ТСЖ «Фортуна»

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год в текстовой форме

1. Общие сведения об организации

- **Полное наименование:** Товарищество собственников жилья «Фортуна» (ТСЖ «Фортуна»).
- **ИНН:** 2204044602.
- **ОГРН:** 1092204003100.
- **Вид деятельности:** 68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.
- **Юридический адрес:** Алтайский край, г. Бийск, ул. 8-го Марта, д. 17.
- **Отчетная дата:** 31 декабря 2025 года.
- **Валюта отчетности и единица измерения:** Отчетность составлена в тысячах российских рублей.

2. Общие положения и нормативная база ведения учета.

Бухгалтерский учет в Товариществе собственников жилья (далее – ТСЖ) ведется непрерывно с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица. Организация ведет учет в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а именно на основании следующих нормативных правовых актов:

- Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» – основополагающий документ, устанавливающий единые требования к бухгалтерскому учету.
- Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) и Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) – определяют правовой статус ТСЖ как некоммерческой организации, созданной для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме

ТСЖ является некоммерческой организацией, основной целью которой не является извлечение прибыли. Товарищество является добровольным объединением собственников помещений многоквартирном доме, созданное в целях совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме.

ТСЖ ведет бухгалтерский учет с использованием упрощенных способов, так как относится к субъектам малого предпринимательства и (или) некоммерческим организациям. Ответственность за организацию хранения учетных данных несет руководитель Товарищества (Председатель правления).

В связи с некоммерческим статусом организации, учет доходов и расходов осуществляется с разделением на уставную (некоммерческую) и предпринимательскую деятельность (размещение информационных стендов).

- Учет целевых поступлений: все поступления от собственников помещений (членские взносы, обязательные платежи на содержание и ремонт общего имущества, взносы на капитальный ремонт) учитываются как средства целевого финансирования на счете 86 «Целевое финансирование».
- Учет расходов уставной деятельности: расходы, произведенные за счет целевых средств, аккумулируются на счетах учета затрат (26) и списываются в дебет счета 86 «Целевое финансирование».
- Аналитический учет: ТСЖ обеспечивает ведение аналитического учета по счету 86 в разрезе статей сметы доходов и расходов, а также по видам целевых программ (например, «Содержание жилья», «Текущий ремонт», «Капитальный ремонт»), что позволяет контролировать целевое использование поступивших от собственников средств.

Налоговый учет ведется в соответствии с требованиями Налогового кодекса РФ (НК РФ). ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения (УСН) с объектом «доходы». При определении налоговой базы по единому налогу членские и целевые взносы, поименованные в статье 251 НК РФ, не учитываются в составе доходов. Доходом ТСЖ являются денежные средства от размещения информационных стендов.

3. Актив баланса.

Актив баланса состоит из строки 1250 (денежные средства на расчетном счете в размере 142 тысячи рублей) и строки 1240 (финансовые и другие оборотные активы в размере 576 тысяч рублей)

В строке 1240 отражается задолженность собственников помещений по оплате жилищно-коммунальных услуг и взносов.

- **На начало 2025 года:** 530 тыс. руб.
- **На конец 2025 года:** 576 тыс. руб.
- Пояснение: Рост дебиторской задолженности на **+46 тыс. руб.** вызван увеличением задолженности отдельных собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг в зимний период (рост тарифов и объема потребления ресурсов). Товариществом ведется претензионная работа по взысканию долгов.

В строке 1250 отражаются денежные средства на расчетном счете организации.

- **На начало 2025 года:** 838 тыс. руб.
- **На конец 2025 года:** 142 тыс. руб.
- Пояснение: Значительное снижение остатка денежных средств на расчетном счете (на **-696 тыс. руб.**) объясняется затратами на капитальный ремонт фасада.

4. Пассив баланса.

Пассив баланса состоит из строки 1350 (целевые средства в размере 615 тысяч

рублей) и строки 1520 (краткосрочная кредиторская задолженность в размере 103 тысячи рублей).

В строке 1350 отражаются целевые средства организации.

- **На начало 2025 года:** 1 305 тыс. руб.
- **На конец 2025 года:** 615 тыс. руб.
- Пояснение: Снижение целевых средств также обусловлено затратами на содержание и ремонт общего имущества.

В строке 1520 отражается кредиторская задолженность.

- **На начало 2025 года:** 63 тыс. руб.
- **На конец 2025 года:** 103 тыс. руб.
- Пояснение: Рост кредиторской задолженности перед поставщиками и подрядчиками на **40 тыс. руб.** обусловлен тем, что основная задолженность перед поставщиками за 4 квартал 2025 года была погашена в январе 2026 года. Это вызвано нехваткой денежных средств на конец 2025 года. Задолженность на конец года представляет собой текущие обязательства за фактически оказанные в сентябре-декабре 2025 года услуги, срок оплаты которых наступил в январе 2026 года.

5. Финансовый результат деятельности (Отчет о финансовых результатах)

- **Чистая прибыль за 2025 год:** 5 тыс. руб.
- Пояснение: Прибыль получена за счет размещения информационных стендов.

6. Отчет о целевом использовании средств

Данный раздел является основным источником формирования имущества ТСЖ.

- **Остаток на начало 2025 года:** 838 тыс. руб.
- **Поступило за год:** 1 307 тыс. руб. (Отражено в Отчете о целевом использовании средств, строка 6200).
  - Основной источник: Членские и целевые взносы собственников жилья.
- **Использовано за год:** 2 003 тыс. руб. (Отражено в Отчете о целевом использовании средств, строка 6300).
  - Направления расходования: Средства направлены на уставную деятельность по содержанию и ремонту общего имущества (оплата коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям, текущий ремонт, расчеты с подрядчиками).
- **Остаток на конец 2025 года:** 142 тыс. руб.
  - Пояснение: Снижение остатка целевых средств на конец года по сравнению с началом (с 838 до 142 тыс. руб.) связано с проведением запланированных ремонтных работ в течении 2025 года, оплата текущих расходов по содержанию общего имущества.