ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к бухгалтерской (финансовой) отчётности
за 2025 год

Организация:	Жилищно-строительный кооператив 174
ИНН:	6316035515
ОКПО:	39947253
ОПФ:	Жилищные или жилищно-строительные кооперативы
Форма собственности:	Частная собственность
Адрес:	443110, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 42, кв. 426
Отчётный период:	01.01.2025 — 31.12.2025

Подготовлено в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность»

1. Общие сведения об организации

Жилищно-строительный кооператив 174 (далее — ЖСК 174, Кооператив) является некоммерческой организацией, созданной в организационно-правовой форме жилищно-строительного кооператива. Основной целью деятельности Кооператива является удовлетворение потребностей членов кооператива в жилых помещениях, а также управление и содержание общего имущества многоквартирного дома.

Кооператив зарегистрирован по адресу: 443110, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 42, кв. 426. ИНН организации — 6316035515, код по ОКПО — 39947253. Форма собственности — частная.

Основным видом деятельности ЖСК 174 68.32.1 – управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Бухгалтерская (финансовая) отчётность Кооператива за 2025 год подготовлена в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учёта ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность», утверждённым приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 № 157н. Бухгалтерская отчётность не подлежит обязательному аудиту.

Руководство текущей деятельностью Кооператива осуществляет Председатель правления — Ивлев Р.В. Отчётность подписана 23 марта 2026 года.

2. Учётная политика

Бухгалтерский учёт в Кооперативе ведётся в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», федеральными стандартами бухгалтерского учёта и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учёту.

Основные положения учётной политики Кооператива:

— единица измерения бухгалтерской отчётности — тысячи рублей;

— дебиторская задолженность учитывается по первоначальной стоимости за вычетом резервов по сомнительным долгам (при наличии);

— кооператив не осуществляет коммерческой деятельности, основным источником финансирования являются целевые взносы членов кооператива;

— обязательства отражаются в учёте по суммам, подлежащим оплате;

— оценочные обязательства признаются при наличии обязанности, вероятности уменьшения экономических выгод и возможности обоснованной оценки суммы обязательства.

3. Анализ бухгалтерского баланса

По состоянию на 31 декабря 2025 года валюта баланса составила 3 546 тыс. руб., что на 759 тыс. руб. (17,6%) меньше по сравнению с показателем на 31 декабря 2024 года (4 305 тыс. руб.). По сравнению с 31 декабря 2023 года (3 666 тыс. руб.) снижение составило 120 тыс. руб. (3,3%).

Динамика валюты баланса

Показатель	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	Изм. 2025/2024
Валюта баланса, тыс. руб.	3 666	4 305	3 546	-759 (-17,6%)
Оборотные активы	3 666	4 305	3 546	-759 (-17,6%)
Краткосрочные обяз.	3 666	4 305	3 546	-759 (-17,6%)

Снижение валюты баланса обусловлено главным образом сокращением остатков денежных средств на расчётном счёте Кооператива. Кооператив не имеет внеоборотных активов и долгосрочных обязательств, что характерно для жилищно-строительных кооперативов, осуществляющих управление многоквартирным домом.

4. Анализ структуры активов

Все активы Кооператива представлены исключительно оборотными средствами. Внеоборотные активы на балансе отсутствуют за все анализируемые периоды.

Структура оборотных активов

Статья	31.12.2023	Доля,%	31.12.2024	Доля,%	31.12.2025	Доля,%
Дебиторская задолж.	2 394	65,3	2 402	55,8	2 419	68,2
Денежные средства	1 165	31,8	1 755	40,8	980	27,6
Прочие оборотные	107	2,9	148	3,4	147	4,1
ИТОГО	**3 666**	**100,0**	**4 305**	**100,0**	**3 546**	**100,0**

4.1. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность на 31.12.2025 составила 2 419 тыс. руб. (68,2% активов), увеличившись на 17 тыс. руб. по сравнению с предыдущим годом. Основную часть дебиторской задолженности формируют расчёты с разными дебиторами и кредиторами — 2 393 тыс. руб. (98,9% от общей суммы). Расчёты с поставщиками и подрядчиками составляют 18 тыс. руб., расчёты с подотчётными лицами — 8 тыс. руб.

Высокая доля дебиторской задолженности в структуре активов свидетельствует о наличии задолженности собственников жилых помещений по оплате жилищно-коммунальных услуг и взносов. Кооперативу рекомендуется активизировать работу по взысканию просроченной задолженности.

4.2. Денежные средства

Остаток денежных средств на 31.12.2025 составил 980 тыс. руб. (27,6% активов), что на 775 тыс. руб. (44,2%) меньше, чем на 31.12.2024. Все денежные средства находятся на расчётном счёте. Снижение остатка денежных средств может быть обусловлено выполнением текущих обязательств по содержанию общего имущества.

