

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств за 2025 год

**Товарищества собственников жилья (кондоминиум) "Маяк"
(ТСЖК"Маяк") ИНН 5837012385, КПП 583701001,
ОГРН 1035803500325**

440052, Пензенская область, г. Пенза, ул. Куйбышева, дом 10А

1. Деятельность

ТСЖК «Маяк» (в дальнейшем Товарищество) создано и действует в соответствии с законодательством Российской Федерации. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, создано в целях совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме. Основной вид деятельности организации в отчетном периоде является:

Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД 68.32).

Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Из членов правления избирается председатель правления, который руководит текущей деятельностью товарищества. Председатель правления действует от имени товарищества без доверенности. В течении 2025 года, председателем правления ТСЖК «Маяк» являлся Башев Сергей Владимирович.

Также на председателя правления были возложены обязанности главного бухгалтера.

В штате предприятия значатся 2 сотрудника:

- Председатель правления;
- Дворник;

Должность дворника с мая 2025 года вакантна.

Среднесписочная численность сотрудников товарищества 1 человек

2. Учетная политика

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «1С:Предприятие 8.3». Существенной признается информация, если ее показатель превышает 5 процентов соответствующей группы показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности. Показатель в балансе признается существенным, если связан с нетипичными операциями, судебными спорами, просроченными обязательствами, по которым могут быть санкции и иными другими обстоятельствами, влияющими на финансовую устойчивость Общества. Показатели, связанные с операциями с взаимозависимыми лицами, отражаются в отчетах обособленно.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

2.1. Порядок и способ ведения бухгалтерского учета

Основание составления бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год подготовлена на основе исторической и первоначальной стоимости, за исключением активов и обязательств, которые учитываются по справедливой стоимости и чистой стоимости продажи в силу норм стандартов бухучета и отчетности или выбора учетной политики.

2.2. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

2.3. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

Организация составляет бухгалтерскую отчетность, включающую:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о целевом использовании средств;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения в текстовом формате;
- Пояснения в табличном формате;

2.4. Учет основных средств и нематериальных активов

Руководствуясь п. 5 ФСБУ 6, п. 7 ФСБУ 14, п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-126/2021-КпР "Стоимостной лимит для основных средств", организация не учитывает в составе объектов основных средств и нематериальных активов объекты первоначальной стоимостью за единицу не более 100 000 рублей, за исключением основных средств, относящихся к недвижимому имуществу. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяется, что в отчетном периоде совокупные затраты на приобретение таких объектов не превышают 10% общей суммы затрат предприятия.

Руководствуясь п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-100/2019-КпР "Реализация требования рациональности" организация не учитывает в составе капитальных вложений незначительные по стоимости затраты на улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяется, что в отчетном периоде такие затраты по каждой группе основных средств не превышают 10% суммы начисленной амортизации.

Все группы основных средств и нематериальных активов оцениваются по первоначальной стоимости (подп. а п. 13 ФСБУ 6, подп. а п. 15 ФСБУ 14).

Начисление амортизации объекта основных средств (нематериальных активов) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств (нематериальных активов) в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств (нематериальных активов) с бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств (нематериальных активов) начисляется линейным способом для всех групп основных средств (нематериальных активов).

Организация применяет упрощенные способы ведения учета капитальных вложений, предусмотренные подп. а п. 4 и п.13 ФСБУ 26, упрощенные способы ведения учета основных средств, предусмотренные п. 3 ФСБУ 6, и упрощенные способы ведения учета нематериальных вложений, предусмотренные п. 3 ФСБУ 14.

2.5. Учет аренды

Не признаются права пользования активом и обязательства по аренде по договорам аренды без перехода права собственности и без сдачи в субаренду (пункты 11 и 12 ФСБУ 25/2018).

В случае признания права пользования активом фактическая стоимость права включает величину первоначальной оценки обязательства по аренде и арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты (пункт 13 ФСБУ 25/2018).

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки (пункт 14 ФСБУ 25/2018).

2.6. Запасы

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». Запасы оцениваются по фактической себестоимости. В составе запасов Общество отражает материалы, товары и иные активы, используемые в основной деятельности. Списание запасов в производство и при продаже осуществляется по средней себестоимости.

Существенные обесценения запасов в отчетном периоде отсутствовали.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов.

2.7. Доходы, расходы

Учет доходов и расходов ведется методом начисления

Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99).

