

Пояснительная записка к балансу за 2025г

Жилищно-строительный кооператив№729

юридический адрес: 193231,г.Санкт-Петербург,пр-т Большевиков,5

ИНН 7811020219 КПП 781101001 ОГРН 1037825021211

Основной вид деятельности: 68.32.1 - Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2024 года составила 2 человека.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Бухгалтерский баланс сформирован в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности.

В отчетном году прибыль ЖСК№729 составила:

Выручка – 27 600рублей

Внереализационные доходы-58 180,62 рублей.

Итого доходов:85 780,62 рублей.

Информация об учетной политике

- 1.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета разработана в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденным приказом МФ РФ от 29.07.1998 №34н, Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н, Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению (утвержден приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94-н), приказом Минфина РФ от 02.07.2010 г. № 66-н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» утвержденный приказом Минфина от 16.04.2021 № 62н., ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».
- 1.2. ЖСК (ТСЖ) является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.
- 1.3. Ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет председатель правления. Ведение бухгалтерского учета и своевременное представление полной и достоверной отчетности в установленные сроки осуществляется главным бухгалтером ЖСК (ТСЖ).
- 1.4. В соответствии с ПБУ учетная политика в ЖСК (ТСЖ) применяется последовательно из года в год, поэтому учетная политика в целях бухгалтерского учета (УПБ) и налогового учета (УПН), утвержденная Приказом, остается в целом без изменения.
- 1.5. Бухгалтерский учет ведется в стандартной версии компьютерной программы «....» или в смешанной форме.(вариант выбрать)
- 1.6. Кроме унифицированных форм первичной учетной документации, приняты для записи хозяйственных операций индивидуальные формы, разработанные бухгалтером (председателем) ЖСК (ТСЖ).

Целевые поступления

1.1. Основным источником финансирования ЖСК (ТСЖ) являются членские взносы на ведение уставной деятельности ЖСК (ТСЖ), включающие в себя обязательные платежи всех собственников жилых и нежилых помещений (независимо от их членства в ЖСК) за управление содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, ресурсы на содержание общего имущества и плату за коммунальные услуги. Все обязательные платежи, вступительные и иные взносы собственников помещений в многоквартирном доме (на капитальный ремонт и иные целевые сборы по решению общего собрания являются целевыми поступлениями (членскими взносами) и отражаются на счете 86 «Целевое финансирование» для аналитического учета, по которому открываются необходимые субсчета.

Учет поступлений из бюджета СПб на оплату жилья и коммунальных услуг в виде субсидий, а также финансирование мер социальной поддержки отдельных категорий граждан отражаются на отдельных субсчетах сч.76 с дальнейшим распределением по субсчетам 86 счета.

2.2. Целевые поступления (членские взносы) не являются объектом налогообложения НДС и налогом на прибыль, единым налогом при УСН.

2.3. Суммы превышения целевых сборов над расходами (переборы) и суммы превышения расходов над сборами (недоборы) засчитываются или добираются в последующие периоды. Указанные суммы на финансовые результаты ЖСК (ТСЖ) не относятся и на счете 99 «прибыли и убытки» не учитываются.

2.4. Целевые средства могут поступать на расчетный счет через платежных агентов или посредством внесения гражданами взносов через банки.

2.5. Расходование целевых средств осуществляется в пределах размеров платы, утвержденных общим собранием членов ЖСК (ТСЖ).

2.6. По итогам финансового года неиспользованные остатки целевых средств могут направляться на формирование специальных фондов (резервного фонда), порядок образования и расходования которых утверждается общим собранием членов ЖСК (ТСЖ).

2.7. Пени, взыскиваемые с собственников помещений по решению общего собрания за несвоевременную уплату, являются внереализационным доходом и учитываются на счете 91/1.

Фонд капитального ремонта

3.1 Собственники помещений в МКД, которым управляет ЖСК (ТСЖ), руководствуясь Разделом IX ЖК РФ и законом Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт - Петербурге», выбрали следующий способ формирования фонда капитального ремонта – на счете регионального оператора .

Учет основных средств

4.1. В ЖСК (ТСЖ) все жилые и нежилые помещения находятся в собственности граждан, а все, что находится вне квартир, является их общедолевой собственностью, поэтому многоквартирный дом не отражается на балансе ЖСК (ТСЖ) в составе основных средств.

