

Пояснения к бухгалтерской отчетности

Жилищно-строительного кооператива «МОЛОТ» за 2025 год

1. Общие сведения об организации

1.1. Организационно-правовая форма и виды деятельности

Жилищно-строительный кооператив «МОЛОТ» (далее — Кооператив, ЖСК «МОЛОТ») создан в организационно-правовой форме — жилищный или жилищно-строительный кооператив (ОКОПФ 20102). Форма собственности — частная (ОКФС 16).

Местонахождение (адрес постоянно действующего исполнительного органа): 107113, г. Москва, ул. Сокольнический Вал, д. 24, к. 1.

1.2. Правовое положение

Кооператив создан для удовлетворения потребностей членов кооператива в жилье, а также для последующей эксплуатации и управления многоквартирным домом. В отчетном периоде кооператив осуществлял деятельность в соответствии с уставом и действующим законодательством РФ.

1.3. Применяемые стандарты бухгалтерского учета

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н, а также иными действующими положениями по бухгалтерскому учету для некоммерческих организаций.

1.4. Система налогообложения

Кооператив применяет упрощенную систему налогообложения (УСН).

2. Основные элементы учетной политики

2.1. Объекты учета

Учет активов, обязательств и операций по целевому финансированию ведется в рублях и в тысячах рублей (как в формах отчетности). В связи с применением УСН и отсутствием облагаемой налогом на прибыль деятельности, учет отложенных налоговых активов и обязательств не ведется.

2.2. Целевое финансирование

Вся деятельность Кооператива осуществляется за счет целевых средств членов (членские взносы). Учет поступлений и использования средств ведется на счете 86 «Целевое финансирование». Доходы и расходы по приносящей доход деятельности в отчетном периоде отсутствуют (в Отчете о финансовых результатах все строки — прочерки).

2.3. Фонды кооператива

Учет фондов ведется раздельно:

- **Фонд капитального ремонта:** предназначен для финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества.
- **Резервный фонд:** формируется для покрытия непредвиденных расходов и убытков, а также иных целей, предусмотренных уставом.

3. Расшифровка показателей бухгалтерского баланса

3.1. Структура активов

По состоянию на 31 декабря 2025 г. валюта баланса составляет 3 988 тыс. руб.

Оборотные активы составляют 100% валюты баланса, что обусловлено отсутствием у кооператива основных средств и долгосрочных финансовых вложений.

- **Дебиторская задолженность (строка 1230):** 743 тыс. руб.
 - *Задолженность жильцов:* 658 тыс. руб. — задолженность членов кооператива по оплате жилищно-коммунальных услуг и членским взносам.
 - *Задолженность бюджета:* 31 тыс. руб. — переплата по налогам и сборам (возникла в связи с перерасчетом обязательств по УСН).
 - *Задолженность ДГИ:* 54 тыс. руб. — расчеты с Департаментом городского имущества (возможно, по аренде или субсидиям).
- **Денежные средства и эквиваленты (строка 1250):** 3 245 тыс. руб. Остатки на расчетных счетах кооператива по состоянию на отчетную дату.

3.2. Структура пассивов

- **Целевое финансирование (раздел III):** 3 668 тыс. руб.
 - *Фонд капитального ремонта:* 2 670 тыс. руб. Остаток неизрасходованных средств, собранных на капитальный ремонт. Динамика: на начало 2024 г. — 2 670 тыс. руб., на конец 2025 г. — 2 670 тыс. руб. (показатель стабилен, что может свидетельствовать о накоплении средств или отсутствии крупных ремонтных работ в отчетном периоде).
 - *Резервный фонд:* 998 тыс. руб. (на начало 2024 г. — 1 013 тыс. руб., на конец 2025 г. — 998 тыс. руб.). Уменьшение резервного фонда связано с направлением средств на покрытие расходов текущей деятельности.
- **Кредиторская задолженность (раздел V):** 320 тыс. руб. (на начало 2024 г. — 343 тыс. руб., снижение на 23 тыс. руб.). Основная сумма кредиторской задолженности сформировалась за счет начисленных, но не оплаченных на конец года обязательств перед ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг.

4. Анализ отчета о целевом использовании средств

В 2025 году Кооператив продолжил деятельность по управлению многоквартирным домом, финансируемую за счет членских взносов.

- **Поступление средств (строка 6220):** 6 118 тыс. руб. (рост на 26,8% по сравнению с 4 847 тыс. руб. в 2024 г.). Увеличение поступлений обусловлено изменением тарифов на содержание жилья и коммунальные услуги, а также погашением части дебиторской задолженности прошлых периодов.
- **Использование средств (строка 6310):** 6 133 тыс. руб.
 - Вся сумма поступивших членских взносов израсходована на уставные цели: содержание общего имущества, оплату коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям, а также на административно-хозяйственные расходы (зарплата персонала, услуги связи, банковское обслуживание и т.п.).
 - Расходы на проведение конференций, семинаров, социальную и благотворительную помощь в отчетном периоде отсутствовали (прочерки в строках 6313-6315).

- **Остаток средств на конец периода:** 998 тыс. руб.
 - *Справочно:* остаток средств на начало периода (2024 г.) составлял 1 013 тыс. руб., на конец периода (2025 г.) остаток также составил 998 тыс. руб. Данная динамика свидетельствует о том, что в 2025 году кооператив сработал почти в «ноль» (приход равен расходу), но при этом не был затронут остаток прошлых лет.

5. Причины отсутствия выручки (Отчет о финансовых результатах)

В Отчете о финансовых результатах за 2025 г. (Приложение №4 к ФСБУ 4/2023) все показатели (выручка, себестоимость, прочие доходы/расходы и т.д.) отражены нулевыми значениями (прочерки).

Это связано с тем, что деятельность Кооператива:

1. Не является предпринимательской в целях главы 25 НК РФ, так как кооператив не ведет деятельности, приносящей доход (согласно ст. 291 ГК РФ и уставу).
2. Все поступления (членские взносы) учтены в составе целевого финансирования (форма №6), а не в составе выручки (форма №2), что является корректным для НКО при отсутствии коммерческой деятельности.
3. Расходы на содержание кооператива производятся за счет целевых средств и не формируют себестоимость продаж или управленческие расходы в понимании коммерческих организаций.

6. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты (после 31 декабря 2025 г. до даты подписания отчетности 30 марта 2026 г.), которые могли бы оказать влияние на финансовое положение организации, не произошло.

7. Заключительные положения

Бухгалтерская отчетность ЖСК «МОЛОТ» отражает достоверно финансовое положение кооператива по состоянию на 31 декабря 2025 г. и результаты деятельности за отчетный период.

Руководитель _____ (Шебанов К.В.)

Главный бухгалтер _____ (_____)