

Жилищно-строительный кооператив «ДОМ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год в текстовой форме

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Сокращенное наименование – ЖСК «ДОМ».

1.2. Юридический адрес – 394087, г. Воронеж, ул. Ломоносова, д. 114/8, офис 1.

1.3. Дата государственной регистрации – 21.10.1993.

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

1.5. Численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2025 составляет 10 человек, в том числе:

Пенсионеров – 5 человек

Предпенсионеров – 2 человека.

1.6. Сведения о руководстве и главном бухгалтере

Председатель правления ЖСК: К.Л. Калиниченко (приказ № 3 от 23.04.2024).

Главный бухгалтер ЖСК: Е.А. Синицына (приказ № 5 от 31.01.2017).

1.7. Аудит бухгалтерской отчетности ЖСК

ЖСК не подлежит обязательному аудиту.

2. Валюта отчетности

Бухгалтерская отчетность ЖСК «ДОМ» составлена в тыс.руб.

3. Стандарты, по которым составлена отчетность

Бухгалтерская отчетность организации составлена в соответствии с федеральными стандартами. При формировании бухгалтерской отчетности учтены правила и нормы, установленные Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (в редакции последних изменений и дополнений), Федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденными Минфином России, а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

ЖСК «ДОМ» применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы», ПБУ 9/99 «Доходы организации», ПБУ 10/99 «Расходы организации», а также прочие обязательные стандарты и положения.

4. Неприменение федерального стандарта бухгалтер РФ

Как малое предприятие ЖСК «ДОМ» не применяют ПБУ 8/2010 и ПБУ 18/02.

5. Основные положения учетной политики

ЖСК относится к субъектам малого предпринимательства и в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» имеет право на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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
	Учет доходов и расходов	
Признание выручки от организации содержания и ремонта жилья, сдачи в аренду нежилых помещений	Выручка от выполнения работ, оказания услуг, сдачи в аренду НП признается по завершению выполнения работы, оказания услуги. Операционный цикл равен 12 месяцам.	п. 13 и п. 17 ПБУ 9/99 "Доходы организации" (утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. N 32н)"
Учет общехозяйственных расходов	Списание общехозяйственных расходов в бухгалтерском учете производится ежемесячно полностью в качестве условно-постоянных расходов в дебет счета 90 "Продажи".	п.18-19 ПБУ 10/99

6. Запасы

В состав запасов по строке 1210 баланса входят материалы. Основную часть материальных запасов составляет материально-производственные запасы, которые были приобретены для ремонта и обслуживания МКД.

7. Инвентаризация

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Материально-производственные запасы	26.12.2025	—

В ходе инвентаризации недостатков и излишков не установлено.

8. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

Выручка ЖСК за отчетный период составила 7629 тыс. руб., что выше аналогичного показателя прошлого года на 397 тыс.руб. Увеличение данного показателя связано с увеличением роста инфляции, что привело к повышению стоимости аренды.

Прочие расходы за отчетный период составили 5376 тыс. руб., что выше аналогичного показателя прошлого года на 1103 тыс руб. Увеличение данного показателя связано с ростом цены на товары и услуги для содержания и ремонта МКД.

В отчётном периоде организация получила убыток в размере 515 тыс.руб. Основными причинами убытка стали:

- 8.1. Статья дохода «Плата за жилое помещение» в размере 14,00 руб за кв.м. в 2025 году не повышалась, цена осталась на уровне 2024 года.
- 8.2. В 2025 году добавилась статья расхода «Налог на имущество» по перечню объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, размер которой за год составил 663 тыс.руб.
- 8.3. Увеличение стоимости расходов на обслуживание ЖСК в среднем на 11% из-за роста цен на услуги сторонних организаций.
- 8.4. Повышение заработной платы в связи с ежегодной индексацией согласно ст. 130, 134 ТК.

Для стабилизации ситуации руководство приняло следующие меры:

- Начата оптимизация расходов, включая контроль потребления ресурсов, эффективное управление финансами, внедрение технологий и вовлечение жильцов.

Ключевые направления для снижения затрат:

- Оптимизация энергопотребления. Замена ламп накаливания на светодиодные. Это снижает потребление электроэнергии в 5–7 раз.
- Контроль состояния отопительных приборов. Забитые радиаторы снижают эффективность отопления, увеличивая счёт за тепло.
- Снижение расходов на обслуживание дома. Регулярное техническое обслуживание. Плановые ремонты обходятся дешевле, чем экстренные.
- Привлечение активных жильцов. Некоторые работы (например, озеленение двора) можно выполнять силами жителей.
- Борьба с должниками. Систематическая работа с задолженностью. Введение рассрочек снижает потери бюджета ЖСК.
- Прозрачная система расчётов. Чёткое объяснение жильцам, из чего складываются платежи, помогает снизить уровень неплатежей.
- Инициативная группа. Активные жители могут контролировать исправность оборудования и своевременно сообщать о проблемах.

9. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

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

Дата составления текстовых пояснений 17 марта 2026 года.

Председатель правления



Калиниченко К.Л.