

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к бухгалтерской (финансовой) отчетности
Товарищества собственников жилья «Регион-2»
за 2025 год

1. Общие сведения

Товарищество собственников жилья «Регион-2» (далее — ТСЖ) создано для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская обл, г.о. Пушкинский, г Ивантеевка, ул Задорожная, д. За.

Организационно-правовая форма: Товарищество собственников жилья.

ИНН: 5016014128.

Вид деятельности: Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32.1).

Единица измерения: тыс. рублей.

Применяемый режим налогообложения: Упрощенная система налогообложения

Бухгалтерская отчетность сформирована за 2025 год в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ и Приказом ФНС от 15.11.2024 № ЕД-7-1/1041@.

2. Основные положения учетной политики

ТСЖ является негосударственной некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли, уставной деятельностью которой является управление, содержание Общего имущества.

Основными источниками финансирования ТСЖ являются:

- 1) Целевые поступления на содержание товарищества и ведение уставной деятельности;

В рамках основной уставной деятельности между ТСЖ и собственниками помещений отсутствуют отношения купли-продажи. Это означает, что взносы собственников на содержание и ремонт общего имущества не могут признаваться выручкой от реализации. Следовательно, указанные взносы собственников представляют собой целевые поступления.

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

3. Структура баланса (актив)

По состоянию на 31 декабря 2025 года стоимость имущества и обязательств ТСЖ составила 10 367 тыс. руб. (рост на 30,9% по сравнению с 2024 годом, где показатель составлял 7 922 тыс. руб., и в 2,8 раза по сравнению с 2023 годом).

Материальные внеоборотные активы (строка 1150): 1 503 тыс. руб.

Анализ: Показатель стабилен по сравнению с предыдущим годом (1 564 тыс. руб. в 2024 г.).

Денежные средства и эквиваленты (строка 1250): 6 896 тыс. руб.

Анализ: Наблюдается значительный рост остатка денежных средств на расчетном счете/в кассе. Рост составил 203% по сравнению с 2024 годом (6 896 тыс. руб. против 3 401 тыс. руб. в 2024 г.). Это основной фактор роста валюты баланса.

Финансовые и другие оборотные активы (строка 1240): 1 968 тыс. руб.

Анализ: Показатель включает дебиторскую задолженность собственников (жильцов) по оплате жилищно-коммунальных услуг. Рост дебиторской задолженности (с 1 316 тыс. руб. в 2023 г. до 1 968 тыс. руб. в 2025 г.) требует внимания со стороны правления для активизации претензионно-исковой работы.

4. Структура баланса (пассив)

Обязательства и целевые средства на конец 2025 года составляют 10 367 тыс. руб.

Целевые средства (строка 1300): 8 658 тыс. руб.

Анализ: Данный показатель отражает сумму фондов ТСЖ (резервный, на содержание и ремонт). Увеличение по сравнению с 2024 годом (7 836 тыс. руб.) составило 10,5%. Рост обеспечен положительным результатом хозяйственной деятельности и остатком неиспользованных целевых поступлений.

Краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520): 1 710 тыс. руб.

Анализ: Задолженность перед ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками увеличилась по сравнению с 2024 годом (967 тыс. руб.). Рост связан с графиком платежей за декабрь 2025 года, срок оплаты по которым приходится на январь 2026 года. Просроченной кредиторской задолженности не имеется.

5. Отчет о целевом использовании средств

Анализ движения средств за 2025 год показывает стабильное финансовое состояние ТСЖ:

Поступление средств: Общая сумма поступлений составила 10 730 тыс. руб. (в 2024 г. — 9 338 тыс. руб.).

Основной источник — взносы и иные целевые поступления собственников: 10 096 тыс. руб. (94% от всех доходов), что на 7,8% выше уровня прошлого года. Рост связан с ежегодной индексацией тарифов на содержание жилья.

Прочие поступления (пени, штрафы, возмещения) составили 634 тыс. руб. (в 2024 г. — 228 тыс. руб.), что свидетельствует об активизации работы с должниками.

Использование средств: Общая сумма расходов составила 10 575 тыс. руб. (в 2024 г. — 8 042 тыс. руб.).

Расходы на целевые мероприятия (ремонт, содержание общего имущества, оплата коммунальных ресурсов): 8 896 тыс. руб. (84% расходов).

Расходы на содержание администрации (бухгалтерия, паспортист, председатель, канцелярские расходы): 850 тыс. руб. (8% расходов).

Прочие расходы: 829 тыс. руб. (комиссии банков, обслуживание ККМ, юридические услуги).

Финансовый результат: Превышение доходов над расходами (чистая прибыль) составило 155 тыс. руб. (10 730 - 10 575). Полученная прибыль направлена в резервный фонд ТСЖ.

6. Анализ финансового состояния

Ликвидность: ТСЖ обладает абсолютной ликвидностью. Денежные средства (6 896 тыс. руб.) в 4 раза превышают текущую кредиторскую задолженность (1 710 тыс. руб.), что позволяет своевременно рассчитываться по обязательствам.

Структура капитала: Доля целевых средств (собственный капитал) в пассивах составляет 83,5% (8 658 / 10 367), что характеризует высокую финансовую независимость товарищества от заемных источников. Долгосрочные и краткосрочные заемные средства (кредиты) отсутствуют.

7. Особенности ведения деятельности

В отчетном периоде ТСЖ не приобретало новое оборудование за счет средств накопления

Увеличение дебиторской задолженности (строка 1240) связано с сезонным фактором (накопление долгов за отопление в конце года). На начало 2026 года ведется претензионная работа.

8. Заключение

Финансовое положение Товарищества собственников жилья «Регион-2» по состоянию на 31.12.2025 оценивается как стабильное.

ТСЖ платежеспособно, обеспечено денежными средствами для покрытия текущих обязательств. Наблюдается положительная динамика роста поступлений от собственников. Полученная в 2025 году прибыль позволяет обеспечить содержание дома без повышения размера обязательных платежей для собственников в краткосрочной перспективе.