Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год ТСЖ «ТОПАЗ» составлены в соответствии ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»

Г. Москва «27» марта 2026 г.

1. Общие сведения о юридическом лице и его деятельности

Товарищество собственников жилья «ТСЖ ТОПАЗ»
ОГРН 1037739298156
ИНН 7723154823,
КПП 772301001
ОКПО 18950370
Юридический адрес: 109341, г. Москва, ул. Перерва, д.33.

ТСЖ «ТОПАЗ» осуществляет свою деятельность в соответствии с ОКВЭД 68.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе».
ТСЖ «ТОПАЗ» относится к субъектом малого предпринимательства, а также является негосударственной некоммерческой организацией, не преследующей извлечения прибыли. Уставной деятельностью ТСЖ является управление, содержание и хранение Общего имущества.

2. Основные положения Учетной политики

ТСЖ применяет упрощенный способ ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ.
Доходы и расходы для целей бухгалтерского учета отражаются методом начисления. В ТСЖ «ТОПАЗ организован раздельный учет доходов и расходов.

В целях налогообложения уставной и предпринимательской деятельности ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения. Объектом налогообложения являются «Доходы». Учет в целях налогообложения ведется в «Книге учета доходов и расходов организаций».

ТСЖ является негосударственной некоммерческой организацией, не преследующей извлечения прибыли, уставной деятельностью которой является управление, содержание и хранение Общего имущества.
Основными источниками финансирования ТСЖ служат:

1) Целевые поступления на содержание товарищества и ведение уставной деятельности.
   В рамках основной деятельности между ТСЖ и собственниками помещений отсутствуют отношения купли-продажи. Это означает, что взносы собственников на содержание и ремонт общего имущества, целевые взносы (эксплуатационные расходы) - денежные средства, вносимые участниками долевой собственности на покрытие дополнительных расходов целевого назначения (видеонаблюдение, диспетчерская, услуги по организации вспомогательной работы в обеспечении деятельности ТСЖ и прочие дополнительные расходы на содержание, ремонт и управление МКД) не могут признаваться выручкой от реализации.
   Следовательно, указанные взносы собственников представляют собой целевые поступления.
   Целевые поступления и иные платежи расходуются на осуществление уставной деятельности ТСЖ.
   Учет целевых взносов осуществляется на счете 86 «Целевое финансирование».
2) Платежи жителей за коммунальные услуги являются целевыми транзитными платежами и не образуют дохода/расхода ТСЖ.
   Учет расчетов с ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений в МКД ведется с применением счета 76.14 «Расчеты по коммунальным платежам в разрезе каждой организации.
   Разница между объемом коммунального ресурса, поставленного в МКД по показаниям ОДПУ, и объемом, выставленным к оплате собственникам отражается на счете 76,14 и в составе остатка целевых средств на счете 86, «Целевое финансирование», который меняется в зависимости от полученных результатов за отчетный год.
   Все расходы по ведению уставной деятельности, т.е. расходы по обеспечению эксплуатации общего имущества, предусматриваются в смете, утвержденной на календарный год.
   Обеспечение эксплуатации общедомового имущества осуществляется путем заключения договоров с организациями по содержанию и ремонту общего имущества. а также договоров с ресурсоснабжающими организациями по предоставлению коммунальных услуг, а также представление законных интересов членов Товарищества в судебных и государственных органах власти.
3) Доходы от предпринимательской деятельности, что предусмотрено Уставом.
   В соответствии с решением Правления ТСЖ, оформлен договор по аренде помещения, находящегося в собственности ТСЖ.
   Прибыль от предпринимательской деятельности (сдача имущества в аренду, аренда от предоставления доступа к объектам, вознаграждение за сбор и перечисление абонплаты для Радиосети, проценты от депозита) ведется

раздельно от уставной деятельности, на отдельном счете 76 субсчет 9, с использованием счета 91.1 «Прочие доходы».
Чистая прибыль, оставшаяся в распоряжении ТСЖ, отражена на счете 84 и распределяется на уставную деятельность ТСЖ, с последующим отнесением на сч. 86 «Целевые средства»

ТСЖ «ТОПАЗ использует рабочий план счетов, разработанный на основе типового плана счетов, утвержденного приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н.

Пояснение к существенным статьям баланса на 31.12.2025 г.

Жилищный фонд, принадлежащий собственникам, нежилые помещения общедолевого имущества не отражаются на балансе ТСЖ.

Объекты основных средств, признаются в учете по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (п.13 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»).

В составе основных средств (строка 1150 Баланса) числятся объекты (системный блок, сервер) первоначальной стоимостью до 100 000 руб. со сроком полезного использования более 12 месяцев. По данным объектам амортизация начислена в размере 100%, их балансовая стоимость на 31.12.2025 составляет 0 руб.

По состоянию на 31.12.2025 в составе основных средств (счет 01) числятся объекты с полностью начисленной амортизацией (износом) в размере 100%, которые продолжают эксплуатироваться для обеспечения уставной деятельности организации: системный блок— первоначальная стоимость 67588,66 руб.; сервер— первоначальная стоимость 92096,16 руб. Ликвидационная стоимость указанных объектов признана равной нулю, так как организация не ожидает поступлений от их выбытия в конце срока полезного использования.

