

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2025 года и отчёту о финансовых результатах за 2025 год

1. Общие сведения об организации»

Полное наименование **Жилищно-строительный кооператив «Северная Двина**

Сокращённое наименование: ЖСК «Северная Двина»

Адрес местонахождения: г. Архангельск, пр. Дзержинского, 3, корпус 2

ИНН / КПП: 2901035901/290101001

ОГРН: 1022900526780

ОКПО: 44401094

ЖСК зарегистрирован в соответствии с законодательством Российской Федерации решением Исполкома Совета народных депутатов Ломоносовского района №44 от 06.02.1976 года. Поставлен на учет в налоговом органе (ИМНС РФ по г. АРХАНГЕЛЬСКУ) 30.12.1996 года.

Основным видом деятельности ЖСК является **Управление эксплуатацией жилого фонда** (ОКВЭД 68,32,1), Основным источником финансирования ЖСК служат целевые поступления на содержание кооператива и ведение уставной деятельности.

К целевым поступлениям относятся все взносы собственников помещений, направленные на содержание и ремонт общего имущества.

. К обычным видам деятельности ЖСК относится:

- Деятельность, приносящая доход

Учет затрат при осуществлении приносящей доход деятельности ведется без их разделения на прямые и косвенные.

Обеспечивается требование раздельного учета уставной деятельности и деятельности, приносящей доход.

Прочие доходы и расходы, связанные с объектом аренды, отражаются непосредственно на счете 91 «Прочие доходы и расходы» по общим правилам.

ЖСК относится к субъектам малого предпринимательства и в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте» применяет упрощённые способы ведения бухгалтерского учёта и составления бухгалтерской (финансовой) отчётности.

2. Основа представления бухгалтерской отчётности

Годовая бухгалтерская отчётность ЖСК составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Учётная политика ЖСК на 2025 год утверждена приказом от 30.01.2025 № 01 и разработана в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте» и иными нормативными актами Российской Федерации.

Применение стандартов бухгалтерского учёта

В связи с ведением бухгалтерского учёта в упрощённом порядке не применяются следующие ПБУ):

- ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства»;
- ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»;
- ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»;

- ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»;
- ПБУ 18/02 «Учёт расчётов по налогу на прибыль».

Основные положения учётной политики

1. Целевые поступления

В соответствии со ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию и сохранению. Для условий ЖСК доля в праве общей собственности на общее имущество и, следовательно, размер взносов пропорциональны размеру общей площади помещения.

1.2. Все целевые поступления отражаются по кредиту счета 86 «Целевое финансирование». Для каждого вида целевых поступлений (включая взносы на капремонт) к счету 86 открыт субсчет.

1.3. Целевые поступления не являются объектом налогообложения.

Суммы превышения целевых поступлений над расходами, как и суммы превышения расходов над целевыми поступлениями засчитываются или добираются в последующие отчетные периоды. Указанные суммы на финансовые результаты деятельности ЖСК не относятся и на счете 99 «Прибыли и убытки» не учитываются.

1.4. Целевые средства поступают на расчетный счет ЖСК. Поступление наличных целевых средств в кассу не допускается.

1.5. Расходование целевых поступлений осуществляется согласно смете, утвержденной общим собранием членов ЖСК.

2. Экономический характер взносов собственников на содержание и ремонт общего имущества

2.1. В рамках основной уставной деятельности между ЖСК и собственниками помещений отсутствуют отношения купли-продажи. Это означает, что взносы собственников на содержание и ремонт общего имущества не могут признаваться выручкой от реализации. Следовательно, указанные взносы собственников представляют собой целевые поступления.

2.2. Отношения собственности в ЖСК не зависят от того, является или не является собственник членом кооператива.

2.3. Взносы собственников на содержание (включая текущий ремонт) общего имущества начисляются по дебету счета 76-5 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со счетом 86-1 «Целевые поступления собственников на содержание общего имущества». Взносы на капремонт начисляются по дебету счета 76-5 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со счетом 86-5 «Целевые поступления собственников в фонд капремонта».

3. Учет основных средств

3.1. Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, не отражаются на балансе ЖСК.

3.2. По основным средствам, используемым для уставной деятельности, амортизация не начисляется и счет 02 не используется.

3.3. Износ основных средств, используемых для уставной деятельности, покрывается за счет взносов собственников на содержание и ремонт общего имущества (отчисления на формирование резерва восстановления основных средств).

3.4. Стоимостной лимит признания объектом основных средств установлен в сумме 100000 рублей за единицу.

3.5. Объекты основных средств меньшей стоимостью за единицу списываются на расходы по смете деятельности, сразу при их вводе в эксплуатацию.

4 Учет материалов

4.1. Материалы приобретаются в объемах, регламентируемых сметой.

4.2. Складской учет материалов не предусмотрен

4.3. Оперативный учет затрат на приобретение материалов, используемых для уставной деятельности, ведется в сопоставлении с соответствующими статьями сметы. Контроль за сохранностью материалов осуществляется в административном порядке до их полного использования.

5. Учет текущих расходов по уставной деятельности

5.1. Все расходы по ведению уставной деятельности, т.е. расходы по обеспечению эксплуатации общего имущества, предусматриваются в смете, утверждаемой на календарный год.

5.2. Для отражения расходов по уставной деятельности счета производственных затрат не используются. Начисления и фактические расходы по смете отражаются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов», субсчет «Формирование и использование резерва по смете расходов» с возможностью сохранения по данному субсчету как кредитового (экономия по смете), так и дебетового (перерасход по смете) сальдо.

Уровень существенности для раскрытия информации в отчетности

При составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствуется критерием существенности, равным 5% от валюты баланса.

6. Налогообложение.

6.1. В ЖСК применяется упрощенная система налогообложения с объектом налогообложения «доходы».

6.2. Для целей налогообложения доходы признаются по моменту поступления денежных средств.

6.3. Взносы на содержание и ремонт общего имущества относятся к доходам, не учитываемым при определении налоговой базы (ст. 39; п. 1 ст. 146; п.п. 9 п. 1 ст. 251; абз. 22 п.п. 14 п. 1 ст. 251; п. 2 ст. 251 НК РФ).

6.4. В соответствии с п. 1 ст. 39 НК РФ взносы собственников на осуществление кооперативом основной уставной деятельности, не связанной с приносящей доход деятельностью, не являются реализацией и, согласно п.п. 1 п. 2 ст. 146, не признаются объектом обложения налогом на добавленную стоимость

Запасы

Запасы для управленческих нужд списываются на расходы по мере приобретения.

Доходы и расходы

Доходы и расходы признаются методом начисления.