Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год.

Жилищно-строительный кооператив (ЖСК-162) ИНН 5257029160

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Сокращенное наименование – ЖСК-162
1.2. Юридический адрес – 603028,г.Нижний Новгород, ул. Тихорецкая,д.5А ,кв.7
1.3. Дата государственной регистрации – 26.03.1996
1.4. Среднесписочная численность работников за отчетный период: 2 человека

Наименование подразделения	**Численность**
Администрация	1 человек
Хоз.отдел	1 человек

ЖСК-162 является потребительским кооперативом граждан в форме жилищно-строительного кооператива, осуществляющим управление многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом РФ и уставом.
Организация применяет общую систему налогообложения - ОСН. Классифицируется как микропредприятие (малое предприятие), поэтому бухгалтерская отчетность представлена в упрощенной форме по Приказу Минфина России от 17.08.2023 № 157н (ФСБУ 4/2023) и Приказу № 66н от 02.07.2010 с учетом изменений на 2025 г.

Основной вид деятельности ОКВЭД- 68.32.1– Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе. Обособленных подразделений нет.

Сведения о руководстве : Председатель правления ЖСК-162: Овчинников Валерий Александрович.
Кадровый бухгалтерский учет ведет председатель правления- Овчинников В.А.
Бухгалтерская отчетность компании не подлежит обязательному аудиту.

1.5. Отчетный период: с 01.01.2025 по 31.12.2025. Валюта отчетности: рубли.
Выручка и доходы: признаются по методу начисления.

2. Стандарты, по которым составлена отчетность. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год составлена в соответствии с РСБУ – Российскими стандартами бухгалтерского учета. ЖСК-162 применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и составляет бухгалтерскую отчетность по упрощенной форме (ч. 4 ст. 6 Федерального закона от 06.12.2011№ 402-ФЗ). и федеральными стандартами бухгалтерского учета, включая ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

ЖСК-162 применяет ФСБУ 6/2020 "Основные средства”, 5/2019 «Запасы», ПБУ 9/99 "Доходы организации", ПБУ 10/99 «Расходы организации», а также прочие обязательные стандарты и положения.

ЖСК-162 не применяет ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль" и ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», так как вправе вести упрощенный бухучет. Организация не получала в 2025 году имущество в аренду и государственную помощь.

3. Аренда и ее признание в учете. ЖСК – 162 не арендует помещение.
4. Основные средства.
В составе основных средств по строке 1150 «Основные средства» баланса не числятся объектов ОС.
5. Нематериальные активы.
По итогам инвентаризации на 31 декабря 2025 года в составе НМА не числятся.

6. В отчетном периоде ЖСК-162 госпомощь не получал.

7. Соблюдение принципа непрерывности деятельности.
Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности, остается платежеспособной по уплате своих обязательств .

8.Организация не является плательщиком НДС в соответствии с п. 2 ст. 149 НК РФ (услуги по содержанию общего имущества членов кооператива освобождены от НДС.
9.**Учет взносов:**
Поступления взносов от членов кооператива на содержание жилья и капитальный ремонт учитываются на счете 86 «Целевое финансирование». Расходы по содержанию дома собираются на счетах 20/26 и в конце года списываются в дебет счета 86 (методом «красное сторно» или прямым списанием). Таким образом, обороты по целевым поступлениям и расходам не отражаются в Отчете о финансовых результатах (стр. 2110, 2120) и не формируют прибыль/убыток, так как носят транзитный характер." Финансовый результат от содержания дома на счете 90 не формируется (равен нулю)
10.**Спецсчет**: Взносы на капитальный ремонт учитываются на отдельном лицевом счете (сч. 86, субсчет «Кап. ремонт») и хранятся на специальном банковском счете (отдельный субсчет 51).
Обороты по данному счету отражаются на счете 51 «Специальные счета в банках».
Аварийных ситуаций в 2025 году, требующих экстренного расходования средств спецсчета, не было."
11.Выручка и доходы: признаются по методу начисления.
12.Расходы: признаются по факту возникновения обязательств/поступления первичных документов.
13.Основные средства: лимит стоимости для признания актива основным средством установлен в размере 100 000 рублей за единицу, срок полезного использования более 12 месяцев, амортизация линейный способом.
14. Запасы/материалы: запасы оцениваются по средней себестоимости единицы).

