

NATALIA FRANAS

ZUZANNA KORZENIOWSKA

RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁDZIELNI
I WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
- PROPOZYCJE MODELU
SPRAWOZDAWCZEGO



CWBiP

Rachunkowość spółdzielni
i wspólnot mieszkaniowych
- propozycje modelu sprawozdawczego

Rachunkowość spółdzielni
i wspólnot mieszkaniowych
- propozycje modelu sprawozdawczego

Natalia Franas

Zuzanna Korzeniowska

Wydawnictwo CWBiP

Łódź 2018

Natalia Franas

*Absolwentka kierunku Rachunkowość,
Uniwersytet Łódzki, Wydział Zarządzania
90-237 Łódź, ul. Matejki 22/26*

Zuzanna Korzeniowska

*Absolwentka kierunku Rachunkowość,
Uniwersytet Łódzki, Wydział Zarządzania
90-237 Łódź, ul. Matejki 22/26*

Projekt graficzny okładki

Zuzanna Korzeniowska, Natalia Franas

Opracowanie graficzne

Natalia Franas

RECENZJA NAUKOWA

dr Zuzanna Firkowska - Jakobsze,
Wydział Zarządzania Uniwersytetu Łódzkiego

© Copyright by Natalia Franas, Zuzanna Korzeniowska and for this edition
by Wydawnictwo CWBiP.

Pewne prawa zastrzeżone. Opracowanie opublikowane na licencji
(No Derivative Works (ND))

Zezwala się na kopiowanie, dystrybucję, wydruk, wyświetlanie tylko do-
kładnych (dosłownych) kopii dzieła, niedozwolone jest jego zmienianie
i tworzenie na jego bazie pochodnych.

Wydawnictwo CWBiP

ISBN 978-83-946137-7-8

*"Gdybyś usłyszał tysiąc razy – nie uda Ci się.
To wiesz co? Rób nadal wszystko jak najlepiej potrafisz
i pokaż, jak bardzo się mylili.
Sukces jest największą, dostępną, ludzką zemstą".*

Nikodem Marszałek

Książkę dedykujemy naszym Rodzicom i Braciom

Natalka i Zuzia

Spis treści

<i>Wstęp</i> _____	9
<i>Rozdział 1.</i> _____	13
<i>Formy zarządzania zbiorowymi zasobami mieszkaniowymi</i> _____	13
1.1. Zasoby mieszkaniowe i ich części _____	13
1.2. Zasady rozliczania kosztów utrzymania części wspólnych w zbiorowych budynkach mieszkalnych spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych _____	20
1.3. Spółdzielnia mieszkaniowa jako szczególna forma zarządcy nieruchomości mieszkalnych _____	29
1.4. Istota i zasady funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych _____	33
<i>Rozdział 2</i> _____	39
<i>Rachunkowość jako źródło informacji finansowej w zarządzaniu substancją mieszkaniową</i> _____	39
2.1. Rachunkowość jako system informacyjny _____	39
2.2. Sprawozdanie finansowe i jego rola w systemie informacyjnym _____	46
2.3. Potrzeby informacyjne interesariuszy spółdzielni mieszkaniowych _____	54
2.4. Potrzeby informacyjne interesariuszy wspólnot mieszkaniowych _____	59
<i>Rozdział 3</i> _____	65
<i>Obowiązki sprawozdawcze spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych i ich stosowanie w praktyce gospodarczej</i> _____	65
3.1. Obligatoryjny zakres informacji finansowej i niefinansowej spółdzielni mieszkaniowych _____	65
3.2. Zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniach finansowych i niefinansowych spółdzielni mieszkaniowych _____	71
3.3. Obligatoryjny zakres informacyjny sprawozdań finansowych i niefinansowych wspólnot mieszkaniowych _____	76
3.4. Zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniach finansowych i niefinansowych wspólnot mieszkaniowych w praktyce gospodarczej _____	79

<i>Rozdział 4</i>	85
<i>Proponowany zakres ujawnień informacji finansowej i niefinansowej spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych</i>	85
4.1. Zakres informacyjny sprawozdania z działalności	85
4.2. Proponowany zakres ujawnień w bilansie	91
4.3. Zakres informacyjny rachunku zysków i strat	101
4.4. Informacje ujawniane w informacji dodatkowej	106
<i>Zakończenie</i>	119
<i>Bibliografia</i>	121
<i>Spis tabel</i>	127
<i>Spis ilustracji</i>	129
<i>Spis not</i>	131

Wstęp

Spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe są szczególnymi formami jednostek. Zajmują się one zarządzaniem swoim majątkiem, w postaci zasobów mieszkaniowych, w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich członków. Specyfika tych podmiotów mieszkaniowych wynika również z tego, że nie mogą one osiągać zysków ze swojej działalności podstawowej, ale mogą prowadzić dodatkowo działalność zarobkową, jednak zyski z tej działalności mają obowiązek przekazać w pierwszej kolejności na pokrycie kosztów wynikających z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Celem głównym monografii jest określenie zakresu informacyjnego sprawozdań finansowych spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, które zaspokajałyby potrzeby informacyjne interesariuszy tych sprawozdań oraz zaprezentowanie optymalnego wzoru sprawozdania finansowego podmiotów mieszkaniowych. Aby osiągnąć cel główny przyjęto cel częściowy, którym było przedstawienie przedmiotów działalności oraz ogólnej charakterystyki spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych. Konieczne było również określenie zakresu informacyjnego obecnie sporządzanych sprawozdań finansowych badanych podmiotów mieszkaniowych, co było kolejnym celem częściowym. Przyjęte cele pracy wynikały bezpośrednio z hipotezy badawczej, która brzmiała: sprawozdania finansowe spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych nie zaspokajają potrzeb informacyjnych interesariuszy.

Aby osiągnąć główny cel monografii przeprowadzono kilkietapowe badania, w których założono uzyskanie określonych efektów dzięki triangulacji metod badawczych. Dlatego też kolejność poszczególnych etapów badań wynikała ze wstępnie przyjętej metodologii, w której założono w początkowym etapie badań wykorzystać metodę dedukcji, w której założono wiarygodność zarówno przesłanek, jak i wniosków, a w kolejnym etapie przyjęto metodę indukcji, w której sprowadzono się do formułowania ogólnych teorii dotyczących zakresu informacyjnego sprawozdania finansowego spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych. Teorie te sformułowano na podstawie jednostkowych eksperymentów i obserwacji faktów wynikających z obserwacji wybranych sprawozdań finansowych publikowanych przez te podmioty mieszkaniowe.

W pierwszym etapie badań wynikających z przyjętej metody dedukcji przeprowadzono badania literaturowe i badania aktów prawnych dotyczących spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych. Etap ten pozwolił na ocenę stanu

prawnego i przyjętych rozwiązań w zakresie zasad sporządzania sprawozdań finansowych tych jednostek mieszkaniowych oraz możliwości zmiany zakresu informacyjnego ich sprawozdań finansowych.

W drugim etapie badań, w którym zastosowano metodę indukcji wiodącymi technikami badań były: metoda desk research, która pozwoliła określić potencjał podmiotów mieszkaniowych oraz znaczenie sprawozdań finansowych dla odbiorców informacji wynikającej ze sprawozdań finansowych spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, indywidualne wywiady pogłębione - przeprowadzane z jedną osobą, dzięki którym uzyskano interesujące informacje poprzez zadawanie określonego rodzaju pytań, pozwalających zapoznać się ze specyfiką spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych w trakcie indywidualnej i bezpośredniej rozmowy z respondentem. Etap ten pozwolił również na określenie zakresu i układu ankiet audytoryjnych, która pozwoliła określić potrzeby informacyjne szerszego grona odbiorców. Opracowana ankieta pozwoliła zastosować metodę CASI, w której respondenci wypełnili ankietę samodzielnie przy użyciu komputera, co oznacza, że prowadzono również badania ilościowe. Choć grupa respondentów nie była zbyt imponująca to pozwoliła określić zakres informacyjny sprawozdań finansowych podmiotów mieszkaniowych i podać jaki procent respondentów oczekuje konkretnej informacji ze sprawozdania finansowego.

Hipoteza badawcza i cel pracy determinowały jej układ w taki sposób, aby stanowiła ona ciąg logicznych wywodów, które pozwoliłyby czytelnikowi zapoznać się ze specyfiką spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych. Założono też, aby wywody zawarte w kolejnych rozdziałach pozwoliły uzasadnić i określić potrzeby zmian w zakresie informacji prezentowanej w sprawozdaniach finansowych i niefinansowych tych jednostek. Z tego powodu praca składa się z czterech, tematycznie powiązanych rozdziałów, w których podjęto próbę osiągnięcia tego założenia.

W pierwszym rozdziale przybliżona została specyfika spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych jako szczególnych form jednostek mieszkaniowych. Wyjaśniono przedmiot działania, pojęcia z nią związane z jej funkcjonowaniem, oraz scharakteryzowano koszty występujące w tych jednostkach.

W rozdziale drugim zaprezentowane zostały podstawowe informacje dotyczące rachunkowości oraz sprawozdań finansowych. Dodatkowo w rozdziale tym przedstawiono potrzeby informacyjne interesariuszy sprawozdań finansowych zarówno wspólnot, jak i spółdzielni mieszkaniowych.

W rozdziale trzecim przedstawiono obligatoryjny zakres informacyjny sprawozdań finansowych spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych oraz zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniach finansowych w praktyce gospodarczej badanej grupy jednostek.

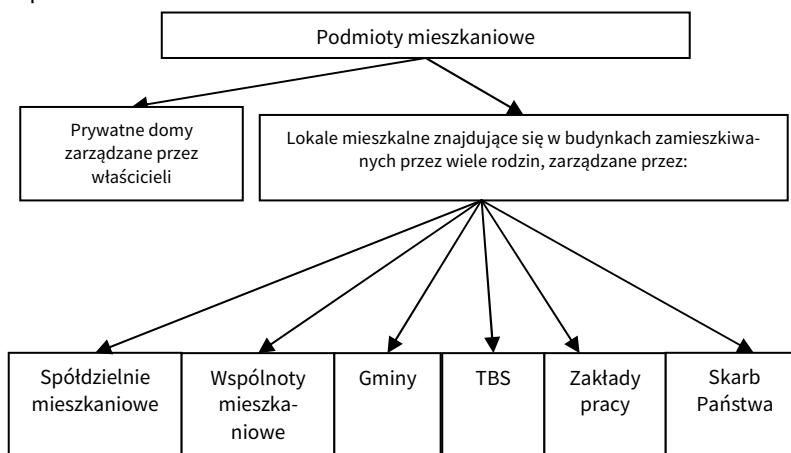
W czwartym rozdziale zaprezentowano propozycję sprawozdania finansowego oraz niefinansowego, które zawierałoby informacje niezbędne do zarządzania spółdzielniami i wspólnotami mieszkaniowymi oraz zaspokajałoby potrzeby informacyjne szerokiego grona odbiorców. W tym rozdziale zawarto propozycje not uzupełniających zakres informacji zawartych w kluczowych elementach sprawozdania finansowego.

Rozdział 1.

Formy zarządzania zbiorowymi zasobami mieszkaniowymi

1.1. Zasoby mieszkaniowe i ich części

Najbardziej liczną grupę wśród zasobów mieszkaniowych stanowią prywatne domy zarządzane przez ich właścicieli oraz lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach zamieszkiwanych przez wiele rodzin, które z kolei dzielą się na różne formy własności. Istnieje kilka form zarządzania zbiorowymi podmiotami mieszkalnymi m. in. spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, gminy, TBS i zakłady pracy. (por. Ilustracja 1). Największą grupę zbiorowych zasobów mieszkaniowych stanowią zasoby zarządzane przez wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe.



Ilustracja 1. Formy własności mieszkań

Źródło: S. Jędrzejewski, A. Brzeska, A. Bogusz, Sprawozdania finansowe spółdzielni mieszkaniowych - zasady ich sporządzania i rewizji, SIZ, Łódź 2017, s.21.

Za „zasoby mieszkaniowe” najczęściej uważa się ogół powierzchni mieszkalnych tj. domy i mieszkania, jednak pojęcie to nie zostało jednolicie zdefiniowane i może być ono używane również w innym znaczeniu. W wielu opracowaniach obejmujących swoim zakresem tematykę mieszkań pojęcie zasob-

bów mieszkaniowych może mieć zatem szerszy lub węższy zakres. Według Głównego Urzędu Statystycznego „pod pojęciem zasobów mieszkaniowych rozumie się ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych. Jednak pojęcie to nie obejmuje lokali w obiektach zbiorowego zakwaterowania (tj. hoteli pracowniczych, domów studenckich, burs i internatów, domów pomocy społecznej), z wyjątkiem znajdujących się tam mieszkań; pomieszczeń prowizorycznych oraz obiektów ruchomych (tzn. barakowozów, wagonów kolejowych, barek i statków)¹”.

Natomiast ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych² nie reguluje pojęcia zasobów mieszkaniowych lecz wprowadza jedynie definicję „lokalu” jako samodzielnego lokalu mieszkalnego, a z samą definicją tego pojęcia odsyła do ustawy o własności lokali, w brzmieniu której „samodzielnym lokalem mieszkalnym (...) jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych³”. Z ustawy o własności lokali wynika również, że do lokalu mogą przynależeć pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, takie jak: piwnica, strych, komórka, czy garaż. Lokalem mieszkalnym może być również określana pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, niezależnie od tego, czy twórca tam zamieszkuje, czy nie⁴. W ustawie o własności lokali określono również definicję domu jednorodzinnego, za który należy rozumieć dom mieszkalny oraz część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Dom taki może być również zaliczany do zbiorowych zasobów mieszkaniowych, jeśli jest zarządzany przez podmiot zbiorowego zamieszkania i jest elementem kompleksu samodzielnych domów. Podobnie jak ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przy, definiowaniu pojęcia zasobów mieszkaniowych również ustawa o ra-

¹ Główny Urząd Statystyczny, *Gospodarka mieszkaniowa w 2013 r. Informacje i opracowania statystyczne*, Warszawa 2014, str. 10.

² Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27, z późn. zm. dalej zwana ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

³ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388, z późn. zm., dalej zwana ustawą o własności lokali.

⁴ E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów*, Twigger, Warszawa 2002, str. 28.

chunkowości⁵, odsyła do ustawy o gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Zdaniem Ministra Finansów⁶, w definicji sformułowanej na potrzeby ustawy o podatku dochodowego od osób prawnych⁷, przez „zasoby mieszkaniowe” należy rozumieć znajdujące się w budynku mieszkalnym lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, stanowiącymi nieruchomością wspólną oraz wyposażenie techniczne, jak np.:

- dźwigi osobowe i towarowe,
- aparaty do wymiany ciepła,
- kotłownie i hydrofornie wbudowane,
- klatki schodowe,
- strychy, piwnice, komórki,
- balkony, loggie,
- garaże,
- pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.:
 - budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej, np.: spółdzielni mieszkaniowej, wspólnot mieszkaniowych,
 - kotłownie i hydrofornie wolnostojące,
 - osiedlowe warsztaty (zakłady) konserwacyjno-remontowe,
 - urzędnictwo i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione, takie jak np.: zbiorniki, doły gnilne, szamba, przydomowe oczyszczalnie ścieków, rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
 - budowle inżynierskie (studnie itp.), stacje transformatorowe,
 - budowle komunikacyjne, takie jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,

⁵ Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r., Dz.U. 1994 Nr 121 poz. 591, z późn. zm., dalej zwana ustawą o rachunkowości.

⁶ Interpretacja ogólna Nr DD6/8213/11/KWW/07/MB7/82 MINISTRA FINANSÓW z dnia 5 marca 2008 r. w sprawie stosowania postanowień art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654, z późn. zm.) (Dz. Urz. MF z dnia 21 kwietnia 2008 r.).

⁷ Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, Dz.U. 1992 nr 21 poz. 86 z późn. zm. dalej zwana ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.

- inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, takie jak np.: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, kontenery na śmieci.

Z analizowanych przepisów wynika, iż w skład zasobów mieszkaniowych wchodzi nie tylko budynki mieszkalne, lecz również nieruchomości wspólne, które stanowią współwłasność właścicieli lokali. Na nieruchomość wspólną składają się zatem między innymi:

- grunt (ziemia), na której znajduje się budynek
- części budynku (domu), które nie służą wyłącznie do użytku jednego właściciela tego lokalu, lecz są przedmiotem użytkowania wielu mieszkańców (zalicza się tu klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, wózkarnie)⁸.

W zbiorowych podmiotach mieszkalnych można wyróżnić zatem powierzchnie wspólne, czyli takie które nie są przypisane do konkretnych lokali np. klatki schodowe, strychy oraz piwnice i lokale przeznaczone do wyłącznego użytkowania przez określone osoby. W literaturze często dla pojęcia powierzchni wspólnej używa się zamiennie pojęcia „nieruchomość wspólna”. Zdaniem M. Tertelisa nieruchomości wspólna „wraz z wyodrębnionymi i nie wyodrębnionymi lokalami to nieruchomości wspólnotowa. Należy również dodać, że część wspólna nieruchomości to również instalacje i urządzenia służące wszystkim mieszkańcom budynku, a więc: winda, instalacja ciepłej i zimnej wody, grzewcza, gazowa i elektryczna”⁹. Podobnie uważa R. Niemczyk, stwierdzając, że „nieruchomość wspólną stanowi przedmiot współwłasności w budynku, w którym lokale są własnością dwóch lub większej liczby osób np. grunt, ale również części i sprzęty budynku, które służą do wspólnego użytkowania danego budynku”¹⁰.

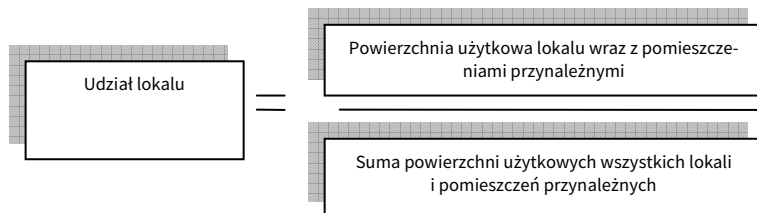
W przypadku współwłasności zbiorowych zasobów mieszkaniowych wskazanie, które składniki nieruchomości stanowią własność indywidualną,

⁸ R. Niemczyk, *Rachunkowość wspólnot mieszkaniowych*, Difin, Warszawa 2010, s. 31.

⁹ M. Tertelis, *Wspólnota mieszkaniowa w pytaniach i odpowiedziach*, C.H. Beck, Warszawa 2002, s. 8-9.

¹⁰ R. Niemczyk, *Wspólnoty mieszkaniowe w gospodarce rynkowej*, OPO, Bydgoszcz 2001, s. 8.

a które własność wspólną¹¹ może być trudne. Właściciele mieszkań w zbiorowych zasobach mieszkaniowych mogą mieć udział w każdej części należącej do nieruchomości wspólnej, który zgodnie z art. 12 ust. 2 i art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi podstawę do określenia partycypacji lokalu w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej oraz wagę głosu przy podejmowaniu uchwał¹². Zgodnie z zasadami podanymi w art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali udział nieruchomości wspólnej oblicza się według odpowiedniego wzoru (por. Ilustracja 2).



Ilustracja 2. Wzór na obliczenie udziału w nieruchomości wspólnej

Źródło: Art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali.

W skład części wspólnej wchodzi również windy, instalacje elektryczno-gazowe, wodociągowe oraz elementy wodno-kanalizacyjne, liczniki energii elektrycznej, centralne ogrzewanie i pomieszczenia użytkowe oraz mieszkania powstałe z części wspólnej nieruchomości. W określeniu udziału części nieruchomości wspólnej często stosuje się następujący wzór:

$$N_w = N_c - (W_1 + W_p)$$

gdzie:

N_w – nieruchomość wspólna

N_c – nieruchomość całkowita

W_1 – wszystkie lokale danej wspólnoty

W_p – wszystkie przynależności.

Wielkość tego udziału jest określona w umowie notarialnej z wpisem do księgi wieczystej. „Powierzchnia użytkowa podawana jest w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności lokalu, a jeżeli lokal nie jest jeszcze wyod-

¹¹ Problem ten występuje praktycznie w przypadku wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych. W przypadku budynków stanowiących własność gmin, TBS, zakładów pracy i skarbu państwa problem ten raczej nie występuje lub ma on mniejsze znaczenie, gdyż w drugim przypadku nie występuje problem proporcjonalnego obciążenia kosztami utrzymania części wspólnej wszystkich właścicieli.

¹² Spółdzielnia mieszkaniowa również posiada prawo głosu proporcjonalne do posiadanego udziału w nieruchomości. Prawa głosu nie posiadają jednak osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe). Spółdzielnia mieszkaniowa może podjąć decyzję zgodną z wolą większości osób, których prawa reprezentuje jednak nie jest zobowiązana do takiego głosu.

rębiony – w zaświadczeniu samodzielności lokalu, wystawionym przez starostę powiatu zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali¹³. Dopuszcza się również obliczanie udziału w nieruchomości wspólnej z pominięciem powierzchni pomieszczeń przynależnych w liczniku i mianowniku powyższego wzoru, pod warunkiem, że „udział pierwszego wyodrębnionego lokalu jest obliczany w ten sposób”¹⁴. Na wielkość udziału współwłasności części wspólnej zasobów mieszkaniowych ma zatem wpływ nie tylko powierzchnia mieszkania ale również powierzchnia pomieszczenia do niego przynależnego¹⁵. Pomieszczenia przynależne wchodzi zatem "w skład lokalu a ich powierzchnia doliczana jest do powierzchni lokalu, chyba, że udział w nieruchomości wspólnej dla pierwszego wyodrębnionego lokalu obliczony został z pominięciem powierzchni pomieszczeń przynależnych”¹⁶. Oznacza to, że pomieszczenia przynależne uwzględniane są podczas obliczania zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz przy rozliczaniu tych kosztów. Jednym z przypadków pomieszczeń przynależnych, który bywa problematyczny jest garaż wielostanowiskowy, umiejscowiony zwykle w najniższych kondygnacjach budynku, stanowiący istotny wydatek dla właścicieli lokali w zbiorowym budynku mieszkaniowym, „a sposób rozliczenia kosztów utrzymania tego garażu zależy od tego, jakie prawa przysługują posiadaczom miejsc postojowych. Najczęściej spotyka się dwa przypadki:

- garaż podziemny stanowi część nieruchomości wspólnej, co oznacza, że nie jest on ani odrębnym lokalem, ani pomieszczeniem przynależnym. W takiej sytuacji miejsca postojowe są współwłasnością wszystkich osób posiadających udział w całym budynku zbiorowego zamieszkania, ale poszczególne miejsca mogą być oddane w indywidualne użytkowanie właścicielom lokali w powiązaniu z własnością lokalu. Takie prawo do miejsca postojowego nie stanowi prawa własności i nie wpływa na udział w nieruchomości.

¹³ M. Czaplński, D. Grossman, *Księgowość i rozliczenia wspólnot mieszkaniowych*. Poradnik praktyczny, Municipium SA, Warszawa 2007, s.23.

¹⁴ Art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali.

¹⁵ Zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali przez pomieszczenie przynależne należy rozumieć takie pomieszczenia jak piwnica, strych, garaż czy komórka. Nie jest konieczne, by znajdowały się w tym samym budynku co lokale, do których przynależą, ale muszą znajdować się na tej samej działce gruntowej.

¹⁶ M. Czaplński, D. Grossman, *Księgowość rozliczenia...*, op. cit., s. 22-24.

- garaż podziemny jest wyodrębniony jako samodzielny lokal. Wówczas występują dwie odrębne własności: lokalu mieszkalnego i udziału w samodzielnym lokalu użytkowym – garażu podziemnym. Z każdą z tych własności wiąże się inny udział nieruchomości. Udziałów tych nie sumuje się, gdyż łączą się one z różnymi prawami i obowiązkami¹⁷.