4.2. Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности ЖСК (ТСЖ), в том числе для управленческих нужд. При этом должны соблюдаться условия: - объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. свыше 12 месяцев; - не предполагается последующая перепродажа данного объекта; - стоимость объекта превышает лимит. (ФСБУ 6/2020)

4.3. Основные средства ЖСК учитываются на счете 01 по первоначальной (восстановительной) стоимости. Лимит для основных средств в бухгалтерском учете составляет 100 000,00 рублей. (или то, что вы установите в соответствии с рекомендациями по установлению лимитов ФСБУ 6/2020). Объекты основных средств списываются на расходы по смете сразу при вводе их в эксплуатацию.

В целях обеспечения их сохранности организуется соответствующий инвентарный учет и контроль (журнал учета основных средств до их полного износа).

4.4. По основным средствам, используемым для уставной деятельности, амортизация не начисляется и счет 02 не используется.

4.5. По основным средствам, используемым для предпринимательской деятельности (при их наличии), амортизация начисляется с использованием счета 02 «Амортизация основных средств».

4.6. Первоначальной стоимостью основных средств, полученных ЖСК (ТСЖ) по договору дарения (безвозмездно), признается их текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету.

4.7. В случае, если основное средство состоит из нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно (на 5%) отличаются, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

4.8. Срок полезного использования объекта основных средств определяется председателем правления ЖСК (ТСЖ) самостоятельно при принятии объекта к бухгалтерскому учету; для старых объектов - в соответствии с «Классификацией основных средств, включенных в амортизационные группы», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №1; для объектов, которые ЖСК (ТСЖ) вводит в эксплуатацию с 01 января 2017 года – в соответствии с Классификатором основных средств, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 07.07.2016 № 640.

Учет запасов

5.1. Учет запасов проводить в соответствии с ФСБУ 5/2019. Порядок перехода на ФСБУ 5/2019 применить перспективно.

5.2. С 2021 года в пункте 3 ФСБУ 5/2019 прямо прописано, что запасами считаются активы, которые компания потребляет или использует в течение 12 месяцев или в рамках обычного операционного цикла.

5.3. Малоценные объекты, у которых срок полезного использования больше 12 месяцев или операционного цикла, а стоимость – меньше лимита, с 2021 года нельзя признать запасами. Они списываются в расходы единовременно, минуя счет 10.

5.4. ЖСК (ТСЖ) вправе списывать запасы, которые использует для управленческих нужд, сразу в расходы отчетного периода. К этой категории относятся: офисная бумага, картриджи, канцелярские и прочие принадлежности администрации юр. лица, которые не соответствуют признакам основного средства.

5.5. Материальные ценности, стоимостью до 100 000 рублей (или то, что вы установите в соответствии с рекомендациями по установлению лимитов ФСБУ 6/2020), приобретенные ЖСК (ТСЖ) для содержания и ремонта МКД, отражаются в составе запасов на счете 10 по их фактической стоимости и списываются на целевые расходы (86сч) сразу после их приобретения.

5.6. Складской учет запасов не предусмотрен. Контроль за их сохранностью осуществляется одним из членов правления, на которого эти обязанности возложены председателем

Учет нематериальных активов

6.1 Нематериальные активы (НМА) (ФСБУ 14/2022) – это объекты интеллектуальной собственности, которые используются более одного года и приносят доход. При этом они не имеют материальной формы и отделимы от других активов.

6.2 ЖСК (ТСЖ) не признает в балансовом учете НМА, удовлетворяющие признакам НМА с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100 000 руб. (или то, что вы установите в

соответствии с рекомендациями по установлению лимитов). Основание: пункты 4 и 7 ФСБУ 14/2022.

6.3 ЖСК (ТСЖ) оценивает нематериальные активы по всем видам и группам по первоначальной стоимости. Основание: пункты 15 и 16 ФСБУ 14/2022.

6.4 С учетом принципа рациональности по п. 7.4 ПБУ 1/2008 несущественный показатель в виде программного обеспечения отразить, как и прежде, в текущих расходах.

Рабочий план счетов

7.1. Предусматривается использование следующего плана счетов:

01; 02; 10; 50; 51; 60; 62; 68; 69; 70; 71; 73; 76; 86; 91. (можете приложить свой план счетов в развернутом виде в качестве приложения.)

7.2. Расходы на эксплуатацию дома и коммунальные услуги, включая административно-хозяйственные расходы, выполнение работ по решению собраний покрываются за счет средств целевого финансирования (86 сч.).

