

Товарищество собственников жилья "Адмирал"

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2025 И ОТЧЕТУ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗА 2025 ГОД В ТЕКСТОВОЙ ФОРМЕ

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Сокращенное наименование – ТСЖ "Адмирал".

1.2. Юридический адрес – 620026, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Белинского, д. 61.

1.3. Дата государственной регистрации – 17.12.2004. ИНН 6672177610, КПП 667201001, ОГРН № 1046604431411

1.4. Основной ОКВЭД – 68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

1.5. Численность сотрудников, по состоянию на 31.12.2025 составляет 9 человека, в том числе:

Наименование подразделения	Численность
Администрация	3 человека
Служба эксплуатации	2 человека
Подразделение охраны	4 человека

1.6. Органы управления. Бенефициаром организации является председатель Правления Тугаринов Павел Владиславович, гражданин России, ИНН 666002576490, зарегистрирован: Свердловская область, город Екатеринбург.

1.7. Сведения о руководстве и главном бухгалтере. Председатель правления: Тугаринов Павел Владиславович (протокол правления от 04.09.2024). Главный бухгалтер: Бабушкина Елена Ивановна (приказ №1 от 10.01.2025).

1.8. Аудит бухгалтерской отчетности ТСЖ.

ТСЖ "Адмирал" не подлежит обязательному аудиту.

1.9. ТСЖ – НКО, основанная на членстве. Учредителями ТСЖ являются – физические лица. Количество членов ТСЖ составляет 59 человек.

2. Валюта отчетности

Бухгалтерская отчетность ТСЖ "Адмирал" составлена в тыс.руб.

3. Стандарты, по которым составлена отчетность

Бухгалтерская отчетность организации составлена исходя из действующих в Российской Федерации федеральных и отраслевых стандартов бухгалтерского учета, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»

(далее – ФСБУ 4/2023), утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 4 октября 2023 г., и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации. При подготовке бухгалтерской отчетности отсутствует значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности. ПБУ 1/2008 п. 20.

4. Основные положения учетной политики

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились, за исключением порядка формирования бухгалтерской отчетности и применения новых форм отчетности.

С отчетности за 2025 год ТСЖ применяет следующие формы бухгалтерской отчетности: - Бухгалтерский баланс, -Отчет о целевом использовании средств, -ОДДС, -пооянения в текстовой форме.

Корректировки показателей бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов ретроспективно не применялись. Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлялись. Оценочные значения, используемые при формировании бухгалтерской отчетности, в отчетном периоде не пересматривались.

Положение учетной политики		Основание
	Основные средства	
Принятие к учету	Объекты, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС, имеющие стоимость не более 100 000 руб. за единицу, учитываются за балансом, а затраты на их приобретение и создание признаются расходами периода, в котором они понесены. Исключение составляют отдельные блоки системы контроля доступа: охранное телевидение, пост охраны и металлические заборы и ограждения.	п. 5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"
Оценка	После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.	п.13 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Способ и период начисления амортизации	Амортизация основных средств не начисляется. Используется начисление износа в порядке обычного применения некоммерческими организациями (НКО) по объектам жилищного фонда и внешнего благоустройства. Начисление износа начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта	п.33, 35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

	основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. Балансовая стоимость основного средства не меняется, пока его износ не станет стопроцентным.	
Срок полезного использования	Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС устанавливается приказом руководителя исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта.	п.9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
	Учет материально-производственных запасов	
Оценка списания материально-производственных запасов	Оценка материально-производственных запасов при их использовании и прочем выбытии производится по фактической стоимости.	п. 36 ФСБУ 5/2019 "Запасы" (утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. N 180н)
	Учет доходов и расходов	
Учет общехозяйственных расходов	Списание общехозяйственных расходов, с учетом НКО в бухгалтерском учете производится ежемесячно полностью в качестве условно-постоянных расходов в дебет счета 86 Целевое финансирование.	п.18-19 ПБУ 10/99

5. Аренда и ее признание в учете, отражение в отчетности

ТСЖ "Адмирал" не арендует и не сдает помещений в аренду.