Kluczowa różnica w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi spółdzielni mieszkaniowej i wspólnoty mieszkaniowej polega na tym, że bez względu na sposób definiowania i sposób wykorzystania zasobów mieszkaniowych ich charakterystyczną cechą jest to, że w przypadku, gdy ich właścicielem jest spółdzielnia mieszkaniowa są one elementami majątku trwałego a sposób ich finansowania powoduje, że najczęściej nie podlegają one amortyzacji, jak inne środki trwałe, lecz umorzeniu w ciężar odpowiedniego funduszu¹⁸. Zatem do zasobów spółdzielni mieszkaniowej należą środki trwałe mające odzwierciedlenie w funduszu wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych. Jeżeli członkowie spółdzielni mieszkaniowej nabyli mieszkania na warunkach odrębnej własności, wówczas ich wartość nie znajduje odzwierciedlenia w wymienionych funduszach i nie powinna figurować w ewidencji jako spółdzielczy zasób mieszkaniowy. Zasoby zarządzane przez wspólnotę mieszkaniową są w każdym przypadku własnością jej członków i nie podlegają żadnym odpisom. Zgodnie z powyższym do spółdzielczego zasobu mieszkaniowego należy zaliczyć tylko te budynki, lokale, budowle i związane z nimi obiekty infrastruktury technicznej (w tym urządzeniami sieci technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli), które sfinansowane zostały z funduszu udziałowego oraz takie, których koszt wytworzenia był

¹⁷ *Ibidem*, s. 23-24.

¹⁸ Od tej zasady mogą istnieć wyjątki a przykładem mogą być zasoby mieszkaniowe wytworzone lub nabyte przez zakład pracy w celu zapewnienia mieszkań swoim pracownikom. Zasoby te podlegają amortyzacji na zasadach analogicznych do innych środków trwałych i w odpowiednich przypadkach odpisy amortyzacyjne często mogą być również kosztem podatkowym. Biorąc jednak pod uwagę, że zasoby te nie obejmują tematyki opracowania w dalszej części opracowania zasady ich amortyzacji nie będą opisywane. Składniki majątku trwałego wykorzystywane w spółdzielniach mieszkaniowych są najczęściej przez nie finansowane ze środków własnych lub wkładów budowlanych ich członków, a ich zużycie obciąża koszty działalności bieżącej w postaci odpisów amortyzacyjnych. Wyjątkiem od tej zasady są składniki zasobów mieszkaniowych które finansowane są z funduszy wkładów budowlanych i funduszu zasobowego. A środki na ich wytworzenie pochodziły wcześniej od członków którzy wptacając odpowiednie środki finansowali w związku z tym zasoby mieszkaniowe nie podlegają odpisom amortyzacyjnym podobne jak inne środki trwałe a zmniejszenie ich wartości odnosi się w ciężar kapitału którym zostały sfinansowane – zasobowy, wkładów budowlanych. W przypadku wspólnot mieszkaniowych właścicielem budynku są wszyscy członkowie wspólnoty a nie ona sama dlatego też w przypadku wspólnot mieszkaniowych odpisów takich nie dokonuje się.

przyjmowany do kalkulacji odpłatności w postaci wkładów budowlanych (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) lub wkładów mieszkaniowych (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu). Spółdzielnia mieszkaniowa może również zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości jednak w stosunku do tych zasobów nie dokonuje się odpisów, gdyż budynki te nie stanowią własności spółdzielni mieszkaniowej tylko są współwłasnością wspólnoty mieszkaniowej.

Właściciele posiadający prawo własności części lub całości budynku mieszkalnego ponoszą określone koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości, które można zdefiniować jako wyrażone w pieniądzu zużycie składników aktywów, usług obcych, nakładów pracy pracowników oraz niektóre wydatki, które związane są z prowadzeniem działalności gospodarczej, w określonym czasie i miejscu, w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych¹⁹.

1.2. Zasady rozliczania kosztów utrzymania części wspólnych w zbiorowych budynkach mieszkalnych spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych

Według ustawy o rachunkowości koszty to „uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli”²⁰. Kosztami we wspólnocie i spółdzielni mieszkaniowej są między innymi koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości. We wspólnotach i spółdzielniach mieszkaniowych pod pojęciem kosztów rozumie się sumę kwot wynikającą ze wszystkich przyjętych dokumentów obciążeniowych takich jak: faktury, noty, rachunki, czy prowizje bankowe otrzymane w danym miesiącu bądź roku w zależności od sposobu rozliczania kosztów. Jednak z tą różnicą, że we wspólnotach często do ewidencji tych

¹⁹ T. Kiziukiewicz, *Rachunkowość – zasady prowadzenia po nowelizacji ustawy o rachunkowości*, Ekspert, Wrocław 2001, s. 236.

²⁰ Ar. 3, ust 31 ustawy o rachunkowości.

dokumentów stosowana jest zasada kasowa²¹, a w spółdzielniach mieszkaniowych najczęściej stosuje się zasadę memoriału²². Działanie takie nie wynika z nakazu aktów prawnych²³ i zdaniem autorek w obu podmiotach przy ewidencji dokumentów powinna być stosowana zasada memoriału.

Chociaż spółdzielnie mieszkaniowe zarządzają dużą częścią zasobów mieszkaniowych to jednak są to podmioty, które nie rozwijają się a w każdym roku część zasobów mieszkaniowych, będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, zostaje przekształcana w odrębną własność i tym sposobem zasoby te stają się automatycznie wspólnotami mieszkaniowymi, nawet jeśli sposób ich zarządzania nie zmienił się to powoduje to zmniejszenie ilości i wartości zasobów będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych. W przypadku decyzji większości właścicieli zarząd nad tymi wspólnotami może przejść wspólnota mieszkaniowa i od tego momentu zarząd budynkiem mieszkalnym odbywa się zgodnie z ustawą o własności lokali.

W przypadku spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych zarządca lub właściciel budynku zbiorowego zamieszkania nie może osiągać zysku pochodzącego z zarządzania takim budynkiem²⁴. Wynika to z tego, że zgodnie z art. 12, ust. 2 oraz art. 15 ustawy o własności lokali wspólnota mieszkaniowa nie powinna osiągać żadnych dochodów kosztem członków wspólnoty mieszkaniowej. To samo dotyczy spółdzielni mieszkaniowych, co wynika z art. 6, ust. 1, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie, z którym "różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym". Charakterystyczne dla

²¹ Oznacza to, że w przypadku wspólnot mieszkaniowych za koszt uznaje się zdarzenie związane z wydatkiem gotówki.

²² Oznacza to, że w przypadku spółdzielni mieszkaniowej za moment powstania kosztu działalności uznaje się datę wpływu dokumentu do spółdzielni mieszkaniowej.

²³ Stosowana praktyka być może wynika z pewnego braku konsekwencji w rozdziale trzecim ustawy o własności lokali, po lekturze, którego można odnieść wrażenie, że ustawodawca stosuje zamiennie pojęcia kosztów i wydatków. Unormowanie takie nie jest prawidłowe, gdyż właściciele lokalu muszą w rzeczywistości ponosić koszty. Wynika to z tego, że część właścicieli nie zawsze wnosi terminowo wpłaty na koszty utrzymania części wspólnych i w tej sytuacji wydatki te pokrywane są z wpłat wnoszonych przez innych właścicieli. Dlatego regulacje zawarte w ustawie o własności lokali powinny zostać poprawione.

²⁴ Nie dotyczy to innych podmiotów, którzy posiadając prawo własności do lokali mieszkalnych w budynkach zbiorowego zamieszkania wynajmują mieszkania prowadząc działalność gospodarczą. Nie dotyczy to również zakładów pracy gmin i TBS. Podmioty te mogą kształtować wysokość czynszu bez uwzględnienia kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości. Zatem zakaz osiągania korzyści kosztem swoich członków dotyczy wyłącznie wspólnoty i spółdzielni mieszkaniowych. Podmioty te w rzeczywistości funkcjonują w bardzo podobny sposób i przy kalkulacji opłat za mieszkanie muszą uwzględniać jedynie rzeczywiste koszty utrzymania części wspólnej bez dodatkowych marż i narzutów.

spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych jest to, że w obu podmiotach nie stosuje się pojęcia czynszu lecz zaliczka na utrzymanie części wspólnej²⁵. Dlatego też w rachunkowości wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych stosuje się raczej pojęcie zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, będącej jednocześnie przychodem z działalności podstawowej, do których zalicza się:

- wydatki na utrzymanie czystości, ładu i porządku lokali,
- wydatki na remonty, bieżącą konserwację oraz naprawy, poniesione w związku z utrzymaniem w niewłaściwym stanie budynków znajdujących się w nich wind, domofonów czy urządzeń sygnalizacyjno-alarmowych,
- różnego rodzaju opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody i dostawy gazu, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
- wynagrodzenia członków zarządu oraz osób doraźnie zatrudnionych do prac związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną,
- wydatki przeznaczone na ubezpieczenia i podatki,
- pozostałe koszty – wydatki na dozór nieruchomości wspólnej, opłaty i odsetki bankowe²⁶.

Koszty części wspólnej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię lub wspólnotę mieszkaniową muszą zostać rozdzielone proporcjonalnie do powierzchni lokalu mieszkaniowego pomiędzy wszystkich właścicieli mieszkań w określonym budynku. Podobnie rozliczane są koszty ogrzewania, czy zużycia zimnej wody, zużycie mediów, które określone są dla całego budynku, na podstawie głównych liczników. Następnie zarządca rozlicza się z właścicielami mieszkań na podstawie liczników zamontowanych w lokalach mieszkalnych²⁷.

Biorąc pod uwagę fakt, że w prywatnych budynkach jednorodzinnych nie występuje część współużytkowana nieruchomości mieszkaniowej, a całym

²⁵ Potocznie pojęcie czynszu bywa używane również w stosunku do zaliczek na koszty utrzymania części wspólnej jednak używane w tym kontekście nie spełnia definicji: „czynsz (niem. Zins – 'podatek', 'dzierżawa', od łac. census – 'wycena') – prawna nazwa świadczenia należnego z tytułu najmu lub dzierżawy. Wartość czynszu może być ustalona w pieniądzu lub naturze (np. owoce z sadu). Czynsz z założenia jest świadczeniem okresowym”. (źródło: <https://pl.wikipedia.org/wiki/Czynsz>). Pojęcie czynszu powinno być raczej kojarzone jako opłata za korzystanie z rzeczy, której nie jesteśmy właścicielem, np. czynsz leasingowy, czynsz za wynajmowany lokal. Spełnia jednak definicję zawartą w słowniku języka Polskiego: czynsz – „stała opłata za lokal mieszkaniowy”, źródło: <https://sjp.pl/czynsz>.

²⁶ R. Niemczyk, *Rachunkowość wspólnot mieszkaniowych*, Difin, Warszawa 2010, s. 50-52.

²⁷ S. Jędrzejewski, A. Brzeska, A. Bogusz, *Sprawozdania finansowe spółdzielni mieszkaniowych – zasady ich sporządzania i rewizji*, Wydawnictwo SiZ, Łódź 2017, s. 19-24.

budynkiem zazwyczaj zarządza sam właściciel oznacza, że w takim przypadku nie występuje problem rozliczania kosztów utrzymania tej części²⁸. W przypadku zabudowy bliźniaczej tzw. bliźniaka stanowiącego własność np. rodzeństwa można uznać, że jest to wspólnota mieszkaniowa niemająca nieruchomości wspólnej, co również powoduje, że nie występuje konieczność rozliczania kosztów utrzymania tej części pomiędzy właścicielami²⁹. Mieszkania stanowiące własność gminy to mieszkania służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ogółu mieszkańców gminy, znajdujące się w nieruchomości wspólnej. W mieszkaniach tych gmina określa stały czynsz dla wszystkich lokatorów, przez co nie trzeba rozliczać kosztów wspólnych między mieszkańcami. Podobnie zarządzane są mieszkania będące własnością Skarbu Państwa, czyli mieszkań pozostających w zasobach Agencji Nieruchomości Rolnej, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, jednostek podległych Ministerstwu Obrony Narodowej, czy Ministerstwu Spraw Wewnętrznych³⁰ oraz mieszkań będących własnością zakładów pracy, czyli mieszkań, które są własnością przedsiębiorstw, w tym Lasów Państwowych oraz państwowych jednostek organizacyjnych np. instytutów badawczych, państwowych wyższych uczelni, instytucji artystycznych czy Spółdzielni Kótek Rolniczych. Wiele z tych mieszkań oddawane jest pracownikom tych zakładów, bezpłatnie w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych³¹. Nielicznie występują również mieszkania będące własnością TBS (Towarzystwa Budownictwa Społecznego), czyli mieszkania społeczno-czynszowe znajdujące się w budynkach będących własnością podmiotu prawnego, który w swojej nazwie ma wyrazy „towarzystwo budownictwa społecznego” lub skrót „TBS”, bez względu na fakt partycypowania w kosztach budowy budynku innego podmiotu w zamian za uzyskanie mieszkań (na zasadzie najmu) dla wskazanych przez te podmioty osób trzecich. Najemca zobowiązany jest płacić czynsz regulowany, którego wysokość ustala zgromadzenie wspólników TBS. W sytuacji, gdy wielkość czynszu jest wyższa, niż wartość kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, jednostka

²⁸ Wyjątkiem w tym przypadku mogą być budynki jednorodzinne stanowiące kompleks budynków zarządzanych przez spółdzielnię mieszkaniową lub wspólnotę mieszkaniową. W tym przypadku kosztami części wspólnej mogą być koszty utrzymania dróg wewnątrzosiedlowych, elementy infrastruktury technicznej, ciągi ciepła, wodociągi i inne podobne elementy.

²⁹ Budynek taki może mieć również części wspólne i w takim przypadku jednak może istnieć również konieczność rozliczania kosztów części wspólnej.

³⁰ Opracowano na podstawie <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/1015,pojecie.html>.

³¹ Opracowano na podstawie <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/205,pojecie.html>.

osiąga zysk. Na wysokość tego czynszu mogą się składać koszty związane z utrzymaniem, takie jak opłaty administracyjne, fundusz remontowy oraz koszty eksploatacji, jak również kwota stanowiąca spłatę kredytu zaciągniętego przez Towarzystwo w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym, jednak nie może ona przekraczać 4% wartości lokalu³². TBS nie rozlicza kosztów na poszczególne nieruchomości, a lokatorzy posiadający jednocześnie udziały w TBS posiadają jedynie udziały we wszystkich budynkach.

Rozliczanie kosztów wspólnych pomiędzy lokatorów występuje zatem jedynie w mieszkaniach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych, czyli mieszkań własnościowych lub lokatorskich, znajdujących się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowych oraz wspólnot mieszkaniowych, czyli budynków wielomieszkaniowych, których część lub całość lokali stanowią wyodrębnione własności osób fizycznych, potwierdzone wpisem do księgi wieczystej.

Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mają obowiązek pokrywać koszty związane z eksploatacją³³ i utrzymaniem nieruchomości w takich częściach jakie przypadają na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, która stanowi mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami regulacji wewnętrznych spółdzielni mieszkaniowej. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mają również obowiązek uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni³⁴.

³² Opracowano na podstawie <https://wgn.pl/artykuly/raporty-i-opinie-o-rynku/21540,mieszkanie-w-systemie-tbs-przeczytaj-zanim-wynajmiesz.html>.

³³ Przez koszty eksploatacji rozumie się nieplanowane koszty związane utrzymaniem lokali mieszkalnych i użytkowych, do których można zaliczyć m. in. wynagrodzenia pracowników zarządu i administracji wraz ze świadczeniami, zakup materiałów, utrzymanie sprzętu, koszty związane z zakupem materiałów biurowych, usuwanie awarii, dozór techniczny.

³⁴ Z zastrzeżeniem, „że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej” – art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. „Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków

Ponadto osoby będące członkami spółdzielni mieszkaniowej mają obowiązek pokrywać koszty działalności kulturalno – oświatowej, jeśli jest taka prowadzona przez spółdzielnię mieszkaniową, ale mają za to prawo nieodpłatnie korzystać z tej formy działalności. Osoby posiadające prawa do lokali niebędące członkami spółdzielni mieszkaniowej nie mają obowiązku ponoszenia opłat związanych z tą działalnością jednak w przypadku chęci uczestniczenia w tej działalności zobowiązane do ponoszenia kosztów związanych z uczestnictwem w wybranym wydarzeniu. Do kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi zaliczają się również koszty eksploatacji. Wysokość zaliczki na te koszty każda spółdzielnia lub wspólnota mieszkaniowa określa indywidualnie w postaci stawki za 1 m² powierzchni lokalu. Na ogół są to takie koszty jak: koszty zarządu nieruchomością wspólną, czyli wynagrodzenia pracowników spółdzielni, takich jak prezes, członkowie zarządu, księgowy, koszty utrzymania biura, w tym: energia elektryczna i ciepła na potrzeby ogrzewania biura, dostawy ciepłej i zimnej wody oraz wywozu nieczystości, opłaty telekomunikacyjne, opłaty pocztowe, materiały piśmienne, amortyzacja środków trwałych użytkowanych przez pracowników spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej, ubezpieczenie, konserwacja sieci komputerowej itp., koszty sprzątanía, materiały do konserwacji bieżącej i drobnych napraw (np. smary, zawiasy, materiały hydrauliczne, itp.) oraz odzież robocza, materiały B.H.P., materiały czystościowe (proszki, płyny), miotły, żarówki, kłódki, itp. również na potrzeby pracowników spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej w ramach wykonywanych czynności³⁵. Do kosztów eksploatacji spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej zalicza się również ubezpieczenie budynków od odpowiedzialności cywilnej, ognia i innych zdarzeń losowych – części wspólnych i pojazdów oraz takie koszty jak opłaty bankowe – prowizje za prowadzenie konta bankowego oraz koszty pokrycia przez spółdzielnię lub wspólnotę mieszkaniową prowizji od wpłat gotówkowych lokatorów, przeglądy techniczne budynków (instalacji elektrycznej, gazowej odgromowej, wentylacyjnej, spalinowej), czyszczenie kominów i przewodów wentylacyjnych, koszty odczytów centralnego ogrze-

oraz na powadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej” – art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

³⁵ Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w spółdzielni mieszkaniowej „STROP”, http://www.strop.com.pl/08BGZMj-0204_.pdf (data wyświetlenia: 15.04.2018 r.).

wania³⁶, koszty odczytów wodomierzy radiowych, konserwacja terenów zielonych i odśnieżanie, koszty regulacji prawnych gruntów i notarialne związane z wykupem gruntów³⁷. W przypadku spółdzielni mieszkaniowej do kosztów eksploatacji zalicza się również podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie terenu płacone od części wspólnych oraz od lokali niewyodrębnionych³⁸.

Poza kosztami eksploatacyjnymi bardzo często występuje konieczność ponoszenia kosztów remontów zasobów mieszkaniowych. Na ten cel wspólnota mieszkaniowa może a spółdzielnia mieszkaniowa musi tworzyć fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych jest on tworzony z obowiązkowych świadczeń wszystkich członków spółdzielni mieszkaniowej, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wymaga, aby spółdzielnia mieszkaniowa prowadziła odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości, czyli dla każdego budynku lub zespołu budynków, dających się wyodrębnić organizacyjnie, funkcyjnie i księgowo. W przypadku wspólnoty nie ma takiego obowiązku. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej. Charakterystyczne we wspólnotach i spółdzielniach jest to, iż istotna część naliczeń zawartych w opłatach za lokale mieszkalne w postaci funduszu remontowego jest kosztem w momencie jego naliczenia, a poniesione nakłady na remonty budynków mieszkalnych skutkują tylko zmniejszeniem poziomu funduszu remontowego. Nie jest zatem w tym przypadku zachowana szeroko stosowana w rachunkowości zasada memoriału.

Na koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych składają się, oprócz wcześniej opisanych kosztów eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy dodatkowo koszty centralnego ogrzewania, koszty zużycia ciepłej i zimnej wody wraz ze ściekami, podgrzanie wody oraz wywóz śmieci.

³⁶ Ten składnik bywa też często pokrywany z opłat za centralne ogrzewanie.

³⁷ Gnieźnieńska spółdzielnia mieszkaniowa, "Opłata eksploatacyjna – co to takiego", <http://www.sm-gniezno.pl/go.live.php/PL-H501/aktualnosci/1388/oplata-eksploatacyjna---co-to-takiego.html>, (data wyświetlenia: 15.04.2018 r.).

³⁸ Opłata ta nie jest kosztem części wspólnej wspólnoty mieszkaniowej i lokali wyodrębnionych w przypadku spółdzielni mieszkaniowej, gdyż koszty te ponoszą sami właściciele.

Koszt centralnego ogrzewania dzieli się na koszty stałe i koszty zmienne. Do kosztów stałych centralnego ogrzewania - niezależnych od zużycia ciepła zalicza się opłatę za moc zamówioną, opłatę stałą za usługi przesyłowe oraz opłatę abonamentową, które rozliczane bywają proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danego lokalu w budynku lub w inny sposób ustalony przez spółdzielnię lub wspólnotę mieszkaniową. Natomiast koszty zmienne dzielą się na koszty niezależne i zależne od użytkownika - są to koszty ogrzewania wszystkich części wspólnych, np. klatek schodowych, czy suszarni, koszty ciepła oddawanego przez nieopomiarowane grzejniki w łazienkach oraz wszystkie pion i poziomy grzewcze. Koszty te najczęściej rozliczane proporcjonalnie do 1 m^2 powierzchni lokalu, a w przypadku zamontowania liczników lub podzielników ciepła rozlicza się je na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych³⁹. Koszty zmienne zależne od zużycia ciepła przez użytkownika, mogą być rozliczane według wskazań mierników ciepła zainstalowanych w lokalach⁴⁰. Do tych rozliczeń najczęściej stosowane są dwa rodzaje mierników: podzielniki ciepła oraz ciepłomierze. Te pierwsze na podstawie zainstalowanej przy grzejniku podziałki, informują ile cieczy w rurce wyparowało, a więc ile grzejnik oddał ciepła z uwzględnieniem współczynników LAF (zależny od usytuowania lokalu w bryle budynku) oraz UF (moc grzejnika). Ciepłomierz z kolei rejestruje ilość ciepła pobranego do ogrzewania. Mierzy on objętość przepływającej przez niego gorącej wody oraz jej temperaturę w przewodzie zasilającym i powrotnym. Na podstawie tych trzech wielkości określa w GJ (gigadżulach) ilość ciepła zużytego w danym lokalu. W spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych istnieją również lokale nieopomiarowane, w których rozliczenie kosztów zużycia ciepła następuje poprzez ustalenie kosztu ogrzewania 1 m^2 powierzchni ogrzewanej budynku⁴¹ pomnożonego przez powierzchnię ogrzewaną lokalu⁴². Wybór sposobu rozliczania zużycia ciepła leży w gestii spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej i może być różny w poszczególnych

³⁹ Np. w przypadku zamontowania licznika ciepła w pralni koszty zużycia ciepła mogą być rozliczane proporcjonalnie do czasu użytkowania pralni.

⁴⁰ Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych i usługowych obowiązujący od 01.05.2017, Spółdzielnia mieszkaniowa Nasz Dom w Radomiu, <http://www.naszdom.radom.pl/index.php/akty-prawne-i-regulaminy.html>. (data wyświetlenia: 15.04.2018 r.).

⁴¹ Koszt ten ustala się przez podzielenie sumy kosztów ogrzewania określonej na podstawie faktury otrzymanej od zakładu dostarczającego ciepło lub kosztów własnych ogrzewania budynku przez całkowitą powierzchnię ogrzewanej nieruchomości.

⁴² Regulamin rozliczania kosztów dostawy do indywidualnych odbiorców w budynkach wielolokalowych energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, Administracja zasobów komunalnych w Łodzi, http://wizdew.azk.lodz.pl/pliki/regulamin_co.pdf. (data wyświetlenia: 15.04.2018 r.).

nieruchomościach i jest uzależniony od możliwości podziału kosztów, jednak powinien być określony w odpowiednim regulaminie i stosowany ciągle w kolejnych latach.

Rozliczenia zużycia wody zimnej oraz odprowadzania ścieków dokonuje się najczęściej na podstawie wskazań wodomierzy głównych zamontowanych na przyłączach wody zimnej do budynku i wskazań wodomierzy indywidualnych. W sytuacji, gdy lokale nie posiadają własnego wodomierza, zużycie wody zimnej oblicza się najczęściej na podstawie ryczałtu, czyli pomnożenie normatywnego zużycia wody przypadającego na jedną osobę i obowiązującej ceny za 1 m³ wody zimnej. Na ogół suma wskazań liczników indywidualnych i suma przypadająca na lokale nieopomiarowane nie pokrywa wskazań licznika głównego⁴³, wtedy podział dodatkowych kosztów na poszczególne lokale następuje najczęściej proporcjonalnie do wysokości zużycia wykazanego na wodomierzach indywidualnych i opłat ryczałtowych dla lokali nieopomiarowanych⁴⁴ lub obciąża mieszkańców w inny sposób⁴⁵. Natomiast wodę zużytą na cele wspólne, np. w pralniach często rozlicza się na podstawie wskazań liczników zamontowanych w punktach poboru takiej wody, a w przypadku jego braku zużycie ustala się stosownie do wielkości dotychczasowego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym i może być rozliczany na właścicieli stosownie do wielkości ich udziałów w tej nieruchomości lub w inny sposób, określony w odpowiednim regulaminie.

