

Пояснительная записка
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Товарищество собственников недвижимости «ДОМ ВОСЕМЬ»

г. Истра

31 марта 2026г.

Введение

Настоящие пояснения к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности **Товарищество собственников недвижимости «ДОМ ВОСЕМЬ»** (далее ТСН) по состоянию на **31 декабря 2025 г. и за 2025 год**, сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учёта и отчётности, утверждёнными нормативными документами, и основополагающими допущениями (имущественная обособленность, непрерывность деятельности, временная определённость фактов хозяйственной деятельности, последовательность применения ученой политики, рациональность).

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности включаются:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчёт о финансовых результатах;
- Отчёт о целевых результатах;
- Отчёт о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах.

1. Общие сведения об организации

Полное наименование	Товарищество собственников недвижимости «ДОМ ВОСЕМЬ»
Сокращённое наименование	ТСН «ДОМ ВОСЕМЬ»
Юридический адрес	143443, Московская обл., г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Новая Опалиха, д. 8, кв. 32
Фактический адрес	143443, Московская обл., г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Новая Опалиха, д. 8, кв. 32
Почтовый адрес	143443, Московская обл., г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Новая Опалиха, д. 8, кв. 32
Телефон	+79031139141
Адрес электронной почты	olga17071971.smir@yandex.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН/КПП)	5024197595/502401001
Код ОКПО	40764279
Код ОКТМО	46744000
Основной ОКВЭД (Вид деятельности)	68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
Дополнительный ОКВЭД	43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и

	систем кондиционирования воздуха
Среднегодовая численность сотрудников 2025 / 2024	2 / 2

1.2 Информация о размере и структуре уставного капитала

Уставный капитал — 0,00 руб., оплачен полностью.

1.3 Информация об органах управления

Единоличный исполнительный орган — Председатель Колесников Евгений Игоревич, Протокол № 1 от 20.03.2025, с 23.06.2025 сроком на 5 лет.

Главный бухгалтер — Смирнова Ольга Викторовна

- Основная деятельность: Управление эксплуатацией жилого фонда (некоммерческая деятельность).
- Форма собственности: Частная собственность.
- Статус: Некоммерческая организация (НКО).
- Отчётность подготовлена в соответствии с ФСБУ 4/2023.
- Кооператив не подлежит обязательному аудиту.

1.4 Объекты управления: МКД жилой, общая площадь 3 402,8 кв. м. (1 адрес).

1.5 Количество обслуживаемых лицевых счетов: 35 собственников квартир, 4 собственников помещения, 16 собственников гаражей .

2. Особенности учётной политики для сферы ЖКХ

Основные положения учётной политики

3.1 Учётная политика разработана в соответствии с действующими законодательными актами, нормативными положениями, регулирующими ведение бухгалтерского учёта и составление бухгалтерской (финансовой) отчётности в Российской Федерации.

Ответственность за достоверность бухгалтерской (финансовой) отчётности ТСН несёт Председатель. Ответственность за ведение бухгалтерского учёта и формирование бухгалтерской отчётности Общества возложена на Главного бухгалтера.

Бухгалтерский учёт в ТСН ведётся автоматизированным способом с применением лицензированного программного продукта «1С: Учёт УК в ЖКХ, ТСЖ, ЖСК 8.3.».

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчётности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к отдельному показателю за отчётный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

3.2 Учёт ведётся в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ и отраслевыми методическими рекомендациями.

3. Анализ бухгалтерского баланса

- **Динамика валюты баланса:** На 31.12.2025 активы организации составили 5 134 тыс. руб., что на 54% выше показателя предыдущего года (3 336 тыс. руб.). Это свидетельствует о накоплении целевых резервов.
- **Структура активов:**
- **Денежные средства:** 3 332 тыс. руб. (65% всех активов). Из них 2 788 тыс. руб. находятся на специальном счёте фонда капитального ремонта, что подчёркивает целевой характер накоплений.
 - **Дебиторская задолженность:** 1 780 тыс. руб. (задолженность собственников по взносам). Рост задолженности по сравнению с 2024 годом (1 252 тыс. руб.) указывает на необходимость усиления работы с неплательщиками.
- **Структура пассивов:**
- **Целевые средства:** Составляют основу пассива — 4 244 тыс. руб. Основная доля приходится на фонд капитального ремонта (3 967 тыс. руб.). Также сформированы резервный фонд (277 тыс. руб.), фонд охраны (536 тыс. руб.) и гаражный фонд (331 тыс. руб.).
- **Кредиторская задолженность:** 890 тыс. руб. (в основном задолженность перед ресурсоснабжающими организациями (РСО) — 516 тыс. руб. и по начислениям за КУ и КР — 360 тыс. руб.).

4. Анализ целевого использования средств

В 2025 году деятельность ТСН была направлена на обеспечение содержания дома и выполнение уставных задач:

- **Поступило средств:** Всего 7 285 тыс. руб., из которых 5 817 тыс. руб. — взносы на коммунальные услуги, 1 004 тыс. руб. — на кап. ремонт.
- **Использовано средств:** Всего 5 798 тыс. руб.
- На коммунальные платежи (РСО): 3 406 тыс. руб. (отопление, вода, электричество).
- На содержание организации: 2 392 тыс. руб. (включая ФОТ сотрудников — 490 тыс. руб., благоустройство и уборку — 789 тыс. руб., техническое обслуживание — 548 тыс. руб.).
- Остаток целевых средств на конец года составил 4 244 тыс. руб., что обеспечивает финансовую устойчивость товарищества.

5. Финансовые результаты от приносящей доход деятельности

ТСН ведёт незначительную коммерческую деятельность (сдача имущества в аренду):

- Выручка от аренды составила 16 тыс. руб.
- Чистая прибыль после налогообложения составила 15 тыс. руб. Данные средства, согласно уставу, направляются на покрытие общехозяйственных расходов товарищества.

6. Анализ движения денежных средств

- Чистый денежный поток от текущих операций за год составил 1 248 тыс. руб.
- Увеличение остатка денежных средств произошло преимущественно за счёт накоплений в фонд капитального ремонта и резервные фонды.
- Организация не имеет долговых обязательств перед банками, деятельность осуществляется за счёт взносов собственников.

7. Выводы

Финансовое состояние ТСН «ДОМ ВОСЕМЬ» на конец 2025 года характеризуется как устойчивое.

1. Организация располагает достаточным объёмом ликвидных средств для расчётов с поставщиками.
2. Наблюдается рост целевых фондов, что является положительным фактором для долгосрочного содержания дома.
3. Основным риском остаётся рост дебиторской задолженности собственников (1,78 млн руб.), что требует принятия мер по взысканию для предотвращения дефицита средств на операционную деятельность.

Председатель ТСН «ДОМ ВОСЕМЬ» _____ / Колесниковым Е.И. /

«31» марта 2026 г.