.Основные средства (строка 1150 Баланса)

(тыс. руб.)

Объект ОС	На 31.12.2024	Изменения за период (тыс. руб.)			На 31.12.2025
		поступило	списано	амортизация	
Видеосервир Novak MI09	Первоначальная стоимость -92,00 Накопленный износ 100% -92,00			92	0
Системный блок Novak LI09	Первоначальная стоимость -68,00 Накопл.амортизация 100% -68,00			68	0

Запасы (строка 1210 баланса)

В состав запасов по строке 1210 баланса входят расходы будущих периодов и материалы.

В составе прочих оборотных активов (или запасов) по строке 1210 на 31.12.2025 отражены расходы будущих периодов в сумме 168 тыс. руб., относящиеся к приобретению неисключительных прав на ПО для уставной деятельности (программа "Домовладелец» для расчета кварплаты жителям, программа СБИС для сдачи отчетности, подписка на журнал, с лицензиями сроком на 1 год). Списание осуществлялось равномерно в течение 2025 года.

Подписка на журналы и ПО, приобретенные для уставной деятельности НКО за счет Целевых средств (сч. 86) , отражается как расходы будущих периодов (РБП) через дебет сч. 97 и кредит сч. 60, при получении закрывающих документов (актов, счетов-фактур, УПД). Списание на расходы (Дт 26 Кт 97) происходит равномерно в течение срока подписки, что раскрывается в учетной политике и пояснениях. Материалы, не использованные для уставной деятельности на сумму 30 тыс. руб. приобретены за счет Целевых средств (счет 86) и учитываются на счете 10 «Материалы».

Наименование показателя	на 31.12.2024 (тыс. руб.)	Изменения за период (тыс. руб.)		На 31.12.2025 (тыс. руб.)
		затраты	списано	
Материалы	30,0	52,0	52	30,0
ПО и подписка на журнал	146,0	188,0	165,0	168,0

Дебиторская задолженность (строка 1230 Баланса)

Строка 1230 включает:

- дебиторскую задолженность собственников (расчеты с населением) за жилищно- коммунальные услуги и капитальный ремонт,

- расчеты с покупателями (доходы от предпринимательской деятельности, сдача имущества в аренду, аренда от предоставления доступа к объектам, вознаграждение за сбор и перечисление абоненской платы для Радиосети, проценты от депозита)

- прочая дебиторская задолженность, имеющая отношение к уставной деятельности.

Дебиторская задолженность	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Всего	3489,0	2185,0
В т. чсиле:		
Задолженность собственников за ЖКУ и взносы по кап. ремонту	3160,0	2065,0
Задолженность покупателей	188,0	94,0
Прочая задолженность	141,0	26,0

Дебиторская задолженность в сумме 3 160 050,87 руб. составляет месячную задолженность собственников за коммунальные услуги, взносы на содержание, текущий ремонт и капитальный ремонт, ведется претензионная работа.

Денежные средства и денежные Эквиваленты (строка 1250 Баланса)

По состоянию на 31.12.2025 остаток денежных средств организации составил 65450,0 тыс. руб., в том числе:

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Основной расчетный счет в рублях	987,0	11370,0
Специальный счет капитального ремонта в рублях	49463,0	42392,0
Счет Денежные эквиваленты (депозит в ПАО «Сбербанк» сроком на 7 дней	15000,0	-
Всего	65450,0	53732,0

Целевое финансирование (строка 1330 Баланса)

В 2025 году деятельность ТСЖ «ТОПАЗ» осуществлялась за счет целевых поступлений от собственников помещений (ст. 155 ЖК РФ).

По строке 1330 «Целевые средства» отражен остаток неиспользованных средств целевого назначения на конец отчетного периода.

Использование целевых средств в течение года осуществлялось в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов на содержание, управление и ремонт общего имущества МКД.

Источниками формирования целевого финансирования ТСЖ «ТОПАЗ» в 2025 году являлись:

- обязательные платежи и взносы собственников помещений на содержание, управление и ремонт общего имущества МКД

- целевые взносы (на эксплуатационные расходы) - денежные средства, вносимые участниками долевой собственности на покрытие дополнительных расходов целевого назначения (видеонаблюдение, диспетчерская, услуги по организации вспомогательной работы в обеспечении деятельности ТСЖ и прочие дополнительные расходы на содержание, ремонт и управление МКД)

- целевые взносы на проведение капитального ремонта (средства аккумулируются на спецсчете ТСЖ, открытом в ПАО Сбербанке).

- коммунальные платежи - текущие платежи на покрытие индивидуальных расходов собственников квартир по коммунальным услугам;

- возмещение из бюджета в виде выпадающих доходов от предоставления льгот на содержание и ремонт жилой площади, коммунальные услуги и по взносам на капитальный ремонт.

- средства целевого финансирования, израсходованные на покупку основных средств (сервер и системный блок), за счет средств «Целевого финансирования» для уставной деятельности ТСЖ включены в состав Добавочного капитала.