Pogrzanie wody najczęściej jest rozliczane poprzez podzielenie sumy kosztów stałych i zmiennych poniesionych w danym okresie przez ilość zużytej wody zimnej do podgrzania w tym okresie według wskazań liczników indywidualnych, a w przypadku braku wodomierzy, na podstawie przyjętego normatywnego zużycia wody przypadającego na 1 osobę⁴⁶ lub powierzchnię lokalu lub w inny sposób. Opłaty za wywóz śmieci ustala gmina w oparciu o ilość osób zamieszkałych w lokalu.

⁴³ Niedobór ten wynika często z niedokładności wodomierza, który w mieszkaniach nie wskazuje zużycia wynikającego z nieszczelności urządzeń czerpalnych jednak suma drobnych zużyć w poszczególnych lokalach bywa już rejestrowana jako zużycie przez wodomierz głównych. W przypadku znaczących różnic nie można też wykluczyć kradzieży wody.

⁴⁴ Regulamin zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności część 1, Spółdzielnie mieszkaniowa „Nasz Dom” w Radomiu, <http://www.naszdom.radom.pl/index.php/akty-prawne-i-regulaminy.html>, (data wyświetlenia: 15.04.2018 r.).

⁴⁵ Bywa jednak, że spółdzielnie wprowadzają inny sposób rozliczeń i przykładowo w części spółdzielni mieszkaniowych niedobór ten pokrywany jest z opłaty eksploatacyjnej.

⁴⁶ Zasady rozliczania centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z indywidualnymi odbiorcami, Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., <https://mpgm.com.pl/index.php?s=93>, (data wyświetlenia: 15.04.2018 r.).

1.3. Spółdzielnia mieszkaniowa jako szczególna forma zarządcy nieruchomości mieszkalnych

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie i na rzecz swoich członków, obok działalności gospodarczej może prowadzić również działalność społeczną i oświatowo-kulturalną⁴⁷. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, osoba prawna lub osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemająca tej zdolności. Majątek spółdzielni stanowi prywatny majątek członków, na który składają się fundusze specyficzne dla spółdzielni mieszkaniowej, np.: fundusz udziałowy, zasobowy⁴⁸ oraz fundusze specjalne⁴⁹. Fundusz udziałowy powstawał z wpłat udziałów członkowskich, natomiast fundusz zasobowy powstawał z wpłat wpisowego przez członków oraz części nadwyżki bilansowej. Jeśli spółdzielnia osiągnie zysk z działalności, który nazywany jest nadwyżką bilansową na koniec roku obrachunkowego może być on wypłacony członkom spółdzielni proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów⁵⁰.

Spółdzielnia mieszkaniowa może być uznana za specyficzna formę spółdzielni, dlatego też ustawodawca wydał odrębną ustawę⁵¹ regulującą kwestie dotyczącą spółdzielni mieszkaniowych. Celem spółdzielni mieszkaniowej, odmiennie niż w przypadku innych spółdzielni, nie jest prowadzenie działalności gospodarczej, lecz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków, czyli dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, nie odnosząc tym samym korzyści majątkowych kosztem swoich członków⁵². Spółdzielnia nie tworzy zatem nadwyżki bilansowej z działalności podstawowej, gdyż różnica między przychodami i kosztami powinna zwiększać odpowiednio przychody bądź koszty w następnym roku. Może ona oczywiście prowadzić inną działalność gospodarczą, jeżeli nie jest ona sprzeczna z głów-

⁴⁷ Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210, Art. 1.

⁴⁸ Od września 2017 osoby posiadające prawa do lokali w zasobach spółdzielni mieszkaniowej nie wnoszą udziałów i wpisowego w związku z tym od tego okresu fundusze te nie powstają już w spółdzielniach mieszkaniowych.

⁴⁹ Z. Firkowska-Jakobsze, J. Szwejcar, *Istota oraz zasady prezentacji funduszy specjalnych w sprawozdaniu finansowym jednostki*, [w] *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Branżowe problemy rachunkowości*, Z. Luty, A. Łakomiak, A. Mazur (red.), Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław 2014, str. 36.

⁵⁰ Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210, Art. 167. § 1.

⁵¹ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. 2001 Nr 4 poz. 27, zwana dalej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

⁵² Art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

nym celem spółdzielni mieszkaniowej i z tej działalności może osiągać zysk, jednak w pierwszej kolejności powinien on być przeznaczony na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, a jedynie w przypadku, gdy osiągnięty zysk z działalności gospodarczej⁵³ przewyższa koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych może być wypłacony członkom spółdzielni mieszkaniowej⁵⁴. Szczególną cechą spółdzielni mieszkaniowej jest również to, w jaki sposób realizuje ona postawiony przed nią cel, a mianowicie budowanie lub nabywanie budynków i domów jednorodzinnych, udzielanie pomocy członkom w budowaniu przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych oraz zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni mieszkaniowej lub jej członków⁵⁵. W spółdzielniach mieszkaniowych występuje również inny rodzaj przystąpienia do członkostwa niż w pozostałych spółdzielniach. Spółdzielnia nie jest dobrowolnym zrzeszeniem osób, ponieważ członkiem spółdzielni mieszkaniowej staje się między innymi osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo odrębnej własności lokalu (ekspektywa własności) oraz założyciel spółdzielni⁵⁶. Z czego wynika, że spółdzielnia mieszkaniowa nie jest również zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, gdyż liczba członków jest ograniczona do liczby lokali mieszkalnych zarządzanych przez spółdzielnię mieszkaniową. Wynika to z tego, że nawet jeśli prawo do jednego lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może zostać tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Spółdzielnie mieszkaniowe posiadają również fundusze, niewystępujące w innych spółdzielniach, a mianowicie fundusze remontowe i mieszkaniowe⁵⁷ (por. Ilustracja 3). Fakt, iż zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym po zmianie tej ustawy w 2017 roku zostanie

⁵³ Działalność gospodarcza spółdzielni mieszkaniowej polega najczęściej na wynajmie powierzchni lub lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza przez inne podmioty lub wynajem powierzchni reklamowych.

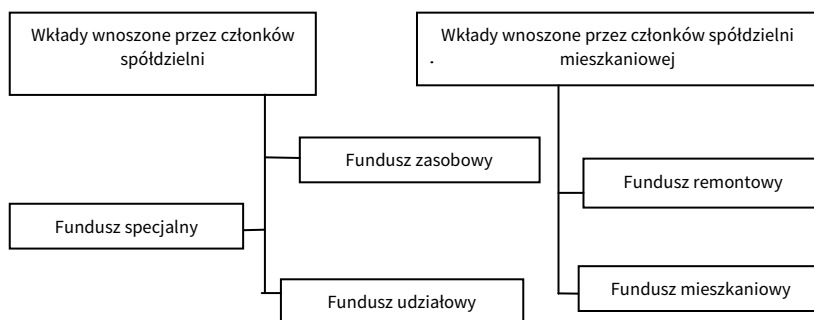
⁵⁴ Sytuacja taka jest niezwykle rzadka i może wystąpić jedynie w przypadku spółdzielni mieszkaniowych, których przeważająca część zasobów umiejscowiona jest w centrach dużych miast a w zasobach tych duże powierzchnie są wynajmowane pod działalność gospodarczą prowadzoną przez inne podmioty.

⁵⁵ T. Skotarczak, M. Śpiewak-Szyjka, *Spółdzielnie mieszkaniowe, Dylematy funkcjonowania i rozwoju*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2015, Str. 20.

⁵⁶ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, Dz.U. 2017 Poz. 1596, dalej zwaną zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

⁵⁷ E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów*, Twigger, Warszawa 2002, s. 16.

członkiem spółdzielni mieszkaniowej nie wiąże się z potrzebą wniesienia udziału członkowskiego powoduje, że spółdzielnia mieszkaniowa może nie dysponować funduszem udziałowym. Brak konieczności wniesienia wpisu w celu zostania członkiem spółdzielni mieszkaniowej powoduje, że fundusz zasobowy, w przypadku spółdzielni mieszkaniowej nie jest również zwiększany z tego tytułu. Podobnie możliwość przeznaczenia nadwyżki bilansowej na inne cele niż zwiększenie wartości funduszu zasobowego może spowodować, że nie będzie on zwiększany a w przypadku spółdzielni mieszkaniowych, które rozpoczęły lub rozpoczną działalność po wejściu w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych⁵⁸ fundusz zasobowy może wcale nie powstać. Odróżnia to spółdzielnie mieszkaniowe od innych spółdzielni.



Ilustracja 3. Fundusze w spółdzielniach i spółdzielniach mieszkaniowych

Źródło: Opracowanie własne.

Specyficznym funduszem w spółdzielniach mieszkaniowych, który nie występuje w innych spółdzielniach jest fundusz remontowy, który tworzony jest z wpłat członków pobieranych z czynszu. Specyfika tego funduszu powoduje, że jest on zobowiązaniem spółdzielni mieszkaniowej wobec swoich członków i nie może być uznawany za kapitał własny, co ma szczególne znaczenie przy prezentacji go w bilansie spółdzielni mieszkaniowej⁵⁹.

⁵⁸ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, Dz.U. 2017 poz. 1596.

⁵⁹ Wątpliwości dotyczące zasad tego funduszu spowodowały wydanie przez Komitet Standardów rachunkowości stanowiska w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Stanowisko ukazało się w Dzienniku Urzędowym Ministra Finansów z dnia 1 grudnia 2015 r. poz. 81. Choć stanowisko to budzi wątpliwości ekspertów szczególnie na gruncie prezentacji przez spółdzielnie mieszkaniowe wyniku finansowego (np.: S. Jędrzejewski, Mała i mikro spółdzielnia mieszkaniowa na gruncie uproszczeń w prawie bilansowym i Stanowiska Krajowego Komitetu Standardów Rachunkowo-

Reasumując, spółdzielnia mieszkaniowa, która funkcjonuje zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, nie spełnia definicji spółdzielni wynikających z ustawy prawo spółdzielcze. Można zauważyć kilka istotnych różnic, począwszy od celów dla jakich są one tworzone gdyż głównym celem spółdzielni mieszkaniowej, w odróżnieniu od innych spółdzielni nie jest prowadzenie działalności zarobkowej, a spółdzielnia mieszkaniowa nie może osiągać zysku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Jej nadrzędnym zadaniem jest gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi poprzez zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków. Majątek spółdzielni mieszkaniowej również nie służy działalności gospodarczej, lecz jest on tworzony po to, aby spółdzielnia ta mogła realizować swoje zadania. Jej członkowie ponoszą wkłady na fundusze, które występują tylko w spółdzielniach mieszkaniowych i łączą ich inny rodzaj stosunków niż w spółdzielniach tworzonych w celu prowadzenia działalności gospodarczej. Jak wynika z ustawy o prawie spółdzielczym, spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, zatem tego warunku również nie spełnia spółdzielnia mieszkaniowa, gdyż ilość członków jest ograniczona liczbą mieszkań należących do tej spółdzielni mieszkaniowej, a członkiem z mocy ustawy zostaje osoba, która posiada spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a osoby, które posiadają prawo odrębnej własności lokalu mogą, lecz nie muszą zostać członkiem spółdzielni mieszkaniowej. Nie mogą natomiast zostać członkiem spółdzielni mieszkaniowej osoby, które nie dysponują żadnym prawem lub roszczeniem do praw do lokalu w danej spółdzielni mieszkaniowej. Analizując definicję spółdzielni mieszkaniowej w oparciu o prawo spółdzielcze i ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnię mieszkaniową można zdefiniować jako: ~~Spółdzielnia mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.~~ Dlatego należałoby zatem zadać pytania, czy spółdzielnia mieszkaniowa jest formą spółdzielni? Czy być może spółdzielczość spółdzielni mieszkaniowej wynika tylko z nazwy?

1.4. Istota i zasady funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych

Wspólnoty mieszkaniowe można zdefiniować jako „ogół właścicieli lokali w danej nieruchomości, przy czym w wyniku szczególnych regulacji dotyczących organizacji działania tego zbioru właścicieli, wspólnota mieszkaniowa jest jednocześnie rodzajem jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej”⁶⁰. Podobnie twierdzi R. Niemczyk, według którego wspólnota mieszkaniowa „stanowi dobrowolne zrzeszenie właścicieli lokali w jednej nieruchomości, powołanej z mocy prawa w celu wspólnego zarządzania i administrowania daną nieruchomością”⁶¹. Według niektórych autorów o wspólnocie mieszkaniowej można mówić, wtedy kiedy zostają spełnione dwa warunki tj. ustanowienie odrębnej własności lokalu i istnienie przynajmniej dwóch właścicieli lokali⁶². Natomiast zdaniem M. Fila wspólnota mieszkaniowa to „ogół właścicieli lokali w danej nieruchomości, którym poza prawem do własności lokalu przysługuje również prawo do udziału w nieruchomości wspólnej”⁶³. Wspólnota mieszkaniowa nie posiada osobowości prawnej, może jednak nabywać prawa i zaciągać zobowiązania co znaczy, że posiada zdolność prawną i sądową, czyli może zostać pozwana i może pozywać⁶⁴. Można spotkać się ze stanowiskiem, że brak osobowości prawnej ma kluczowe znaczenia dla wspólnot mieszkaniowych, ponieważ posiada tylko majątek oddany jej przez członków wspólnoty, którzy nadal są jej właścicielami. M. Czaplński zwraca również uwagę na fakt, że wspólnota mieszkaniowa „nie posiada żadnego kapitału własnego w chwili powstawania, ani nie tworzy go w trakcie swojego istnienia”⁶⁵, co z kolei wyklucza możliwość posiadania majątku⁶⁶.

⁶⁰ E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali wspólnoty mieszkaniowe*, Twigger, Warszawa 2000, s.93.

⁶¹ R. Niemczyk, *Wspólnoty mieszkaniowe w gospodarce rynkowej*, OPO, Bydgoszcz 2001, s. 9-10.

⁶² Np. J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, LexisNexis, Warszawa 1997, s. 44.

⁶³ M. Fila, *Wspólnoty mieszkaniowe. Opodatkowanie i funkcjonowanie*, Wszechnica podatkowa, Kraków 2011, s. 8.

⁶⁴ M. Czaplński, D. Grossman, *Księgowość i rozliczenia wspólnot mieszkaniowych*, Municipium SA, Warszawa 2007, s. 20.

⁶⁵ *Ibidem*, s. 19-22.

⁶⁶ Może się wydawać, iż wspólnota mieszkaniowa może posiadać własny majątek, w skład którego mogą wchodzić składniki służące utrzymaniu w należytym stanie budynków będących współwłasnością członków wspólnoty. Do tej grupy składników majątku można zaliczyć między innymi kosiarki, środki transportu i różnego rodzaju narzędzia. Wspólnota mieszkaniowa może posiadać również sprzęt służący do obsługi administracyjnej wspólnoty mieszkaniowej, np. komputery. Prawo posiadania tych składników majątku wynika wprost z możliwości nabywania praw (w tym przypadku prawa posiadania). Wspomniane składniki majątku nie mogą być zakwalifikowane jako część wspólna nieruchomości lub własność członków wspólnoty. Dlatego też uzasadnione jest uznanie ich jako majątek wspólnoty mieszkaniowej. Decyzję o nabyciu lub zbyciu tych składników podejmuje najczęściej zarząd sama wspólnota (zarząd) a nie jej członkowie z osobna, co potwierdza fakt, że to właśnie wspólnota mieszkaniowa jest ich właścicielem. Zgodnie z powszechnie stosowaną zasadą bilansową fakt posiadania majątku determinuje również konieczność występowania kapitałów (źródeł finansowania). Te składniki majątku nie muszą być sfinan-

Wspólnota ma również ograniczone możliwości podczas zakupu bądź sprzedaży nieruchomości, nie robi tego dla siebie, lecz dla członków wspólnoty mieszkaniowej bądź w ich imieniu⁶⁷. W oparciu o Ustawę o własności lokali można wyróżnić dwie kategorie⁶⁸ wspólnot mieszkaniowych:

- mała wspólnota mieszkaniowa - istnieje w budynku, który posiada maksimum 7 lokali,
- duża wspólnota mieszkaniowa - istnieje w budynku, który posiada minimum 8 lokali.

Mała wspólnota nie podlega żadnym regulacjom o zasadach prezentacji informacji finansowej i niefinansowej. Jest to uzasadnione i zdaniem autorek nie wymaga to zmian legislacyjnych. Jednak należałoby wprowadzić możliwość, aby wspólnoty te mogły funkcjonować podobnie, jak wspólnoty większe ale musiało by to wymagać decyzji ich członków. Zatem rozważania w dalszej części dotyczyć będą wspólnot mieszkaniowych określanych w ustawie o własności lokali jako większe. Wynika z tego, że pisząc o wspólnotach mieszkaniowych autorki będą miały na myśli wspólnoty zarządzające więcej niż 7 lokalami mieszkaniowymi.

Sprawami wspólnoty mieszkaniowej zajmuje się zarząd, o powstaniu którego decydują się właściciele lokali. W literaturze wyróżnia się trzy sposoby zarządzania nieruchomością⁶⁹:

- Zarząd umowny – opiera się on na wspólnych ustaleniach pomiędzy właścicielami lokali. Zasady funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej w formie tego typu zarządu reguluje deklaracja wspólnoty.
- Zarząd ustawowy – powstaje w momencie, gdy właściciele lokali nie decydują się na określenie zarządu w umowie. W tym przypadku

sowane kapitałem obcym (zobowiązaniem) lecz kapitałem własnym wspólnoty pochodzącym w wpat jej członków. Dlatego też trudno zgodzić się ze stanowiskiem, że wspólnota mieszkaniowa nie może posiadać kapitału własnego, gdyż w rzeczywistości może on w nich występować jako źródło finansowania części składników majątku wspólnoty mieszkaniowej. Wątpliwości te powodują, że prawo posiadania bądź nieposiadania majątku przez wspólnoty mieszkaniowe wymagają unormowania.

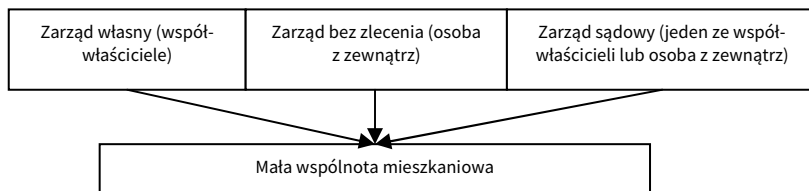
⁶⁷ Jednak na gruncie wątpliwości powstałych przy uznaniu składników majątku ruchomego jako składnika majątku wspólnoty mieszkaniowej należy zauważyć, że grunt posiada inny charakter niż składniki majątku ruchomego, gdyż grunt, w przeciwieństwie do składników majątku ruchomego może być uznany za część wspólną nieruchomości nawet jeśli znajduje się w innym miejscu niż budynki z lokalami mieszkalnymi wspólnoty mieszkaniowej. Dlatego też tą grupę majątku należy traktować inaczej niż składniki majątku ruchomego.

⁶⁸ Art. 19 i 20 Ustawy o własności lokali.

⁶⁹ M. Tertelis, *Umowa o zarządzanie nieruchomością*, C.H. Beck, Warszawa 2003, s.183-185.

można wyróżnić trzy podstawowe formy organizacji zarządzania małą wspólnotą (por. Ilustracja 4) i dużą wspólnotą mieszkaniową (por. Ilustracja 5), którego podział opiera się na podmiocie, który go sprawuje.

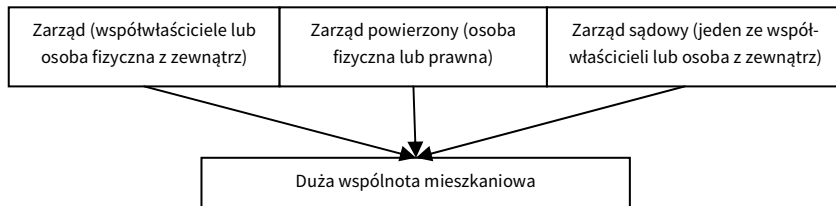
- Zarząd komisaryczny – powstaje na wniosek złożony do sądu przez jednego ze współwłaścicieli. Sąd może ustanowić zarządcą jednego z właścicieli lokali bądź osobę spoza wspólnoty mieszkaniowej.



Ilustracja 4. Formy zarządu ustawowego w przypadku małej wspólnoty mieszkaniowej

Źródło: M. Tertelis, *Umowa o zarządzanie ... op. cit., s.185.*

M. Tertelis zaznacza, że „zarówno duże wspólnoty w deklaracji wspólnoty mogą umówić się na formę zarządzania charakterystyczną dla wspólnoty małej, jak i odwrotnie – co zdarza się częściej – małe wspólnoty mogą umownie przyjąć ustawowe rozwiązania charakterystyczne dla wspólnot dużych)⁷⁰.



Ilustracja 5. Formy zarządu ustawowego w przypadku dużej wspólnoty mieszkaniowej

Źródło: M. Tertelis, *Umowa o zarządzanie ... op. cit., s.187.*

Zarządca wspólnoty mieszkaniowej ma wiele obowiązków, które można sklasyfikować w trzech grupach⁷¹:

- techniczne – do których zalicza się konserwacje nieruchomości, przeglądy techniczne, modernizacje czy remonty,

⁷⁰ M. Tertelis, *Wspólnota mieszkaniowa w pytaniach i odpowiedziach*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2002, s.33.

⁷¹ *Ibidem*, s. 34.

- prawne – polegające na wynajmowaniu lokali stanowiących część wspólną nieruchomości,
- sądowe – głównie podejmowane między innymi podczas występowaniu z powództwem przeciwko współwłaścicielowi trwale zalegającym z opłatami ale również w innych sprawach, np. w przypadku pozwu o służebność.

Działania zarządu wspólnoty mieszkaniowej polegają na „podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość”⁷². Zarządca ma prawo samodzielnie podejmować czynności zwykłego zarządu, tzn. czynności faktyczne i prawne dotyczące bieżącej eksploatacji nieruchomości, tak by członkowie wspólnoty mieszkaniowej mogli z niej korzystać zgodnie z jej przeznaczeniem⁷³. W sytuacjach wystąpienia konieczności podjęcia decyzji przekraczających czynności zwykłego zarządu, decyzje podejmuje właściciele lokali, czyli wspólnota mieszkaniowa.

W obecnym stanie prawnym wspólnoty, które zarządzają więcej niż siedmioma lokalami mieszkalnymi mają jednakowe obowiązki informacyjne bez względu na ich wielkość. W praktyce gospodarczej mogą funkcjonować wspólnoty mieszkaniowe o bardzo małej ilości lokali - od 8 do nawet kilku tysięcy lokali mieszkalnych, a potrzeby informacyjne odbiorców informacji mogą być zróżnicowane w zależności od wielkości wspólnoty mieszkaniowej. W mniejszych wspólnotach informacje te mogą być przekazywane bezpośrednio i członkowie dobrze wiedzą, co się we wspólnocie dzieje, nie jest potrzebne zwoływanie zebrań zarządu. W takich wspólnotach prezes jest osobą dobrze znaną w społeczności, a wszelkie informacje przekazywane są „z ust do ust” z pominięciem oficjalnych sprawozdań. Członkowie takiej wspólnoty są bardziej zorientowani o kondycji finansowej wspólnoty mieszkaniowej i podejmowanych działaniach. Natomiast w większych wspólnotach zarząd jest bar-

⁷² Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późn. zm., dalej: „ustawa o gospodarce nieruchomościami”).

⁷³ M. Czaplński, D. Grossman, *Księgowość i rozliczenia wspólnot mieszkaniowych*, Municipium SA, Warszawa 2007, s. 20.

dziej anonimowy i przez wielu jej członków nie jest osobiście znany. Dlatego też wszelkie informacje muszą być przekazywane w oficjalnych raportach. Wynika z tego, że we wspólnotach mieszkaniowych posiadających po kilkadziesiąt, czy kilkaset mieszkań informacja prezentowana w sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu z działalności musi być bardziej szczegółowa. Przygotowanie rozbudowanych raportów wiąże się z koniecznością ponoszenia dodatkowych kosztów, co może nie być uzasadnione potrzebami informacyjnymi w mniejszych wspólnotach mieszkaniowych i wbrew woli ich członków. W związku z tym uzasadnione jest wprowadzenie podziału wspólnot mieszkaniowych (zarządzających więcej niż 7 lokalami) na grupy według określonej wielkości. W propozycjach modelu sprawozdawczego dla spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych podział ten został wprowadzony a w związku z tym, że spółdzielnie mieszkaniowe charakteryzują się bardzo podobną formą funkcji nawania w podziale nie wyodrębnia się wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, tylko traktuje się je jako jednolitą formę podmiotów. W propozycjach zawartych w ostatnim rozdziale zakres obligatoryjnej informacji prezentowany przez spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowej uzależniony jest zatem jedynie od ich wielkości a nie jak dotychczas formy prawnej.

