

Утверждаю:

Председатель правления ЖСК-42

_____ С.В. Чупина

подпись, дата

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА № 42
ЗА 2023 ГОД

Исполнитель:

Бухгалтер ЖСК-42 _____ Михалев А.Д.

1. Пользователи отчета.

Данная пояснительная записка является приложением к бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК-42 за 2023 год и предназначена для использования всеми заинтересованными пользователями, включая членами ЖСК-42, собственниками дома по адресу: г.Пермь, ул.Холмогорская, 25, органами управления ЖСК-42, включая ревизионной комиссией, сотрудниками, поставщиками, подрядчиками, покупателями, заказчиками, платежными агентами, кредитными организациями, работающими или имеющими намерение сотрудничать с ЖСК-42, федеральной налоговой службой, Росстатом, внебюджетными социальными фондами.

2. Сведения об отчитывающейся организации.

Полное наименование: Жилищно-строительный кооператив № 42 (далее – кооператив)

Краткое наименование: ЖСК-42

ИНН: 5904041521, КПП: 590401001.

ОГРН: 001025900908989.

Адрес регистрации: 614083, г.Пермь, ул.Холмогорская, 25, квартира 57.

ЖСК-42 зарегистрирован 11.05.1967г.

Деятельность ЖСК-42 осуществляется согласно Уставу. Предмет деятельности – управление недвижимым имуществом и земельным участком дома по адресу: г.Пермь, ул.Холмогорская, 25, находящимися в общей долевой собственности, сохранение, развитие и приумножение общей долевой имущества дома.

Кооператив является некоммерческой организацией и не имеет собственных интересов в своей деятельности, кроме интересов своих членов и собственников.

Для достижения целей кооператив вправе заниматься видами деятельности, в том числе коммерческой, используемыми для достижения целей своей деятельности согласно Уставу.

Органами управления ЖСК-42 являются: общее собрание собственников, общее собрание членов, правление, ревизионная комиссия. Полномочия – согласно законодательства РФ и Уставу.

Штатная численность – 2 чел в составе председатель правления, бухгалтер. Для выполнения разовых работ кооператив вправе пользоваться услугами других организаций, индивидуальных предпринимателей и физических лиц.

3. Особенности учетной политики.

ЖСК-42, являясь некоммерческой организацией, использует план счетов и формы отчетности, предназначенные для некоммерческих организаций.

Кооператив не имеет отдельного склада для хранения закупаемых материалов. Закуп осуществляется под текущие потребности. Списание материалов на расходы осуществляется в периоде их приобретения. Ввиду отсутствия потребности в анали-

тическом учете остатков материалов списание осуществляется со счета учета материалов или напрямую на счет учета целевого использования по статьям затрат.

Сбор денежных средств в кассу в счет оплаты за жилищно-коммунальные услуги (далее—ЖКУ) собственников помещений не производится. Все производимые платежи поступают на расчетные счета кооператива. Временно свободные денежные средства с основного расчетного счета размещаются на депозите и учитываются в составе финансовых активов, независимо от срока их размещения.

Начисления за коммунальные услуги производится по посреднической схеме с отражением по дебету счета 76 по аналитике собственников/пользователей помещений в корреспонденции со счетом 60 учета кредиторской задолженности в разрезе поставщиков, подрядчиков. Начисления за жилищные услуги, включая взносы на капитальный ремонт, отражаются по кредиту счета 86 учета целевых средств.

Начисление пеней за ЖКУ, производимое согласно требованиям ЖК РФ, отражается по кредиту счета 91 учета прочих доходов. Суммы начисленных пеней по капитальному ремонту ежемесячно переводятся в состав целевых средств.

ЖСК-42 в начислениях за ЖКУ использует тарифы согласно поступающих первичных документов и сумм от поставщиков или утвержденные членами кооператива.

Поступление оплаты закрывает задолженность по видам ЖКУ вперед за самый ранний период, затем за последующий. Закрытие долгов по пени производится после закрытия долгов за ЖКУ за все периоды в порядке календарной очередности возникновения задолженности по пени.

Резерв начисляется по лицевым счетам в разрезе основных ЖКУ и взносов на капитальный ремонт. Величина резервирования составляет 50% при сроке самой ранней задолженности от 6 месяцев до 12 месяцев, и 100% – при отсутствии оплат в течение года либо сомнениях в благонадежности дебитора

Начисление заработной платы штатным сотрудникам производится по счету 70 с начислением всех страховых взносов и относится на счет 86 учета расхода целевых средств. Начисление оплаты работы подрядчиков-физических лиц производится по счету 76 в учете аналогично, без начисления страховых взносов в ФСС от несчастных случаев на производстве и профзаболеваний. Выдача заработной платы производится на пластиковые карты по зарплатному проекту.

