

Товарищество собственников жилья «Изумрудный замок»

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025г. и отчету о целевом использовании средств за 2025 год

1. Деятельность

Сокращенное наименование - ТСЖ «Изумрудный замок»

Юридический адрес - 606000 г. Нижний Новгород, ул. Максима Горького, дом 77

Дата государственной регистрации 02.11.2011г.

Основной вид деятельности организации в отчетном периоде:

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

Предметом основной (уставной) деятельности ТСЖ является содержание, обслуживание, сохранение, текущий и капитальный ремонт общего имущества и управление общим имуществом. Состав общего имущества в многоквартирном доме определен Жилищным Кодексом РФ (ст.36)

Численность сотрудников на 31.12.2025г. 6 человек, в том числе

Должность	Численность
Управляющий	1
Бухгалтер	2
Дворник	1
Уборщик парковки	1
Слесарь-сантехник	1

Председатель правления Копейкин Юрий Евгеньевич (протокол заседания правления №3 от 15.05.2024г.)

Бухгалтер Алимова Нурия Алиевна (приказ №2 от 01.09.2023г.)

Бухгалтерская отчетность не подлежит обязательному аудиту.

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность соответствует федеральным стандартам бухгалтерского учета. ТСЖ является негосударственной некоммерческой организацией, применяет упрощенный способ ведения бухгалтерского учета и составляет бухгалтерскую отчетность по упрощенной форме (ч.4 ст.6 Федерального закона 2от 06.12.2011 №402-ФЗ)

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Жилищным кодексом РФ, НК РФ, требованиями Минфина, ПБУ (1/98 «Учетная политика предприятия», 4/99 «Бухгалтерская отчетность предприятия», 5/01 «Учет материально-производственных запасов», 6/01 «Учет основных средств», 9/99 «Доходы организации», 10/99 «Расходы организации», 14/200»Учет нематериальных активов», 16/01»Учет займов и кредитов» и утвержденной учетной политикой, ФСБУ 4/2023.

2.1. Порядок и способ ведения бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С:Бухгалтерия 8", редакция 3.0.

Рабочий план счетов сформирован на основе общего Плана счетов бухгалтерского учета, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. №92н. При формировании рабочего плана счетов учтены следующие требования: для использования счетов первого порядка сохранены их наименования в соответствии с общим Планом счетов; нумерация и наименование субсчетов учитывают специфику деятельности ТСЖ и ведения бухгалтерского учета.

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения «доходы минус расходы». Для целей налогообложения доходы признаются по моменту поступления денежных средств.

Взносы на содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества не относятся к доходам, учитываемым при определении налоговой базы (п.3 ст.39, п.1 ст.146, пп.9 п.1 ст.251; п.2 ст.251 НК РФ). Коммунальные платежи не подлежат включению в налоговую базу, так как для ТСЖ они не являются доходом.

В соответствии с п.1 ст.39 НК РФ взносы собственников на осуществление ТСЖ основной уставной деятельности, не связанной с предпринимательской деятельностью, не являются реализацией и согласно пп.1 п.2 ст.146 не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость.

2.2. Инвентаризация активов и обязательств

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

2.3. Применение стандартов бухгалтерского учета

В связи с отнесением организации к субъектам малого предпринимательства, организация не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н
- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н

2.4. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

Организация составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность, включающую бухгалтерский баланс, отчет о целевом использовании средств и пояснения к ним.

2.5. Учет основных средств и нематериальных активов

Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, не отражаются на балансе ТСЖ.

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.

Основные средства в 2025г. не приобретались.

2.6. Запасы, материалы

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как оргтехнику, расходные материалы к ней; офисную мебель; канцелярские товары.

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019"Запасы".

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

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов соответствует оценке последних по времени поступивших запасов (способ ФИФО).

