ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к бухгалтерскому балансу за 2025 год

ЖСК «Альфа»

Полное наименование организации: Жилищно-строительный кооператив «Альфа»

ИНН 7727088988 **КПП** 772701001

Фактический адрес: 117041, г. Москва, Остафьевская ул., домовладение 35, строение 2.
Контактная информация:
Тел.: +7 499 793-72-38
Адрес электронной почты: info@potapovo.com
Адрес страницы в сети Интернет – www.potapovo.com

Дата государственной регистрации: 28 октября 1999 г. № 1601519-102 Московская регистрационная палата за основным государственным регистрационным номером № 10377700254283.

Основной вид деятельности: управление эксплуатацией жилого фонда.

Кооператив является некоммерческой организацией.
Кооператив, руководствуется в своей деятельности Уставом.

Капитал кооператива формируется за счет паевых , вступительных взносов и иных целевых поступлений. , используемых для содержания и эксплуатации общего имущества.
Размер капитала кооператива по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 2 882 719 тыс. руб. и состоит из:
Паевой фонд - 451 260 тыс. руб. (паевые взносы членов кооператива) ;
Целевой капитал -942 662 тыс. руб. (вступительные взносы членов кооператива);
Целевые средства – 147 753 тыс. руб (различные целевые поступления от членов кооператива, - убыток);
Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества – 1 341 044 тыс. руб. (средства, направленные на формирование имущества организации)

Кооператив вправе осуществлять хозяйственную деятельность.
На основании Приказа № 1216/17 от 13.09.2017 г. Федеральной антимонопольной службы ЖСК «Альфа» включен в реестр субъектов естественных монополий.

Прибыль, полученная в результате хозяйственной деятельности, не подлежит распределению между членами кооператива, а используется в соответствии с бюджетом кооператива, утвержденным Общим собранием кооператива.
Обособленных подразделений нет.

Кооперативом заключен договор аренды земельного участка от 20.01.1994 г. № М-06-000378 с Правительством Москвы в лице Московского земельного комитета сроком на 49 лет. По состоянию на 31.12.2025 кооператив арендует земельный участок площадью 1 165 550 га кадастровой стоимостью (с 01.01.2025 года) 7 122 385 тыс. руб.
В связи с применением ФСБУ 25/2018 «БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ АРЕНДЫ» кооперативом 01.01.2022 года было признано право пользования активом (аренда земельного участка на срок договора аренды) в сумме 129 984 тыс. руб. (дисконтированная сумма будущих арендных платежей)) .На 31.12.2025 сумма ППА составляет 105 227 тыс. руб.

Состав правления Кооператива по состоянию на 31.12.2025 г.:

- Акулинцев Александр Александрович;
- Ганницкий Алексей Алексеевич;
- Калиновский Михаил Иванович;
- Кошелев Владислав Александрович;
- Лабутин Игорь Николаевич;
- Малафеев Алексей Иванович;
- Мамедалиев Дахи Мехралиевич;
- Перстнев Дмитрий Игоревич;
- Сазонова Наталья Борисовна;
- Смирнов Владимир Николаевич;
- Тимофеев Андрей Сергеевич;
- Черняк Дмитрий Борисович – Председатель.

Кооперативом создана Ревизионная комиссия в количестве 5(пяти) человек:

- Григорьев Василий Борисович – Председатель;
- Никандрова Татьяна Вячеславовна;
- Нацибуллина Ольга Рафаилевна;
- Бабков-Эстеркин Александр Сергеевич;
- Потемкин Алексей Павлович.

Отчетность за 2025 год подписана Председателем Правления – Д.Б. Черняком.

Среднесписочная численность по состоянию на 31.12.2025 г. 67 человек.

