ПОЯСНЕНИЯ

к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

Жилищно-строительного кооператива № 827 (ЖСК-827)

Основные сведения об организации.
ИНН 7804040542 КПП 780401001
ОГРН 1027802493080 свидетельство выдано 16.10.2002 ИМНС по Калининскому району Санкт-Петербурга
Дата начала хозяйственной деятельности 1975 год (Зарегистрировано: Исполком Ленгорсовета № 25 20.01.1975)
Адрес местонахождения исполнительного органа: **195427, Санкт-Петербург, улица Академика Константинова, дом 10, корп.1**
ОКПО 33121173
ОКТМО 40329000 - муниципальный округ Академическое
Основной вид деятельности:
Код по **ОКВЭД (ред.2) 68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.**
Среднесписочная численность работающих на конец отчетного периода (на 31.12.2025) составляет 6 (шесть) человек.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023, утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н в редакции от 07.11.2025.
ЖСК-827 представляет годовую бухгалтерскую отчётность:
- собственникам помещений МКД (путем размещения копий для ознакомления в общедоступных местах общего пользования (в помещении правления, на информационных стендах), на официальных сайтах в сети Интернет согласно законодательству РФ о раскрытии информации;
- в ФНС России (МИФНС России №18 по Санкт-Петербургу);
- иным организациям и лицам, предоставление которым предусмотрено законодательством РФ.

Учетная политика:
Согласно § 6 части первой, статьям 123.1, 123.2 Гражданского кодекса РФ, Жилищно-строительный кооператив №827 является некоммерческой организацией, созданной в организационно-правовой форме потребительского кооператива, которая не преследует извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяет полученную прибыль между участниками. Финансово-хозяйственная деятельность направлена на достижение уставных целей: управление общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, в том числе его содержание и ремонт. Эта деятельность осуществлялась в ЖСК-827 на протяжении всего периода 2025 года. ЖСК-827 осуществляет свою деятельность в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Уставом ЖСК, постановлениями Правительства РФ, регулирующими положения в сфере управления многоквартирным домом, предоставления жилищных, коммунальных и прочих услуг населению, и иным действующем законодательством РФ.
Все обязательные платежи и взносы на содержание, ремонт, управление и иные мероприятия, поступающие от собственников помещений многоквартирного дома, имеют целевое назначение, которое определяется сметой доходов-расходов, принимаемой общим собранием.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «1С Предприятие 8.3».

Способ оценки материально-производственных запасов (МПЗ) — по средней. Затраты учитываются по дебету счета 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступление». Товары и иные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости (п. 9 ФСБУ 5/2019).

Организация не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008)
-Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010)
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008)
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010)
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02)
-Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02)

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

1. Пояснения к Бухгалтерскому балансу на 31.12.2025.

1.1. Основные средства и иные внеоборотные активы на балансе ЖСК-827 отсутствуют. Стоимость помещений и общего имущества многоквартирного дома с момента полной выплаты пая всеми членами ЖСК (27.12.1990) на балансе ЖСК-827 не учитывается. Все жилые помещения находятся в собственности физических лиц. Собственников жилых помещений - юридических лиц - нет. Нежилых помещений в многоквартирном доме по состоянию на 31.12.2025 не имеется. Все общее имущество многоквартирного дома принадлежит собственникам жилых помещений на праве общей долевой собственности.

1.2. Оборотные активы:

1.2.1. По строке "Запасы" (код строки 1210) указывается стоимость остатка на складе материалов и инвентаря, приобретенных, но не введенных в эксплуатацию, для содержания, управления и ремонта общедомового имущества многоквартирного дома по результатам инвентаризации на конец года

На 31.12.2024 остатков материалов нет.

На 31.12.2025 остатков материалов нет.

1.2.2. Дебиторская задолженность (код строки 1230) составила, тыс. руб.:

Наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024
авансы, выданные поставщикам товаров, работ, услуг	31	23
задолженность поставщиков за услуги по сбору абонентской платы за радио и телевещание и предоставление доступа для размещения оборудования Интернет-провайдеров	22	4
сальдо расчетов с бюджетом по единому налоговому счету и внебюджетными обязательными фондами	103	88
задолженность подотчетных лиц (работников ЖСК-827) по авансам, выданным на хозяйственные нужды	2	1
задолженность собственников жилых помещений по внесению платы за жилищные и коммунальные услуги	1815	2098
задолженность по возмещению льгот, предоставляемых отдельным категориям граждан за жилищно-коммунальные услуги	29	20
ИТОГО	2002	2234

1.2.3. По строке "Денежные средства и денежные эквиваленты" (код строки 1250) указаны остатки денежных средств на расчетных счетах и в кассе организации, которые составили:

На 31.12.2024 остаток 3944 тыс. руб.,

На 31.12.2025 остаток 5158 тыс. руб.

