Пояснительная записка

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ТСН «ИСТРА-1»

г. Истра 17 марта 2026г.

Введение

Настоящие пояснения к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности **Товарищество собственников недвижимости «ИСТРА-1» (далее – ТСН) по состоянию на 31 декабря 2025 г. и за 2025 год,** сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учёта и отчётности, утверждёнными нормативными документами, и основополагающими допущениями (имущественная обособленность, непрерывность деятельности, временная определённость фактов хозяйственной деятельности, последовательность применения ученной политики, рациональность).

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности включаются:

— Бухгалтерский баланс;

— Отчёт о финансовых результатах;

— Отчёт о целевых результатах;

— Отчёт о движении денежных средств;

— Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах.

1. Общие сведения об организации

Полное наименование	Товарищество собственников недвижимости «ИСТРА-1»
Сокращённое наименование	ТСН «ИСТРА-1»
Юридический адрес	143500, Московская обл, Истра г, Босова ул, дом № 13
Фактический адрес	143500, Московская обл, Истра г, Босова ул, дом № 13
Почтовый адрес	143500, Московская обл, Истра г, Босова ул, дом № 13
Телефон	+79031139141
Адрес электронной почты	olga17071971.smir@yandex.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН/КПП)	5017043330/501701001
Код ОКПО	45770876
Код ОКТМО	46533000
Основной ОКВЭД (Вид деятельности)	68.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе»
Дополнительный ОКВЭД	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Среднегодовая численность сотрудников 2025 / 2024	4 / 4

1.2 Информация о размере и структуре уставного капитала

Уставный капитал — 0,00 руб., оплачен полностью.

1.3 Информация об органах управления

Единоличный исполнительный орган — Председатель Гренке Михаил Николаевич, Протокол № 1 от 08.01.2023, с 18.01.2023 сроком на 5 лет.
Главный бухгалтер — Смирнова Ольга Викторовна

1.4 Объекты управления: МКД жилой, общая площадь 2 610,2 кв. м. (1 адрес).

1.5 Количество обслуживаемых лицевых счетов: 70.

2. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год
Выручка от управления МКД: 3 тыс. руб.
Включает доходы от управления общим имуществом (размер платы за содержание жилого помещения) и начисления на формирования фонда капитального ремонта **- 627 тыс.руб..**
Выручка от выполнения работ/оказания услуг (текущий ремонт, дополнительные услуги)
Прочие поступления (восстановление сумм по суду): **70 тыс. руб.**

СиРЖ: 1 306 тыс. руб.
Итого выручка: 5 410 тыс. руб. (рост на 8% к 2024 году, за счёт индексации тарифов и увеличения объёма ремонтных работ).
Себестоимость оказанных услуг (выполненных работ): 5 448 тыс. руб.
Основные статьи: заработная плата производственного персонала (дворники, слесари, электрики) с отчислениями – 40%; услуги подрядных организаций (вывоз ТКО, энергоснабжение МОП) – 35%; материалы для текущего ремонта – 15%; амортизация оборудования и автотранспорта – 5%; прочие расходы – 5%.
Прибыль от продаж: 0 тыс. руб.
Чистая прибыль: 0 тыс. руб.
Среднесписочная численность: 4 человека.

3. Особенности учётной политики для сферы ЖКХ
Основные положения учётной политики

3.1 Учётная политика разработана в соответствии с действующими законодательными актами, нормативными положениями, регулирующими ведение бухгалтерского учёта и составление бухгалтерской (финансовой) отчётности в Российской Федерации.
Ответственность за достоверность бухгалтерской (финансовой) отчётности ТСН несёт Председатель.
Ответственность за ведение бухгалтерского учёта и формирование бухгалтерской отчётности Общества возложена на Главного бухгалтера.
Бухгалтерский учёт в ТСН ведётся автоматизированным способом с применением лицензированного программного продукта «1С: Учёт УК в ЖКХ, ТСЖ, ЖСК 8.3.».
При оценке существенности показателей бухгалтерской отчётности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к отдельному показателю за отчётный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.
3.2 Учёт ведётся в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ и отраслевыми методическими рекомендациями.

4. Анализ финансового состояния (Баланс)
На 31.12.2025 валюта баланса составила 2 432 тыс. руб., что на 16,7% выше показателя предыдущего года (2 040 тыс. руб.).

Активы:

- Денежные средства **(стр. 1250):** Общий остаток составляет **1 271 тыс. руб.** Основная часть этих средств (1 040 тыс. руб.) находится на специальном счёте, что указывает на целевое формирование фондов (на капитальный ремонт).
- Дебиторская задолженность **(стр. 1240):** Составляет **1 648 тыс. руб.** Большая часть — это задолженность собственников по коммунальным платежам (1 097 тыс. руб.) и взносам на капитальный ремонт (551 тыс. руб.). За год дебиторская задолженность увеличилась.

Пассивы:

- Целевые средства (стр. 1350): Составляют 1 402 тыс. руб. Это собственные средства ТСН, сформированные из неиспользованных взносов. Фонд целевого финансирования увеличился за год на 128 тыс. руб.
- Кредиторская задолженность (стр. 1520): Составляет 1 303 тыс. руб. В основном это задолженность перед ресурсоснабжающими организациями (РСО) за коммунальные услуги (1 052 тыс. руб.). Отмечается рост кредиторской задолженности за год.

3. Отчет о целевом использовании средств

В 2025 году деятельность ТСН велась в рамках сметы доходов и расходов:

- **Поступления (стр. 6220):** Всего за год поступило **5 410 тыс. руб.**
  Платежи на содержание и текущий ремонт: 4 754 тыс. руб.
  Взносы на формирование фонда капитального ремонта: 630 тыс. руб.
  Прочие поступления (например, компенсация расходов): 26 тыс. руб.
- **Расходы (стр. 6300):** Всего использовано **5 448 тыс. руб.**
- **На целевые мероприятия (3 275 тыс. руб.):**

Основные расходы : оплата услуг РСО тепло (771 тыс. руб.), холодное и горячее водоснабжение (643 тыс. руб.), водоотведение (366 тыс. руб.), капитальный ремонт (109 тыс. руб.).

- **На содержание организации (1 078 тыс. руб.):** включая заработную плату персонала с налогами (1 052 тыс. руб.).
- Ремонтные работы: Проведены работы по благоустройству придомовой территории (28 тыс. руб.) и текущий ремонт инженерных сетей (13 тыс. руб.).

4. Движение денежных средств

Чистый денежный поток от текущих операций составил 279 тыс. руб. Общий приток денежных средств составил 5 634 тыс. руб., а остаток — 5 355 тыс. руб.

Наблюдается увеличение остатка денежных средств, что свидетельствует о сохранении финансовой устойчивости ТСН.

5. Дополнительная информация

Отчётность сформирована в соответствии с действующими нормативными актами.Существенных событий после отчётной даты, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние ТСН, не зафиксировано.

Председатель ТСН «Истра-1» / Гренке М.Г. /

«17» марта 2026 г.