

**Пояснительная записка**  
**к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**  
**ТСЖ «СЖСК №41» за 2025 год**

1. Общие сведения об организации

1.1. Основные реквизиты и виды деятельности

Товарищество собственников жилья «Симферопольский жилищно-строительный кооператив №41» (сокращенное наименование: ТСЖ «СЖСК №41») является некоммерческой организацией, созданной для управления многоквартирным домом и обеспечения эксплуатации общего имущества.

ИНН: 9102035150

КПП: 910201001

ОГРН: 1149102062790

Юридический адрес: 295044, Крым Респ, г. Симферополь, ул. Гавена, д. 99, кв. 25.

Председатель правления: Цыкало Надежда Анатольевна (сведения из бухгалтерской отчетности, подписанной уполномоченным лицом, и данных ГИС ЖКХ).

Система налогообложения: Упрощенная система налогообложения (УСН) с объектом налогообложения «Доходы».

1.2. Объект управления

Товарищество осуществляет управление одним многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Симферополь, ул. Гавена, д. 99.

Год постройки: 1976 г. (панельный).

Количество этажей: 9.

Количество квартир: 72.

Общая площадь помещений: 3 819,62 кв. м (жилая площадь — 2 213 кв. м).

Количество подъездов: 2, оснащенных лифтами.

2. Учетная политика и особенности налогообложения

Учет в ТСЖ ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и учетной политикой организации. В связи с применением УСН (объект «Доходы») налоговая база исчисляется из суммы поступлений, признаваемых доходом в соответствии со ст. 346.15 НК РФ.

Согласно положениям НК РФ и учетной политике ТСЖ:

Членские взносы собственников, целевые поступления на содержание и ремонт общего имущества не включаются в налогооблагаемую базу при условии ведения раздельного учета доходов (расходов).

Доходы от предпринимательской деятельности (включая компенсации от интернет-провайдеров, размещение рекламы, аренда) подлежат обложению налогом по ставке 4%.

Средства фонда капитального ремонта, аккумулируемые на специальном счете организации, также не учитываются при расчете налога по УСН.

### 3. Анализ финансового состояния и структуры баланса

Бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2025 года свидетельствует о положительной динамике финансовых показателей.

Валюта баланса: Увеличилась на 18% (с 2 870 тыс. руб. в 2024 г. до 3 797 тыс. руб. в 2025 г.), что свидетельствует о росте поступлений и накоплении средств на счетах организации.

#### 3.1. Активы

Основной объем активов приходится на денежные средства и их эквиваленты.

Остаток денежных средств на 31.12.2025 составил 3 624 тыс. руб. (в 2024 г. — 2 749 тыс. руб.).

Рост денежных средств на 31,8% обусловлен эффективным сбором взносов и увеличением прочих поступлений

Статья «Финансовые и другие оборотные активы» выросла с 112 тыс. руб. до 173 тыс. руб., что связано с ростом дебиторской задолженности собственников и переплатой по расчетам с ресурсоснабжающими организациями.

#### 3.2. Пассивы

Основным источником формирования имущества являются целевые средства (фонды и неиспользованная прибыль прошлых лет).

На конец 2025 года объем целевых средств составил 3 660 тыс. руб. (в 2024 г. — 2 624 тыс. руб.).

Краткосрочная кредиторская задолженность увеличилась незначительно (с 103 тыс. руб. до 135 тыс. руб.) и представлена в основном текущей задолженностью перед поставщиками услуг (энергоресурсы, подрядчики по уборке/ремонту), а т.ж. предоплата жильцов на будущие периоды.

### 4. Анализ доходов и расходов (по данным Отчета о целевом использовании средств)

В 2025 году ТСЖ «СЖСК №41» вело деятельность в рамках уставных задач, используя принцип сметного финансирования.

#### 4.1. Поступление средств

Общий объем поступивших средств за 2025 год составил 2 197 тыс. руб. (рост на 31% по сравнению с 1 680 тыс. руб. в 2024 г.).

Взносы и иные целевые поступления: 1 756 тыс. руб. Данные средства являются основным источником финансирования и предназначены для покрытия расходов на содержание общего имущества дома.

Прочие поступления: 441 тыс. руб. (в 2024 г. — 0 тыс. руб.).

Согласно пояснениям руководства и специфике деятельности: данная сумма представляет собой проценты аккумулированные на спецсчете и не являются доходами от предпринимательской деятельности.

#### 4.2. Использование средств

Расходование средств в 2025 году составило 1 322 тыс. руб. (в 2024 г. — 1 207 тыс. руб.). Все средства были направлены на целевые мероприятия (строка 6310), а именно:

Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (уборка мест общего пользования, обслуживание инженерных систем, работа по аварийным заявкам и т.д.).

Расчеты с ресурсоснабжающими организациями (за исключением услуг, оплачиваемых напрямую собственниками).

Оплата услуг подрядных организаций.

#### 5. Финансовый результат от предпринимательской деятельности

Согласно Отчету о финансовых результатах:

Выручка: 40 тыс. руб. (что соответствует сумме, поступившей от интернет-провайдеров).

Чистая прибыль: 30 тыс. руб. Превышение чистой прибыли над выручкой связано с учетом доходов прошлых периодов или иных неоперационных факторов, предусмотренных упрощенной формой отчетности.

В связи с применением УСН (доходы) налог за 2025 год составил 2 тыс. руб. (строка 2410 — «Налог на прибыль (доходы) организаций», так как на УСН этот налог заменяет единый налог).

#### 6. Капитальный ремонт

Фонд капитального ремонта многоквартирного дома сформирован на специальном счете организации (ТСЖ «СЖСК №41»), что подтверждается данными Региональной программы капитального ремонта. В бухгалтерской отчетности средства капитального ремонта учтены в составе остатка денежных средств (строка 1250 баланса), так как единая сумма отражена без разбивки по отдельным фондам в упрощенной форме. Отдельного учета средств спецсчета требует ведение внутреннего управленческого учета.

Плановые виды ремонта по региональной программе запланированы на период 2040–2044 гг. (ремонт крыши, фасада, фундамента).

#### 7. Заключение

Финансовое положение ТСЖ «СЖСК №41» по состоянию на 31 декабря 2025 года является устойчивым. Организация располагает достаточным объемом ликвидных средств для исполнения обязательств перед подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Наблюдается положительная динамика поступлений целевых средств и рост прочих доходов (интернет-провайдеры), что позволяет покрывать текущие расходы на содержание дома. Учетная политика ТСЖ (УСН «Доходы») минимизирует налоговую нагрузку и соответствует специфике деятельности некоммерческой организации в сфере ЖКХ.

Председатель правления \_\_\_\_\_ Цыкало Н.А.

23 марта 2026 г.