ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ №254

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025г.
и отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. Общие сведения о ЖСК№254:

- Полное и сокращенное название **Жилищно-строительный кооператив №254 (ЖСК№254)**
- Ф. И. О. Руководства **Федченко Наталия Евгеньевна**
- Адрес местонахождения (юридический) и фактический адрес: **198215, г. Санкт-Петербург, бульвар Новаторов, д. 88, лит. А., пом. 9-Н**
- Дата основания: **04.08.1967г**
- ОГРН **1037811051300** ИНН **7805040418**
- Обособленных подразделений нет.
- Уставный капитал отсутствует.
- официальный сайт нет.
- Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет **2 человека**, в том числе:

Наименование подразделения	**Численность**
Правление	1 человек
Бухгалтер	1 человек

- Пенсионеров в компании **2 человека**

2. Виды экономической деятельности

КОД ОКВЭД 68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе

3. Сведения из учетной политики

3.1. Общие положения

– 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, утвержденного приказом МФ РФ от 29.07.1998 №34н, Положения по бухгалтерскому учету ″Учетная политика организации″ (ПБУ 1/2008), утвержденного 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».

- ЖСК№254 является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.
- В соответствии с ПБУ учетная политика в ЖСК№254 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.

3.2. Целевые поступления

- Основным источником финансирования ЖСК№254 являются целевые взносы на ведение уставной деятельности ЖСК№254, включающие в себя обязательные платежи всех собственников жилых и нежилых помещений (независимо от их членства в ЖСК) за управление содержание, текущий 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 целевые сборы) по решению общего собрания являются целевыми поступлениями и отражаются на счете 86 «Целевое финансирование» для аналитического учета, по которому открываются необходимые субсчета.
- Целевые поступления не являются объектом налогообложения НДС, налогом на прибыль, единым налогом при УСН.

3.3. Налогообложение

- ЖСК№254 применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – доходы.
- При осуществлении ЖСК№254 предпринимательской деятельности, датой получения дохода считать день поступления средств на расчетный счет ЖСК в банке (кассовый метод). С этой даты возникают обязанности ЖСК№254 по уплате налогов.
- Предусматривается, что если ЖСК№254 ведет несколько видов предпринимательской деятельности, то обеспечивается раздельный учет каждой из них.

3.4. Учет основных средств

- В ЖСК№254 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№254 в составе основных средств.
- Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности ЖСК№254, 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)
- Основные средства ЖСК№254 учитываются на счете 01 по первоначальной (восстановительной) стоимости. Лимит для основных средств в бухгалтерском учете составляет 100 000,00 рублей. 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).
- По основным средствам, используемым для уставной деятельности, амортизация не начисляется и счет 02 не используется.

3.5. Учет запасов

- ЖСК№254 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.
- Материальные ценности, стоимостью до 100 000 рублей, приобретенные ЖСК№254 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.

- Складской учет запасов не предусмотрен. Контроль за их сохранностью осуществляется Председателем правления ЖСК№254.

3.6. Учет нематериальных активов

- ЖСК№254 не признает в балансовом учете НМА, удовлетворяющие признакам НМА с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100 000 руб. Основание: пункты 4 и 7 ФСБУ 14/2022.
-ЖСК№254 оценивает нематериальные активы по всем видам и группам по первоначальной стоимости. Основание: пункты 15 и 16 ФСБУ 14/2022.
- С учетом принципа рациональности по п. 7.4 ПБУ 1/2008 несущественный показатель в виде программного обеспечения отражён в текущих расходах.

3.7. Контроль

- Инвентаризация имущества и денежных средств обязательно проводится ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в случае чрезвычайных ситуаций, реорганизации или
ликвидации ЖСК№254.
- В соответствии с п.4 ст.29 закона № 402-ФЗ при смене председателя правления обеспечивается передача документации бухгалтерского учета.
- Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ЖСК№254 за истекший год проводится ежегодно в феврале-марте до проведения общего отчетного собрания членов ЖСК№254 силами ревизора ЖСК№254.

4. Валюта отчетности

- Бухгалтерская отчетность составляется в рублях (п. 7 ст. 13 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ).

5. Аудит бухгалтерской отчетности ЖСК№254

- ЖСК№254 не подлежит обязательному аудиту.
- В ЖСК№254 осуществляют уставную некоммерческую деятельность и не отвечает критериям по показателям выручки и активов за предыдущий год. ЖСК№254 является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

6. Основные факторы, которые приносят доход

- доходами, приносящими прибыль ЖСК№254, являются поступление пени; процентов банка от неснижаемых остатков на расчетном счете; от сдачи общего имущества в аренду; от организаций за доступ в технические помещения и распределительные щитки здания, для монтажа слаботочных линий связи и предоставления услуг связи жильцам дома; от поступления за повышающий коэффициент по ХВС; удерживается услуга 8% за оплату услуг связи проводного радиовещания.
- Доход ЖСК№254 от коммерческой деятельности (внереализационный доход) за отчетный период составил 409 499 тыс. руб.

7. Способ раскрытия информации о госпомощи

В отчетном периоде ЖСК№254 госпомощь не получал.

8. Инвентаризация

Объект учета	**Дата проведения инвентаризации**	**Примечания**
Основные средства	15.12.2025	– основных средств нет
Материально-производственные запасы	25.12.2025	– остатка нет
Нематериальные активы	28.12.2025	– НМА нет
Денежные активы	31.12.2025	– остаток на р/с = 3 057 944,90р.

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

9. Расшифровка показателей отчетности

9.1. Дебиторская задолженность

9.1.1. остаток денежных средств по расчетному счету 3 057 945 р.

9.1.2. долги покупателей 32 500 р.

9.1.3. авансовые платежи поставщикам услуг 391 р.

9.1.4. переплата по единому налоговому платежу 9 952 р.

9.1.5. долги собственников помещений МКД 546 765 р.

9.2. Обязательства

9.2.1. обязательства перед поставщиками 1 577 868 р.

9.2.2. авансовые платежи покупателей 0 р.

9.2.3. долги собственников по пеням 89 123 р.

9.2.4. долг по единому налоговому платежу и перед СФР 3 300 р.

9.2.5. долг перед работниками по заработной плате 0 р.

9.2.6. долг перед работниками по авансовым отчетам 0 р.

9.2.7. остаток целевых средств (счет 86) 1 977 262 р.

Дата составления пояснений 27 марта 2026 года.

Председатель правления ЖСК№254 _____ Федченко Н.Е.