Rozdział 2

Rachunkowość jako źródło informacji finansowej w zarządzaniu substancją mieszkaniową

2.1. Rachunkowość jako system informacyjny

Historia rachunkowości sięga starożytności, jednak jej dynamiczny rozwój nastąpił w okresie Średniowiecza, na co wpływ miała ewolucja handlu pomiędzy włoskimi miastami, a krajami Bliskiego i Dalekiego Wschodu. Początkowy związek rachunkowości z handlem spowodował, że do dziś bywa ona określana rachunkowością handlową⁷⁴. Nieco później - w okresie rewolucji przemysłowej na jej gwałtowny rozwój wpłynęło zwiększenie potrzeb informacyjnych osób prowadzących działalność gospodarczą związane z przejściem gospodarki opartej na rolnictwie i manufakturach na produkcję przemysłową. W początkach XX wieku rachunkowość była „uznawana za jedyny bezwzględnie doskonały system prowadzenia ksiąg”⁷⁵, co pozwalało określić ją jako typowo praktyczną dyscyplinę. W późniejszym okresie rachunkowość stała się tak szeroko rozumianym pojęciem, że było ono trudne do zdefiniowania. Mimo to wielu autorów próbowało na swój sposób wyrazić istotę rachunkowości zawierając w definicjach jej kluczowe elementy. U schyłku XX wieku S. Skrzywan definiował ją jako szczególny rodzaj jednostkowej ewidencji gospodarczej, który stanowi „system ciągłego w czasie ujmowania, grupowania, prezentowania i interpretowania wyrażonych w pieniądzu i bilansujących się ogólnych i szczególnych danych liczbowych o działalności gospodarczej i sytuacji

⁷⁴ A. Bernacki, *Rachunkowość i finanse podmiotów gospodarczych*, Wykład I. Zarys historii rachunkowości oraz podstawy prawne jej prowadzenia w Polsce i świecie, <http://edu.pjwstk.edu.pl/wyklady/rpg/scb/index04.html>.

⁷⁵ W. Góra, *Podręcznik do nauki buchalterii*, nakładem Towarzystwa Nauczycieli Szkół Wyższych, Lwów 1909, s. 2, przytoczone przez S. Jędrzejewski, E. Bartnicka, *Ewolucja bilansu i jego roli w systemie rachunkowości - ujęcie historyczne*, Wydawnictwo Naukowe Doctrina, Łódź 2016, s. 15.

majątkowych jednostki gospodarczej⁷⁶. Zgodnie z tą definicją rachunkowość może być uznawana za systemem ewidencyjny, na który składają się: księgowość, rachunek kosztów i sprawozdawczość. Zdaniem W. Brzezina rachunkowość to nie tylko szczególny rodzaj ewidencji, ale także szczególny rodzaj informacji, który obejmuje zarówno ewidencję jak i planowanie nowej rzeczywistości gospodarczej⁷⁷, który powinien łączyć retro- i prospektywny system informacji. Rachunkowość retrospektywna opisuje rzeczywistość gospodarczą, dostarczając informacji, które są użyteczne w zarządzaniu, pozwalając określić z pełną dokładnością poszczególne jej elementy. Natomiast rachunkowość prospektywna jest systemem przewidywania przyszłości. Wykorzystuje ona informacje z rachunkowości retrospektywnej, charakteryzujące parametry majątkowo-dochodowe oraz musi zastosować odpowiedni system analizy zmian dotyczące otoczenia, a więc rynku zbytu i zaopatrzenia w czynniki produkcji oraz kapitału. Według W. Brzezina „połączenie systemów informacji prospektywnej i retrospektywnej w jeden system planistyczno-kontrolny wzbogaca wartości poznawcze i praktyczne rachunkowości”⁷⁸. Podobnie rachunkowość opisuje E. Burzym, która definiuje ją jako „uniwersalny, elastyczny, podmiotowy system informacyjno - kontrolny, zdeterminowany metodą bilansową, która jest nierozdzielnie z nim związana metodą poznawczą, umożliwiającą tworzenie liczbowego obrazu powstawania, podziału i przepływu wartości oraz wynikających stąd rozrachunków między podmiotami gospodarczymi”⁷⁹. A. Jaruga twierdziła, że rachunkowość, jako nauka stosowana ma cel praktyczny. Służyła ona jako pomiar przepływów pieniężnych i przyrostu wartości w podmiocie, który ma ułatwić podejmowanie decyzji i rozliczać ze społecznej i ekonomicznej efektywności⁸⁰. Uważała ona również, że „współczesna rachunkowość powinna być rozumiana jako system informacji, służący użytkownikowi do podejmowania decyzji, zwłaszcza finansowych oraz rozliczenia kierownictwa z odpowiedzialnego i efektywnego zarządzania powierzonym majątkiem. Daje ona przejrzysty, wiarygodny obraz rzeczywistości gospodarczej podmiotów, ich rentowności, płynności

⁷⁶ S. Skrzywan, *Teoretyczne podstawy rachunkowości*, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1971, s.5.

⁷⁷ W. Brzezina, *Ogólna teoria rachunkowości*, Wyższa Szkoła Handlu i Prawa w Warszawie, Warszawa 1998, s. 19.

⁷⁸ *Ibidem*.

⁷⁹ E. Burzym, Istota, zadania i znaczenie rachunkowości w gospodarce narodowej, „Rachunkowość” 1997, nr 1 i 2, s. 3.

⁸⁰ A. Jaruga, *Współczesne problemy rachunkowości*, PWE, Warszawa, 1991, s. 13.

i gospodarności”⁸¹. Natomiast kanadyjski ekonomista R. Mattessich twierdził, że „Rachunkowość jest modelem podwójnej klasyfikacji wartości służącym do kwantytatywnego opisu i analizy strumieni dochodu oraz zagregowanych wielkości majątku i kapitału, zależnym od szeregu warunków”⁸². Obecnie rachunkowość bywa też postrzegana za odrębną dziedzinę naukową⁸³ lub też jako nauka, „która dostarcza wiedzy teoretycznej pozwalającej na określenie istoty ekonomicznej transakcji i zdarzeń gospodarczych”⁸⁴. Przytoczone stanowiska pozwalają stwierdzić, że trudno jest jednoznacznie określić, czy rachunkowość jest dyscypliną praktyczną, czy też gałęzią nauki. Dlatego najbardziej trafne wydaje się stanowisko J. Wielgórskiej - Leszczyńskiej, która uważa, że „rachunkowość zawsze zajmowała się, zajmuje się i będzie zajmować aspektami teoretycznymi i praktycznymi. Wynika to ze specyfiki przedmiotu rachunkowości”⁸⁵. Dalsze próby zdefiniowania rachunkowości prowadzą do wniosku, że współczesna rachunkowość to „złożony wieloaspektowy rachunek problemowy, którego przedmiotem jest działalność gospodarcza podmiotu. Tworzenie pełnej, kompleksowej, wieloaspektowej i spójnej liczbowej charakterystyki tej działalności wymaga wydzielenia w rachunkowości odpowiednio usystematyzowanych i powiązanych ze sobą rachunków cząstkowych, które mogą być traktowane jako rachunki problemowe niższego rzędu”⁸⁶, lub jako „całościowy rachunek ekonomiczny, który obejmuje całokształt działalności gospodarczej podmiotu lub wewnątrznie zintegrowany system informacyjno - kontrolny, który składa się z szeregu rachunków cząstkowych, które formalnie mogą być wydzielone, lecz merytorycznie są ściśle ze sobą powiązane, gdyż nie posiadają samodzielnego bytu”⁸⁷. Współcześnie rachunkowość bywa też rozumiana jako "system informacyjny służący użytkownikom do podejmowania decyzji gospodarczych, zwłaszcza finansowych, oraz rozliczania

⁸¹ A. Jaruga, J. Marcinkowski, M. Marcinowska, *Rachunkowość banków komercyjnych*, CE i RB, Warszawa 1994, s. 8.

⁸² R. Mattessich, *Die Wissenschaftlichen Grundlagen des Rechnungswesens* Düsseldorf 190, s. 34-36, W. Brzezina, *Ogólna teoria rachunkowości*, Wydawnictwo Politechniki Częstochowskiej, Częstochowa 1998.

⁸³ Np. M. Kwiecień, *Dylematy rachunkowości jako dyscypliny społecznej*, <http://www.pte.pl/kongres/referaty/Kwiecień%20Miros%20C5%82awa/Kwiecień%20M.%2020DYLEMATY%20RACHUNKOWO%20C5%9ACI%20JAKO%20NAUKI%20SPO%20C5%81ECZNEJ.pdf>, data wyświetlenia: 26.09.2017, s. 10.

⁸⁴ E. Walińska, *Rachunkowość jako nauka – jej współdziałanie z dyscypliną finanse* [w:] *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Finanse. Rynki finansowe. Ubezpieczenia* nr 66 z 2014 roku, *Efektywność inwestycji i wycena przedsiębiorstw*, Szczecin 2014, s. 509.

⁸⁵ J. Wielgórská-Leszczyńska, *Rachunkowość jako dyscyplina naukowa wśród nauk ekonomicznych*, „*Studia Oeconomica Posnaniensia*”, no. 4 2014, Poznań 2014, s. 147.

⁸⁶ E. Burzym, *Problemy dydaktyczne akademickiego kursu rachunkowości przedsiębiorstw i instytucji*, *Zeszyty Metodyczne* nr 4 Centralnego Ośrodka Metodycznego Studiów Ekonomicznych w Warszawie, Warszawa 1987, s. 67

⁸⁷ E. Burzym, *Istota i znaczenie rachunkowości w gospodarce narodowej*, „*Rachunkowość*” nr 2/1977, s.3.

kierownictwa z odpowiedzialnego i efektywnego zarządzania powierzonym majątkiem"⁸⁸, który składa się z identyfikacji, grupowania, opisu, ewidencji, przetwarzania i przekazywania informacji o wynikach działalności przedsiębiorstwa, zmianach w jego majątku i sytuacji finansowej⁸⁹. Informacje płynące z systemu rachunkowości są potrzebne zarówno wewnętrznym odbiorcom, tzn. osobom podejmującym istotne decyzje w planowaniu i kontrolowaniu działalności gospodarczej, jak i odbiorcom zewnętrznym, czyli właścicielom kapitału organom podatkowym, przedstawicielom władz, oraz bankom, pożyczkodawcom, pracownikom i społeczeństwu⁹⁰.

Z przytoczonych wyżej definicji wynika również rola rachunkowości, w której podkreśla się jej funkcję informacyjną. Według E. Walińskiej, poza tą funkcją rachunkowość posiada również funkcje rozliczeniową i atestacyjną, ponieważ funkcje te oddają „sens rachunkowości i wyjaśniają przyczyny wyodrębnienia jej różnych dziedzin”. Dzięki tym funkcjom, rachunkowość pozwala rozliczyć zarząd z efektywności zarządzania kapitałem oraz pokazuje wiarygodne odwzorowanie rzeczywistego stanu przedsiębiorstwa⁹¹. Rachunkowość spełnia zatem również funkcję kontrolną. Z. Messner, poza wcześniej opisanymi funkcjami wymienia również inne, a mianowicie: informacyjną, analityczno-interpretacyjną, kontrolną, sprawozdawczą oraz statystyczną. Jego zdaniem najważniejszą funkcją rachunkowości jest oczywiście funkcja informacyjna, ponieważ „stanowi podstawę do podejmowania wielu decyzji zarówno bieżących, jak i strategicznych, zmierzających (...) do lepszego, oszczędniejszego gospodarowania i uzyskiwania lepszych korzyści ekonomicznych z zaangażowanego kapitału”⁹². Funkcja kontrolna natomiast ma zastosowanie w dwóch płaszczyznach. Pierwsza z nich polega na kontrolowaniu działalności podmiotu w zakresie realizacji celów, poprzez wynik finansowy, natomiast druga płaszczyzna kontrolna polega na sprawdzeniu, czy rejestrowanie zdarzeń gospodarczych jest zgodne z obowiązującymi przepisami. Bardzo ważną, dla przedsiębiorstwa jest funkcja sprawozdawcza rachunkowości, gdyż sprawozdania wytworzone dzięki systemowi rachunkowości stanowią bowiem zbiór różnego rodzaju sprawozdań, w których został uporządko-

⁸⁸ E. Walińska, *Definicje, zadania i funkcje rachunkowości*, [w:] Meritum Rachunkowość. Rachunkowość i sprawozdawczość finansowa, E. Walińska (red.), Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2016, s. 22.

⁸⁹ *Ibidem*.

⁹⁰ E. Walińska, *Międzynarodowe standardy rachunkowości*, Oficyna Ekonomiczna, Kraków 2005, s. 16-18.

⁹¹ *Ibidem*, s. 17-18.

⁹² Z. Messner, J. Pfaff, *Teoria i zasady rachunkowości*, Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Warszawa 2013, s.16.

wany szczegółowy materiał informacyjny dla odbiorców wewnętrznych jak i zewnętrznych. Realizacja tej funkcji jest jednocześnie fazą końcową całego procesu przetwarzania danych w systemie rachunkowości. Funkcja analityczno-interpretacyjna „polega na wykorzystywaniu danych liczbowych zawartych w sprawozdaniach na potrzeby analizy finansowej, do bieżącej oceny działalności podmiotu gospodarczego oraz realizacji wniosków ułatwiających kierownictwu poszczególnych szczebli zarządzania podejmowanie optymalnych decyzji, które mają wpływ na podniesienie efektywności działania podmiotów gospodarczych”. Funkcja statystyczna rachunkowości dostarcza danych umożliwiających skompletowanie informacji o charakterze makroekonomicznym⁹³.

Rachunkowość nie posiada jednolitej struktury i najczęściej dzielona jest ona na dwa podsystemy: rachunkowość zarządczą i finansową, z których każdej posiada inną charakterystykę. „Rachunkowość zarządcza jest to system gromadzenia, klasyfikacji, agregacji, analizy i prezentowania informacji finansowych i niefinansowych wspomagających kierowników w procesie podejmowania decyzji i kontroli”⁹⁴, a informacje z niej płynące skierowane są dla użytkownika wewnętrznego (por. tabela 1).

Tabela 1. Główna charakterystyka rachunkowości zarządczej

Rachunkowość zarządcza	
Odbiorcy	Użytkownicy wewnętrzni - informacje są przeznaczone głównie dla kierownictwa wewnętrznego przedsiębiorstwa
Regulacje	Zarządzenia wewnętrzne kierownictwa przedsiębiorstwa
Orientacja	Istotność, aktualność, koszt uzyskania informacji
Informacje	ex post i ex ante
Okres	Uwzględnia elastyczne cykle finansowe, stopień realizacji zleceń, robót itp.
Kontrola	Kierownicza kontrola efektywności i skuteczności na podstawie różnych kryteriów i mierników
Efekt	Raporty wewnętrzne dla celów sterowania, przeznaczone głównie do użytku wewnętrznego

Źródło: E. Walińska, M. Michalak, A. Wencel, *Istota Rachunkowości*, Meritum Rachunkowość, Rachunkowość i sprawozdawczość finansowa, Wolters Kluwer, Warszawa 2016.

Rachunkowości finansowa „to system informacyjny w przedsiębiorstwie, czy też szerzej – w podmiocie gospodarczym, który dostarcza dane liczbowe do określenia jego kondycji finansowej”⁹⁵ (por. tabela 2).

⁹³ *Ibidem*.

⁹⁴ A. Jarugowa, J. Skowroński, *Rachunkowość dla menadżerów*, Łódź 1992, s.12.

⁹⁵ T. Cebrowska, *Rachunkowość finansowa a rachunkowość zarządcza, Rachunkowość finansowa*, Z. Luty (red), Warszawa : Fundacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa 1992.

Tabela 2. Główna charakterystyka rachunkowości finansowej.

Rachunkowość finansowa	
Odbiorcy	Użytkownicy zewnętrzni – informacje są prezentowane głównie na zewnątrz organizacji np. dla ochrony interesów inwestorów
Regulacje	Prawo kodeksowe (w Polsce – ustawa o rachunkowości, Kodeks spółek handlowych, prawo podatkowe, standardy rachunkowości – międzynarodowe i krajowe)
Orientacja	Dokładność, rzetelność, wiarygodność, sprawdzalność, ciągłość, materialność
Informacje	<i>Ex post</i>
Okres	Ścisła periodyzacja: rok obrotowy, kwartał, miesiąc
Kontrola	Audytora, kontrola finansowa, kontrola wewnętrzna
Efekt	Sprawozdania finansowe (mające jednolity format dla wszystkich podmiotów), które muszą być jawne

Źródło: E. Walińska, M. Michalak, A. Wencel, *Istota Rachunkowości*, op. cit.

Celem rachunkowości jest zatem dostarczanie informacji na temat wyników działalności oraz sytuacji finansowej i majątkowej danej organizacji, a biorąc pod uwagę, że rachunkowość to system rejestrowania zdarzeń gospodarczych, pozwalający na ocenę sytuacji majątkowych i finansowych określonego podmiotu, powinien przedstawiać je w sposób kompletny oraz wiarygodny. Warunkiem rzetelności informacji płynącej z systemu informacyjnego rachunkowości jest przestrzeganie określonych zasad, które na przestrzeni wieków były ciągle doskonalone, jednak podstawowe zasady rachunkowości takie jak zasady: bilansowania, chronologiczności zapisów czy inwentaryzacji pozostały niezmienione. Dalszy rozwój rachunkowości spowodował, że lista zasad była rozszerzana. Obecnie w ustawie o rachunkowości zostały zawarte podstawowe zasady rachunkowości oparte na MSSF (Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej); są to:

- zasada wiernego obrazu – polega na ujmowaniu w księgach rachunkowych wszystkich zdarzeń zgodnie z ich treścią ekonomiczną, w taki sposób by sprawozdania finansowe, sporządzane na ich podstawie zapewniły rzetelny i jasny obraz sytuacji finansowej i majątkowej oraz wyniku finansowego,
- zasada ciągłości działania – oznacza, że jednostka powinna stosować zasady rachunkowości w sposób ciągły, czyli na przełomie kolejnych lat w taki sam sposób grupować operacje na kontach, wyceniać aktywa i pasywa, ustalać wynik finansowy,

- zasada kontynuacji działalności – zakłada, że jednostka będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości⁹⁶ w niezmnieszonym istotnie zakresie,
- zasada periodyzacji – polega na ujmowaniu zdarzeń gospodarczych w określonych przedziałach czasowych,
- zasada memoriałowa – oznacza, że jednostka ujmuje wszystkie przychody i koszty dotyczące danego roku obrotowego w księgach rachunkowych,
- zasada ostrożności - polega na, wycenie składników aktywów i pasywów tak, by wiernie przedstawić wynik finansowy,
- zasada istotności – polega na wyodrębnieniu wszystkich istotnych zdarzeń do oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego, przy zachowaniu zasady ostrożności
- zasada wyższości treści nad formą – oznacza, że zdarzenia gospodarcze ujmowane w księgach rachunkowych i wykazywane w sprawozdaniu finansowym, są zgodne z ich treścią ekonomiczną, zasada współmierności – oznacza, że dla zapewnienia współmierności przychodów i kosztów danego okresu sprawozdawczego zaliczane są koszty lub przychody przyszłych okresów oraz przypadające na dany okres sprawozdawczy, lecz nie zostały jeszcze poniesione.
- zasada niekompensowania – oznacza, że wartości aktywów i pasywów, przychodów i kosztów oraz zysków i strat ustala się oddzielnie.

Naczelnym zadaniem wyżej wymienionych zasad rachunkowości jest dostarczanie odbiorcom wewnętrznym i zewnętrznym istotnych informacji przy sformułowaniu opinii i podejmowaniu decyzji. Przestrzeganie zasad rachunkowości wpływa na stopień spełnienia jej zadań. Przestrzeganie tych zasad powoduje również, że informacja dostarczana interesariuszom zewnętrznym w postaci sprawozdania finansowego jest rzetelna i czytelna dla szerokiego grona odbiorców informacji finansowej.

⁹⁶ Dającej się przewidzieć przyszłości, czyli obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego.

2.2. Sprawozdanie finansowe i jego rola w systemie informacyjnym

Sprawozdanie finansowe jest uporządkowanym zbiorem informacji o sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowym jednostki. Jest ono podstawowym źródłem informacji i głównym źródłem kontrolnym oraz weryfikacyjnym w dokonywanych analizach i ocenach działalności podmiotów sprawozdawczych⁹⁷. Bywa ono definiowane jako „praktyczne narzędzie pozwalające na dostarczenie uporządkowanej informacji (...), a także pozwalające na szybką analizę danych. Nie skupia się ono jedynie na prawidłowej prezentacji danych historycznych, lecz spełnia również funkcję prognostyczną”⁹⁸. Według E. Burzym jest to zestawienie obejmujące „odpowiednio ze sobą powiązane dowody pierwotne i wtórne oraz konta syntetyczne i analityczne. Ujęte w tych urządzeniach dane informują o stanach składników majątkowych oraz o źródłach finansowania tych stanów, o zachodzących w tym zakresie zmianach, o rodzajach, rozmiarach i przebiegu procesów gospodarczych, a także osiągniętych rzeczowych i finansowych rezultatach działalności przedsiębiorstwa”⁹⁹. Można również spotkać się ze stanowiskiem, że sprawozdanie finansowe jest „finalnym produktem systemu informacyjnego w rachunkowości, łączy go w całość i jest odzwierciedleniem jednostki z całego okresu”¹⁰⁰. Zdaniem G. Świdorskiej jest ono usystematyzowanym zbiorem, „wybranych z ksiąg rachunkowych danych liczbowych o działalności gospodarczej i jej wynikach oraz o sytuacji finansowej jednostki gospodarującej”¹⁰¹. Sprawozdanie finansowe pozwala „na uporządkowanie informacji finansowych i na szybką analizę danych (...) dając użytkownikom wstępny pogląd na charakter działalności przedsiębiorstwa, który można rozpoznać po strukturze aktywów, pasywów, przychodów, kosztów, a przede wszystkim informacji o przepływach pieniężnych”¹⁰².

Podobnie sprawozdanie finansowe definiuje E. Walińska, która uważa, że jest ono tworzone w celu „dostarczania informacji o sytuacji finansowej przed-

⁹⁷ B. Micherda, K. Stępień, *Integracja sposobu sporządzania, analizy i badania sprawozdania finansowego*, Wydawnictwo Difin, Warszawa 2016, s. 74-75.

⁹⁸ E. Nowak, *Rachunkowość jako źródło informacji o sytuacji finansowej przedsiębiorstw w ocenie zagrożenia upadłością*, Barometr Regionalny nr 2(12), 2008, s.65.

⁹⁹ E. Burzym, *Rachunkowość przedsiębiorstw i instytucji*, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1980, s. 395.

¹⁰⁰ S. Jędrzejewski, N. Pyrka, N. Ronowska, *Potrzeby małych i średnich przedsiębiorstw w zakresie informacji finansowych w kolejnych fazach cyklu życia*, Wydawnictwo SiZ, Łódź 2016, s. 83.

¹⁰¹ G. Świdorska, *Sprawozdanie bez tajemnic*, Wydawnictwo Difin, Warszawa 2008, s. 1-16.