6. Основные средства, капитальные вложения в основные средства

В составе основных средств по строке 1150 «Основные средства» баланса приняты к учету отдельные блоки системы контроля доступа: металлические заборы и ограждения на сумму – 143 тыс. руб., технические средства охранного телевидения - на сумму – 160 тыс. руб., Промышленные секционные ворота на сумму – 203 тыс. руб., В табличной части пояснений к балансу ОС представлены подробно в разделе 4 и 4.1.

7. Нематериальные активы

ТСЖ "Адмирал" не имеет объектов НМА.

8. Запасы

В состав запасов По строке 1210 баланса запасы отсутствуют. Материальные запасы, приобретенные с 2025 году полностью использованы или введены в эксплуатацию и будут учитываются на забалансовом счете. Основную часть составляли материалы для проведения

текущих ремонтов общего имущества: конструктивных элементов МКД и инженерных сетей, а также материалы для деятельности АУП и охраны.

8. Инвентаризация

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Основные средства	20.11.2025	–Приказ о проведении инвентаризации от 15.11.2025–
Материально-производственные запасы	20.11.2025	

В ходе инвентаризации недостаток не установлено, выявлены излишки лома металла в количестве 1.18 т, который был оприходован по справедливой стоимости в последствии реализован.

9. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

Выручка ТСЖ по коммерческой деятельности за отчетный период составила 101 тыс.руб., что ниже аналогичного показателя прошлого года. Уменьшение данного показателя связано законом Ф3-67 от 06.04.2024, запретившим взимать плату с операторов связи за пользование общим имуществом МКД и за доступ к сетям связи при их установке.

Вид доходов	2025	2024
Проценты по депозиту на спецсчете капремонта	1998	1593
Пени по оплате СЖ И КУ	46	33
Сдача в аренду ОИ для размещения оборудования провайдеров	43	102

10. Информация о целевых средствах

Поступления по видам целевых средств:

Виды целевых средств	2025	2024
Содержание жилья и ТР	5963	4411
Капитальный ремонт	2349	2 016
На содержание охраны	822	822

Расходы по видам целевых средств:

Виды целевых средств	2025	2024
Содержание жилья	2393	1833
На содержание охраны	2053	2050
Текущий ремонт	406	1166
Капитальный ремонт		
Заработная плата АУП с отчислениями	1682	1431
Административно-управленческие расходы	193	180

11. Информация о дебиторской задолженности

Существенная часть дебиторской задолженности за отчетный период составляет задолженность населения по оплате жилищно-коммунальных услуг:

Показатель строки 1230 ББ	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
задолженность населения	3224	2373	3427

Просроченная задолженность населения за жилищно-коммунальные услуги имеется, два собственника помещений решением судов признаны банкротами, создан резерв по сомнительным долгам в размере 629 тыс.руб.

12. Информация о кредиторской задолженности

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует, максимальный срок оплаты поставщикам и ресурсоснабжающим организациям – 1 месяц со дня возникновения обязательств.

13. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности. Признаки банкротства отсутствуют.

14. Связанные стороны

Оплата труда управленческого персонала с отчислениями за 2025 г. составляла 1682 тыс. руб., за 2024 год - 1431тыс. руб.

Вознаграждения правлению и ревизионной комиссии за 2025 и 2024 г. не выплачивалось.

15. Прочая важная информация

В течение 2025 г. ТСЖ выиграло два судебных процесса по взысканию задолженности с собственников помещений за жилищно-коммунальные услуги. В отношении данных должников получены исполнительные листы, частичная оплата от приставов поступила на р/с ТСЖ.

Дата составления текстовых пояснений 28 марта 2026 года.

Председатель правления ТСЖ «Адмирал»

П.В. Тугаринов

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	106	(106)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	-	-	267	(267)	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	106	(106)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	267	(267)	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	(629)	-	-
Выданные - всего	(629)	-	-