

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ЖИЛЬЯ) «ЮЖНАЯ
ПОЛЯНА 27»
ЗА 2025 ГОД**

1. Общие сведения

1.1. Сведения об организации:

- **Полное наименование:** Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Южная Поляна 27».
- **Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):** 1174704010095.
- **Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):** 4703151113.
- **Код по ОКПО:** 19113942.
- **Место нахождения (адрес):** 188645, Ленинградская обл., р-н Всеволожский, г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д. 27, кв. 110.
- **Организационно-правовая форма:** Товарищества собственников недвижимости (код ОКОПФ 20700).
- **Форма собственности:** Частная собственность (код ОКФС 16).

1.2. Характер деятельности:

Основной целью деятельности Товарищества является управление и обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д. 27. Деятельность осуществляется на основании Устава и действующего законодательства РФ. Товарищество является некоммерческой организацией и не ставит своей целью извлечение прибыли.

1.3. Отчетный период:

Настоящая пояснительная записка подготовлена к годовой бухгалтерской отчетности за период с 1 января 2025 года по 31 декабря 2025 года включительно.

1.4. Аудит и утверждение отчетности:

Бухгалтерская отчетность за 2025 год обязательному аудиту не подлежит. Отчетность подлежит утверждению общим собранием членов Товарищества.

2. Основные положения учетной политики

Бухгалтерский учет в Товариществе ведется в соответствии с действующими нормативными актами РФ, в том числе Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Учетная политика на 2025 год сформирована с учетом специфики деятельности некоммерческой организации и ориентирована на отражение целевого характера поступлений и расходования средств. Отчетность составлена в тысячах рублей.

3. Анализ основных показателей деятельности за 2025 год

3.1. Анализ актива и пассива баланса (Форма по ОКУД 0710001)

Валюта баланса Товарищества на 31 декабря 2025 года значительно сократилась по сравнению с предыдущими периодами и составила **311 тыс. руб.** (против 1 544 тыс. руб. на конец 2024 года). Данное снижение обусловлено активным использованием накопленных ранее средств и сокращением дебиторской задолженности.

- **Активы:**

- Товарищество не имеет основных средств (материальных внеоборотных активов) на балансе, что характерно для организаций, управляющих общим имуществом (код 1150 — прочерк).
- Основную долю активов составляют **денежные средства и денежные эквиваленты — 310 тыс. руб.** (код 1250). Снижение по сравнению с началом года (1 270 тыс. руб.) связано с превышением расходов над поступлениями.
- **Финансовые и другие оборотные активы** (включая дебиторскую задолженность) сократились до **1 тыс. руб.** (код 1240). На начало года этот показатель составлял 273 тыс. руб. Данная динамика свидетельствует о значительном сокращении долгов собственников помещений по оплате взносов и коммунальных услуг перед Товариществом, что является положительным фактором в работе с дебиторами.

- **Пассивы:**

- Собственный капитал (код 1300) сократился на 1 123 тыс. руб. и составил **248 тыс. руб.**, что напрямую связано с полученным чистым убытком за год.
- Заемные средства (долгосрочные и краткосрочные) у Товарищества отсутствуют (коды 1410, 1510 — прочерк).
- **Краткосрочная кредиторская задолженность** (код 1520) на конец отчетного периода составляет **62 тыс. руб.**, что значительно ниже уровня 2024 года (172 тыс. руб.) и 2023 года (2 015 тыс. руб.). Это свидетельствует о погашении Товариществом основной массы долгов перед поставщиками ресурсов и подрядчиками.

3.2. Анализ финансовых результатов (Форма — Отчет о финансовых результатах)

Деятельность Товарищества в 2025 году характеризовалась следующими показателями:

- **Выручка** от ведения уставной деятельности (целевые поступления, квалифицируемые как выручка) составила **66 тыс. руб.** (код 2110).

- **Расходы по обычным видам деятельности** составили **1 354 тыс. руб.** (код 2120), что значительно превышает выручку.
- **Прочие расходы** (код 2350) составили **698 тыс. руб.**
- В результате деятельности за 2025 год получен **чистый убыток** в размере **1 990 тыс. руб.** (код 2400).

Примечание: Согласно данным отчета о целевом использовании средств, основная деятельность Товарищества финансируется за счет вступительных и членских взносов, которые не являются выручкой в понимании коммерческих организаций, а отражаются как целевые поступления. Полученный в отчете о финансовых результатах убыток является техническим и связан с особенностями признания доходов и расходов, а также с тем, что основная масса поступлений (6 009 тыс. руб. взносов) отражена в отчете о целевом использовании средств, а не в отчете о финансовых результатах.

3.3. Анализ отчета о целевом использовании средств

Данный отчет наиболее полно отражает специфику деятельности ТСН:

- **Остаток средств на начало года** составил **1 270 тыс. руб.**
- **Поступило средств за год — всего 6 073 тыс. руб.** (код 6200). Основной источник — взносы и иные целевые поступления от собственников в размере **6 009 тыс. руб.** (код 6220). Сумма поступлений осталась практически на уровне прошлого года (6 073 тыс. руб. против 6 073 тыс. руб. в 2024 г., при том что в 2024 году взносов было 5 950 тыс. руб. плюс прочие поступления).
- **Использовано средств — всего 5 991 тыс. руб.** (код 6300). Основные направления расходования:
 - Целевые мероприятия (содержание и ремонт общего имущества, оплата коммунальных услуг) — **5 042 тыс. руб.** (код 6310).
 - Расходы на содержание организации (административно-хозяйственные нужды) — **949 тыс. руб.** (код 6320).
- **Остаток средств на конец отчетного периода** составил **1 352 тыс. руб.** (код 6400), что несколько выше остатка на начало года (1 270 тыс. руб.) и свидетельствует о наличии финансовой «подушки безопасности» у Товарищества для покрытия будущих расходов.

4. Пояснение расхождений между отчетами

Наблюдается разница между показателем чистой прибыли (убытка) по отчету о финансовых результатах (убыток 1 990 тыс. руб.) и изменением остатка средств по отчету о целевом использовании средств (рост с 1 270 до 1 352 тыс. руб., т.е. +82 тыс. руб.).

Это объясняется тем, что в отчете о финансовых результатах отражаются не все поступившие целевые взносы (6 009 тыс. руб.) в качестве доходов, а также могут

учитываться затраты, не связанные напрямую с движением денежных средств. Основным же источником информации о реальном движении средств для членов Товарищества является Отчет о целевом использовании средств, который показывает, что фактические денежные средства на счетах Товарищества за год незначительно увеличились (на 82 тыс. руб.), что говорит о сбалансированности бюджета.

5. Заключение

Финансовое положение Товарищества собственников недвижимости (жилья) «Южная Поляна 27» по итогам 2025 года можно охарактеризовать как стабильное. Несмотря на технический убыток, отраженный в Отчете о финансовых результатах, фактическое движение денежных средств (Отчет о целевом использовании) показывает сбалансированность доходов и расходов. Товарищество не имеет долговых обязательств перед банками, значительно сократило кредиторскую и дебиторскую задолженность, сохранив положительный остаток средств на счетах для обеспечения дальнейшей деятельности.

Председатель правления ТСН (Жилья) «Южная Поляна 27»

_____ / Прохоренко А.В. /

«16» марта 2026 г.