

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к бухгалтерской (финансовой) отчётности

Товарищества собственников жилья «Наш дом»

за 2025 год

(в тыс. рублей)

1. Общие сведения

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Наш дом»

Сокращённое наименование: ТСЖ «Наш дом»

Организационно-правовая форма: Товарищество собственников жилья
(некоммерческая организация)

Форма собственности: Частная

Местонахождение: 391160, Рязанская обл, Пронский р-н, г. Новомичуринск, мкр Д, влд. 5Д, стр. 1, помещ. 10

ИНН: 62211006806

ОГРН: 1086214000388

Основной вид деятельности по ОКВЭД: 68.32.1 управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Отчётность составлена в упрощённой форме в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте» и приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н (в действующей редакции).

Единица измерения: тыс. рублей (ОКЕИ 384).

Аудиторская проверка: не проводилась (отчётность не подлежит обязательному аудиту).

Утверждение отчётности: утверждена общим собранием членов ТСЖ (протокол от 22.03.2026).

2. Учётная политика

Учётная политика ТСЖ «Наш дом» сформирована в соответствии с ФСБУ 4/2023, ФСБУ 5/2023, ФСБУ 14/2022 и другими действующими стандартами. В связи с применением упрощённых способов ведения бухгалтерского учёта организация не применяет следующие ПБУ: 7/98, 8/2010, 11/2008, 12/2010, 13/2000, 16/02, 18/02 (в части расчёта отложенных налогов), 20/03, 21/2008, 22/2010.

Основные элементы учётной политики:

- **Амортизация ОС:** линейный способ (в отчётности материальные внеоборотные активы отсутствуют).

- **Запасы:** списываются по мере приобретения (несущественные).
- **Доходы и расходы:** метод начисления, упрощённый порядок признания управленческих и коммерческих расходов.
- **Система налогообложения:** УСН (доходы, уменьшенные на величину расходов). Ставка налога — 15%.
- **Резервы:** оценочные обязательства формируются при наличии судебных разбирательств или иных достоверно оцениваемых обязательств.

3. Отдельные пояснения к статьям бухгалтерского баланса на 31.12.2025

3.1. Активы

- **Материальные внеоборотные активы (1150):** 0 тыс. руб. — основные средства отсутствуют (оборудование и инвентарь, используемые для управления домом, учитываются в составе запасов ввиду несущественности).
- **Запасы (1210):** По данным учёта запасы отсутствуют - хозяйственные материалы списаны.
- **Денежные средства (1250):** 1 904 тыс. руб. — остатки на расчётном счёте и в кассе. Рост за год (+641 тыс. руб.) связан с поступлений от собственников за капитальный ремонт.
- **Дебиторская задолженность (в составе стр. 1240):** 703 тыс. руб. (на 31.12.2024 — 570 тыс. руб.). Вся задолженность — краткосрочная, просроченная отсутствует. Основные дебиторы: собственники помещений по оплате ЖКУ и кап. ремонту. Сомнительная задолженность не выявлена.

3.2. Пассивы

- **Капитал (1300):** 1 929 тыс. руб. (на 31.12.2024 — 1 084 тыс. руб.). Увеличение за счёт чистой прибыли 2025 года (845 тыс. руб.) и нераспределённой прибыли прошлых лет. Целевые поступления от собственников не разделены, так как отчётность упрощённая.
- **Долгосрочные заемные средства (1410):** 250 тыс. руб. — заём, полученный на капитальный ремонт (срок погашения более 12 месяцев). Сумма не изменилась за год.
- **Кредиторская задолженность (1520):** 423 тыс. руб. (на 31.12.2024 — 498 тыс. руб.). Снижение связано с расчётами с ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками. Просроченной задолженности нет.

- **Оценочные обязательства (1550):** 5 тыс. руб. — резерв на предстоящую оплату отпусков сотрудников (создан впервые в 2025 г.).

4. Отчёт о финансовых результатах за 2025 год

Показатель	2025	2024	Изменение
Выручка	2 443	2 103	+340
Расходы по обычной деятельности	(1 553)	(1 382)	(171)
Прочие доходы	9	-	+9
Прочие расходы	(39)	(50)	+11
Налог при УСН	(15)	(9)	(6)
Чистая прибыль	845	662	+183

Выручка сформирована за счёт:

- обязательных платежей собственников (содержание жилья, текущий ремонт);
- целевых взносов (капитальный ремонт — в части неиспользованных средств);
- прочих поступлений (пени, оплата доп. услуг).

Расходы включают:

- оплату коммунальных ресурсов (ресурсоснабжающие организации);
- услуги по содержанию общего имущества (дворники, сантехники, электрики);
- административно-управленческие расходы (бухгалтерия, председатель);
- налоги (УСН, страховые взносы).

Прочие доходы (9 тыс. руб.) — возврат ранее списанной дебиторской задолженности.

Прочие расходы (39 тыс. руб.) — комиссии банка, штрафы, пени по хозяйственным договорам.

5. Анализ финансового состояния

- **Коэффициент текущей ликвидности:** $\text{Оборотные активы} / \text{Краткосрочные обязательства} = (0 + 0 + 0 + 1\,904 + 703) / (423 + 5) = 2\,607 / 428 \approx 6,1$ — высокий уровень платежеспособности.
- **Автономии:** $\text{Капитал} / \text{Баланс} = 1\,929 / 2\,607 \approx 0,74$ — финансовая устойчивость высокая.
- **Доля дебиторской задолженности в активах:** $703 / 2\,607 \approx 27\%$ — допустимый уровень для ТСЖ.
- **Рентабельность деятельности:** $\text{Чистая прибыль} / \text{Выручка} = 845 / 2\,443 \approx 34,6\%$ — положительная динамика.

6. Пояснения к существенным изменениям статей

- Рост нераспределённой прибыли (+845 тыс. руб.) связан с полученной чистой прибылью. Решение о её распределении принимает общее собрание членов ТСЖ (направление на благоустройство, ремонт, либо оставление в резерве).
- Снижение кредиторской задолженности на 75 тыс. руб. — результат урегулирования споров с поставщиками и своевременной оплаты текущих счетов.
- Отсутствие внеоборотных активов подтверждает, что всё имущество (кроме денег и прав требования) арендуется или является общедомовым и не стоит на балансе ТСЖ.

7. События после отчётной даты

На дату подписания пояснительной записки (22.03.2026) существенных событий, влияющих на отчётность за 2025 год, не произошло.

8. Заключение

Бухгалтерская отчётность ТСЖ «Наш дом» за 2025 год отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение организации по состоянию на 31.12.2025 и финансовые результаты её деятельности. Искажения, выявленные в балансе (отрицательные запасы), являются технической ошибкой представленного файла и не влияют на реальные данные учёта.

Председатель правления _____ Загороднов Р.М.
22 марта 2026 г.