

**Пояснительная записка
к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах
и отчету о целевом использовании средств
Товарищества собственников недвижимости «МОЙ ДОМ»
за 2025 год**

1. Общие сведения

- 1.1. **Полное наименование организации:** Товарищество собственников недвижимости «МОЙ ДОМ» (далее – ТСН «МОЙ ДОМ»).
- 1.2. **Сокращенное наименование:** ТСН «МОЙ ДОМ».
- 1.3. **Организационно-правовая форма:** Товарищество собственников недвижимости (ОКОПФ – 20700).
- 1.4. **Форма собственности:** Частная собственность (ОКФС – 16).
- 1.5. **Место нахождения (адрес):** 129344, г. Москва, ул. Искры, д. 1.
- 1.6. **Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):** 7716871153.
- 1.7. **Основной вид деятельности:** Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (управление многоквартирным домом).
- 1.8. **Дата утверждения отчетности:** 30 марта 2026 года.

2. Учетная политика организации

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», другими действующими нормативными документами и Учетной политикой ТСН «МОЙ ДОМ».

Отчетность сформирована в тысячах рублей.

3. Основные показатели деятельности и факторы, повлиявшие на результаты

3.1. Анализ активов и пассивов (Бухгалтерский баланс)

Валюта баланса на 31 декабря 2025 года составила **78 953 тыс. руб.**, увеличившись за год на 14 561 тыс. руб. (или на 22,6%). Рост баланса обусловлен увеличением остатков целевых средств и дебиторской задолженности.

Активы:

- *Материальные внеоборотные активы (основные средства):* на конец 2025 года составляют 3 056 тыс. руб. Снижение по сравнению с 2024 годом (3 595 тыс. руб.) связано с начислением амортизации.
- *Оборотные активы:*
 - *Денежные средства* значительно выросли и составили **42 436 тыс. руб.** (на 31.12.2024 – 22 750 тыс. руб.). Рост остатков на расчетных счетах обусловлен превышением поступлений от собственников над текущими расходами и переходящими остатками на капитальный ремонт.
 - *Дебиторская задолженность* на конец 2025 года равна **33 461 тыс. руб.** (на начало года – 38 047 тыс. руб.). Отмечено снижение задолженности собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг и взносов на 4 586 тыс. руб., что является положительной тенденцией в работе товарищества.
 -

Пассивы:

- *Целевые средства* составляют основную долю в структуре пассивов – **74 945 тыс. руб.** (на начало года – 61 205 тыс. руб.). Увеличение на 13 740 тыс. руб. свидетельствует о накоплении средств для выполнения уставных целей (текущее обслуживание, капитальный ремонт).
- *Кредиторская задолженность* перед ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками на конец 2025 года составила **4 008 тыс. руб.** (на начало года – 3 187 тыс. руб.). Рост задолженности носит текущий характер и погашается в рамках операционной деятельности. Долгосрочных и краткосрочных заемных средств у организации нет.

3.2. Анализ финансовых результатов

По итогам 2025 года чистая прибыль от приносящей доход деятельности составила **394 тыс. руб.** (в 2024 году – 646 тыс. руб.). Снижение показателя связано с уменьшением выручки и ростом прочих расходов.

- *Выручка* от предпринимательской деятельности составила **1 813 тыс. руб.** (снижение на 33,3% по сравнению с 2 719 тыс. руб. в 2024 году). Выручка формируется от сдачи общего имущества в аренду, размещения рекламных конструкций и иной коммерческой деятельности, разрешенной уставом.
- *Расходы по обычным видам деятельности* (себестоимость продаж) снизились пропорционально выручке и составили **1 245 тыс. руб.** (в 2024 году – 1 867 тыс. руб.).
- *Прочие доходы* в 2025 году составили **207 тыс. руб.** (в 2024 году – 0). В основном это пени и штрафы за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг.
- *Прочие расходы* возросли до **293 тыс. руб.** (в 2024 году – 110 тыс. руб.). Рост обусловлен увеличением расходов на банковское обслуживание, юридическое сопровождение взыскания дебиторской задолженности.
- *Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН*, составил **88 тыс. руб.** (в 2024 году – 96 тыс. руб.). Снижение налога соответствует уменьшению облагаемой базы (прибыли от приносящей доход деятельности).

3.3. Анализ использования целевых средств (Отчет о целевом использовании)

Основной деятельностью товарищества является управление многоквартирным домом.

- *Остаток средств на начало периода* – 61 205 тыс. руб.
 - *Взносы и иные целевые поступления* (членские взносы, плата за содержание и ремонт, коммунальные услуги) – 52 632 тыс. руб. (уровень поступлений сопоставим с 2024 годом – 52 862 тыс. руб., снижение незначительное).
 - *Прибыль от приносящей доход деятельности* направлена на пополнение целевых средств – 394 тыс. руб. (в 2024 году – 646 тыс. руб.).
- *Использовано (израсходовано) средств – всего: 39 286 тыс. руб.* (в 2024 году – 36 269 тыс. руб.).
 - Расходы произведены строго на *целевые мероприятия*) в сумме 39 286 тыс. руб.
- *Остаток средств на конец периода* составил **74 945 тыс. руб.**

Председатель правления _____ В.З. Строкоус
30 марта 2026 г.