Остаток денежных средств в кассе организации на 31.12.2025 составил 0,027 тысяч рублей. Движения наличных денежных средств в 2025 году не было.

1.3. Целевое финансирование:

1.3.1. По строке «Целевые средства» (код строки 1330) отражен остаток целевых средств, не использованных в отчетном году:

Наименование целевых средств	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024,тыс. руб.
Взносы на коммунальные ресурсы на содержание общедомового имущества, неиспользованные в отчетном году, которые подлежат возврату собственникам помещений в течение первого квартала следующего за отчетным года	163	111
Взносы на текущий ремонт, подлежащие использованию в следующем за отчетным году	266	-
ИТОГО	429	111

1.3.2. По строке "Резервный и иные целевые фонды" (код строки 1370) указан остаток денежных средств Резервного фонда, созданного согласно Положению о резервном фонде ЖСК-827, которое утверждено решением общего собрания:

на 31.12.2024 остаток составил 5932 тыс. руб.

на 31.12.2025 остаток составил 6511 тыс. руб.

1.4. Долгосрочные обязательства отсутствуют.

1.5. Краткосрочные обязательства.

1.5.1. По строке "Кредиторская задолженность" (код строки 1520) отражена кредиторская задолженность ЖСК-827, а именно:

Наименование	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024,тыс. руб.
задолженность перед поставщиками услуг и работ в сфере содержания и ремонта общедомового имущества и прочих услуг населению	109	25
Прочие расчеты с контрагентами	-	7

Расчеты с бюджетом, начисленные за декабрь НДС, налог на прибыль, взносы по сроку уплаты 28 января следующего года	111	103
ИТОГО	220	135

Задолженность перед бюджетом и работниками по выплате заработной платы отсутствует.

2. Пояснения к Отчету о целевом использовании средств.

2.1. По строке "Остаток средств на начало отчетного года" (код строки 6100) отражен остаток целевых средств на 01 января отчетного года, который состоит из остатка целевых средств на содержание и текущий ремонт общего имущества и остатка денежных средств резервного фонда.

2.2. По разделу «Поступило средств»:

По строке "Вступительные взносы" (код строки 6210) отражаются вступительные взносы собственников, вновь принятых в члены ЖСК-827 на общем собрании, начислений вступительных взносов за отчетный год нет;

По строке "Целевые взносы" (код строки 6220) отражены целевые взносы, поступившие от собственников жилых помещений, которые составили:

за 2024 год 9404 тысячи рублей, а именно:

- целевые взносы на содержание, управление и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере 8443 тысячи рублей;
- целевые взносы в резервный фонд в размере 961 тысяч рублей;

за 2025 год 10140 тысяч рублей, а именно:

- целевые взносы на содержание, управление и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере 9182 тысяч рублей;
- целевые взносы в резервный фонд в размере 958 тысяч рублей;

По строке "Прибыль от приносящей доход деятельности" (код строки 6240) отражена чистая прибыль от прочих внереализационных доходов, которые поименованы в пояснении к Отчету о финансовых результатах.

За 2024 год чистая прибыль (за минусом начисленных и уплаченных в бюджет НДС, и налога на прибыль) составила 271 тыс. рублей;

За 2025 год чистая прибыль (за минусом начисленных и уплаченных в бюджет НДС, и налога на прибыль) составила 171 тыс. рублей;

Всего поступило средств (код строки 6200):

за 2024 год: 9684 тысяч рублей, за 2025 год 10311 тысяч рублей.

2.3. По разделу «Использовано средств»:

2.3.1. По строке "Расходы на целевые мероприятия" (код строки 6310) и по строке "Иные мероприятия" (код строки 6313) отражены расходы на оказание услуг по содержанию и на выполнение работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, за исключением расходов, отраженных по другим строкам, согласно плану работ и утвержденной смете по содержанию, ремонту и управлению многоквартирным домом. Расходы по этой строке включают в себя оплату труда включая социальные гарантии, предусмотренные ТК РФ и Правилами ВТР, рабочего персонала, занятого в содержании и текущем ремонте общедомового имущества (уборщики лестничных клеток, дворники, уборщик мусоропровода, электрик, сантехник), оплату по договорам ГПХ (подряда) по ремонту инженерных коммуникаций и общедомового имущества, обязательные страховые взносы, подлежащие уплате в бюджет РФ с этой части фонда оплаты труда, расходы по оплате организациям, оказывающим услуги в сфере содержания дома, выполняющим ремонтные работы, оплату коммунальных ресурсов на общедомовые нужды.

