Пояснительная записка к бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества собственников жилья «Астра» за 2025 год

1. Общие сведения об организации

1.1. Полное наименование организации: Товарищество собственников жилья «Астра» (далее — ТСЖ «Астра»).

1.2. Организационно-правовая форма: Товарищество собственников жилья.

1.3. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 3334001231.

1.4. Место нахождения: 602267, Владимирская обл, г. округ Муром, г. Муром, ул. Воровского, д. 67.

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

1.6. Система налогообложения: Организация применяет упрощенную систему налогообложения (УСН). Объект налогообложения — «доходы».

1.7. Статус аудита: Бухгалтерская отчетность за 2025 год обязательному аудиту не подлежит (соответствует критериям освобождения для некоммерческих организаций и субъектов малого предпринимательства).

2. Учетная политика организации

Учетная политика ТСЖ «Астра» сформирована в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

В связи с применением УСН организация освобождена от ведения бухгалтерского учета в полном объеме (с ведением учета основных средств и нематериальных активов) и представляет бухгалтерскую отчетность в упрощенном порядке.

Основные элементы учетной политики:

- **Амортизация основных средств:** начисляется линейным способом (при наличии объектов);
- **Учет доходов и расходов:** кассовый метод;
- **Отчетность:** составляется в тысячах рублей без детализации статей (упрощенная форма).

3. Структура доходов

Деятельность ТСЖ «Астра» в 2025 году была направлена на управление многоквартирным домом и обеспечение его эксплуатации. В связи с тем, что все поступления от собственников жилья на содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные платежи являются **целевыми средствами** и не признаются доходом организации в целях бухгалтерского учета (согласно п. 2 ПБУ 9/99 и отраслевым рекомендациям), выручка от управленческой деятельности в Отчете о финансовых результатах отсутствует.

Единственным источником финансового результата в 2025 году стали проценты по банковским депозитам.

Свободные денежные средства, накопленные на счетах товарищества (в том числе целевые средства на капитальный ремонт или иные цели), были размещены на депозитные счета в банках с целью их сохранения и получения дополнительного дохода.

4. Анализ основных показателей отчетности

4.1. Бухгалтерский баланс

Активы:

- **Дебиторская задолженность:** по состоянию на 31.12.2025 составляет 1 345 тыс. руб. (на 31.12.2024 — 1 237 тыс. руб.). Рост задолженности связан с наличием непогашенных обязательств собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг и взносов на управление домом.
- **Денежные средства и эквиваленты:** на конец 2025 года — 8 521 тыс. руб. (на начало года — 6 641 тыс. руб.). Увеличение остатков денежных средств обусловлено накоплением целевых поступлений и получением процентов по депозитам, не израсходованных на дату составления отчетности.
- **Валюта баланса:** увеличилась с 7 878 тыс. руб. до 9 866 тыс. руб. (рост на 25,2%), что свидетельствует об укреплении финансовой базы товарищества.

Пассивы:

- **Целевые средства:** основной источник формирования активов. На 31.12.2025 составляют 9 075 тыс. руб. (на начало года — 7 200 тыс. руб.). Рост объясняется накоплением средств собственников, включая неиспользованные остатки целевых поступлений и начисленные, но не потраченные проценты по депозитам.
- **Кредиторская задолженность:** незначительна и составляет 791 тыс. руб. (на 2024 г. — 678 тыс. руб.). Представляет собой задолженность перед ресурсоснабжающими организациями за потребленные коммунальные ресурсы, подлежащую оплате в январе 2026 года.

4.2. Отчет о финансовых результатах

Показатель	За 2025 г., тыс. руб.	За 2024 г., тыс. руб.	Изменение
Выручка	249	167	+82
Прибыль от продаж	249	167	+82
Налог на прибыль (УСН)	(15)	(10)	+5
Чистая прибыль	234	157	+77

Пояснение к показателям:
Показатель «Выручка» (строка 2110) в сумме 249 тыс. руб. полностью сформирован процентами по банковским депозитам.
Ввиду отсутствия расходов, связанных с извлечением данного вида дохода (себестоимость продаж, коммерческие и управленческие расходы равны 0), валовая прибыль и прибыль от продаж совпадают с выручкой.

Налоговые обязательства:
В связи с применением УСН («доходы») налог составил 15 тыс. руб. (249 тыс. руб. * 6%). За 2024 год налог составлял 10 тыс. руб. Увеличение налогового бремени обусловлено ростом доходов в виде процентов.

Чистая прибыль ТСЖ по итогам 2025 года составила 234 тыс. руб., что на 77 тыс. руб. выше результата предыдущего года. Вся чистая прибыль, полученная от размещения средств на депозитах, направлена на увеличение целевых средств (фондов) товарищества для последующего использования на уставные цели (содержание, текущий ремонт).

5. Заключение

Финансовое положение ТСЖ «Астра» по состоянию на 31.12.2025 является устойчивым:

- Валюта баланса и величина целевых средств демонстрируют положительную динамику.
- Организация имеет достаточно денежных средств на счетах для исполнения обязательств перед контрагентами (ресурсоснабжающими организациями).
- Основной операционной деятельностью (управление домом) товарищество работает безубыточно (отсутствие убытков от продаж), однако вся выручка сформирована за счет размещения временно свободных средств на депозитах.
- Обязательства по уплате налога в связи с применением УСН исполнены в полном объеме.

Председатель ТСЖ «Астра» _____ /С. Е. Серов/