

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025, отчету о финансовых результатах и отчету о целевом использовании средств за 2025 год

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Полное наименование организации: Товарищество собственников жилья «ТОР-102» (далее – ТСЖ «ТОР-102»)

1.2. Юридический адрес: 630105, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, д. 102/2, кв. 59

1.3. Дата государственной регистрации: «23» мая 2008 г.

1.4. Основной вид экономической деятельности: Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32.1). Обособленных подразделений нет.

1.5. Количество многоквартирных домов, находящихся в управлении: 1 дом (по адресу: г. Новосибирск, ул. Красный проспект, д. 102/2).

1.6. Бухгалтерская отчетность организации не подлежит обязательному аудиту.

2. Информация об учетной политике

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ. Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились. Бухгалтерский учет ведется с применением стандартного плана счетов. Доходы признаются кассовым методом, в момент поступления на счета организации. Расходы признаются, если подтверждены соответствующими документами. Учет целевых средств ведется с разделением на соответствующих субсчетах сч. 86 «Целевое финансирование». Расходы административно-хозяйственного назначения учитываются с применением сч. 26 «Общехозяйственные расходы» в дебет сч. 86 «Целевое финансирование» за счет соответствующего целевого источника финансирования. Общехозяйственные расходы, связанные с приносящей доход деятельностью ТСЖ, списываются с Кр 26 в Дт 90 «Продажи».

2.1 Неприменение федеральных стандартов бухгалтерского учета РФ

Как некоммерческая организация, ТСЖ не применяет ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» и ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». Организация не получала в 2025 году имущество в аренду и государственную помощь.

3. Основные средства

Пояснения: Раздел «Основные средства» (ФСБУ 6/2020): активы, соответствующие критериям ОС (основных средств), у ТСЖ отсутствуют, поэтому их учет не ведется. Отсутствие основных средств на балансе ТСЖ объясняется тем, что общее имущество - многоквартирный дом (здание, стены, крыша, инженерные коммуникации и т.д.) принадлежит на праве общей долевой собственности всем собственникам, а не самому Товариществу как юридическому лицу; ТСЖ не владеет имуществом, а лишь управляет им, и не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными интересами. Оно действует в интересах собственников. В случае приобретения активов стоимостью выше 100 000 руб. за единицу, они будут признаваться ОС. Активы, стоимость которых меньше

установленного лимита (не соответствуют критериям ОС), сразу списываются на расходы (сч. 26), но могут учитываться за балансом для контроля. В силу абз.3 п.17 ПБУ 6/01 ТСЖ как некоммерческая организация не начисляет амортизацию, но может отражать износ на забалансовом счете.

4. Нематериальные активы

Пояснения: раздел «Внеоборотные активы»: Нематериальные активы по ФСБУ 14/2022 и согласно учетной политике организации активы, соответствующие критериям НМА, у ТСЖ отсутствуют, поэтому их учет не ведется, согласно учетной политике лимит установлен в 100 000 руб. Расходы на покупку малоценных признаются расходами за тот период, в котором завершены вложения, связанные с приобретением. Если появятся объекты, отвечающие требованиям НМА по ФСБУ 14/2022, по лимиту стоимости и служащие долго, они будут учитываться согласно установленным правилам ФСБУ 14/2022.

5. Финансовые вложения

Пояснения: В отчетном периоде ТСЖ финансовые вложения в ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций не осуществляло. Финансовые вложения не являются целевым использованием средств, поэтому они не отражаются в отчете о целевом использовании средств.

6. Запасы

Пояснения: согласно учетной политике в отношении ФСБУ 5/2019 общехозяйственные расходы: канцтовары, хозтовары, спецодежду персонала и др. материалы для управленческих нужд списываются сразу в расходы с применением сч.26. Складской учет отсутствует, запасы не формируются.

7. Дебиторская задолженность на 31.12.2025г.

Расшифровка дебиторской задолженности к стр. 1230

Код счета	Наименование задолженности	Сумма на 31.12.2025 (тыс. руб.)
76/86	Задолженность по целевым взносам (содержание и текущий ремонт)	57,3
76/86	Задолженность по взносам на капитальный ремонт	52,8
76/86	Задолженность по коммунальным услугам	14,2

ИТОГО по стр. 1230: 124 (тыс. руб.).

Пояснения: дебиторская задолженность собственников возросла по сравнению с 2024 годом в связи с периодом вступления некоторых новых собственников в права собственности, и в связи с повышением тарифов с 01.01.25 по взносу на капитальный ремонт и с 01.07.25 по стоимости коммунальных услуг. Задолженность не является просроченной; особенность коммунальной сферы состоит в том, что сначала происходит начисление целевых взносов, а только потом жители перечисляют средства на счета ТСЖ. Задолженность не превышает 3-х

месяцев, является краткосрочной. Организацией ведется интенсивная претензионно-исковая работа. Резерв под сомнительные долги не создавался.

8. Денежные средства и денежные эквиваленты на 31.12.2025г.

8.1. Расшифровка к стр. 1250/1200

На расчетном счете организации (целевые взносы собственников за жилищные и коммунальные услуги): 755 (тыс. руб.).

На специальном счете организации (взносы на капитальный ремонт): 4 993 (тыс. руб.).

ИТОГО по стр. 1250: 5 748 (тыс. руб.).

Пояснения: специальный счет ТСЖ не имеет дебетово-кредитового оборота, средства пока только накапливаются. Расчетный счет активно используется для осуществления уставной деятельности.