¹⁰² *Ibidem*.

siębiorstwa, wynikach i zmianach tej sytuacji, użytecznych dla wielu odbiorców (użytkowników) przy podejmowaniu decyzji ekonomicznych”¹⁰³. Dlatego informacje w nim zawarte, powinny być jasno określone i dostosowane do sposobu ich wykorzystania. Sprawozdanie finansowe spółdzielni wspólnot mieszkaniowych, podobnie jak innych podmiotów może mieć różny zakres, układ informacji¹⁰⁴ jednak zakres ten powinien być w każdym przypadku dostosowany do potrzeb informacyjnych interesariuszy sprawozdań finansowych. Dlatego jego zakres informacyjny powinien uwzględniać specyfikę podmiotów mieszkaniowych i zawierać tylko taką informację, której oczekują ich użytkownicy. Biorąc pod uwagę fakt, że jego interesariuszami są często odbiorcy informacji nie posiadający specjalistycznej wiedzy z zakresu finansów jednostek gospodarczych informacja płynąca ze sprawozdań finansowych spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych nie powinna być zaprezentowana w zbyt analitycznym ujęciu, gdyż nadmiar informacji może spowodować, że zostaną przeoczone informacje istotne dla ich odbiorców, a zbyt syntetyczne ujęcie informacji finansowej w sprawozdaniu finansowym może powodować, że nie zostaną w nim zaprezentowane informacje naprawdę istotne. Wynika z tego, że zakres informacji zaprezentowanej w sprawozdaniu finansowym spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych powinien być również dostosowany do wielkości jednostki je sporządzającej. Wynika to z tego, że celem sprawozdań finansowych jest „dostarczanie informacji na temat jej sytuacji finansowej, finansowych wyników działalności i przepływów środków pieniężnych jednostki, które są użyteczne dla szerokiego kręgu użytkowników przy podejmowaniu przez nich decyzji gospodarczych. Ponadto sprawozdanie finansowe spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych przedstawia wyniki zarządzania przez kierownictwo powierzonymi mu zasobami”¹⁰⁵.

Reasumując można stwierdzić, że sprawozdanie finansowe jest syntetycznym zbiorem zaczerpniętych z rachunkowości informacji o stanie majątkowym i finansowym jednostki, tworzonym w celu zaspokajania potrzeb informacyjnych kluczowych dla użytkowników wewnętrznych jak i zewnętrznych. Odbiorcami wewnętrznymi są oczywiście osoby, które zarządzają jednostką i na podstawie informacji ze sprawozdań finansowych mogą

¹⁰³ E. Walińska, *Międzynarodowe standardy rachunkowości. Ogólne zasady pomiaru i prezentacji bilansu i rachunku wyników*, Oficyna Ekonomiczna, Kraków 2006, s. 49.

¹⁰⁴ *Ibidem*.

¹⁰⁵ S. Jędrzejewski, N. Pyrka, N. Ronowska, *Potrzeby małych i średnich przedsiębiorstw w zakresie informacji finansowych w kolejnych fazach cyklu życia*, Wydawnictwo SIZ, Łódź 2016, s. 84-89.

podejmować decyzje, pracownicy, którzy mogą sprawdzić, czy spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe są w stanie wypełnić wszystkie obowiązki wobec swoich pracowników. Natomiast do zewnętrznych użytkowników sprawozdań finansowych spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych należą:

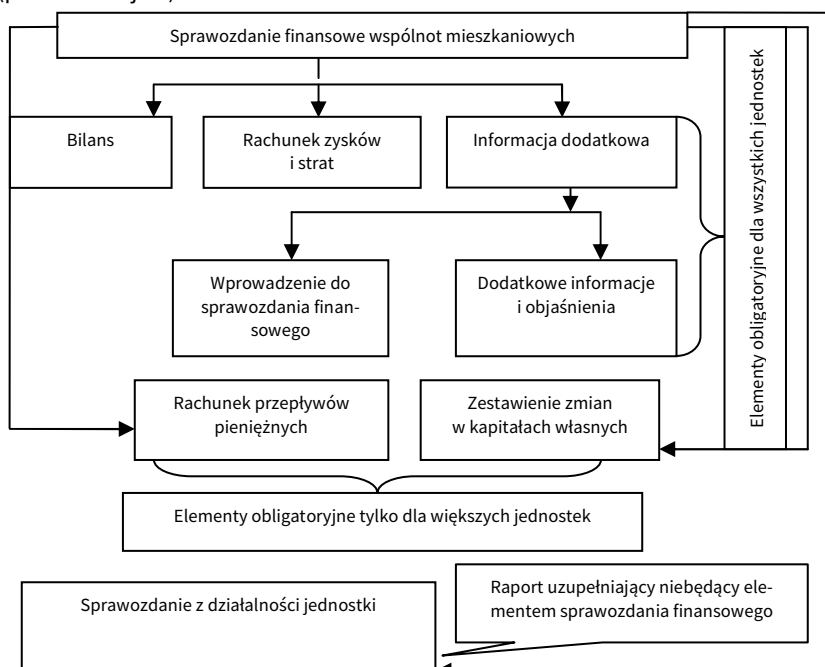
- członkowie wspólnoty i spółdzielni mieszkaniowych, którzy są zainteresowani ich kondycją i efektywnością działania
- kredytodawcy chcący uzyskać informację, czy spółdzielnia lub wspólnota mieszkaniowa jest w stanie spłacić kredyt wraz z odsetkami w terminie,
- dostawcy i inni wierzyciele zainteresowani informacją, czy otrzymają w terminie należne im kwoty,
- potencjalni pracownicy chcący wiedzieć, czy jednostka jest stabilna i czy ma zdolność do wypłacania w terminie wynagrodzeń, świadczeń emerytalnych i tworzenia miejsc prac,
- klienci chcący wiedzieć, czy podmiot będzie kontynuował swoją działalność, zwłaszcza wtedy, gdy są z nimi trwale powiązani gospodarczo,
- rządy i agencje rządowe - zainteresowani informacjami na temat alokacji zasobów oraz informacjami wspomagającymi tworzenie polityki podatkowej i pozwalającymi obliczać dochód podatkowy,
- społeczeństwo, zwłaszcza w sieci lokalnej, mającej związek z tworzeniem miejsc pracy i wspieraniem lokalnych dostawców¹⁰⁶.

Z powyższych wywodów wynika zatem, że sprawozdania finansowe spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych powinny być dostosowane do potrzeb informacyjnych wszystkich opisanych powyżej odbiorców informacji. Specyfika spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych powoduje, że grupa odbiorców informacji finansowej tych podmiotów jest znacząco ograniczona dlatego też ich sprawozdania finansowe, których wzór określony został w ustawie o rachunkowości nie jest dostosowany do potrzeb informacyjnych interesariuszy spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych.

Sprawozdanie finansowe jednostek zobowiązanych do prowadzenia ksiąg rachunkowych składa się z bilansu, rachunku zysków i strat oraz infor-

¹⁰⁶ Na podstawie: J. Turyna, *Standardy sprawozdawczości finansowej*, Wydawnictwo Difin, Warszawa 2006, s.35.

macji dodatkowej, a jednostki podlegające obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta mają dodatkowo obowiązek sporządzania zestawienia zmian w kapitałach (funduszach) własnych i rachunek przepływów pieniężnych¹⁰⁷. Kluczowym elementem sprawozdania finansowego jest bilans a pozostałe elementy są wzajemnie z nim powiązane stanowią jego uszczegółowienie (por. Ilustracja 6).



Ilustracja 6. Elementy sprawozdania finansowego wspólnot mieszkaniowych

Źródło: E. Walińska, S. Jędrzejewski, *Rachunkowość małych i średnich przedsiębiorstw*, [w:] R. Lisowska, J. Ropęga (red.), *Przedsiębiorczość i zarządzanie w małej i średniej firmie. Teoria i praktyka*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2016, s. 137.

Bilans jest usystematyzowanym, dwustronnym zestawieniem wyrażonych w mierniku pieniężnym składników aktywów i pasywów, sporządzonym na ściśle określony dzień¹⁰⁸. Według E. Bartnickiej powinien on przedstawiać

¹⁰⁷ Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości badaniu podlegają między innymi: pozostałych jednostek, które w poprzedzającym roku obrotowym, za które sporządzono sprawozdania finansowe spełniły co najmniej dwa z następujących warunków: średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło co najmniej 50 osób, suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego stanowiła równowartość w walucie polskiej co najmniej 2.500.000 euro, przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy stanowiły równowartość w walucie polskiej co najmniej 5.000.000 euro.

¹⁰⁸ W. Gabrusewicz, Z. Kotaczyk, *Bilans. Wartość poznawcza i analityczna*, Difin, Warszawa 2005, s. 25.

składniki majątku oraz źródła finansowania w sposób zapewniający maksymalizację użyteczności informacji potrzebnej do oceny finansowej przedsiębiorstwa¹⁰⁹. Zdaniem A. Jarugi „bilans przedstawia informacje o zasobach zarządzanych przez zarząd (właściciela) przedsiębiorstwa, w formie odpowiedniej struktury majątku (aktywów), oraz o źródłach finansowania tego majątku w formie odpowiedniej struktury finansowej (pasywów)”¹¹⁰. Bilans, z włoskiego „bilancia”, czyli waga¹¹¹, czy z łacińskiego „bis”- dwukrotnie, „lanx” – szala wagi, oznacza równowagę, równość¹¹², czyli jak sama nazwa wskazuje, składniki wykazywane po obu stronach zestawienia muszą być ze sobą równe, a mianowicie aktywa muszą być równe pasywowi. Dwustronne ujęcie tych środków w bilansie wynika z zastosowania dwóch różnych przekrojów: rzeczowego i finansowego. Przekrój rzeczowy w aktywach polega na ugrupowaniu środków gospodarczych według postaci ich występowania oraz funkcji, jaką spełniają. Natomiast przekrój finansowy w pasywach przedstawia wartość tych środków według źródeł ich finansowania, określanych mianem funduszy. Bezwzględna, obustronna współzależność środków i funduszy, leżąca u podstaw równowagi bilansowej oznacza, że środki gospodarcze są rzeczowym ucieleśnieniem funduszy, fundusze zaś – finansowym odpowiednikiem konkretnych środków gospodarczych¹¹³. Wynika z tego zatem, że bilans to inaczej rachunek, którego strony aktywów i pasywów się równoważą. Według E. Walińskiej bilans „powinien prezentować aktywa i źródła finansowania w taki sposób, aby zapewnić maksymalizację użyteczności informacji w ocenie sytuacji finansowej przedsiębiorstwa, zgodnie z definicjami tych elementów określonymi w Ramach Konceptyjnych IASB. W bilansie podmiotów mieszkaniowych¹¹⁴ można ująć jedynie te aktywa / zobowiązania, które spełniły warunki ich uznawania, a więc przyniosą w przyszłości korzyści lub ich utratę”¹¹⁵. Bilans sporządzony zgodnie z MSSF zawiera określone minimum informacji (por. Tabela 3).

¹⁰⁹ E. Bartnicka, *Jednolite unormowania zasad sporządzania bilansów i ich wpływa na jego jakość informacyjną*, [w] *Rachunkowość wczoraj i dziś – wybrane problemy*, S. Jędrzejewski (red.), SIZ, Łódź 2017, str. 79.

¹¹⁰ A. Jaruga, E. Walińska, *Roczne sprawozdanie finansowe – ujęcie księgowo a podatkowe*, ODDK. Gdańsk 1997, s. 13-14.

¹¹¹ S. Górniak, *Bilansoznawstwo w zarysie*, PWE, Warszawa 1962, s. 33.

¹¹² N. A. Kiparisow., *Teoria księgowości*, PWG, Warszawa 1954, s. 58.

¹¹³ E. Burzym, *Rachunkowość przedsiębiorstw i instytucji*, PWE, Warszawa 1980, s. 395.

¹¹⁴ W MSSF sprawozdanie z sytuacji finansowej.

¹¹⁵ E. Walińska, *Bilans jako fundament sprawozdawczości finansowej*, Oficyna a Wolters Kluwer business, Warszawa 2009, s. 118.

Tabela 3. Minimalny zakres informacji w bilansie sporządzonym zgodnie z MSSF

<p>AKTYWA</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Rzeczowy majątek trwały, ✓ Nieruchomości inwestycyjne, ✓ Aktywa niematerialne, ✓ Aktywa finansowe, ✓ Aktywa biologiczne, ✓ Zapasy, ✓ Należności (handlowe i inne o zbliżonym charakterze) ✓ Gotówka i jej ekwiwalenty, ✓ Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, ✓ Należności z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego. 	<p>KAPITAŁ WŁASNY</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Wyemitowany kapitał i kapitały rezerwowe, ✓ Udziały mniejszościowe prezentowane w kapitale własnym, ✓ Wyemitowany kapitał i kapitał zapasowy należny właścicielom spółki dominującej
	<p>ZOBOWIĄZANIA</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego, ✓ Rezerwy ✓ Zobowiązania finansowe, ✓ Zobowiązania (handlowe i inne o zbliżonym charakterze).

Źródło: E. Walińska, B. Bek-Gaik, J. Gad, *Sprawozdawczość finansowa i niefinansowa przedsiębiorstwa – w kierunku integracji*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2016, s.17.

Bilans, podobnie jak rachunkowość pełni wiele funkcji, najczęściej informacyjną¹¹⁶, pomiarową i kontrolną¹¹⁷. Uważany jest on za składnik sprawozdania finansowego, dostarczający najwięcej informacji, uzależnionej od sposobu ukształtowania i wyznaczania poszczególnych pozycji w bilansie¹¹⁸. Funkcja pomiarowa oznacza, że bilans jest jedyną formą umożliwiającą odzwierciedlenie majątku w jednostkach pieniężnych w odpowiednich przekrojach klasyfikacyjnych¹¹⁹. Natomiast dzięki funkcji kontrolnej bilansu osoby odpowiedzialne za prawidłowe funkcjonowanie spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych mogą ocenić jego sytuację i podjąć odpowiednie działania.

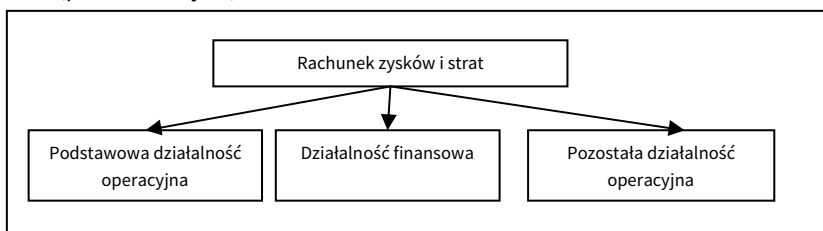
¹¹⁶ Funkcja informacyjna polega na tym, że „użytkownikom bilansu przedstawia się określone informacje pozwalające na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i dochodowej przedsiębiorstwa”, źródło: E. Walińska, *Bilans jako fundament sprawozdawczości finansowej*, Wydawnictwo Oficyna, Warszawa 2009, s. 42.

¹¹⁷ W. Brzezin, *Ogólna teoria rachunkowości...*, op. cit., s. 80.

¹¹⁸ J. Samelak, *Determinanty sprawozdawczości finansowej przedsiębiorstw oraz kierunki jej dalszego rozwoju*, Wydawnictwo AE w Poznaniu, Poznań 2004, s. 137.

¹¹⁹ W. Brzezin, *Ogólna teoria rachunkowości*, Wyższa Szkoła Handlu i Prawa w Warszawie, Warszawa 1998, s. 79-80.

Drugim istotnym elementem sprawozdania finansowego spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych jest rachunek zysków i strat¹²⁰, który „zawiera niezbędne dane, które informują o wykazanym w bilansie wyniku finansowym oraz o źródłach, z których pochodzi. Stanowi zatem uzupełnienie bilansu”¹²¹. Według A. Jurewicz rachunek zysków i strat „zawiera przychody/zyski i koszty/straty będące konsekwencją nie tylko zdarzeń w trakcie danego okresu obrachunkowego, ale także wynik wyceny aktywów i zobowiązań na dzień bilansowy. Wszystkie przychody i koszty przyporządkowane są do działalności normalnej”¹²². Warto zaznaczyć, że od 2015 roku w rachunku zysków i strat nie wyodrębnia się pozycji nadzwyczajnych. Rachunek zysków i strat można zatem określić jako „bardzo ważne sprawozdanie finansowe. A zawarte w nim dane informują o strukturze wykazanego w bilansie wyniku finansowego oraz o źródłach jego powstania. Rachunek wyników stanowi zatem niezbędne uzupełnienie bilansu majątkowego, w bilansie bowiem wykazany jest osiągnięty wynik jako ostateczny rezultat finansowy, w rachunku wyników zaś rezultat ten jest przedstawiony w postaci rozwiniętej”¹²³. Aby informacje były przedstawione jasno i wyraźnie, wyniki działalności prezentuje się w trzech segmentach (por. Ilustracja 7).



Ilustracja 7. Segmenty rachunku zysków i strat

Źródło: Opracowanie własne.

Rachunek zysków i strat sporządzany może być w wariantach kalkulacyjnym i porównawczym, które różnią się metodą prezentacji kosztów i przychodów w grupie podstawowej działalności operacyjnej. Wybór wariantu należy do zarządu spółdzielni i wspólnoty mieszkaniowej i ma on „wpływ na zasady ewidencji kosztów, która może być prowadzona w układzie rodzajowym bądź

¹²⁰ W MSSF sprawozdanie z całkowitych dochodów.

¹²¹ E. Burzym, *Rachunkowość przedsiębiorstw i instytucji*, PWE, Warszawa 1980, s. 415.

¹²² A. Jurewicz, *Sprawozdanie finansowe według MSSF*, Oficyna a Wolters Kulwer business, Warszawa 2011, s.240.

¹²³ E. Burzym, *Rachunkowość przedsiębiorstw i instytucji*, PWE, Warszawa 1980, s. 415.

funkcjonalnym¹²⁴, a zawartość informacyjna powinna być dostosowana do potrzeb informacyjnych jednostki¹²⁵. Celem sporządzania rachunku zysków i strat jest „wykazanie wypracowanego wyniku, ze wskazaniem źródeł i obszarów działalności pochodzenia. Wynik finansowy stanowi różnicę między korzyściami ekonomicznymi o wiarygodnie określonej wartości a zmniejszeniami korzyści powstałych w okresie sprawozdawczym o wiarygodnie określonej wartości, czyli różnicę między przychodami a kosztami powstałymi w danym okresie”¹²⁶. Biorąc pod uwagę specyfikę spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych rzeczywistym celem sporządzania rachunku zysków i strat nie jest prezentacja wyniku z całokształtu działalności, gdyż jednostki te nie powinny osiągać zysku kosztem mieszkańców posiadających spółdzielcze prawa do zamieszkiwanych lokali lub ich właścicieli lub członków wspólnoty mieszkaniowej. Wynika z tego, że zysk w tych jednostkach może być osiągnięty jedynie z prowadzonej działalności gospodarczej. W przypadku spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych za kluczową rolę sporządzania rachunku zysków i strat można uznać możliwość oceny przez interesariuszy, czy podmioty te rzeczywiście nie osiągną zysku pochodzącego z zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

Trudno określić powód tego stanu rzeczy ale w literaturze raczej nie określa się odbiorców informacji finansowej płynącej ze sprawozdań finansowych spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych. Bazując na tym, co to jest i czym się zajmuje spółdzielnia oraz wspólnota mieszkaniowa można wywnioskować, że takimi odbiorcami są, przede wszystkim zarząd spółdzielni, który na podstawie informacji dotyczących funduszy, może zaplanować remonty, czy modernizacje budynków, na korzyść mieszkańców. Kolejnymi użytkownikami są oczywiście członkowie spółdzielni oraz wspólnoty i mieszkańcy, którzy z danych wynikających ze sprawozdań finansowych mogą ocenić, jak dana jednostka zarządza budynkami. Sprawozdanie finansowe spółdzielni oraz wspólnot mieszkaniowych, może mieć różny zakres, układ informacji oraz może być różnego rodzaju¹²⁷ jednak w każdym przypadku zakres prezentowanej informacji powinien być dostosowany do potrzeb interesariuszy.

¹²⁴ M. Urbaszek, *Rachunek zysków i strat jako kluczowe sprawozdanie finansowe*, [w:] S. Jędrzejewski (red.), *Rachunkowość wczoraj i dziś – wybrane problemy*, Wydawnictwo SIZ, Łódź 2017, s. 45.

¹²⁵ S. Jędrzejewski, *Sprawozdanie finansowe jako kluczowe źródło informacji i działalności MSP*, [w:] S. Jędrzejewski, A. Piotrowska, A. Jędrzejewska, *Sprawozdawczość MSP w kontekście społecznej odpowiedzialności*, Wydawnictwo Afinance. Łódź 2016, s. 68.

¹²⁶ S. Jędrzejewski, N. Pyrka, N. Ronowska, *Potrzeby małych i średnich przedsiębiorstw w zakresie informacji finansowych w kolejnych fazach cyklu życia*, Wydawnictwo SIZ, Łódź 2016, s. 84-89.

¹²⁷ *Ibidem*.

2.3. Potrzeby informacyjne interesariuszy spółdzielni mieszkaniowych

Aby ocenić potrzeby informacyjne użytkowników sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych przeprowadzono swobodny wywiad z jej interesariuszami, na podstawie, którego opracowano krótką ankietę (por. Ilustracja 8). Docelowymi odbiorcami ankiety byli w szczególności członkowie zarządu, pracownicy, mieszkańcy spółdzielni mieszkaniowych oraz osoby postronne zainteresowane jej działalnością. W celu uzyskania odpowiedniej ilości odpowiedzi wykorzystano wiele metod komunikacji z użytkownikami sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych. Wśród tych metod można rozróżnić kontakt bezpośredni oraz mailowy, ankietę została również zamieszczona na stronach internetowych oraz portalach społecznościowych. Prośbę o wypełnienie ankiety rozestano do 51 spółdzielni mieszkaniowych z różnych części Polski, z czego 2 przesyłały odpowiedź zwrotną. Ponadto ankietę wysłano do 120 osób zainteresowanych, a 70 % tych interesariuszy udzieliło na nią odpowiedzi. Łącznie zebrano 86 poprawnie wypełnionych ankiet.

Szanowna Pani / Szanowny Panie,
Zapraszam do wypełnienia ankiety na temat zarządzania i potrzeb informacyjnych interesariuszy spółdzielni mieszkaniowych. Udzielone odpowiedzi posłużą do przygotowania analizy, która wskaże potrzeby informacyjne, ich stopień zaspokojenia, co pozwoli opracować model sprawozdawczy spółdzielni mieszkaniowych zawierających jedynie niezbędne informacje do oceny zarządzania nieruchomością wspólną.

Dziękuję

Wiek:

- a. do 20 lat
- b. 21-30 lat
- c. 31-40 lat
- d. 41-50 lat
- e. Powyżej 50 lat

W jakiej grupie interesariuszy Pan/Pani się znajduje?

- a. posiadam mieszkanie zarządzane przez spółdzielnię mieszkaniową
- b. jestem w zarządzie spółdzielni
- c. planuję zakupić mieszkanie w budynku będącym zasobem spółdzielni mieszkaniowej
- d. posiadam spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego
- e. inne... (jakie?)

Czy korzysta Pan/Pani z danych zawartych w sprawozdaniu finansowym spółdzielni mieszkaniowej?

- a. tak
- b. nie

Jeżeli nie, proszę uzasadnić odpowiedź:

- a. sprawozdania finansowe spółdzielni mieszkaniowej są zbyt obszerne i nieczytelne

- b. prezentowane informacje są niepotrzebne
- c. informacje w sprawozdaniach finansowych spółdzielni są niekompletne i nie odzwierciedlają sytuacji majątkowej oraz finansowej jednostki
- d. nie posiadam dostatecznej wiedzy
- e. nie mam dostępu do sprawozdań finansowych spółdzielni

Czy według Pana/Pani sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej zaspokaja potrzeby informacyjne mieszkańców spółdzielni?

- a. tak
- b. nie

Czy według Pana/Pani sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej jest jasne i czytelne?

- a. tak
- b. nie

Jakie dane o przychodach i kosztach powinny zostać wyszczególnione w rachunku zysków i strat spółdzielni mieszkaniowej?

(można wybrać więcej niż jedną odpowiedź)

- a. koszty zużytej wody
- b. koszty eksploatacji
- c. koszty zużytej energii cieplnej
- d. koszt wywozu odpadów komunalnych
- e. koszty remontów
- f. przychody z najmu powierzchni pod działalność gospodarczą
- g. przychody z tytułu odsetek z tytułu nieterminowego płacenia czynszu
- h. rzeczywiście poniesione wydatki na remonty w danym roku
- i. w rachunku zysków i strat koszty poniesione na remont i eksploatację powinny być pokazane oddzielnie
- j. w rachunku zysków i strat powinny być pokazane przychody i koszty każdego składnika czynszu (tj. zimna woda, remonty, podgrzanie wody, eksploatacja i inne)
- k. osiągnięty wynik z działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi
- l. wynik z działalności gospodarczej
- Inne...

Proszę dokończyć poniższe zdanie, zaznaczając właściwą odpowiedź. Bilans spółdzielni mieszkaniowej...