Основа представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность ЖСК «Альфа» сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Общество не допускало отклонений при формировании бухгалтерской отчетности от установленных правил ее составления. Учетная политика Общества применяется последовательно от одного отчетного года к другому. Активы и обязательства Общества существуют

обособленно от активов и обязательств акционеров Общества и активов и обязательств других организаций. Факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Управленческие расходы признаются в себестоимости проданных услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера. Форма учета автоматизированная с применением программы «1С Бухгалтерия Предприятия +БИТ ФИНАНС» и «1С Зарплата и управление персоналом». Применяются формы бухгалтерских регистров, предусмотренные программами. Применяются унифицированные формы первичных документов. Учетная политика Общества на 2021 г., утверждена приказом и подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29.07.1998 № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

Основные средства

Учет основных средств в кооперативе ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «основные средства»

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденные постановлением правительства РФ от 01 января 2002 г.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом. Амортизация основных средств за 2025 год составила 174267 тыс. руб.

Активы стоимостью до 100 тыс. руб. отражаются в бухгалтерском учете в составе материально- производственных запасов и подлежат списанию на расходы при вводе в эксплуатацию.

Переоценка основных средств не производится.

Приобретение материалов отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 «заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «отклонение в стоимости материальных ценностей».

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в 2025 г. не создавался.

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от предоставления услуг.

Доходы, отраженные в Отчете о финансовых результатах, включают операции по оказанию услуг по договорам на обслуживание, на транзитные пропуска через территорию кооператива, технический надзор за строительством коттеджей и инженерных коммуникаций на территории Кооператива и договорам на оказание охраны (установка охранной сигнализации), обслуживание

внутридомового газового оборудования, услуги ГРО..(транспортировка газа) , по договорам аренды и размещения рекламы на информационных стендах...

В составе расходов по обычным видам деятельности признаются:
- затраты, связанные с выполнением работ, оказанием услуг;
- общехозяйственные расходы.

Все затраты ежемесячно списываются с 26 счета «Общехозяйственные расходы» на счет 86 «Целевое финансирование» и счет 90 «Продажи», субсчет «Управленческие расходы».

В бухгалтерском учете формируются оценочные обязательства по неиспользованным отпускам – оценочное обязательство в связи с предстоящими выплатами отпускных работникам.

Учет резервов по неиспользованным отпускам ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

Оценочное обязательство формируется ежемесячно на основании расчета.

Существенность допущенной ошибки – приводит к искажению статьи бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств, на 5 (пять) % и более.

В 2025 году внесены изменения в учетную политику в связи с переходом на ФСБУ 4/2023. Организация применяет формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчет о целевом использовании средств и отчет о движении денежных средств, основанные на формах из Приложений к ФСБУ 4/2023.

В 2025 году кооператив приступил к строительству наружных инженерных сетей (водопровод, канализация, тепло-, газо- и электроснабжение, связь), и дорог для новых микрорайонов подрядным способом. Выполненные и оформленные в установленном порядке строительные работы и работы по монтажу оборудования, а также использованные материалы отражаются по дебету счёта 08 в корреспонденции с кредитом счёта 60 «Расчёты с поставщиками и подрядчиками» по договорной стоимости строительных и монтажных работ по оплаченным или принятым к оплате счетам подрядных организаций без налога на добавленную стоимость.

Затраты на строительство в 2025 году составили 139 246 тысяч рублей.

Раскрытие существенных показателей

Список основных дебиторов по состоянию на 31.12.2025 г.:
- «Пейкер С.К.» в размере 31 573 тыс. руб.;
- ОО «Риэлти Хауз», ЗАО «Тритон» 25 928 тыс. руб.
- Калашников В.А. 8 148 тыс. руб.
- ИП Савельева Елена 6 615 тыс. руб.

Список основных кредиторов по состоянию на 31.12.2025 г.:
- ПАО «ЛК « Европлан» 11 234 тыс. руб.
- ООО «Проинж» 6 284 тыс. руб.
- АО «Мосводоканал» в размере 3 082 тыс. руб.
- ИП Мартынова О.В. 2 209 тыс. руб

В составе финансовых вложений отражены срочные депозиты. По состоянию на 31.12.2025 г. размещено краткосрочных депозитов на 60 000 тыс. руб. (ВТБ 24 ПАО).

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Председатель Правления
ЖСК «Альфа» Д.Б. Черняк

Главный бухгалтер
ЖСК «Альфа» М.В. Антипова

«10» марта 2026 г.