Наименование показателя	**На 31.12.2025**	**На 31.12.2024**
Взносы жителей на капитальный ремонт	49461,0	43395,0
Целевые платежи и взносы собственников на содержание , управление и ремонт общего имущества МКД	7968,0	3087,0
Разница между объемом коммунального ресурса, поставленного в МКД по показаниям ОДПУ, и объемом, выставленным к оплате собственникам	2506,0	3310,0
Прибыль прошлых лет от предпринимательской деятельности	5100,0	3922,0
Добавочный капитал	160,0	160,0
Всего	**65195,0**	**52874,0**

Строка 1370 Резервный и иные целевые фонды включает в себя:

По итогам 2025 года ТСЖ «ТОПАЗ» получило прибыль от предпринимательской деятельности в сумме 974 143,96 руб. Данные средства будут направлены на счет 86 «Целевое финансирование» для уставной деятельности ТСЖ.

Кредиторская задолженность (строка 1520 Баланса)

На 31.12.2025 по строке 1520 отражается краткосрочная задолженность поставщикам сальдо по счету 60.1, в том числе ресурсоснабжающим организациям, задолженность по налогам и сборам сальдо по счетам 68,69. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2909,0	2116,0
Расчеты по налогам и сборам	59,0	50,0

Пояснение к отчету о финансовых результатов за 2025 г.

Строка 2340 «Прочие доходы»

Доход от предпринимательской деятельности учитывается как «Прочие доходы» в сумме 1030,0 тыс. руб. Аналитический учет ведется на счете 76 «Расчёты с разными дебиторами и кредиторами»**,** на отдельном субсчете.

В бухгалтерском учёте доходы признаются методом начисления.

В налоговом учёте — кассовым методом, с учётом полученных авансов.

Таким образом, размер дохода, отражённый в отчёте о финансовых результатах (строка 2340), не будет совпадать с той суммой дохода, которая по итогам года отражается в Налоговой декларации по УСН (строка 113).

Пояснения к Отчету о Целевом использовании средств за 2025

Наименование показателя	Строка	На 01.01.2025	На 01.01.2024
Сальдо на начало года		**52714,0**	**44750,0**
Поступление	6220		
Целевые взносы жителей за капитальный ремонт		7072,0	6099,0
Целевые взносы жителей на содержание, тех. обслуживание и ремонт, в т.ч. эксплуатационные расходы		11738,0	9066,0
Отнесена разница по расчетам за коммунальные платежи жителей		1153,0	933,0
	6240		
Прибыль от предпринимательской деятельности		1178,0	1125
	6250		
Возмещение из бюджета выпадающих доходов (льгот по кап. ремонту и		2959,0	2532,0

льгот за ЖКУ)			
Всего поступило		**24100,00**	**19756,0**
Расход			
Расходы на целевые мероприятия	**6313**	**9636,0**	**9705,0**
Целевые расходы на содержание, техническое обслуживание и ремонт общедомовой собственности МКД		4704,0	6717,0
Отнесена разница по расчетам за коммунальные платежи жителей (перерасход)		1933,0	452,0
Начислены выпадающие доходы) льготы жителям за кап. ремонт и льготы за ЖКУ		2999,0	2536,0
Расходы на содержание аппарата управления	**6320**	**1737,0**	**1762,0**
Оплата труда работников, в т.ч. страховые взносы		1540,0	1561,0
Расходы на содержание имущества (кроме ремонта)	**6324**	1,0	4,0
Управленческие расходы	**6326**	196,0	197,0
Прочие расходы на управление	**6350**	**405,0**	**325,0**
Всего использовано средств		**11778,0**	**11792,0**
Остаток средств на конец года		**65036,0**	**52714,0**

Остаток целевых средств ТСЖ на конец 2025 года в бухгалтерской отчетности — это сумма неиспользованного целевого финансирования, которая отражается в двух документах: строке 1350 Бухгалтерского баланса на сумму 65 195 437,57 руб. и строке 6400 Отчета о целевом использовании средств в сумме 65 035752,85 руб. Разница в сумме 159 684,72 руб. относится к добавочному капиталу (приобретение основных средств для уставной деятельности ТСЖ (сервер, системный блок)).

Остаток целевых средств на 31.12.2025 в размере 65 035 752,85 руб. сформирован за счет неиспользованных целевых взносов:

- взносы жителей за капитальный ремонт в сумме – 49 461 310,11 руб.

- остаток средств, которые были ранее начислены собственникам, но еще не потрачены на содержание, техническое обслуживание, ремонт и прочие эксплуатационные расходы в сумме – 7 968 005,11 руб.

- разница между объемом коммунального ресурса, поставленного в МКД по показаниям ОДПУ, и объемом, выставленным к оплате собственникам в сумме – 2 505 869,30 руб.

- неизрасходованная прибыль от предпринимательской деятельности ТСЖ за прошлые периоды в сумме – 5 100 567,97 руб.

Часть средств планируется направить на выполнение работ согласно утвержденной смете на 2026 год.

Взносы жителей на капитальный ремонт носят накопительный характер и аккумулируются на специальном счете. В дальнейшем будут использованы по решению общего собрания собственников.