ЖСК-42 использует упрощенную систему налогообложения (далее –УСНО) с объектом налогообложения «доходы». Доходами для целей обложения налогом УСНО признаются коммерческие доходы от сдачи в аренду общедолевого имущества, полученные проценты по депозитам и на остаток средств на расчетном счете, кроме средств капитального ремонта, оплаченные пени за ЖКУ, кроме капитального ремонта. Оплаченные пени по услуге капитального ремонта и проценты признаются целевыми поступлениями и не включаются в состав доходов для целей обложения налогом по УСНО.

ЖСК-42 сдает отчеты по формам:

- в Социальный фонд России: ЕФС–1 (ежеквартально), СЗВ-ТД (сведения о трудовой деятельности работников – электронные трудовые книжки);
- в ИФНС: 2-НДФЛ (ежегодно), 6-НДФЛ (ежеквартально), Расчет по страховым взносам (ежеквартально), декларация по УСНО (ежегодно), бухгалтерский баланс, отчет о целевом использовании средств, пояснения к бухотчетности (ежегодно);
- в РОССТАТ: 22-ЖКХ (жилище);
- в ИГЖН: Сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете, по состоянию на 20 число каждого последнего месяца квартала.

4. Расшифровка показателей бухгалтерской отчетности и их анализ.

4.1. Бухгалтерский баланс

Размер денежных средств на расчетных счетах с 2021 по 2023гг уменьшался с 312,3 тыс. руб. до 9,0 тыс. руб. ввиду завершения судебной работы с ООО «ПСК» по изъятию их с расчетного счета ЖСК-42, проведением капитального ремонта в 2021 году, а также систематическим размещением на депозит/неснижаемый остаток для получения процентного дохода.

Показатель финансовые и другие оборотные активы отражает депозиты, дебиторскую задолженность по аренде, долги за ЖКУ, резерв по сомнительной дебиторской задолженности, – динамика по годам в Таблице 1.

Таблица 1 – Расшифровка строк 1240,1250 бухгалтерского баланса «Денежные средства, финансовые и другие оборотные активы», в рублях

	2023	2022	2021	2023/22	2022/21
Денежные средства	109 964,36	12 860,01	278 201,16	+755,1%	-95,4%
Депозиты и спецсчета	2 583 103,01	1 505 895,11	763 603,72	+71,6%	+97,2%
Дебиторская задолженность по коммерческой деятельности	44 800,00	63 800,00	54 620,00	-29,8%	+16,8%
Долги за ЖКУ	857 173,21	1 327 687,61	1 259 610,05	-35,4%	+5,4%
Резерв по просроченной дебиторской задолженности	-354 525,76	- 947 995,40	- 866 668,46	-62,6%	+9,4%
Прочие	63 855,05	47 400,36	16 255,05	+34,7%	+191,6%
ИТОГО	3 305 369,87	2 009 647,69	1 505 651,52		

Депозиты и дебиторская задолженность по коммерческой деятельности относятся к наиболее ликвидным активам, рисков утраты нет.

Депозиты и спецсчета в рамках строк 1240, 1250 в размере 2 583 103,01 включает в себя остаток средств на специальном счете капремонта в размере 1 505 312,97 руб и депозит по основному счету в размере 1 077 790,04 руб.

Долги за ЖКУ в 2023г снизились на 35,4% или на 470 514,40 руб против роста за 2022г на 5,4%.

В 2023г резерв по просроченной дебиторской задолженности уменьшился на 62,6% с 947 995,40 руб до 354 525,76 руб, расшифровка в таблице 2 и таблице 3.

Таблица 2 – Расшифровка начисленного резерва по просроченной дебиторской задолженности за жилищно-коммунальные услуги

Кв-ра	Долг на 01.01.2023	Начислено за 2023 год	Оплачено за 2023 год	Долг на 31.12.2023	Погашено до 31.03.2024	Списано в 02.2023г	Резерв на 30.12.2023	Резерв на 31.12.2023	Доначислено+ /восстановлено-
5	4 559,41	28 105,04	33 590,00	-925,55			0,00	0,00	0,00
11	150 529,91	24 189,37	81 683,10	93 036,18	93 036,18		87 230,00	0,00	-87 230,00
27	234 354,74	51 484,45	143 000,00	142 839,19			234 354,74	142 839,19	-91 515,55
44	99 466,81	52 787,47	73 958,81	78 295,47			99 466,81	78 295,47	-21 171,34
56	303 333,75	25 195,31	55 800,00	107 972,62	107 972,62	164 756,44	138 577,31	0,00	-138 577,31
60	58 773,77	22 842,16	20 000,00	61 615,93			58 773,77	61 615,93	2 842,16
ИТОГО	851 018,39	204 603,80	408 031,91	482 833,84	201 008,80	164756,44	618 402,63	282 750,59	-335 652,04

Таблица 3 – Расшифровка начисленного резерва по просроченной дебиторской задолженности по взносам на капитальный ремонт