8.2. ИТОГО по стр. 1200 раздела «Оборотные активы»: 5 872 (тыс. руб.).

9. ИТОГО по стр. 1600 Баланс: 5 872 (тыс. руб.).

10. Целевые средства на 31.12.2025г. Расшифровка к стр. 1350

Пояснения: Источником формирования цифр данной строки являются целевые начисления. Все обязательства и целевые фонды включают в себя: все суммы на расчетном и специальном счетах организации на отчетную дату, здесь отражены начисленные, но не оплаченные собственниками взносы, которые имеют целевое назначение (содержание жилья, КУ на содержание общего имущества, взносы на капитальный ремонт): 755 (тыс. руб.) на расчетном счете + 4 993 (тыс. руб.) на специальном счете + 115 (тыс. руб.) начисленные, но не оплаченные взносы.

10.1. ИТОГО по стр. 1350/1300 раздела Пассива Целевое финансирование: 5 863 (тыс. руб.).

11. Кредиторская задолженность на 31.12.2025г. Расшифровка к стр. 1520/1500

Наименование кредитора	Сумма	Основание	Дата возникновения	В т.ч. просроченная
Бюджет (налоги)	9	НК РФ	31.12.2025	0 руб.

Пояснения: задолженность является налоговым обязательством в силу НК РФ, не является просроченной.

11.1. ИТОГО по стр. 1520/1500 раздела Пассива Краткосрочные обязательства»: 9 (тыс. руб.).

11.2. ИТОГО по стр. 1700 Баланс: 5 872 (тыс. руб.).

12. Пояснения к стр. 2110/2100 Отчета о финансовых результатах за 2025г.

Пояснения к стр. 2220.

12.1. Согласно учетной политике ТСЖ признает выручкой доходы от хозяйственной деятельности, которые являются внереализационными. Уставом ТСЖ и п.3 ст. 152 Жилищного Кодекса предусмотрено право на осуществление разрешенной законодательством хозяйственной деятельности, приносящей доход. Выручка организации за отчетный период составила 698 тыс. руб. (формируется из внереализационных поступлений), что незначительно выше аналогичного показателя прошлого года. Увеличение данного показателя связано с повышением цены договора с контрагентом. В отличие от взносов собственников,

внебюджетные доходы не являются целевыми поступлениями по своей природе, но на основании решений общих собраний членов ТСЖ эти суммы целиком ежегодно направляются в расходы на осуществление уставных целей организации; также эти суммы участвуют в формировании налогооблагаемой базы по налогу на УСН.

12.2. Пояснения к стр. 2220: внебюджетные поступления целиком направлены в управленческие расходы, т. е. на нужды организации (заработная плата, страховые взносы персонала, канцелярия и др. расходные материалы общехозяйственного назначения, услуги консультационного и информационного характера, расходы на связь).

13. Отчет о целевом использовании средств, расшифровка стр. 6100-6400

Номер, название строки расшифровка	Сумма (тыс.руб.)
13.1. 6100 «Остаток средств на начало отчетного года» (средства на расчетном счете на 01.01.25)	571
13.2. 6220 «Целевые взносы» (поступления за содержание жилья, коммунальные услуги, в т.ч. на содержание общего имущества)	1357
13.3. 6240 «Прибыль от приносящей доход деятельности» (внебюджетные доходы)	698
13.4. 6200 «Всего поступило средств» (на расчетный счет за 2025 год)	2055
13.5. 6320 «Расходы на содержание аппарата управления» (управление эксплуатацией жилого фонда)	(1810)
13.6. 6321 «Расходы, связанные с оплатой труда» (включая начисления, страховые на сотрудников штат)	(719)
13.7. 6324 «Содержание помещений» (платежи за воду, стоки, электроэнергию, эксплуатация инженерных сетей и оборудования, кроме ремонта)	(526)
13.8. 6325 «Ремонт имущества» (все виды ремонта)	(499)
13.9. 6326 «Прочие» (страховые, информационные услуги, связь, консультационные, образовательные, работа расчетного центра, экспертные, канцелярия и расходные материалы и пр.)	(66)
13.10. 6350 «Прочие» (банковские услуги, бюджет)	(61)
13.11. 6300 «Всего использовано средств» (расходы с расчетного счета за 2025 год)	(1871)
13.12. 6400 «Остаток средств на конец отчетного года» (средства на расчетном счете на 31.12.25)	755

Пояснения: все расходы подтверждены, отвлечение на неуставную деятельность отсутствует, нецелевого использования средств не выявлено.

15. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Организация планирует вести деятельность в 2026 году. Ликвидация или реорганизация не предусмотрена. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности. Руководство оценило способность организации продолжать

деятельность непрерывно и не выявило существенной неопределенности на дату подписания отчетности.

16. События после отчетной даты

В марте 2026 года заключен договор на проведение штукатурно-малярных работ на 11-ти этажах в рамках текущего ремонта общего имущества всех собственников в МКД за счет целевых поступлений на расчетный счет (влияет на отчетность ТСЖ за 2026 год).

17. Информация о связанных сторонах

В отчетном 2025 году ТСЖ не осуществляло операций со связанными сторонами, а также не имело с ними договорных отношений ввиду отсутствия таковых, требующих раскрытия в соответствии с ПБУ 11/2008.

Дата составления текстовых пояснений «29» марта 2026 года.

Руководитель: председатель правления Савельева Т.С.