- a. jest czytelny i zawiera komplet informacji;
- b. zawiera zbyt dużo danych i nie powinno się w nim prezentować takich informacji jak
- c. nie zawiera szczegółowych danych, brakuje w nim informacji

Jeśli w poprzednim pytaniu zazaczył Pan/Pani punkt b, proszę wskazać jakiej informacji nie powinno być w bilansie spółdzielni mieszkaniowej

.....

Jeśli w poprzednim pytaniu zazaczył Pan/Pani punkt c proszę wskazać jakiej informacji brakuje w bilansie spółdzielni mieszkaniowej

(można wybrać więcej niż jedną odpowiedź)

- a. o kwotach należności mieszkańców z tytułu czynszu;
- b. o kwotach należności od najemców lokali użytkowych;
- c. o wartości budynków mieszkalnych oraz wartości lokali użytkowych;
- d. o strukturze funduszy własnych;

- e. o zgromadzonych pieniądzach na remonty;
- f. o rozliczeniach kosztów remontów i modernizacji budynków mieszkalnych
- g. o wartości funduszu wkładów budowlanych z podziałem na poszczególne lokale użytkowe i zaliczki;
- h. o rozliczeniach kosztów i przychodów każdego składnika czynszu (tj. zimna woda, remonty, podgrzanie wody, eksploatacja i inne).
- i. o wartości materiałów na potrzeby konserwacyjno-remontowe;
- j. o wartości należności (od innych jednostek);
- Inne...

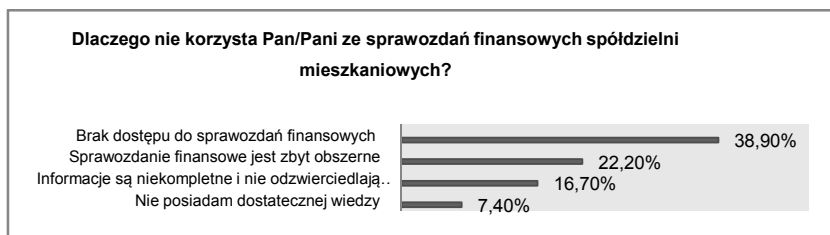
Jakich jeszcze informacji oczekiwał/aby Pan/Pani od sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej?

Ilustracja 8. Ankieta- potrzeby informacyjne użytkowników spółdzielni mieszkaniowych

Źródło: Opracowanie własne.

Na początku ankiety umieszczono krótką informację dotyczącą tematu oraz celu przeprowadzanego badania. Następnie przedstawiono jedenaście pytań o różnym poziomie złożoności. Pierwsze dwa pytania dotyczyły wieku i grupy interesariuszy, w której znajduje się ankietowany, co pozwoliło określić jego powiązanie ze spółdzielnią mieszkaniową oraz podzielić potrzeby informacyjne dla poszczególnych grup wiekowych. Przeważającą grupę interesariuszy stanowiły osoby, które posiadają mieszkanie zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniowe - 36,1% oraz osoby, które planują zakupić mieszkanie w tej jednostce - 27,8%, natomiast członkowie zarządu stanowili 11,1 % ankietowanych.

Trzecie pytanie określało czy osoby udzielające odpowiedzi korzystają z danych zawartych w sprawozdaniach finansowych spółdzielni mieszkaniowych. W trakcie analizy okazało się, że 66,7% ankietowanych nie korzysta z tych informacji. Uzasadnienie odpowiedzi można było wykazać w czwartym pytaniu, w którym, aż 38,9% odpowiedzi stanowiło brak dostępu do sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych, może to wynikać z tego, że spółdzielnie mieszkaniowe nie publikują tych sprawozdań, bardzo często umieszczając tylko uchwały i rozporządzenia z zebrania zarządu. Według 22,2% osób sprawozdania finansowe spółdzielni mieszkaniowych są zbyt obszerne i nieczytelne, a 16,7% uważa, że informacje prezentowane w raportach są niekompletne i nie odzwierciedlają sytuacji majątkowej oraz finansowej jednostki. Natomiast 7,4% ankietowanych przyznało się, że nie posiada dostatecznej wiedzy (por. Ilustracja 9).



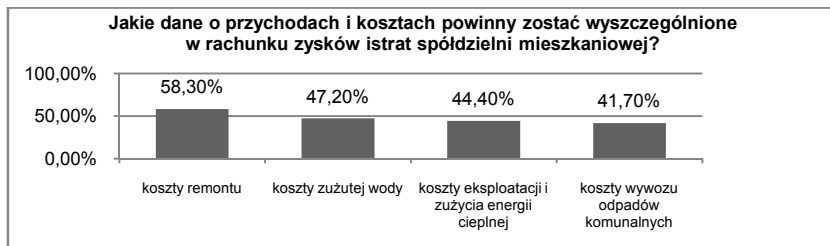
Ilustracja 9. Czynniki powodujące, że użytkownicy nie korzystają ze sprawozdań finansowych

Źródło: Opracowanie własne.

W piątym pytaniu respondenci mieli określić, czy sprawozdania finansowe zaspokajają potrzeby informacyjne mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych, w tym pytaniu można było udzielić tylko dwóch odpowiedzi, czyli tak lub nie. Podczas analizy pytania okazało się, potrzeby informacyjne mieszkańców nie są zaspokajane przez obecne sprawozdania, takiej odpowiedzi udzieliło 65,8% ankietowanych.

Kolejne pytanie pozwoliło oszacować, że według 81,7% respondentów sprawozdania finansowe są niejasne i nieczytelne, można wnioskować, że jest to spowodowane tym, że jednostki przedstawiają w swoich raportach za dużo ogólnych i zbędnych informacji przez co użytkownicy nie potrafią odczytywać tych sprawozdań.

Następne pytania dotyczyły rachunku zysków i strat oraz bilansu, czyli głównych elementów sprawozdań finansowych. Pytanie siódme było pytaniem wielokrotnego wyboru, w którym ankietowani mieli określić dane o przychodach i kosztach, które powinny zostać wyszczególnione w rachunku zysków i strat spółdzielni mieszkaniowej. Na podstawie odpowiedzi ustalono, że interesariusze w tym zestawieniu, chcieliby wyodrębnić przede wszystkim koszty remontu (58,3%), koszty zużytej wody (47,2%), koszty eksploatacji i zużycia energii cieplnej (44,4%), a także koszty wywozu odpadów komunalnych (41,7%) (por. Ilustracja 10).



Ilustracja 10. Potrzeby informacyjne a rachunek wyników spółdzielni mieszkaniowej

Źródło: Opracowanie własne.

W kolejnych pytaniach, dotyczących bilansu ankietowani określili, że nie zawiera on szczegółowych danych oraz brakuje w nim informacji, takiej odpowiedzi udzieliło 68,1% całości. Tylko cztery osoby uznały, że jest on czytelny i przedstawia komplet wiadomości (4,9%), pozostali opiniodawcy odpowiedzieli, że zawiera zbyt dużo danych i nie powinno się w nim prezentować takich informacji jak inwestycje długoterminowe, rezerwy na zobowiązania, zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz różnego rodzaju kapitały (por. Ilustracja 11).



Ilustracja 11. Potrzeby informacyjne a bilans spółdzielni mieszkaniowej

Źródło: Opracowanie własne.

Dziesiąte pytanie pozwoliło określić jakich informacji brakuje w bilansie, opinie były podzielone. Przeważającą liczbą głosów ankietowani uznali, że brakuje informacji o kwotach należności mieszkańców z tytułu czynszu, aż 45,1%, o zgromadzonych pieniądzach na remonty (32,9%), o rozliczeniach kosztów i przychodów każdego składnika czynszu (tj. zimna woda, remonty, podgrzanie wody, eksploatacja i inne) (30,8%) oraz o kwotach należności od najemców lokali użytkowych (27,5%).

Ostatnie pytanie było pytaniem otwartym, każdy respondent mógł wyszczególnić jakich jeszcze informacji oczekuje od spółdzielni mieszkaniowych lub napisać swoją opinię, dotyczącą sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych. Podczas analizowania tego pytania, okazało się, że ich użytkownicy oczekują, że jednostka w raportach zawrze tylko takie informacje, które dotyczą spółdzielni mieszkaniowych. Wyniki przeprowadzonych badań wskazują, że współczesne sprawozdania finansowe spółdzielni mieszkaniowych nie zaspokajają potrzeb informacyjnych interesariuszy. Aby zwiększyć wartość informacyjną sprawozdania finansowego należy rozwinąć jego elementy o pozycje dotyczące spółdzielni mieszkaniowych oraz wyeliminować elementy, które ich nie dotyczą.

2.4. Potrzeby informacyjne interesariuszy wspólnot mieszkaniowych

W celu ustalenia potrzeb informacyjnych interesariuszy wspólnot mieszkaniowych utworzona została ankieta (por. Ilustracja 12), skierowana do mieszkańców wspólnot mieszkaniowych, członków zarządu, osób planujących zakup mieszkania we wspólnocie mieszkaniowej oraz osób zainteresowanych wspólnotami mieszkaniowymi. Żeby przeprowadzić ankietę wykorzystano różne źródła komunikacji z osobami zainteresowanymi, wśród nich znalazły się: kontakt osobisty z mieszkańcami wspólnot mieszkaniowych, kontakt mailowy oraz za pośrednictwem stron internetowych oraz umieszczenie linku do ankiety w grupach docelowych na portalach społecznościowych. Ankietę wysłano do 38 wspólnot z województwa łódzkiego, a na prośbę dotyczącą wypełnienia ankiety odpowiedziały 3 wspólnoty mieszkaniowe. Jednak ze względu na brak informacji dotyczącej osób z grup docelowych, które otrzymały ankietę, nie można wskazać ilości ankiet rozestanych. Poza wspólnotami odpowiedzi udzielali członkowie zarządu, mieszkańcy wspólnot oraz osoby zainteresowane. Od tych ankietowanych otrzymano 110 odpowiedzi. Łącznie zebrano 113 poprawnie wypełnionych ankiet.

Szanowna Pani / Szanowny Panie,

Zapraszam do wypełnienia ankiety na temat zarządzania i potrzeb informacyjnych interesariuszy wspólnot mieszkaniowych. Udzielone odpowiedzi posłużą do przygotowania analizy, która wskaże potrzeby informacyjne, ich stopień zaspokojenia, co pozwoli opracować model sprawozdawczy wspólnot mieszkaniowych zawierających jedynie niezbędne informacje do oceny zarządzania nieruchomością wspólną.

Dziękuję

Wiek:

- a. do 20 lat
- b. 21-30 lat
- c. 31-40 lat
- d. 41-50 lat
- e. Powyżej 50 lat

W jakiej grupie interesariuszy Pan/Pani się znajduje?

- a. posiadam mieszkanie zarządzane przez wspólnotę mieszkaniową
- b. jestem w zarządzie wspólnoty
- c. planuję zakupić mieszkanie w budynku będącym zasobem wspólnoty mieszkaniowej
- d. inne... (jakie?)

Jak ocenia Pan/Pani kontakt z biurem zarządcy?

- a. bardzo dobrze
- b. dobrze
- c. przeciętnie
- d. negatywnie

e. nie dotyczy

Jak Pan/Pani ocenia posiadane przez zarządcę kwalifikacje do wykonywania czynności zarządzania nieruchomością?

- a. bardzo dobrze
- b. dobrze
- c. przeciętnie
- d. negatywnie

Jak często Pana/Pani zdaniem powinny odbywać się zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej?

- a. raz w roku
- b. dwa razy w roku
- c. kwartalnie
- d. raz w miesiąc

Czy korzysta Pan/Pani z danych zawartych w sprawozdaniu finansowym wspólnoty mieszkaniowej?

- a. tak
- b. nie dotyczy

Czy według Pana/Pani sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej zaspokaja potrzeby informacyjne mieszkańców wspólnoty?

- a. tak
- b. nie dotyczy

Czy według Pana/Pani sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej jest jasne i czytelne?

- a. tak
- b. nie

Jak ocenia Pan/Pani sposób zarządzania Wspólnotą Mieszkaniową?

- a. bardzo dobrze
- b. dobrze
- c. przeciętnie
- d. negatywnie

Jakie dane o przychodach i kosztach powinny zostać wyszczególnione w rachunku zysków i strat wspólnoty mieszkaniowej?

(można wybrać więcej niż jedną odpowiedź)

- a. koszty zużytej wody
- b. koszty eksploatacji
- c. koszty zużytej energii cieplnej
- d. koszt wywozu odpadów komunalnych
- e. koszty remontów
- f. przychody z najmu powierzchni pod działalność gospodarczą
- g. przychody z tytułu odsetek z tytułu nieterminowego płacenia czynszu
- h. rzeczywiście poniesione wydatki na remonty w danym roku
- i. w rachunku zysków i strat koszty poniesione na remont i eksploatację powinny być pokazane oddzielnie
- j. w rachunku zysków i strat powinny być pokazane przychody i koszty każdego składnika czynszu (tj. zimna woda, remonty, podgrzanie wody, eksploatacja i inne)
- k. inne...

Proszę dokończyć poniższe zdanie, zaznaczając właściwą odpowiedź. Bilans wspólnoty mieszkaniowej...

- a. jest czytelny i zawiera komplet informacji;
- b. powinien być sporządzony w uproszczonej formie i zawierać tylko składniki dotyczące wspólnoty mieszkaniowej
- c. nie zawiera szczegółowych danych, brakuje w nim informacji...

Jeśli w poprzednim pytaniu zaznaczył Pan/Pani punkt c proszę wskazać jakiej informacji brakuje w bilansie spółdzielni mieszkaniowej

(można wybrać więcej niż jedną odpowiedź)

- a. o kwotach należności mieszkańców z tytułu czynszu;
- b. o kwotach należności od najemców lokali użytkowych;
- c. o wartości budynków mieszkalnych;
- d. o funduszach własnych;
- e. o zgromadzonych pieniądzach na remonty;
- f. o stanie kredytów mieszkaniowych;
- g. o wartości funduszu wkładów udziałowych;
- h. o wartości funduszu wkładów budowlanych z podziałem na poszczególne lokale użytkowe i zaliczki;
- i. o wartości oprogramowania komputerowego używanego we wspólnocie;
- j. o wartości materiałów na potrzeby konserwacyjno-remontowe;
- k. o wartości funduszu wolnych środków obrotowych - z tytułu zbycia lokali mieszkalnych;
- l. o wartości funduszu świadczeń socjalnych
- m. o wartości funduszu społeczno-wychowawczego;
- n. o wartości należności (od innych jednostek);
- o. inne...

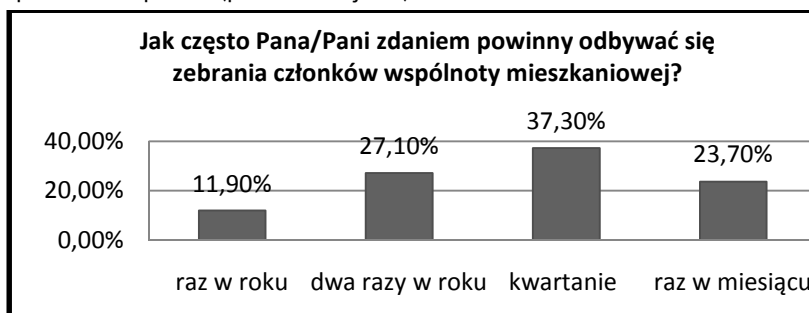
Ilustracja 12. Ankieta - potrzeby informacyjne wspólnot mieszkaniowych

Źródło: Opracowanie własne.

Na wstępie ankiety umieszczono krótką informację dotyczącą celu przeprowadzanego badania, przyczyny jego powstania oraz, jakie korzyści wypłyną z analizy wyników. W ankiecie znalazła się również informacja dotycząca sposobu wypełnienia ankiety oraz przybliżony czas jej wypełnienia. Pierwsze pola do uzupełnienia dotyczyły ankietowanego, nie były wymagane szczegółowe dane osobowe, więc badany pozostał anonimowy, pytanie dotyczyło tylko wieku oraz grupy interesariuszy, w której znajduje się ankietowany. Ankieta składała się z 10 pytań, pośród nich znajdowały się pytanie ogólne oraz szczegółowe. Na pytania ogólne ankietowani mogli odpowiedzieć: tak lub nie bądź mogli udzielić oceny w czterech stopniach: bardzo dobrze, dobrze, przeciętnie lub negatywnie. Pytania szczegółowe dotyczyły rachunku zysków i strat oraz bilansu wspólnot mieszkaniowych, a mianowicie co powinno zostać w nich zawarte w celu zaspokojenia potrzeb informacyjnych ankietowanego.

Na pierwsze pytanie, dotyczące kontaktu z biurem zarządcy wspólnoty mieszkaniowej ankietowani najczęściej odpowiadali, że mają dobry kontakt z zarządcą. Jednak 19,8 % ankietowanych odpowiedziało, na to pytanie negatywnie, co może wynikać z tego, że mieszkańcy wspólnot nie wiedzą do kogo

mają się zwrócić z prośbami czy zastrzeżeniami, ponieważ często pomiędzy członkami zarządu a mieszkańcami jest zarządca, nazywany również administratorem. W kolejnym pytaniu badani mieli ocenić kwalifikacje zarządcy wspólnoty mieszkaniowej. Odpowiedź pozytywną zaznaczyło ponad 70% ankietowanych, natomiast aż 26% badanych uznało kwalifikacje zarządcy za nieodpowiednie, co może wskazywać, że podczas wyboru członków zarządu, mieszkańcy kierowali się sympatią do kandydatów zamiast ich doświadczeniem lub wykształceniem. W pytaniu trzecim ankietowani mieli wskazać z jaką częstotliwością powinny odbywać się zebrania członków zarządu. Zdecydowaną większość głosów stanowiły zebrania kwartalne, zaraz potem ankietowani uważali, że zebrania powinny odbywać się dwa razy w roku. 23,70% ankietowanych opowiadało się za tym aby spotkania członków wspólnoty odbywały się w każdym miesiącu, natomiast tylko 11,9 % ankietowanych wolałoby, żeby zebrania zarządu wspólnoty mieszkaniowej odbywały się raz w roku, co jest dobrym wynikiem, wskazującym na zainteresowanie ankietowanych sprawami wspólnot (por. Ilustracja 13).



Ilustracja 13. Częstotliwość zebrań członków wspólnoty mieszkaniowej – przedstawienie graficzne potrzeb interesariuszy

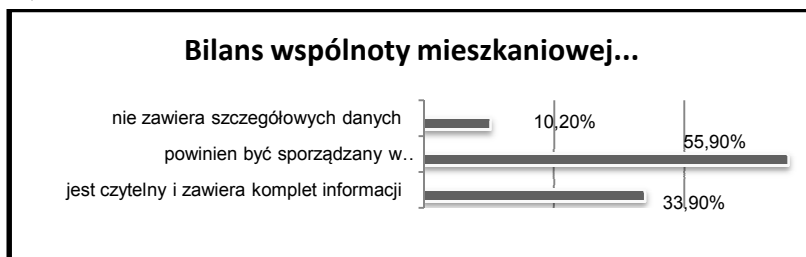
Źródło: Opracowanie własne.

Pytanie następane dotyczyło tego, czy respondenci korzystają z danych zawartych w sprawozdaniach finansowych wspólnot mieszkaniowych. Na to pytanie aż 58,6 % badanych odpowiedziało przecząco, można więc zastanowić się czy przyczyną nie jest, brak odpowiednich informacji w sprawozdaniu finansowym wspólnoty, które interesują użytkowników, czy inny powód. Pytanie piąte dotyczyło tego, czy sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej zaspokaja potrzeby informacyjne ankietowanych. Na to pytanie odpowiedzi twierdzącej udzieliło 39,9 % wszystkich badanych, co oznacza, że ponad połowa użytkowników sprawozdań finansowych wspólnot mieszkaniowych

nie jest zadowolona z zakresu informacji w nich prezentowanych. Może mieć na to wpływ fakt, że sprawozdanie finansowe jest nieczytelne lub nie przedstawia danych odpowiadających użytkownikom sprawozdań finansowych. Kolejne pytanie dotyczyło, tego czy sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej jest jasne i czytelne. Na to pytanie ponad 50% odpowiadających wyraziła opinię twierdzącą, oznacza to, że użytkownicy sprawozdań finansowych wspólnot mieszkaniowych rozumieją zapisy danych w sprawozdaniu, lecz mimo to nie są zadowoleni z informacji w nich zawartych, przez co również nie chcą z nich korzystać. Możliwe jest zatem, że sprawozdania te są zbyt ogólne. W pytaniu siódmym ankietowani mieli wskazać informacje, które powinny zostać zawarte w rachunku zysków i strat wspólnoty mieszkaniowej. Zdaniem ankietowanych w rachunku zysków i strat wspólnot mieszkaniowych powinna znaleźć się przede wszystkim informacja o przychodach i kosztach każdego składnika czynszu tzn. informacje o zużyciu zimnej wody, remontach, podgrzewaniu wody, eksploatacji itp. a tylko 16 % ankietowanych uważa, że w rachunku zysków i strat wspólnoty mieszkaniowej powinny być pokazane oddzielnie koszty poniesione na remont i eksploatację. W pytaniu kolejnym dotyczącym bilansu wspólnoty mieszkaniowej 61% respondentów uważa, że bilans ten powinien być sporządzany w uproszczonej formie i powinien zawierać tylko informacje dotyczące wspólnoty mieszkaniowej, 38,9% ankietowanych uważa, że bilans wspólnoty mieszkaniowej nie zawiera kompletnych danych i brakuje w nim informacji na temat kwoty należności mieszkańców wspólnoty z tytułu czynszu, o wartości budynków mieszkalnych, o funduszach mieszkalnych i środkach zgromadzonych na przyszłe remonty. W ostatnim pytaniu podsumowującym badani mieli ocenić sposób zarządzania wspólnotą mieszkaniową, przeważającą oceną była ocena dobra.

Wyniki przeprowadzonych badań wskazują, że na ogół interesariusze wspólnot mieszkaniowych są zadowoleni ze sposobu zarządzania wspólnotą mieszkaniową, jednak sprawozdanie finansowe nie zaspakaja ich potrzeb informacyjnych. Użytkownicy sprawozdań finansowych sporządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe oczekują bardziej precyzyjnych informacji, niż te które aktualnie one zawierają oraz takich informacji, które dotyczą wyłącznie wspólnoty mieszkaniowej. Dla ankietowanych sprawozdania finansowe wspólnot mieszkaniowych są zatem sporządzane w sposób jasny i czytelny, jednak informacje w nim zawarte odbiegają od tych, których oczekują. Respondenci oceniają również, że bilans powinien być sporządzany w sposób uproszczony i powinien zawierać tylko informacje związane ze wspólnotą

mieszkaniową, podobnie deklarują swoje potrzeby w zakresie informacji zawartej w rachunku zysków i strat wspólnoty mieszkaniowej, choć jednocześnie chcieliby poznać jej dokładną i szczegółową sytuację finansową (por. Ilustracja 14).



Ilustracja 14. Potrzeby interesariuszy bilansu wspólnoty mieszkaniowej

Źródło: Opracowanie własne.

Odnosząc się do otrzymanych wyników badania ankietowego można stwierdzić, że należałoby poszerzyć elementy sprawozdania finansowego o pozycje dotyczące wspólnot mieszkaniowych oraz skrócić je o te elementy, które ich nie dotyczą, co zwiększyłoby wartość informacyjną sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej. W szczególności ankietowanym brakowało informacji dotyczącej kosztów zużycia energii cieplnej, rzeczywiście poniesionych wydatkach na remonty w danym roku oraz o wysokości funduszu świadczeń socjalnych. Część spośród ankietowanych chciałyby uzyskać informację o wysokości kwot należności wszystkich mieszkańców z tytułu czynszu, a także w wartości materiałów zgromadzonych na potrzeby konserwacyjno-remontowe. 10% ankietowanych od sprawozdania finansowego oczekiwałoby informacji o wysokości rat do spłaty z tytułu kredytów zaciągniętych przez wspólnotę mieszkaniową.

Rozdział 3

Obowiązki sprawozdawcze spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych i ich stosowanie w praktyce gospodarczej

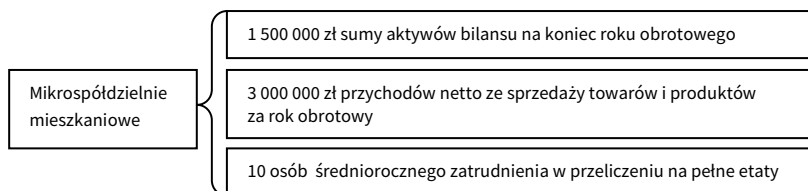
3.1. Obligatoryjny zakres informacji finansowej i niefinansowej spółdzielni mieszkaniowych

Spółdzielnie mieszkaniowe mają obowiązek sporządzenia sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności¹²⁸. Regulacje prawne nie określają zakresu informacyjnego sprawozdania z działalności lecz dosyć szczegółowo określają zakres informacji zawartej w sprawozdaniu finansowym.

