

Жилищно-строительный кооператив «ВНИИЯГГ-2»

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

Раздел 1. Краткая характеристика деятельности организации

Сокращенное наименование: ЖСК «ВНИИЯГГ-2»

Юридический адрес: 117556, г. Москва, Артековская ул., д. 5, корп. 1

Дата присвоения ОГРН 18.12.2022

ОГРН 1027739812880

ИНН 7726191421

КПП 772601001

ОКВЭД 70.32.1

Среднесписочная численность персонала на 31.12.2025 : 2 человека.

величина уставного капитала, а также перечень участников с распределением долей: не применяется.

Ф.И.О. руководителя и главного бухгалтера: Адамян Маргарита Спартаковна

обособленных подразделений (филиалов) не имеется.

отчетность обязательному аудиту не подлежит.

Раздел 2. Стандарты, на основе которых составлена отчетность

Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и Положением по ведению бухгалтерского учета и формированию отчетности в полном объеме применяя ПБУ (Баланс, Отчет о финансовых результатах).

ЖСК «ВНИИЯГГ-2» является некоммерческой организацией на упрощенной системе налогообложения и применяет следующие обязательные стандарты:

ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» — ФСБУ 6/2020 «Основные средства» — регулирует учет имущества ЖСК (лифты, общедомовое оборудование, офисная техника).

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» — применяется при строительстве или модернизации основных средств. ФСБУ 5/2019 «Запасы» — учет материалов, инвентаря.

ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» — учет лицензий, программного обеспечения (напр., ГИС ЖКХ).

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» — если ЖСК арендует офис или сдает общее имущество. ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» — требования к первичке и электронному документообороту.

ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» — обязательен с 2025 года, устанавливает новые правила инвентаризации активов и обязательств.

ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства...» — актуально для создания резервов (например, на ремонт).

ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации» — продолжают действовать до вступления в силу ФСБУ «Доходы» и «Расходы».

Отраслевые особенности учета для ЖСК: ЖСК — это НКО, деятельность которых регулируется ЖК РФ, поэтому учет имеет ряд особенностей:

-Целевое финансирование: Вступительные, членские и целевые взносы не признаются доходом от предпринимательской деятельности, а отражаются как целевые поступления (счет 86).

Смета расходов: Учет ведется на основании утвержденной сметы доходов и расходов. Расходы должны соответствовать целям, указанным в уставе.
Раздельный учет: Необходимо разделять целевые поступления (взносы) и доходы от предпринимательской деятельности (сдача в аренду площадей, пени), если таковая ведется.

Раздел 3. Учетная политика

Организационные положения

1. Порядок и способ ведения бухгалтерского учета

Обязанность по ведению бухгалтерского учета возложена на главного бухгалтера (ч. 3 ст. 7 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете").
Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С:Бухгалтерия 8", редакция 3.0.

2. Первичные учетные документы

Организация использует в качестве первичных учетных документов документы, составляемые в процессе деятельности организации по формам, установленным нормативными документами для обязательного или рекомендуемого применения (например, универсальный передаточный документ, товарно-транспортная накладная). При этом, применяются внешние формы документов, предусмотренные используемой бухгалтерской программой "1С:Бухгалтерия 8", ред. 3.0.
Документооборот в бухгалтерском учете и порядок доступа к документам бухгалтерского учета регулируется графиком документооборота, который утверждается отдельным приказом руководителя организации.
Подписывать документы бухгалтерского учета имеют право руководитель и главный бухгалтер организации, а также лица, указанные в графике документооборота.
Для электронной подписи документов бухгалтерского учета применяется усиленная квалифицированная электронная подпись, а также иные виды электронных подписей, установленные графиком документооборота, соглашениями с участниками электронного взаимодействия, положением об использовании простой электронной подписи для внутреннего электронного документооборота, иными приказами руководителя организации.

3. Регистры бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет ведется с применением системы регистров, предусмотренной используемой бухгалтерской программой "1С:Бухгалтерия 8", ред. 3.0.
Формы регистров бухгалтерского учета, применяемые организацией, приведены в

4. Исправление ошибок и изменение учетной политики

Существенной признается ошибка, составляющая 5 % от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Организация, являясь субъектом малого предпринимательства, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления

указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода в соответствии с п. п. 9, 14 Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н.

Последствия изменения Учетной политики организация отражает в бухгалтерской отчетности перспективно, за исключением отдельных случаев, описанных в составе Методических положений.

5. Инвентаризация активов и обязательств

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".

6. Применение положений и стандартов по бухгалтерскому учету

В связи с отнесением организации к субъектам малого предпринимательства, организация не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н
- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н

Методические положения

1. Учет основных средств

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 40 000 рублей (пункт 5 ПБУ 6/01).

Переоценка основных средств не производится (пункт 15 ПБУ 6/01).

Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств (п. 17 ПБУ 6/01).

Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается приказом руководителя (п. 20 ПБУ 6/01).

2. Учет нематериальных активов

Организация не будет проверять нематериальные активы на обесценение в порядке, определенном МСФО (п. 22 ПБУ 14/07).

Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом (п. 26 ПБУ 14/07).

Переоценка нематериальных активов не производится (п. 17 ПБУ 14/07).

Стоимость нематериальных активов погашается путем накопления сумм амортизационных отчислений на отдельном счете.

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом (п. 28 ПБУ 14/2007).

3. Запасы

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как

- оргтехнику, расходные материалы к ней
- офисную мебель
- канцелярские товары.

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов соответствует оценке последних по времени поступивших запасов (способ ФИФО).

ФСБУ 5/2019 "Запасы" применяется с отчетности за 2021 год.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5 отражаются в отчетности за 2021 год перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место с января 2021 года, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

5. Доходы, расходы

Учет доходов и расходов ведется методом начисления

Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99).

Пересчет обязательств, выраженных в иностранной валюте производится ежемесячно (п. 12 ПБУ 4/99, п. 8 ПБУ 3/2006).

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Раздел 4. Расшифровка ключевых показателей и факторов, повлиявших на финансовый результат

Величина дохода в 2025 составила 4 288 830,44 руб.

Доход складывается из:

- поступлений по аренде общего имущества жск,
- процентов по размещенным в депозитах временно свободным денежным средствам:
- вознаграждения, полученного по агентскому договору.

Структура дебиторской и кредиторской задолженности:

- основные контрагенты должники – это собственники помещений (сумма задолженности составила 1 324 224,36 руб., долги возникают на каждое последнее число месяца и погашаются в течение текущего месяца.

Кредиторская задолженность составляет 228 898,51 руб. и складывается из долгов ЖСК перед ресурсоснабжающими и иными организациями, оказывающими услуги жск. Долги возникли в результате ежемесячных начислений на 31.12.2025 (АО Мосводоканал, ПАО

МОЭК (гвс), АО РСВО, ПАО РОСТЕЛЕКОМ, АО Мосэнергосбыт) и были погашены в январе 2026 г.

Дебиторская задолженность 618 401,59 руб. возникла в результате внесенных авансовых платежей контрагентам ПАО МОЭК (тэ), АО Мосэнергосбыт, ООО Такском ООО СМАС, ООО ЕГДС).

Раздел 5. Информация о планах и перспективах деятельности

ЖСК «ВНИИЯГГ-2» намерен продолжать деятельность в 2026 году.