Материалы приобретаются в объемах, регламентируемых сметой. Складской учет материалов не предусмотрен. Оперативный учет затрат на приобретение материалов, используемых для уставной деятельности, ведется в сопоставлении с соответствующими статьями сметы. Контроль за

сохранностью материалов осуществляется в административном порядке до их полного использования.

2.7. Доходы, целевые взносы

Основным источником финансирования ТСЖ служат целевые поступления на содержание товарищества и ведение уставной деятельности – членские взносы, вносимые членами ТСЖ (собственниками жилых и нежилых помещений) на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

Все целевые поступления отражаются по кредиту счета 86 «Целевое финансирование». Для каждого вида целевых поступлений к счету 86 открыты субсчета 86.03, 86.04, 86.05.

Целевые средства поступают на расчетный счет ТСЖ.

Взносы собственников на содержание и текущий ремонт начисляются по дебету сч.76.05 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со сч.86.03 «Содержание и текущий ремонт» по тарифу, утвержденному на ежегодном собрании членов ТСЖ. По дебету сч.86.03 отражается расход денежных средств на уставную деятельность. Расходование целевых поступлений осуществляется согласно смете, утвержденной общим собранием

На расчетный счет ТСЖ поступают так же от собственников обязательные платежи за оказываемые им коммунальные услуги. ТСЖ при заключении договоров на оказание коммунальных и иных услуг выступает как представитель всех собственников, действуя в их интересах и за их счет (ч.8 ст.138 ЖК РФ).

Коммунальные платежи собственников начисляются по дебету сч.76.5 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со сч.86.04 «Расчеты по коммунальным платежам». При этом по кредиту сч.86.04 образуется обязательство ТСЖ перед собственниками по использованию начисленных коммунальных платежей для расчетов с обслуживающими организациями. При начислении платежей указанными организациями сч.86.04 дебетуется в корреспонденции со сч.60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»

На расчетный счет ТСЖ поступают взносы на капремонт, которые перечисляются на спецсчет, открытый в банке ВТБ (ПАО).

Взносы собственников на капремонт начисляются по дебету сч.76.5 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со сч.86.05 «Капремонт». При этом по кредиту сч.86.05 отражаются начисления собственникам, по дебету – расход средств капремонта. Решение о расходах средств капремонта со спецсчета принимает общее собрание собственников, утверждая виды работ, их стоимость и подрядчика.

В состав денежных средств на 31 декабря 2025г.

стр.1250 (17 297 тыс.руб.) входят: 15 158,5 тыс. руб. – денежные средства на спецсчете; 2 138,5 тыс. руб. – денежные средства на расчетных счетах ТСЖ.

стр.1240 – (3504 тыс.руб) в основном задолженность собственников помещений по оплате.

стр.1350 – (19769 тыс.руб) в состав целевых средств входят 17 506,6 тыс.руб. – начисленные собственникам взносы на содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги, капремонт и проценты, полученные ТСЖ на остаток денежных средств

стр.1520 – задолженность ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями, а так же за ежемесячное техническое обслуживание мест общего пользования дома

По отчету о целевом использовании средств

стр.6220 – 28169тыс.руб. – целевые поступления собственников на оплату коммунальных услуг, содержание и текущий ремонт согласно смете, капитальный ремонт

стр.6240 – 146тыс.руб. – поступление за использование мест общего пользования на рекламу и оборудование;

стр.6250 – 2875тыс.руб. – проценты, начисленные банком по депозитам, в том числе проценты на остаток денежных средств на спецсчете по капремонту

стр.6310 – 25327тыс.руб. – израсходовано денежных средств на содержание и текущий ремонт дома согласно смете и за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, использованы средства спецсчета на капитальный ремонт

стр.6320 – 3662тыс.руб. – израсходовано денежных средств на содержание аппарата управления

стр.6350 – 159тыс.руб – комиссия банка за перечисление денежных средств, расходы на услуги почты.

Председатель правления _____ Копейкин Юрий Евгеньевич

17 марта 2026