Spółdzielnie mieszkaniowe jako podmioty posiadające osobowość prawną prowadzą rachunkowość według zasad określonych w ustawie o rachunkowości¹²⁹, oznacza to, że podobnie jak inne przedsiębiorstwa spółdzielnie dzielą się na małe, mikro i większe. Za mikrospełdzielnię rozumie się te spółdzielnie mieszkaniowe, które nie przekroczyły w roku obrotowym, za który sporządzają sprawozdanie finansowe, oraz w roku poprzedzającym ten rok obrotowy, a w przypadku spółdzielni mieszkaniowych rozpoczynających działalność – w roku obrotowym, w którym rozpoczęły działalność przynajmniej dwóch z trzech podanych wielkości (por. Ilustracja 15).

¹²⁸ W odróżnieniu od spółdzielni mieszkaniowych zakres informacyjny tego elementu sprawozdania rocznego określony został dla spółek kapitałowych i zdaniem auterek zakres informacji sprawozdania z działalności spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych mógłby być podobny do zakresu informacyjnego sprawozdania z zarządu, choć powinien on być dostosowany do potrzeb odbiorców informacji finansowej interesariuszy podmiotów mieszkaniowych i dosyć szczegółowo określony w odpowiednich aktach prawnych, w ustawie o rachunkowości, ustawie o gospodarce nieruchomościami i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

¹²⁹ T. Kufel, *Specyficzne cechy rachunku zysków i strat w spółdzielniach mieszkaniowych*, Uniwersytet Szczeciński nr 892, *Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia*, [w] *Zeszyty naukowe uniwersytetu szczecińskiego nr 892*, Szczecin 2015, s. 123.



Ilustracja 15. Kryterium ustawowe mikrospółdzielni mieszkaniowej

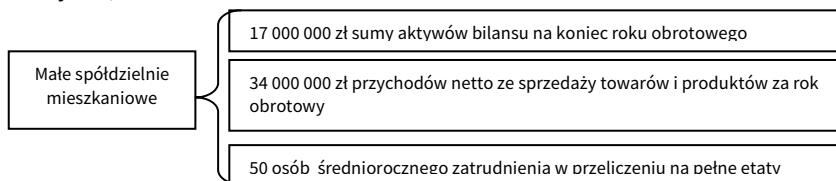
Źródło: Opracowanie własne na podstawie , art. 3 ust. 1a ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe mikrospółdzielni mieszkaniowej jest dosyć skrócone i nie przedstawia istotnych informacji potrzebnych do podejmowania decyzji przez zarząd jak i do oceny efektywności pracy zarządu. Jednostki te w bilansie mogą prezentować aktywa trwałe, w syntetycznym ujęciu, bez wyszczególnienia ich grup. Z kolei aktywa obrotowe można zaprezentować w ujęciu syntetycznym z wyszczególnieniem jedynie zapasów i należności krótkoterminowych. Nie nałożono obowiązku wykazywania w bilansie mikrospółdzielni mieszkaniowych pozycji gotówkowych, które są bardzo ważną informacją dla użytkowników sprawozdania finansowego, tych podmiotów. Pozycje należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy oraz udziały (akcje) własne nie są w przypadku spółdzielni mieszkaniowych zbyt istotne, ponieważ na ogół w ich bilansach składniki te przyjmują wartości zerowe. W pasywach mikrospółdzielni mieszkaniowych istnieje obowiązek zaprezentowania kapitału własnego, z wyszczególnieniem kapitału (funduszu) podstawowego oraz zobowiązań, w tym rezerwy na zobowiązania oraz zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek. Zatem mikrospółdzielnia mieszkaniowa nie musi wykazywać w swoim bilansie takich pozycji jak: kapitał zasobowy, fundusz mieszkaniowy, czy fundusz remontowy, który jest bardzo ważnym elementem dla członków spółdzielni mieszkaniowej i stanowi najwyższy wartościowo składnik pasywów.

Rachunek zysków i strat mikrospółdzielni mieszkaniowej może mieć również ograniczony zasób informacyjny. Jednostki te mogą w jednej pozycji zaprezentować przychody z podstawowej działalności operacyjnej i zrównane z nimi oraz zmianę stanu produktów, bez obowiązku wyszczególnienia grup przychodów. Koszty według rodzaju również ujmowane mogą być tylko w czterech grupach. W pozycji pozostałe koszty mikrospółdzielnie mieszkaniowe muszą prezentować tylko takie koszty jak: usługi obce oraz podatki i opłaty, a pozostałe składniki kosztów działalności operacyjnej mogą być

prezentowane dowolnie. Kolejnymi obligatoryjnymi elementami w rachunku zysków i strat mikrospółdzielni mieszkaniowych są pozostałe przychody i zyski, w których wykazuje się pozostałe przychody operacyjne i przychody finansowe oraz pozostałe koszty i straty, które ujmują sumę pozostałych kosztów operacyjnych i kosztów finansowych. W obu tych wierszach wykazywana jest aktualizacja wartości aktywów. Kolejnymi obligatoryjnymi elementami rachunku zysków i strat mikrospółdzielni mieszkaniowych są: podatek dochodowy oraz wynik finansowy w postaci zysku lub straty netto lub wynik finansowy ogółem. Reasumując można stwierdzić, że rachunek zysków i strat mikrospółdzielni mieszkaniowych nie musi wykazywać ważnych dla użytkowników informacji, takich jak wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, czy wynik z działalności gospodarczej.

Małe spółdzielnie mieszkaniowe to te, które zgodnie z ustawą o rachunkowości w roku obrotowym, za który sporządzają sprawozdanie finansowe oraz w roku poprzedzającym ten rok, a w przypadku spółdzielni mieszkaniowych rozpoczynających działalność albo prowadzenie ksiąg rachunkowych w sposób określony ustawą – w roku obrotowym, w którym rozpoczęły działalność albo prowadzenie ksiąg rachunkowych w sposób określony ustawą, nie przekroczyły co najmniej dwóch z trzech określonych wielkości (por. Ilustracja 16).



Ilustracja 16. Kryterium ustawowe małych spółdzielni mieszkaniowej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie art. 3 ust. 1b ustawy o rachunkowości.

Bilans małych spółdzielni mieszkaniowej może być tworzony w sposób uproszczony, lecz w porównaniu z bilansem mikrospółdzielni mieszkaniowych jego wartość informacyjna została nieco rozszerzona. Aktywa trwałe należy zaprezentować w podziale na grupy: wartości niematerialne i prawne, rzeczowe aktywa trwałe, w tym: środki trwałe i środki trwałe w budowie, należności długoterminowe, inwestycje długoterminowe, w tym: nieruchomości i długoterminowe aktywa finansowe, natomiast ostatnią obligatoryjną pozycją w aktywach trwałych małej spółdzielni mieszkaniowej są długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, które rzadko występują w spółdzielniach mieszkaniowych. W bilansie małych spółdzielni mieszkaniowych obligatoryjnie

należy wykazywać również zapasy, bez podziału na poszczególne grupy, należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług, które muszą być zaprezentowane w podziale według terminu zapłaty: do 12 miesięcy i powyżej 12 miesięcy oraz inwestycje krótkoterminowe, w których należy wyodrębnić stan środków pieniężnych w kasie i na rachunkach. Ostatnią obligatoryjną pozycją w aktywach obrotowych małych spółdzielni mieszkaniowych są krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe. Na końcu aktywów małe spółdzielnie mieszkaniowe muszą zaprezentować należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy oraz udziały (akcje) własne. W pasywach mała spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek wykazać siedem pozycji, takich jak: kapitał podstawowy, kapitał zapasowy, w tym nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji), kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym z tytułu aktualizacji wartości godziwej, następnie pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, zysk (strata) z lat ubiegłych, zysk (strata) netto oraz odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna).

Małe spółdzielnie mieszkaniowe mają również możliwość wyboru wariantu rachunku zysków i strat. Wynika z tego, że mogą one sporządzać go w wariantcie porównawczym lub kalkulacyjnym. Jednak pomimo możliwości wyboru w każdym wariantcie jego zakres informacyjny jest ograniczony i może on nie zaspokoić potrzeb informacyjnych odbiorców sprawozdań tych jednostek. Zarówno w wariantcie porównawczym, jak i kalkulacyjnym przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów mogą być zaprezentowane w jednym wierszu, podobnie należy ująć koszty w układzie kalkulacyjnym. Następnie należy wykazać koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu. W wariantcie porównawczym koszty według rodzaju powinny być ujęte w sześciu pozycjach, takich jak amortyzacja, zużycie materiałów i energii, usługi obce, wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne oraz pozostałe koszty, w tym wartość sprzedanych towarów i materiałów. W dalszej części rachunku zysków i strat, zarówno w wariantcie porównawczym jak i kalkulacyjnym, należy zaprezentować pozostałe przychody i koszty operacyjne wraz z aktualizacją wartości aktywów niefinansowych. Małe spółdzielnie mieszkaniowe nie mają obowiązku wykazywać w tych pozycjach tak ważnych informacji jak np. przychody i koszty z najmu lokali użytkowych. W pozycjach przychody i koszty finansowe są wyszczególnione dane dotyczące jednostek powiązanych, natomiast spółdzielnia mieszkaniowa takich jednostek nie posiada, więc to wyszczególnienie jest zbędne. W rachunku zysków i strat małych spółdzielni mieszkaniowych nie ma obo-

wiązku prezentować odsetek bankowych, odsetek od najemców oraz odsetek mieszkańców, co znacznie obniża wartość informacyjną tego sprawozdania.

Większe spółdzielnie mieszkaniowe mają obowiązek prezentacji w swoich sprawozdaniach finansowych najszerszy zakres informacyjny, ponieważ powinny stosować się do załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości, a zatem powinny sporządzić bilans, rachunek zysków i strat, informację dodatkową, obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Natomiast spółdzielnie mieszkaniowe podlegające obligatoryjnemu badaniu przez biegłego rewidenta, są zobowiązane ponadto sporządzić zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych. Swego rodzaju uniwersalność zakresu informacyjnego sprawozdań finansowych, który został określony w załączniku 1 do ustawy o rachunkowości powoduje, że spółdzielnie mieszkaniowe muszą przedstawiać w sprawozdaniach finansowych elementy, które ze względu na ich specyfikę działalności nie występują w spółdzielniach mieszkaniowych. W bilansie pozycjami istotnymi dla spółdzielni mieszkaniowych są w aktywach trwałych jedynie środki trwałe, które muszą być podzielone na: budynki, grunty, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej, urządzenia techniczne i maszyny, środki transportu, oraz inne. Kolejnym ważnym elementem aktywów trwałych są długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w których należy wykazać aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz inne rozliczenia międzyokresowe. W aktywach obrotowych istotnym elementem dla użytkowników sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych są należności krótkoterminowe. Ustawa o rachunkowości narzuca jednak ich podział na należności od jednostek powiązanych, pozostałych oraz pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty do i powyżej 12 miesięcy, z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych oraz dochodzone na drodze sądowej. Większość z tych pozycji nie jest potrzebna w sprawozdaniach finansowych spółdzielni mieszkaniowych. Pozycjami istotnymi są jednak krótkoterminowe aktywa finansowe, a szczególnie środki pieniężne i inne aktywa pieniężne. Ostatnią ważną informacją w aktywach obrotowych są krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w których prezentowana jest „różnica między kosztami i przychodami (nadwyżka kosztów nad przychodami) gospodarki zasobami mieszkaniowymi, czyli ubezpieczenie majątku spółdzielni, telefony, prenumeraty, odsetki od lokaty oraz nadwyżki przychodów nad kosztami wszystkich składników czynszu,

takich jak zimna woda, ogrzewanie, eksploatacja czy podgrzanie wody¹³⁰, jednak ustawa nie nakłada obowiązku wyodrębniania przez spółdzielnie mieszkaniowe tak istotnych pozycji. W pasywach ważnymi elementami są kapitał (fundusz) podstawowy, zysk (strata) z lat ubiegłych oraz zysk (strata) netto, a w zobowiązaniach: rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne, zobowiązania długo- i krótkoterminowe od jednostek pozostałych, w tym z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, innych tytułów publiczno-prawnych oraz wynagrodzeń. Ważnym elementem są również rozliczenia międzyokresowe, jednak istnieje obowiązek podziału jedynie na: ujemną wartość firmy i inne rozliczenia międzyokresowe (długo- i krótkoterminowe) a pozycje istotne dla odbiorców informacji sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowych mogą być pominięte. W rachunku zysków i strat większych spółdzielni mieszkaniowych w pierwszej części należy wykazać przychody i koszty z tytułu podstawowej działalności operacyjnej, jednak przepisy nie wyjaśniają wprost czy mają to być wartości związane z działalnością zasobami mieszkaniowymi, czy też związane z działalnością gospodarczą spółdzielni. W literaturze przedmiotu można spotkać stanowisko, że należałoby w tym miejscu wykazać przychody i koszty z gospodarki zasobami mieszkaniowymi¹³¹, gdyż zgodnie ze specyfiką spółdzielni mieszkaniowych jest to jej podstawowa działalność. Natomiast w pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych, spółdzielnie mieszkaniowe mogłyby wykazać wartości związane z działalnością gospodarczą, co dawało by przejrzysty obraz sytuacji jednostki.

Reasumując można stwierdzić, że większe spółdzielnie mieszkaniowe mają obowiązek wykazać w sprawozdaniu finansowym wiele nieistotnych danych i pominąć bardzo ważne informacje, a zakres informacyjny mniejszych spółdzielni mieszkaniowych może być zbyt wąski do oceny efektywności ich gospodarowania i kondycji finansowej. Z tego powodu takie sprawozdanie staje się nieczytelne, poza tym nie dostarcza ważnych informacji, które są kluczowe w tego rodzaju jednostkach. Zatem istnieje konieczność wprowadzenia zmian mających wpływ na zakres informacyjny sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych uwzględniających ich specyfikę.

¹³⁰ A. Bogusz, *Rachunkowość spółdzielni mieszkaniowych*, [w:] S. Jędrzejewski (red.), *Rachunkowość wczoraj i dziś – wybrane problemy*, Wydawnictwo SiZ, Łódź 2017, s. 122.

¹³¹ S. Jędrzejewski, *Rachunek zysków i strat oraz ustalanie wyniku finansowego w spółdzielniach mieszkaniowych – praktyczny aspekt rachunku wyników w spółdzielniach mieszkaniowych*, [w:] Biuletyn Głównego Księgowego, nr 6 (174) z 2013.03.15.

3.2. Zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniach finansowych i niefinansowych spółdzielni mieszkaniowych

Aby określić zakres informacyjny sprawozdań finansowych i niefinansowych sporządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe w praktyce gospodarczej przeprowadzono kilkietapowe badania. W pierwszym etapie wyznaczono kryterium, według którego można podzielić spółdzielnie mieszkaniowe na mikro, małe i większe. Ustawa o rachunkowości narzuca trzy progi podziału, a mianowicie: wartość sumy aktywów, kryterium przychodowe oraz średniorocznego zatrudnienia. Biorąc pod uwagę specyfikę spółdzielni mieszkaniowych uznano, że najbardziej wiarygodną wartością przyjętą do podziału ze względu na wielkość będą osiąganą przez jednostkę przychody netto¹³². Wynika to z tego, że na bieżącą wartość aktywów, oprócz rzeczywistej ilości lokali mieszkalnych będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, kluczowy wpływ ma wiek posiadanych budynków i stopień ich umorzenia oraz ilość wyodrębnionych lokali. Kolejnym etapem badania było wyszukiwanie sprawozdań finansowych i niefinansowych spółdzielni mieszkaniowych zawartych na stronach internetowych, a następnie ich analiza. Znacznym utrudnieniem w tym etapie był fakt, iż nie wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe publikują pełne sprawozdania finansowe. Niektóre ograniczają się jedynie do udostępnienia opinii biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego, bądź bilansu czy rachunku zysków i strat. Często spółdzielnie mieszkaniowe publikują jedynie sprawozdanie z działalności zarządu bądź rady nadzorczej.

Zgodnie z przyjętym kryterium mikrospółdzielnie, których przychody netto nie powinny przekroczyć 3 mln zł w roku obrotowym, powinny sporządzać sprawozdania finansowe w zakresie nie węższym niż określa to załącznik nr 4 do ustawy o rachunkowości, a zatem informację ogólną, informacje uzupełniające do bilansu, bilans oraz rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Jednak większość mikrojednostek nie korzysta z przysługujących im praw do uproszczeń i prezentują rozszerzone sprawozdania finansowe. Bilans oraz rachunek zysków i strat tworzony

¹³² Zob. szerzej N. Franas, *Spółdzielnie mieszkaniowe – definicja i obowiązki sprawozdawcze* [w:] red. P. Kuzaj, M. Urbaszek, *Wybrane problemy rachunkowości finansowej w ujęciu historycznym i współczesnym*, OPUS, Łódź 2018, s. 102-104.

jest najczęściej zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości¹³³, co powoduje, że znaczna ilość pozycji wykazuje wartości zerowe, gdyż nie występują one w tego typu jednostkach. Jedną z analizowanych jednostek, a mianowicie spółdzielnia mieszkaniowa „Gwarek” z Wołomina, która posiada w swoich zasobach 406 mieszkań, a przychody ze sprzedaży netto nie przekraczają 2 mln zł, w sprawozdaniu finansowym prezentuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia oraz rachunek zysków i strat w wariantcie dostosowanym do większych jednostek. Natomiast w bilansie prezentuje wszystkie główne pozycje z załącznika nr 1 do ustawy bez wyszczególnień pozycji wchodzących w ich skład¹³⁴. Takie sprawozdanie finansowe oprócz tego, że jest niezgodne z ustawą o rachunkowości, nie zaspokaja również potrzeb informacyjnych interesariuszy, a poza tym jest zbyt obszerne i nieczytelne, a z jego treści nie można odczytać potrzebnych informacji.

Małe spółdzielnie mieszkaniowe, to te, których przychody ze sprzedaży netto nie przekroczyły 34 mln zł w roku obrotowym. Sprawozdanie finansowe tych jednostek prezentuje nieco szerszy zakres informacyjny, niż mikrospełdzielni i powinno składać się z wprowadzenia do sprawozdania, bilansu, rachunku zysków i strat (w wariantcie porównawczym bądź kalkulacyjnym) oraz dodatkowych informacji i objaśnień. Jednak małe spółdzielnie mieszkaniowe również najczęściej nie korzystają z formy uproszczonej poszczególnych elementów sprawozdania finansowego i prezentują je w formie rozbudowanej, dołączając zestawienie zmian w kapitale własnym, czy rachunek przepływów pieniężnych¹³⁵. Bardzo ciekawe i istotne informacje dla użytkowników sprawozdań finansowych prezentuje mała spółdzielnia mieszkaniowa „Zdrój” w Kamieniu Pomorskim. W informacji dodatkowej przedstawia m. in. strukturę funduszu własnego, a mianowicie wartości funduszy faktycznie występujących w spółdzielniach mieszkaniowych, czyli np. fundusz wkładów budowlanych, mieszkaniowych i zaliczkowych, wskazuje również podział funduszu remontowego na poszczególne bloki wraz ze zwiększeniami i zmniejszeniami,

¹³³ Bilans i rachunek zysków i strat spółdzielni mieszkaniowej „Ordynacka” z Warszawy, <http://smordynacka.pl/wp-content/uploads/2016/05/sprawozdanie-SM-ORDYNACKA-1.pdf> (data wyświetlenia: 19.07.2018 r.).

¹³⁴ Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej „Gwarek” z Wołomina, <http://www.smgwarek.pl/www/images/Gwarek/OGLOSZENIA/k170621/sprawozdanie.pdf> (data wyświetlenia: 19.07.2018 r.).

¹³⁵ Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej „Bolesławianka”: http://www.smbol.pl/137,sprawozdanie_finansowe_2016 (data wyświetlenia: 19.07.2018 r.).

co znacznie zwiększa wartość informacyjną sprawozdania. Spółdzielnia ta stosuje również w informacji dodatkowej odpowiednie nazewnictwo kosztów i przychodów, które nawiązują do działalności tej jednostki, dzięki temu w prosty sposób można odczytać, na co jednostka ponosi koszty i z czego osiąga przychody¹³⁶. Interesujące jest to, że spółdzielnia „Zdrój”, mimo tak ciekawej i przejrzystej informacji dodatkowej, bilans i rachunek zysków i strat sporządziła w oparciu o ustawę o rachunkowości, stosując rozbudowaną formę. Niektóre małe spółdzielnie mieszkaniowe wprowadzają nazwy pozycji występujących w spółdzielniach, jednak jest to rzadki zabieg i najczęściej dotyczy to kapitałów własnych w bilansie. Takim przykładem jest spółdzielnia mieszkaniowa im. gen. Sikorskiego w Koninie, która w bilansie w pasywach, w grupie funduszy własnych wprowadziła pozycje takie jak: fundusz udziałowy, fundusz wkładów mieszkaniowych, fundusz wkładów budowlanych oraz fundusz zasobowy¹³⁷. Interesujące jest to że spółdzielnia ta, sporządzając rachunek zysków i strat w wariantcie dostosowanym do większych jednostek, w swojej informacji dodatkowej zaprezentowała całkiem odmienny układ pozycji niż w prezentowanych rachunku. Podzieliła działalność podmiotu na zasoby mieszkaniowe – GZM oraz pozostałą działalność spółdzielni mieszkaniowej. W części dotyczącej zasobów mieszkaniowych wyszczególniono: przychody z gospodarki na zasobach mieszkaniowych, w których wyodrębniono przychody z GZM oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami za poprzedni rok, a następnie podano koszty działalności zasobami mieszkaniowymi oraz stratę na działalności zasobami mieszkaniowymi, która jest różnicą przychodów i kosztów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Pozostałą działalność spółdzielni mieszkaniowej podzielono na lokale użytkowe oraz pozostałe przychody i koszty. W lokalach użytkowych przedstawiono przychody z najmu i inne, w których wyodrębniono przychody z wynajmu lokali i inne przychody, oraz koszty na lokalach użytkowych a następnie wyliczono zysk na lokalach użytkowych. Pozostałe przychody i koszty podzielono na pozostałe przychody, w których wyodrębniono zyski ze sprzedaży gruntów, przychody operacyjne, przychody finansowe oraz zyski nadzwyczajne, oraz koszty operacyjne, w których zachowano podział na koszty operacyjne i finansowe oraz straty

¹³⁶ Informacja dodatkowa spółdzielni mieszkaniowej „Zdrój” <http://www.smzdroj.pl/sprawozdania2013.html> (data wyświetlenia: 19.07.2018 r.).

¹³⁷ Bilans spółdzielni mieszkaniowej im. gen. Sikorskiego w Koninie, http://smsikorskiego.lm.pl/media_pliki/file/438_fb4gaq_pl_bilans-2017.pdf (data wyświetlenia: 29.07.2018 r.).

nadzwyczajne, następnie przedstawiono zysk z pozostałej działalności. W kolejnej pozycji przedstawiono zysk brutto na pozostałej działalności gospodarczej, obliczony poprzez sumę zysku na lokalach użytkowych oraz zysku na pozostałej działalności. Następnymi pozycjami są podatek dochodowy, zysk netto na pozostałej działalności oraz nadwyżka przychodów nad kosztami na całokształcie działalności spółdzielni, obliczana na podstawie różnicy zysku netto z pozostałej działalności oraz straty na działalności zasobami mieszkaniowymi¹³⁸. Taki układ rachunku zysków i strat jest bardziej dostosowany do specyfiki spółdzielni mieszkaniowej, niż ten zawarty w ustawie o rachunkowości, gdyż zawiera on jedynie występujące w tych jednostkach przychody i koszty, przez co sprawozdanie jest czytelniejsze i nie zawiera zbędnych informacji, które zakłócają istotne informację, a podział na poszczególne segmenty działalności, daje przejrzysty obraz finansowy jednostki.

