ выступает как представитель всех собственников, действуя в их интересах и за их счет (ч. 8 ст. 138 ЖК РФ).

Налоговый учет осуществляется в Товариществе в соответствии с требованиями гл. 26.2 Налогового Кодекса РФ «Упрощенная система налогообложения».

Объектом налогообложения Товарищества являются доходы.

Председатель ТСЖ
«Крестинское»



/ О.И.Кокорина/