Формы и регистры бухгалтерского и налогового учета

8.1. Расчеты по налогам и сборам ведутся на единый налоговый счет.

8.2. Начисление и выплата средств из ФОТ отражается в расчетно-платежной ведомости форм компьютерной программы «...» и (или) индивидуальной разработки. Учет доходов и налога на доходы физических лиц, учет сумм начисленных выплат, страховых взносов по каждому физическому лицу ведется в налоговой карточке форм компьютерной программы «.....». (вариант может быть: индивидуальные регистры собственной разработки)

8.3. Денежные суммы на хозяйственные расходы выдавать подотчетным лицам на срок не более одного квартала в пределах 10000 рублей (устанавливаете свой срок и пределы). В связи с незначительным лимитом остатка денежных средств в кассе ЖСК (ТСЖ), допускается использование денежных средств работников ЖСК (ТСЖ) на хозяйственные нужды с последующей компенсацией произведенных расходов на основании авансового отчета, составленного по факту расходования.

8.4. ЖСК (ТСЖ) обеспечивает отдельный учет основной деятельности и предпринимательской.

8.5. Установить в ЖСК (ТСЖ) порядок ведения налогового учета с использованием программы (или на основе индивидуальных первичных документов бухгалтерского учета).

Налогообложение

9.1. ЖСК (ТСЖ) применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – доходы. (вписываете свой вариант налогообложения)

9.2. При осуществлении ЖСК (ТСЖ) предпринимательской деятельности применять денежный способ, датой получения дохода считать день поступления средств на расчетный счет ЖСК в банке или в кассу ЖСК (кассовый метод). С этой даты возникают обязанности ЖСК (ТСЖ) по уплате налогов.

9.3. Прибыль, остающаяся в распоряжении ЖСК (ТСЖ) после уплаты налогов, распределяется общим собранием членов ЖСК по представлению правления (или по решению собрания о создании специального фонда, расходование которого производится по решению правления с дальнейшим отчетом перед собранием).

9.4. Предусматривается, что если ЖСК (ТСЖ) ведет несколько видов предпринимательской деятельности, то обеспечивается отдельный учет каждой из них.

9.5. Книга учета доходов и расходов ведется в электронном виде в программе.

10. Отчетность

10.1. Начиная с отчетных периодов 2025 года ЖСК, ЖК, ТСЖ (ТСН), формируют годовую бухгалтерскую отчетность по правилам, утвержденным ФСБУ 4/2023. Отчетность составляют по формам, определенным на основе образцов, которые приведены в приложениях № 3–9 к ФСБУ 4/2023. Разрабатывать свои формы нельзя, но можно вводить дополнительные строки, детализирующие показатели.

10.2. ЖСК (ТСЖ) сдает полные (упрощенные если организация имеет право) формы бухгалтерской отчетности в перечне для некоммерческих организаций, включая ЖСК, ТСЖ.

Контроль

11.1. Инвентаризация имущества и денежных средств обязательно проводится ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в случае чрезвычайных ситуаций, реорганизации или ликвидации ЖСК (ТСЖ).

11.2. В соответствии с п.4 ст.29 закона № 402-ФЗ при смене председателя правления обеспечивается передача документации бухгалтерского учета.

11.3. Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ЖСК (ТСЖ) за истекший год проводится ежегодно в феврале-марте до проведения общего отчетного собрания членов ЖСК (ТСЖ).

Расшифровка показателей отчетности

1. Дебиторская задолженность 1 127 247р
- 2.. остаток денежных средств по расчетному счету 16 275р.
- 3.. находятся средства на депозитах 0 р.
- 4.. авансовые платежи поставщикам услуг 0 р.
- 5.. переплата по единому налоговому платежу 6118р.
6. долги собственников помещений МКД 1 127 247 р.
7. Обязательства (раскрываем сальдо по кредиту свернуто по счетам)
8. обязательства перед поставщиками 2 072 458 р.
9. долги собственников по пеням 0 р.
10. долг по единому налоговому платежу и перед СФР 4 р.
11. долг перед работниками по заработной плате 49 026. р.
- 12 долг перед работниками по авансовым отчетам 9 365 р.

В отчетном периоде ЖСК-729 государственную помощь не получал.

Дата составления текстовых пояснений 21 февраля 2026 года.

Председатель

Иванова А.М.