В 2025 году на содержание и обслуживание дома, а также за коммунальные услуги поступило на расчетный счет ЖСК-162 денежных средств:
1) От жильцов –4 260 249 руб. 22 коп.
2) От ПАО «Ростелеком» (за размещение оборудования)- 3 000 руб.00 коп.
Всего в 2025 году поступило средств на расчетный счет ЖСК-162 – 4 263 249 руб. 22 .коп.

Средства в сумме 4 088 378 руб.81 коп. израсходованы на следующие цели:

1. Управление МКД: 1 021 611 руб. 91 коп.
- банк -услуги – 112 120,93
- управленческие расходы- 68344
- годовая подписка на эл. журнал– 24060
- учеба -1 700,00
- зарплата – 549 432,00
- страховые взносы и налоги с з/ты –- 251102,30
- хоз.расходы (лампочки, краска)- 14852,68

2.Содержание и обслуживание общего имущества и коммунальные услуги: 2 584 824руб.90 к.
- оплачены услуги по вывозу мусора (ООО «Нижэкология») — 241 175,15
- оплачено ООО «ЗаречьеЛифтРемонт» за техническое обслуживание 88182,78
- оплачено ООО «Водоканал» за холодное водоснабжение и водоотведение – 278 250,19
- оплачено поставщику услуг АО «Теплоэнерго» (за ГВС и отопление)– 1 724 240,54
-оплата эл.энергии (Общедомовые нужды) ТНС Энерго — 33 489,44
-оплачено за проведение оценки состояния лифтов- (ООО«Промтехэксперт») - 6 322,00
- оплачено за поворотный затвор – 9 960,00
- перечислено ЭЖК «Мещерский» за аварийное обслуживание инженерных сетей зданий 33 242,00
- оплачено ВДПО НГО (проверка технического состояния вентканалов)- 8 460,00
- оплачено ИП Лапин С.В.-за обработку данных приборов УУТЭ,- 27 400,00

- проведение очередной метрологической поверки системы отопления и ГВС (Дог.38 от 14.05.2025 г)- 56 290,40
- Газпромгазораспределение – 17812,40
- Спил, расчистка от деревьев – 60 000,00

-Всего израсходовано в 2025 году – 3 606 435 руб.81 коп.

Перечислено со расчетного счета на счет капитального ремонта 481 942 руб.

Остаток средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2026 года составил – 534 703 руб.51 коп.

3.Остаток средств на спец. счете кап. ремонта на 01.01.2025г. : 1 276 651 руб.76 коп.

Поступило от банка комиссия за хранение средств на счете капитального ремонта за 2025 год — 7 318,37

Зачислено с расчетного счета на спец. счет кап.ремонта ЖСК №162 — 481 942,00

В течение 2025 года на спец.счет кап.ремонта (вместо расч.счета) жильцами ошибочно были перечислены средства за ком. услуги на сумму – 10 625,48 , которые в том же 2025 г. были возвращены на расчетный счет.

Никаких других операций по списанию денежных средств со счета кап. ремонта в 2025 году не производилось.

Остаток денежных средств на счете кап.ремонта на 01.01.2026 г. составил 1 765 912 руб. 13 коп.

Дебиторская Задолженность членов ЖСК по взносам на конец 2025 года составляет 924 тыс. руб. Ведется претензионная работа

Кредиторская задолженность: поставщикам коммунальных услуг -151 тыс.руб.

Страховые взносы -15 тыс. руб.

Прочие кредиторы -14 тыс.руб.

180 тыс. руб.

В период с 31.12.2025 года до даты подписания отчетности существенных событий не произошло. Руководство ЖСК-162 заявляет об отсутствии намерения ликвидировать организацию, прекратить деятельность как минимум 12 месяцев после отчетной даты. Финансовое положение ЖСК-162 оценивается как устойчивое.

Дата составления текстовых пояснений 31.03. 2026 года.

Председатель правления ЖСК-162 Овчинников В.А.