

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о целевом использовании средств за 2025 г.

Жилищно-строительный кооператив № 904 (ЖСК № 904)

1. Общие сведения о ЖСК

1.1 Ф. И. О. Руководителя - **Федорова Елена Борисовна**

1.2 Адрес местонахождения (юридический) и фактический адрес -
198303, Санкт-Петербург г, Ленинский пр-кт, д. 110, корп.2

1.3 ОГРН, ИНН\КПП — **1027802758158 , 7805032270\780501001**

1.4 Обособленных подразделений -**нет**

1.5 Уставный капитал **отсутствует.**

1,6 Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет 1 **человек**, в том числе: председатель правления.

1,7 Пенсионеры и предпенсионеры в компании - **0 чел.**

2. Виды экономической деятельности

2.1 В отчетном периоде вид экономической деятельности соответствовал КОД ОКВЭД 68.32.1 управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе согласно справочнику ОКВЭД2:

3. Общие положения

3.1 Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации. Отраслевые стандарты, регулирующие учет и отчетность с учетом деятельности организации, отсутствуют и поэтому не применяются.

3.2 В соответствии с частью 4 статьи 6 Федерального закона от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" ЖСК № 904 — некоммерческая организация - применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета. Данная отчетность является упрощенной бухгалтерской отчетностью и состоит из бухгалтерского баланса и отчета о целевом использовании средств.

3.3 В связи с применением упрощенных способов учета упрощенная бухгалтерская отчетность составлена с учетом того, что:
-не применяется ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль".
-не применяется ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

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

3.5 Бухгалтерская отчетность ЖСК не подлежит обязательному аудиту. ЖСК осуществляет уставную некоммерческую деятельность и не отвечает критериям по показателям выручки и активов

3.6 В отчетном периоде ЖСК не получало господошь.

4. Сведения из учетной политики

4.1. 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».

4.2 ЖСК является некоммерческой организацией, не преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

- В соответствии с ПБУ учетная политика в ЖСК 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.

4.3 Целевые поступления

- Основным источником финансирования ЖСК являются членские взносы на ведение уставной деятельности ЖСК, включающие в себя обязательные платежи всех собственников жилых и нежилых помещений (независимо от их членства в ЖСК) за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (МКД), ресурсы на содержание общего имущества и плату за коммунальные услуги.

Все обязательные платежи, вступительные и иные взносы собственников помещений в МКД и иные целевые сборы по решению общего собрания являются целевыми поступлениями (членскими взносами) и отражаются на счете 86 «Целевое финансирование».

-Целевые поступления (членские взносы) не являются объектом налогообложения НДС, единым налогом при УСН.

4.4 Основные факторы, которые приносят доход

- доходами, приносящими прибыль ЖСК, являются поступления пени, процентов банков от депозитов и не снижаемых остатков на расчетном счете, от сдачи общего имущества в аренду и иные доходы.

- Доход ЖСК от коммерческой деятельности — это внереализационный доход, который учитывается на счете 91.1, 90.1 и подлежит налогообложению и счете 91,2-доход, который не подлежит налогообложению.

За отчетный период доход на счете 91.1 составил 390,4 тыс. руб.

За отчетный период доход на счете 91.2 составил 997,1тыс. руб.

За отчетный период доход на счете 90.1 составил 44,5 тыс. руб.

4.5 Налогообложение

- ЖСК применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – доходы. .

- При осуществлении ЖСК предпринимательской деятельности, датой получения дохода считать день поступления средств на расчетный счет ЖСК в банке или в кассу ЖСК (кассовый метод). С этой даты возникают обязанности ЖСК по уплате налогов.

- Предусматривается, что если ЖСК ведет несколько видов предпринимательской деятельности, то обеспечивается отдельный учет каждой из них.

4.6 Учет основных средств

- В ЖСК все жилые и нежилые помещения находятся в собственности граждан, а все, что находится вне квартир, является их общедолевой собственностью, поэтому МКД не отражается на балансе ЖСК в составе основных средств.
- Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности ЖСК, 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 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.

4.7 Учет запасов

- ЖСК 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, которые не соответствуют признакам основного средства.
- Материальные ценности, стоимостью до 100 000 рублей, приобретенные ЖСК 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 одним из членов правления, на которого эти обязанности возложены председателем.

4.8 Учет нематериальных активов

- ЖСК 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 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 отразить, как и прежде, в текущих расходах.

4.9 Контроль

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

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК № 904 _____ Федорова Е.Б.
31 марта 2026г