3. Пояснения к Бухгалтерскому балансу

По состоянию на 31.12.2025 года актив баланса составляют:

- денежные средства на расчетном счете в сумме 249 тыс. руб.;
- денежные средства на специальном счете (капитальный ремонт) в сумме 373 тыс. руб.;
- дебиторская задолженность в сумме 488 тыс. руб. Структура и движение дебиторской задолженности в отчетном году представлены в табличной части пояснений. Основную часть дебиторской задолженности в сумме 480 тыс. рублей составляет задолженность собственников помещений по целевым взносам (на содержание и ремонт МКД, а также на капитальный ремонт). Данная сумма является задолженностью за декабрь и частично ноябрь 2025 года, что является нормой при выставлении квитанций за текущий месяц не позднее 15 числа следующего месяца.

По состоянию на 31.12.2025 года пассив баланса составляют:

- заемные средства в сумме 1000 тыс. рублей. Данные беспроцентные заемные средства, Товарищество получило согласно решению внеочередного общего собрания собственников помещений (Протокол №20250800101520 от 03.09.2025 года) от самих собственников помещений на выполнение ремонта фасада дома с северной и южной стороны МКД. Возврат займов будет производиться до 30 сентября 2026 года;
- кредиторская задолженность в сумме 94 тыс. руб. В данную задолженность вошла задолженность по заработной плате за декабрь 2025 года в сумме 21 тыс. руб., задолженность по взносам с заработной платы за декабрь 2025 года в сумме 13 тыс. руб., а также авансы по целевым взносам от собственников помещений в сумме 53 тыс. руб. Структура и движение обязательств в отчетном году представлены в табличной части пояснений.

4. Пояснения к Отчету о целевом использовании средств.

В 2025 году в соответствии с решениями общих собраний собственников жилья проведены следующие строительные работы:

- на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений от 23.07.2025 года (Протокол № 1/2025 от 23.07.2025 года) проведен капитальный ремонт восточного и западного фасадов МКД на сумму 3600 тыс. рублей;

- на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений от 03.09.2025 года (Протокол № 20250800101520 от 03.09.2025 года) проведен ремонт южного и северного фасадов МКД на сумму 1100 тыс. рублей;

Расходы на содержание аппарата управления за 2025 год составили 892 тыс. рублей, что соответствует «Смете доходов и расходов ТСЖК «Маяк» на 2025 год», утвержденной на ежегодном общем собрании членов ТСЖК «Маяк» 30 июня 2025 года (Протокол №1/2025 от 30.06.2025 года). Данные расходы подтверждены отчетом ревизора ТСЖК «Маяк».

В следствие вышеизложенного, остаток целевых средств на 31.12.2025 года составил 16 тыс. рублей.

5. События после отчетной даты.

Незавершенные судебные дела по состоянию на 31.12.2025 года, оказывающие существенное влияние на годовую бухгалтерскую отчетность за 2025 год отсутствуют.

Иные события после отчетной даты, оказывающие существенное влияние на годовую бухгалтерскую отчетность Товарищества за 2025 год отсутствуют (ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», утвержденное Приказом Минфина России от 25.11.1995 N56н)

6. Соблюдение принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности. В соответствии с вышеуказанным принципом предполагается, что товарищество будет продолжать свою финансово-хозяйственную деятельность в течении 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращения за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Товарищество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

Председатель правления ТСЖК _____ Башев Сергей Владимирович

24 марта 2026 г.

Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	311	-	293	-	(116)	-	-	X	488	-
	За 2024 г.	3	-	308	-	-	-	-	X	311	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Безвозмездные поступления	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по возмещению материального ущерба	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	56	1 060	-	(22)	-	-	1 094
	За 2024 г.	-	56	-	-	-	-	56
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	11	-	-	(11)	-	-	-
	За 2024 г.	-	11	-	-	-	-	11
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	2	53	-	(2)	-	-	53
	За 2024 г.	-	2	-	-	-	-	2
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-

	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	1 000	-	-	-	-	1 000
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	4	-	-	(4)	-	-	-
	За 2024 г.	-	4	-	-	-	-	4
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	17	-	-	(4)	-	-	13
	За 2024 г.	-	17	-	-	-	-	17
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	22	-	-	(1)	-	-	21
	За 2024 г.	-	22	-	-	-	-	22
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	7	-	-	-	-	7
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Доходы, полученные в счет будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	56	1 060	-	(22)	-	X	1 094
	За 2024 г.	-	56	-	-	-	X	56

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-