Кв-ра	Долг на 01.01.2023	Начислено за 2023 год	Оплачено за 2023 год	Долг на 31.12.2023	Погашено до 31.03.2024	Списано в 02.2023г	Резерв на 30.12.2023	Резерв на 31.12.2023	Доначислено+ /восстановлено-
5	9 373,28	3 881,04	6 920,90	6 333,42			9 373,28	6 333,42	-3 039,86
11	24 426,51	4 202,40	18271,54	10 357,37	10 357,37		24 426,51	0,00	-24 426,51
27	44 314,52	5 586,72	29126,22	20 775,02			44 314,52	20 775,02	-23 539,50
33	2 277,26	5 524,92	6 881,36	920,82			2 277,26	0	-2 277,26
44	26 120,71	5 611,44	11745	19 987,15			26 120,71	19 987,15	-6 133,56
56	33 627,31	4 239,48	500	22 576,47	22 576,47	14 790,32	18 836,99	0,00	-18 836,99
60	17 839,86	4 350,72	0	22 190,58			17 839,86	22 190,58	4 350,72
62	6856,78	3745,08	8417,23	2184,63			6 856,78	1 092,32	-5 764,46
63	939,37	5586,72	3732,73	2793,36			0	1 396,68	1 396,68
ИТОГО	165 775,60	42 728,52	85 594,98	108 118,82	32 933,84	14 790,32	150 045,91	71 775,17	-78 270,74

Величина целевых средств в 2023 году увеличилась с 1 720 762,92 руб до 3 054 357,57 руб на 1 333 594,65 руб., в т.ч. по факторам – см. таблицу 4.

Таблица 4 – Расшифровка строк отчета о целевом использовании средств

Строка	Наименование	Сумма, руб.	Пояснение, в руб.
6100	Остаток средств на начало отчетного периода	1 720 769,92	Остаток целевых средств по балансовому счету 86 на 01.01.2023г
6200	Поступило средств	2 233 681,14	Сумма строк 6220 – 6250
6220	Взносы и иные целевые поступления	606 612,66	Взносы на капитальный ремонт 310 964,88; проценты на остаток средств по спецсчету капремонта 60 080,60; взносы на текущий ремонт 198 679,10; обслуживание арендаторов 36 888,08; Итого: 606 612,66
6240	Прибыль от принося-	1 109 887,63	Доходы от коммерческой деятельности

	щей доход деятельности организации		1 095 549,31; % по депозитам по основному счету 51945,32; Налог на доходы по УСНО – 37 607,00; Итого прибыль от аренды 1 109 887,63
6250	Прочие поступления	517 180,85	Восстановление резерва по просроченной задолженности за ЖКУ 517180,85
6300	Использовано средств	900 093,49	Сумма строк 6310 –6350
6310	На целевые мероприятия	152 860,04	Текущий ремонт в доме (материалы 7341,19, услуги 21250,00) Всего 152 860.04.
6320	На содержание организации	691 180,04	Вознаграждение председателя, зарплата бухгалтера, уборка подъездов 395 028,14; Страховые взносы 117 750,90; Материалы для содержания придомовой территории, обслуживание коммунальной системы дома 168 000,00; Содержание жилья: канцтовары 6101,00, электронная отчетность 4300,00 Всего: 691 180,04.
6330	На приобретение основных средств и иного имущества	–	–
6350	Прочие	56 053,41	Отклонения (электроэнергия 368,03, дератизация 12240,00, потери по воде и канализации 40932,21, отопление -4458,80, проверка вентиляции 6900,00, прочее 71,97). Всего 56 053,41 руб.
6400	Остаток средств на конец отчетного периода	3 054 ,357,57	Остаток целевых средств по балансовому счету 86 на 31.12.2023г

Кредиторская задолженность (строка 1520) на 31.12.2023г составляет 251 012,30 руб. и распределена по элементам:

- аванс полученный за аренду – 5 340,00 руб.
- задолженность перед поставщиками жилищно-коммунальных услуг за декабрь 2022г –214 281,56;
- задолженность по уплате налога по УСНО –10 998,00;
- переплата за ЖКУ – 12 084,79;
- остаток поступивших невыясненных сумм, не разнесенных по лицевым счетам плательщиков, –8 307,95, в т.ч. по основным ЖКУ –7 048,23, по счету капитального ремонта – 1 259,72.

Анализ текущей ликвидности.

Ликвидность – это способность оперативно выполнять текущие обязательства.

Для расчета не берутся данные по капитальному ремонту.

Остаток денежных средств на основном счете, по депозитам, в кассе на 31.12.2023 составляет 1 188 754,4 руб. против кредиторской задолженности 251 012,30 руб. Показатели ликвидности за 2023 год существенно улучшились.

ЖСК-42 по состоянию на 31.12.2023г способен обслуживать текущие обязательства.

Признаков неплатежеспособности ЖСК-42 не наблюдается. Финансовое положение стабильное.