4.3. Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы на 31.12.2025 составили 147 тыс. руб. (4,1% активов) и полностью представлены расходами будущих периодов. Показатель остаётся стабильным по сравнению с предыдущим годом (148 тыс. руб.).

5. Анализ структуры пассивов

Источники финансирования деятельности Кооператива представлены исключительно краткосрочными обязательствами. Раздел III «Целевое финансирование» и раздел IV «Долгосрочные обязательства» не содержат показателей за все анализируемые периоды.

Структура краткосрочных обязательств

Статья	31.12.2023	Доля,%	31.12.2024	Доля,%	31.12.2025	Доля,%

Кредиторская задолж.	150	4,1	145	3,4	148	4,2
Оценочные обяз.	3 516	95,9	4 160	96,6	3 398	95,8
ИТОГО	**3 666**	**100,0**	**4 305**	**100,0**	**3 546**	**100,0**

5.1. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность на 31.12.2025 составила 148 тыс. руб. (4,2% пассивов), незначительно увеличившись по сравнению с 31.12.2024 (145 тыс. руб.). В составе кредиторской задолженности: расчёты с поставщиками и подрядчиками — 76 тыс. руб. (51,4%), расчёты с разными дебиторами и кредиторами — 72 тыс. руб. (48,6%).

5.2. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства на 31.12.2025 составили 3 398 тыс. руб. (95,8% пассивов), снизившись на 762 тыс. руб. (18,3%) по сравнению с 31.12.2024. Данная статья является доминирующей в структуре пассивов и отражает обязательства Кооператива по содержанию и ремонту общего имущества, формируемые за счёт взносов собственников жилых помещений.

6. Анализ отчёта о финансовых результатах

Отчёт о финансовых результатах за 2025 год не содержит показателей по всем статьям. Выручка, себестоимость продаж, прочие доходы и расходы, а также чистая прибыль (убыток) равны нулю как за 2025 год, так и за 2024 год.

Отсутствие показателей в отчёте о финансовых результатах является характерным для некоммерческих организаций, не осуществляющих предпринимательскую деятельность. ЖСК 174 функционирует за счёт целевых поступлений от членов кооператива, которые не признаются выручкой и не отражаются в отчёте о финансовых результатах.

Совокупный финансовый результат за 2025 год, как и за 2024 год, равен нулю.

7. Анализ финансовых показателей

7.1. Показатели ликвидности

Показатель	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	Норматив
Коэфф. текущей ликвидности	1,00	1,00	1,00	**>1,0**
Коэфф. быстрой ликвидности	0,97	0,97	0,96	**>0,7**
Коэфф. абсолютной ликвидности	0,32	0,41	0,28	**>0,2**

Все показатели ликвидности Кооператива соответствуют нормативным значениям. Коэффициент текущей ликвидности стабильно составляет 1,00, что свидетельствует о полном покрытии краткосрочных обязательств оборотными активами. Коэффициент абсолютной ликвидности снизился с 0,41 до 0,28, однако по-прежнему превышает минимальное нормативное значение 0,2.

7.2. Оборачиваемость дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность демонстрирует устойчивую тенденцию к росту: с 2 394 тыс. руб. на конец 2023 года до 2 419 тыс. руб. на конец 2025 года. Рост дебиторской задолженности в абсолютном выражении за два года составил 25 тыс. руб. (1,0%), что свидетельствует о стабильности расчётов, однако абсолютная величина задолженности остаётся значительной.

7.3. Финансовая устойчивость

Как некоммерческая организация, ЖСК 174 не формирует собственный капитал в традиционном понимании. Раздел III «Целевое финансирование» баланса не содержит показателей, что означает, что все поступающие средства направляются на текущие расходы по содержанию общего имущества. Деятельность Кооператива финансируется за счёт краткосрочных обязательств (оценочных обязательств и кредиторской задолженности).

8. Заключение

По результатам анализа бухгалтерской (финансовой) отчётности ЖСК 174 за 2025 год можно сделать следующие выводы:

1. Валюта баланса снизилась на 17,6% (с 4 305 до 3 546 тыс. руб.), что связано преимущественно со снижением остатков денежных средств.
2. Структура активов сохраняет стабильность: преобладают дебиторская задолженность (68,2%) и денежные средства (27,6%).
3. В структуре пассивов доминируют оценочные обязательства (95,8%), что типично для некоммерческих организаций данного типа.
4. Показатели ликвидности находятся в пределах нормативных значений, что свидетельствует о способности Кооператива своевременно исполнять обязательства.
5. Отсутствие показателей в отчёте о финансовых результатах подтверждает некоммерческий характер деятельности Кооператива.
6. Рекомендуется усилить работу по взысканию дебиторской задолженности собственников жилых помещений для поддержания достаточного уровня ликвидности.

Председатель правления **Ивлев Р.В.**

23 марта 2026 г.