За 2024 год эти расходы составили 4786 тысяч рублей;

За 2025 год эти расходы составили 6377 тысяч рублей.

2.3.2. По строке "Расходы на содержание аппарата управления" (код строки 6320) отражены расходы по управлению многоквартирным домом, в том числе:

Наименование	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
расходы на оплату труда включая социальные гарантии, предусмотренные ТК РФ и Правилами ВТР, административного персонала, занятого в содержании и управлении общедомовым имуществом (председатель правления, секретарь правления, заместитель председателя правления, главный бухгалтер), включая обязательные страховые взносы, подлежащие уплате в бюджет РФ с этой части фонда оплаты труда	2654	2752
выплаты пособия по временной нетрудоспособности за счет работодателя	5	6
расходы на отчисления на капитальный ремонт в Фонд регионального оператора за помещение Правления ЖСК-827	8	7
административные расходы на канцелярские товары, программное обеспечение, расходные материалы для оргтехники, почтовые расходы, расходы на телефонную связь, прочие организационные расходы, судебные расходы, расходы на юридические и нотариальные услуги	112	155
ИТОГО	2779	2920

2.3.3. По строке "Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества" (код строки 6330) отражена стоимость приобретенного, принятого к учету и/или введенного в эксплуатацию оборудования, измерительных приборов, инвентаря для ремонта, управления и содержания общего имущества многоквартирного дома:

за 2024 год приобретено на 125 тысяч рублей.
За 2025 год приобретено на 63 тысячи рублей.
Основные средства не приобретались.
2.3.4. По строке "Прочие" (код строки 6350) отражены следующие расходы:

Наименование	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
расходы на оплату услуг кредитных организаций – банков, обслуживающих расчетные счета	94	94
списание безнадежной задолженности за жилищно-коммунальные услуги собственников квартиры в связи с признанием его банкротом и/или с истечением срока исковой давности	15	620
Штрафы, пени, неустойки, предъявленные в адрес ЖСК-827 контрагентами и государственными организациями	86	-
ИТОГО	195	714

Всего использовано по назначению целевых средств (код строки 6300):
за 2024 год: 8545 тысяч рублей,
за 2025 год 9414 тысяч рублей.
2.3.5. По строке "Остаток средств на конец отчетного года" (код строки 6400) отражен остаток целевых средств:
на 31.12.2024 остаток составил 6043 тысячи рублей, в том числе средства резервного фонда составили 5933 тысячи рублей, остаток не использованных целевых взносов, подлежащий возврату собственникам помещений посредством перерасчета платы за коммунальные ресурсы на содержание общедомового имущества, составляет 110 тысяч рублей.
На 31.12.2025 остаток составил 6940 тысяч рублей, в том числе средства резервного фонда составили 6511 тысяч рублей, остаток не использованных целевых взносов составил 429 тысяч рублей, в том числе подлежащий возврату собственникам помещений посредством перерасчета платы за коммунальные ресурсы на содержание общедомового имущества, составляет 163 тысячи рублей, подлежащий использованию в следующем году 266 тысяч рублей.
Остаток целевых средств на текущий ремонт и средства резервного фонда расходуются по решению общего собрания собственников МКД в соответствии с утверждаемой на текущий год сметой на ремонт и благоустройство дома и придомовой территории.
Целевое финансирование в полном объеме осуществляется за счет средств собственников помещений многоквартирного дома. Финансирование из бюджета и иных фондов не осуществлялось.

3. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

3.1. По строке "Прочие доходы" (код строки 2340) отражены прочие внереализационные доходы, полученные ЖСК-827, в том числе:

Наименование дохода	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
за услуги по сбору абонентской платы за радиовещание и кабельное телевещание и предоставление доступа для размещения оборудования Интернет-провайдеров	83	88
пени, начисленные и предъявленные собственникам помещений за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса РФ	145	251
ИТОГО	228	339

3.2. По строке "Текущий налог на прибыль" (код строки 2410) отражен исчисленный налог на прибыль с указанных выше прочих внереализационных доходов
За 2024 год налог на прибыль исчислен в размере 68 тысяч рублей.
За 2025 год налог на прибыль исчислен в размере 57 тысяч рублей.
3.3. Чистая прибыль (код строки 2400), которая согласно Положению о резервном фонде ЖСК-827, направляется на пополнение средств Резервного фонда, составила:
за 2024 год 271 тыс. руб.
за 2025 год 171 тыс. руб.

Председатель правления Заборин И.Д.

Главный бухгалтер Трохименко С.А.

27.03.2026