

**Пояснительная записка
к бухгалтерской отчетности за 2025 год**

ТСН «Счастливый дом»

1. Общие сведения об организации

- **Наименование:** ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «СЧАСТЛИВЫЙ ДОМ».
- **ИНН/КПП:** 5032295170 / 503201001
- **Адрес:** 143033, Московская обл., г.Одинцово, п. Горки-2 д.5 пом.11.
- **Основная деятельность:** Управление эксплуатацией жилого фонда. Организация является некоммерческой. Организация применяет упрощенную систему налогообложения. («доходы»). Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

2. Анализ финансового состояния (Баланс)

- **Внеоборотные активы:** Основную часть составляют основные средства (63 120 тыс. руб. на конец 2025 г.), представленные объектами, пригодными к использованию. Наблюдается плановое снижение их стоимости (амортизация) по сравнению с 2024 годом (64 330 тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		накопленная амортизация	На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за искл. инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	71 426	(7 096)	(1 210)	71 426	(8 305)
	За 2024 г.	71 426	(5 886)	(1 210)	71 426	(7 096)
В том числе Здания	За 2025 г.	32 591	(6 871)	(1 087)	32 591	(7 958)
	За 2024 г.	32 591	(5 784)	(1 087)	32 591	(6 871)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	218	(125)	(43)	218	(169)
	За 2024 г.	218	(82)	(43)	218	(125)
Земельные участки	За 2025 г.	38 054	-	-	38 054	-
	За 2024 г.	38 054	-	-	38 054	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	563	(99)	(79)	563	(179)
	За 2024 г.	563	(20)	(79)	563	(99)

Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

- **Оборотные активы:** Составляют 2 781 тыс. руб. Значительно выросли остатки денежных средств на расчетных счетах и в кассе — до 1 436 тыс. руб. (против 204 тыс. руб. в 2024 г.).
- **Дебиторская задолженность:** Снизилась с 1 456 тыс. руб. до 1 345 тыс. руб., что свидетельствует о работе по сбору платежей.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)		На конец периода
		по условиям договора	поступило	Списано	по условиям договора
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	Погашено	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	1 456	662	(773)	1 345
	За 2024 г.	630	1 063	(237)	1 456
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	29	-	-	29
	За 2024 г.	29	-	-	29
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	29	(29)	-
	За 2024 г.	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	419	65	(290)	194
	За 2024 г.	199	319	(100)	419
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	706	568	(329)	945
	За 2024 г.	345	498	(137)	706
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	57	-	(27)	30
	За 2024 г.	57	-	-	57
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	246	-	(98)	147
	За 2024 г.	-	246	-	246
Итого	За 2025 г.	1 456	662	(773)	1 345
	За 2024 г.	630	1 063	(237)	1 456

- **Обязательства:** Краткосрочная кредиторская задолженность составила 646 тыс. руб. (снижение по сравнению с 732 тыс. руб. в 2024 г.), из которых 363 тыс. руб. — расчеты с поставщиками и подрядчиками.

3. Отчет о целевом использовании средств

- **Поступления:** Всего за 2025 год поступило 15 243 тыс. руб. Основной источник — членские взносы (11 430 тыс. руб.) и возмещение коммунальных платежей (3 637 тыс. руб.)

- **Расходы:**

- На содержание аппарата управления направлено 10 108 тыс. руб. (включая оплату труда 4 256 тыс. руб.).
- На целевые мероприятия (благоустройство поселка) — 1 119 тыс. руб.
- Платежи ресурсоснабжающим организациям — 3 864 тыс. руб.

- **Остаток средств:** На конец 2025 года остаток целевых средств составил 2 134 тыс. руб.

4. Финансовые результаты

Организация ведет приносящую доход деятельность (агентские услуги, проценты по депозитам).

- **Выручка:** 56 тыс. руб.
- **Чистая прибыль:** 151 тыс. руб. (с учетом прочих доходов). Данная прибыль направлена на финансирование уставной деятельности (отражена в поступлениях целевых средств).

5. Дополнительная информация

- Бухгалтерская отчетность не подлежит обязательному аудиту
- Отчетность утверждена Решением общего Собрания Товарищества собственников недвижимости 4 марта 2026 г.

Сравнительный анализ расходов на содержание аппарата управления (строка 6320) за 2024 и 2025 годы показывает общую тенденцию к росту затрат.

Сравнительная таблица расходов (в тыс. руб.)

Статья расходов	За 2024 г.	За 2025 г.	Изменение	Динамика, %
Всего на содержание аппарата	8 970	10 108	+1 138	+12,7%
Оплата труда (с начислениями)	3 873	4 256	+383	+9,9%
Выплаты, не связанные с оплатой труда	3 740	4 043	+303	+8,1%
Содержание имущества (кроме ремонта)	805	524	-281	-34,9%
Ремонт основных средств	86	244	+158	+183,7%
Прочие (в т.ч. налоги)	466	1 041	+575	+123,4%

Основные выводы:

1. **Общий рост затрат:** Расходы на управление увеличились на **12,7%** (1 138 тыс. руб.). Это сопоставимо с ростом общих поступлений членских взносов (+9,3% за тот же период).
2. **Фонд оплаты труда:** Рост на **9,9%** связан с индексацией заработных плат.
3. **Налоговая нагрузка:** Резко выросли «Прочие расходы», в частности **имущественные налоги** — с 466 до 865 тыс. руб. (почти в 2 раза). Это стало одним из ключевых факторов общего удорожания содержания аппарата.
4. **Ремонт и эксплуатация:**
 1. Затраты на **текущий ремонт** выросли почти в 3 раза (до 244 тыс. руб.), что говорит о проведении восстановительных работ в 2025 году.
 2. При этом расходы на **содержание зданий и транспорта** сократились на 35%, что может указывать на оптимизацию коммунальных или арендных платежей самого офиса ТСН.

6.Резюме

Увеличение расходов в основном вызвано ростом налоговых платежей и плановым повышением фонда оплаты труда, что частично компенсировалось экономией на содержании имущества. Финансовое состояние в ТСН на конец 2025 года характеризуется высокой финансовой устойчивостью: деятельность полностью финансируется за счет собственных целевых средств, внешние заимствования отсутствуют, а ликвидные активы значительно превышают текущие долги.

Председатель ТСН «Счастливый дом»

Гужов Е.А.

03.03.2026г.