Większe spółdzielnie mieszkaniowe prezentują najszerszy zakres informacyjny w sprawozdaniach finansowych. Większość badanych jednostek stosowała się do załącznika nr 1 ustawy o rachunkowości. Niektóre z nich w swoich bilansach również wprowadzały specyficzne nazewnictwo funduszy, czyli w funduszach własnych wykazywały fundusze udziałowe, fundusze wkładów budowlanych, wkładów mieszkaniowych oraz fundusz zasobowy¹³⁹. Jedna ze spółdzielni mieszkaniowych w krótkoterminowych rozliczeniach międzyokresowych zaprezentowała takie pozycje jak: nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotyczących GZM, nadwyżka kosztów nad przychodami pozostałej działalności oraz saldo Wn funduszu remontowego, dodatkowo w pasywach - w rozliczeniach międzyokresowych krótkoterminowych wykazała nadwyżkę przychodów nad kosztami GZM oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami z pozostałej działalności¹⁴⁰. Natomiast inna analizowana spółdzielnia mieszkaniowa w długoterminowych rozliczeniach międzyokresowych wykazała pozycję rozliczenia funduszu remontowego nieruchomości - saldo DT, a w krótkoterminowych rozliczeniach międzyokresowych wyszczególniła pozycje takie jak: niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości,

¹³⁸ Dodatkowe informacje i objaśnienia spółdzielni mieszkaniowej im. gen. Sikorskiego w Koninie, http://smsikorskiego.lm.pl/media_pliki/file/440_94vglb_pl_dodatkowe-informacje-do-sprawozdania-2017.pdf (data wyświetlenia: 25.07.2018).

¹³⁹ Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej w Szczecinie, <http://www.ssm-szczecin.pl/sprawozdania-finansowe.html>, (data wyświetlenia: 19.07.2018 r.).

¹⁴⁰ Bilans spółdzielni mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, <https://www.smczuby.pl/sprawozdania-bilans-2016-r/>, (data wyświetlenia 29.07.2018 r.).

rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy oraz pozostałe rozliczenia międzyokresowe.

Biorąc pod uwagę to, iż akty prawne nie określają zasad sporządzania sprawozdań z działalności, spółdzielnie mieszkaniowe przedstawiają bardzo różne informacje i na ogół dostosowane są one do potrzeb informacyjnych użytkowników. W analizowanych sprawozdaniach z działalności, niezależnie od wielkości spółdzielni mieszkaniowych, często powtarzały się informacje dotyczące zasobów mieszkaniowych, a mianowicie liczby mieszkań, z podziałem na różne prawa własności, informacje dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z wyszczególnieniem kosztów i przychodów z tej działalności, sprawy członkowskie spółdzielni mieszkaniowej, czyli liczba członków oraz ich prawa własności, stan majątku spółdzielni mieszkaniowej, koszty przeprowadzonych remontów, planowane przedsięwzięcia na lata następne, windykacja należności z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych oraz użytkowych a także dane dotyczące działalności dodatkowej. Często w sprawozdaniu z działalności prezentowane były informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania finansowego, dotyczące bilansu i rachunku zysków i strat. Jedną z badanych spółdzielni mieszkaniowych, w sprawozdaniu z działalności zaprezentowała podział na sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej, w którym podano skład Rady Nadzorczej, rejestr uchwał Rady Nadzorczej oraz sprawozdanie z działalności komisji rady nadzorczej, następnie sprawozdanie z realizacji uchwał i wniosków przyjętych na walnym zgromadzeniu członków oraz sprawozdanie z działalności zarządu. W tej części zaprezentowano skład zarządu, poniżej informację zarządu na temat przeprowadzonych kontroli w okresie sprawozdawczym, sprawy członkowskie, gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, windykację należności z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, gospodarkę finansową spółdzielni, działalność inwestycyjną spółdzielni mieszkaniowej oraz informację na temat funduszu remontowego. Kolejnymi elementami sprawozdania z działalności były kierunki działalności spółdzielni mieszkaniowej na 2016 rok i lata następne (projekt) oraz projekt uchwał¹⁴¹. Jednak spółdzielnia mieszkaniowa „Kurdańów Nowy” w swoim sprawozdaniu zarządu z działalności skupiła się na informacjach dotyczących przeprowadzanych prac, a mianowicie: montażu wodomierzy, remoncie budynków, opisując dokładnie powód rozpoczęcia działań oraz

¹⁴¹ Sprawozdanie z działalności spółdzielni mieszkaniowej „Perspektywa” w Łomży, <http://smperspektywa.pl/images/smperspektywa/pliki/Sprawozdanie2015r.pdf>, (data wyświetlenia: 06.08.2018r.).

których budynków dotyczą. Następnie przedstawiono „zagadnienia członkowsko- mieszkaniowe”, opisując w nich m. in. z czego wynikają zmiany w strukturze członkowskiej, sposób komunikacji między organami spółdzielni, a interesantami oraz ich obsługę. Kolejnym elementem jest sprawozdanie z działalności pozostałej, a mianowicie Domu Kultury. W tej części wyszczególniono wszystkie przedsięwzięcia stałe, okazjonalne sezonowe, których podjęta się spółdzielnia mieszkaniowa¹⁴². Wynika z tego fakt, że spółdzielnie mieszkaniowe dowolnie prezentują dane w sprawozdaniu z działalności, co sprawia, że nie są jednolite i nie da się ich porównać.

Reasumując można stwierdzić, że większość spółdzielni mieszkaniowych przy sporządzaniu sprawozdania finansowego nie stosuje się do regulacji ustawy o rachunkowości, gdyż jest ona dostosowana do jednostek nastawionych na osiąganie zysku z działalności gospodarczej, co jest sprzeczne z głównym celem spółdzielni mieszkaniowych. Większość jednostek wprowadza własne pozycje i nazewnictwo w sprawozdaniach finansowych, tak aby zwiększyć wartość informacyjną tych dokumentów oraz zaspokoić potrzeby informacyjne użytkowników. Należałoby zatem sporządzić wzór sprawozdania finansowego specjalnie dla tych jednostek, aby zwiększyć możliwość porównywalności działalności tych jednostek oraz aby było ono prostsze w użytkowaniu.

3.3. Obligatoryjny zakres informacyjny sprawozdań finansowych i niefinansowych wspólnot mieszkaniowych

Zdania na temat prowadzenia ksiąg rachunkowych przez wspólnoty mieszkaniowe są podzielone. Z jednej strony uważa się, że wspólnoty mieszkaniowe podlegają ustawie o rachunkowości¹⁴³ i powinny prowadzić księgi rachunkowe, a z drugiej strony uważa się, że wspólnoty mieszkaniowe podlegają ustawie o własności lokali i w związku z tym powinny prowadzić pozabilansową ewidencję kosztów. Odmienne stanowiska spowodowane głównie różnicą interpretowania Ustawy o rachunkowości. W artykułach poświęconych wspólnotom mieszkaniowym można spotkać zdanie, że wspólnoty mieszkaniowe „obowiązane są bezwzględnie do prowadzenia ksiąg rachunkowych na pod-

¹⁴² Sprawozdanie zarządu z działalności spółdzielni mieszkaniowej „Kurdańów Nowy”, http://www.kurdwanownowy.pl/pliki/218a_Sprawozdaniezarządu.pdf (data wyświetlenia: 06.08.2018r.).

¹⁴³ Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 1994 r., nr 121, poz. 591), zwana dalej ustawą o rachunkowości.

stawie art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z o rachunkowości (...). Należy zwrócić uwagę na fakt, że wspólnoty mieszkaniowe jako jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej podlegają pod przepisy Ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, a podatnicy CIT w myśl art. 9 ust. 1 tej ustawy są zobligowani do prowadzenia ewidencji rachunkowej zgodnie z ustawą o rachunkowości. Ten zapis stanowi niezbity argument przemijający za koniecznością stosowania się przez wspólnoty mieszkaniowe do zapisów” ustawy o rachunkowości¹⁴⁴. Podobnie uważa inny autor, który w swoim artykule pisze, że ustawa o rachunkowości „określa w art. 2 podmioty zobowiązane do stosowania tej ustawy. Wśród nich, w ust. 1 pkt 5, wymienione zostały jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, z wyjątkiem spółek, o których mowa w pkt 1 i 2. Wobec wątpliwości co do statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej SN w składzie 7 sędziów podjętą 21.12.2007 r. uchwałę (III CZP 65/07), w której stwierdził, że wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej (ułomną osobą prawną). Uchwała ta ma moc zasady prawnej. Jeżeli więc wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, to na mocy art. 2 ust. 1 pkt 5 uor powinna prowadzić księgi rachunkowe oraz sporządzać sprawozdania finansowe zgodnie z zasadami wynikającymi z tej ustawy”¹⁴⁵. W analizowanych źródłach można odnaleźć wyjaśnienie Ministra Finansów, który uważa że wspólnoty mieszkaniowe nie mają narzuconego obowiązku prowadzenia ksiąg rachunkowych, ale mogą prowadzić je dobrowolnie. Dodatkowo Ministerstwo wskazało, że w przypadku prowadzenia ksiąg rachunkowych i sporządzaniu sprawozdań finansowych zgodnie z Ustawą o Rachunkowości, wspólnoty mieszkaniowe mogą stosować uproszczenia zgodnie z przepisami dla jednostek mikro¹⁴⁶. Z kolei NSA odnosi się do postanowienia art. 29 ust. 1 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali „zarząd lub zarządca, któremu powierzono zarządzanie nieruchomością wspólną, jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej określonej przez wspólnotę mieszkaniową ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosz-

¹⁴⁴ <http://emieszkanie.pl/blog/czy-sprawozdawczosc-finansowa-wspolnot-mieszkaniowych-podlega-pod-przepisy-ustawy-o-rachunkowosci#.Wm8Kq6jibDd>.

¹⁴⁵ https://rachunkowosc.com.pl/sprawozdanie_finansowe_wspolnoty_mieszkaniowej.

¹⁴⁶ Gazeta Podatkowa nr 46 (1191) z dnia 8.06.2015.

tów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej¹⁴⁷. Według innego autora „zarząd lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określonej przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Powszechnie przyjmuje się, że wspólnoty mieszkaniowe nie mają obowiązku prowadzenia ksiąg zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości i każda wspólnota powinna sama określić zasady oraz sposób prowadzenia tej ewidencji w uchwale podjętej w tej sprawie przez właścicieli lokali¹⁴⁸. Według autora wspólnoty mieszkaniowe zobowiązane są do prowadzenia ewidencji pozaksięgowej, ale mają możliwość dodatkowo prowadzić księgi rachunkowe w celu prawidłowego rozliczenia z właścicielami lokali. Takie samo stanowisko zajmują autor artykułu o prowadzeniu ewidencji wspólnot mieszkaniowych „wspólnota mieszkaniowa jest obowiązana prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Ustawa o własności lokali nie określa sposobu prowadzenia ewidencji przez wspólnotę mieszkaniową. Sposób prowadzenia tej ewidencji wspólnota mieszkaniowa ustala we własnym zakresie¹⁴⁹. M. Karwowski uważa, że wspólnoty mieszkaniowe podlegają przepisom ustawy o własności lokali, które „nakładają na zarząd lub zarządcę nieruchomości wspólnej, prowadzenie dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencję pozaksięgową: kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie kosztów zarządu, rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej¹⁵⁰. Można znaleźć również stanowisko, gdzie wspólnota mieszkaniowa ma możliwość dokonania wyboru „Wspólnota może zdecydować, że jej ewidencja przychodów i kosztów będzie prowadzona w sposób pozaksięgowy. Wówczas powinna określić jak ta ewidencja ma wyglądać. Może też zdecydować, że będą prowadzone księgi rachunkowe, np. na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla jednostek niebędących

¹⁴⁷ https://rachunkowosc.com.pl/sprawozdanie_finansowe_wspolnoty_mieszkaniowej.

¹⁴⁸ Gazeta Podatkowa nr 46 (1191) z dnia 8.06.2015.

¹⁴⁹ http://www.zarzaczy.com.pl/wspolnota_mieszkaniowa/ewidencja-prowadzona-przez-wspolnote-mieszkaniowa/3081.html.

¹⁵⁰ <http://ksiegowosc.infor.pl/abc/64655,Ewidencja-pozaksięgowa-wspolnoty-mieszkaniowej-powstalej-ze-spoldzielni.html>.

spółkami handlowymi, nieprowadzącymi działalności gospodarczej. W razie prowadzenia ksiąg rachunkowych w sposób uproszczony, określony w wymienionym rozporządzeniu, należy określić dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości¹⁵¹. W analizowanych przypadkach nie można spotkać, przepisów które by tego zakazywały. Podobne stanowisko zajmuje E. Śleszyńska, która twierdzi, że wspólnoty mieszkaniowe same decydują jak prowadzić rachunkowość we wspólnotach mieszkaniowych, przyjmując zasady jej prowadzenia w formie właściwej, duża wspólnota w drodze uchwały zaś mała wspólnota poprzez jej przyjęcie przez właścicieli lokali¹⁵².

Z przytoczonych stanowisk wynika, że zdania na temat prowadzenia ksiąg rachunkowych przez wspólnoty mieszkaniowe są podzielone. Jednak nie ma przeszkód, żeby wspólnoty mieszkaniowe prowadziły zarówno księgi rachunkowe zgodnie z ustawą o rachunkowości jak i ewidencję pozabilansową zgodnie z ustawą o własności lokali. Zarówno ewidencja księgowa jak i pozaksięgowa wspólnot mieszkaniowych powinny być prowadzone odrębnie dla każdej wspólnoty, „muszą też zapewniać dane niezbędne do oceny prowadzonej działalności, sporządzania deklaracji podatkowych, a także do dokonywania wpłat i wypłat gotówkowych za pośrednictwem rachunku bankowego”¹⁵³. Wobec tego wspólnoty mieszkaniowe zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości powinny przyjąć zakładowy plan kont, który umożliwi prowadzenie ksiąg rachunkowych.

3.4. Zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniach finansowych i niefinansowych wspólnot mieszkaniowych w praktyce gospodarczej

Przeprowadzone badania pozwalają stwierdzić, że sprawozdania finansowe sporządzane przez wspólnoty mieszkaniowe nie spełniają warunków ustawy o rachunkowości, według której sprawozdanie finansowe składa się z trzech podstawowych elementów: bilansu, rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej. Poddano analizie cztery losowo wybrane sprawozdania finansowe wspólnot mieszkaniowych, funkcjonujących na terenie Łodzi. W pierwszym

¹⁵¹ Gazeta Podatkowa nr 31 (863) z dnia 16.04.2012.

¹⁵² <http://www.wspolnotamieszkaniowa.pl/aktualnosci/o-ewidencji-rachunkowej-we-wspolnocie-mieszkaniowej/191.html>.

¹⁵³ *ibidem*.

analizowanym sprawozdaniu finansowym z działalności wspólnoty mieszkaniowej za rok 2017 można zauważyć, że zostało ono podzielone na cztery grupy. W pierwszej z nich przedstawiono rozliczenie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością oraz realizację planu w zakresie wydatków na koszty zarządu za rok 2017, w której ukazano ogólną powierzchnię wspólnoty mieszkaniowej, przychody ogółem – na które składają się niewykorzystane środki z 2016 roku, płatności z tytułu zaliczki na koszty zarządu, pożytki i inne przychody z uwzględnieniem podatku, gdzie wyodrębniono: wynajem części wspólnej, zwrot za zamalowanie napisów, odsetki od depozytu, pogotowie mieszkaniowe oraz podatek dochodowy od osób prawnych. Dodatkowo w tej części zamieszczono informację odnośnie realizacji planu gospodarczego (por. tabela 4), w którym porównywano pozycje tj.: utrzymanie czystości w nieruchomości, utrzymanie techniczne budynku bez remontów, oświetlenie pomieszczeń wspólnych, ubezpieczenie budynku oraz obsługa bankowa itp. W ostatniej pozycji pierwszej części wykazano wynik finansowy wspólnoty mieszkaniowej.

Tabela 4. Sprawozdanie z realizacji planu gospodarczego za rok 2017

Lp.	Specyfikacja
1	Utrzymanie czystości w nieruchomości (w tym dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja)
2	Utrzymanie techniczne budynku bez remontów, w tym: a) konserwacje b) dozór techniczny c) usługi kominiarskie d) przeglądy gazowe e) pogotowie techniczne f) przegląd 5-letni budowlany g) przegląd elektryczny
3	Oświetlenie pomieszczeń wspólnych
4	Ubezpieczenie budynku
5	Obsługa bankowa, inne koszty
6	Energia, dźwig i hydroformia
7	Dźwig konserwacja
8	Woda gospodarcza
9	Wynagrodzenie administratora
10	Abonament za wodomierz
11	Monitoring
12	Odczyt wodomierzy
13	Podatek od nieruchomości
14	Razem

Źródło: Opracowanie własne.

Drugą część analizowanego sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej stanowi sprawozdanie z realizacji planu gospodarczego

w zakresie wydatków na koszty remontowe w roku 2017. Podzielono je na pięć elementów. Pierwszy z elementów wypełnia sprawozdanie z przychodów finansowych, w tym: zaliczki wpłacone w 2017 oraz niewykorzystane środki z 2016 r., kolejnym elementem raportu jest realizacja planu gospodarczego za rok 2017, w skład którego zalicza się m.in. drobne naprawy, wykonanie dokumentacji projektowej do wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych, czy zużycie wody na potrzeby remontowe. Kolejne elementy to podsumowanie przychodów, kosztów oraz wynik finansowy wspólnoty mieszkaniowej. Trzecią częścią sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej jest plan gospodarczy na rok 2018 w zakresie kosztów zarządu (por. tabela 5). W tej części wyszczególniono także proponowaną zaliczkę eksploatacyjną, nadwyżkę z 2017 roku oraz planowane przychody ogółem na 2018 rok. W ostatniej części przedstawiono plan gospodarczy w zakresie kosztów remontowych na rok 2018, gdzie przedstawiono planowane remonty, planowaną wysokość zaliczki remontowej oraz nadwyżkę z remontu z 2017 roku.

Tabela 5. Plan gospodarczy w zakresie kosztów zarządu na rok 2018

Lp.	Specyfikacja
1	Utrzymanie czystości w nieruchomości (w tym dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja)
2	utrzymanie techniczne budynku bez remontów, w tym: a) konserwacje b) dozór techniczny c) usługi kominiarskie, przegląd i czyszczenie d) przeglądy gazowe e) pogotowie techniczne
3	Oświetlenie pomieszczeń wspólnych
4	Inne koszty finansowe (ubezpieczenie budynku)
5	Obsługa bankowa
6	Wynagrodzenie administratora
7	Monitoring
8	Woda gospodarcza
9	Dźwig konserwacja
10	Energia dźwig i hydrofornia
11	Abonament za wodomierz
12	Odczyt wodomierzy
	Razem

Źródło: Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej w Łodzi.

Kolejne analizowane sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej za rok 2017 podzielone zostało również na dwie części. W sprawozdaniu tym przedstawiono powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych dla każdego bloku oddzielnie. Pierwsza część sprawozdania finansowego dotycząca kosztów

utrzymania nieruchomości wspólnej przedstawia fundusz eksploatacyjny przeznaczony na bieżące koszty zarządzania budynkiem oraz fundusz remontowy przeznaczony na remonty i modernizacje. Fundusz eksploatacyjny został podzielony na przychody, w których ujęto takie pozycje jak różnica na wodomierzu głównym, podatek CIT, naliczenia na fundusz eksploatacyjny i odsetki bankowe oraz na koszty, w których wyszczególniono wynagrodzenie zarządcy, koszty finansowe, ubezpieczenie budynku, koszty bankowe oraz utrzymanie techniczne. Fundusz remontowy podzielony został na przychody, na które składają się rozliczenia właścicieli oraz na koszty, w których zostały wydzielone remonty i inwestycje. Drugą część sprawozdania stanowi zestawienie kosztów utrzymania lokali rozliczanych przez wspólnotę, w którym wyodrębniono koszty: dostawy ciepła, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości, a dodatkowo w sprawozdaniu tym wykazano zaliczkę na podatek dochodowy. Wszystkie koszty zostały rozdzielone na poszczególne budynki.

W trzecim analizowanym sprawozdaniu wspólnoty mieszkaniowej za 2017 rok, wyodrębniono pięć segmentów. W pierwszym z nich wyszczególniono rozliczenie zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, w kolejnej części przedstawiono gospodarowanie funduszem remontowym, a w trzeciej części rozliczenie kosztów na pokrycie kosztów powstałych w lokalach. Trzy pierwsze części sprawozdania finansowego zostały podzielone na zaliczki i przychody oraz poniesione koszty. W dwóch ostatnich pozycjach sprawozdania wyszczególniono wyniki finansowe wspólnoty mieszkaniowej oraz gospodarowanie środkami pieniężnymi.

Ostatnie przeanalizowane sprawozdanie finansowe za 2015 rok jest najobszerniejsze z wybranych i podzielono je na sześć części. W pierwszej części zostały zaprezentowane uchwały podjęte w 2015 roku, następna część została zatytułowana jako rozliczanie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na którą składa się z rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną w okresie 01.01.2015 – 31.12.2015, realizacji planu gospodarczego na rok 2015 w zakresie wydatków eksploatacyjnych oraz realizacji planu gospodarczego na rok 2015 w zakresie wydatków remontowych. Następnie w sprawozdaniu finansowych przedstawiono rozliczenie pozostałych kosztów ponoszonych wspólnie, w tej części sprawozdania przedstawiono zestawienia faktur składających się na koszty poniesione przez wspólnotę w roku 2015 z tytułu centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dalej z tytułu dostarczenia wody i odbioru ścieków, z tytułu konserwacji dźwigu oraz zestawienie faktur z tytułu wywozu nieczystości stałych. W kolejnej części zamieszczono informację księ-

gową, w której wyszczególniono informację o rozrachunkach z kontrahentami, z właścicielami oraz przedstawiono stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2015 r. Na kolejnych stronach analizowanego sprawozdania finansowego przedstawiono indywidualne rozliczenie właścicieli z wspólnotą mieszkaniową, zamieszczając kartę rozliczeniową i księgową właścicieli lokali. Propozycje do planu gospodarczego za 2016 rok oraz projekty uchwał na 2016 rok przedstawiono w ostatnich pozycjach raportu finansowego wspólnoty.

Na potrzeby badania pozyskano i przeanalizowano bilans wspólnoty mieszkaniowej, w którym wyszczególniono aktywa i pasywa. Pierwsze podzielono na trzy części majątek trwały, w którym wyodrębniono trzy pozycje: wartości niematerialne i prawne, rzeczowy majątek trwały i finansowy majątek trwały oraz na majątek obrotowy, gdzie znalazły się takie elementy jak: zapasy, należności i roszczenia oraz środki pieniężne. Ostatnią część aktywów stanowią rozliczenia międzyokresowe kosztów. Pasywa podzielono na pięć części. Fundusze własne podzielono na fundusz remontowy i wynik finansowy, kolejną pozycją pasywów są rezerwy, dalej zobowiązania długoterminowe, w których wyszczególniono kredyty długoterminowe, następnie przedstawiono zobowiązania krótkoterminowe, gdzie wyróżniono zobowiązania wobec właścicieli, kontrahentów, pozostałe zobowiązania oraz kredyty i pożyczki. Ostatnią część pasywnej strony bilansu stanowią rozliczenia międzyokresowe. Pomimo, że jest to prosty i przejrzysty bilans, nie spełnia on potrzeb informacyjnych użytkowników sprawozdań finansowych wspólnot mieszkaniowych.

Z przeprowadzonej analizy sprawozdań finansowych wspólnot mieszkaniowych wynika, że każde z nich, składa się z różnych elementów, jednak nie wszystkie zawierają bilans oraz rachunek zysków i strat. Niewiele wspólnot mieszkaniowych sporządza bilanse, jednak w przypadkach, w których się on pojawia zawiera zbyt ogólne dane i nie wykazuje szczegółowych informacji o sytuacji finansowej i majątkowej wspólnoty mieszkaniowej. Z wcześniejszych rozważań wynika, że wspólnoty mieszkaniowe powinny sporządzać sprawozdania finansowe zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości, co oznacza, że muszą mieć określoną strukturę. Analizowane raporty finansowe mogą stanowić sprawozdania zarządu lub sprawozdania z działalności, jednak nie można ich nazwać sprawozdaniem finansowych wspólnot mieszkaniowych, a w ten właśnie sposób bywają określane.

Rozdział 4

Proponowany zakres ujawnień informacji finansowej i nie-finansowej spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych

4.1. Zakres informacyjny sprawozdania z działalności

Na podstawie przeprowadzonych badań podmiotów mieszkaniowych zaproponowano ich podział na mikro, małe i duże jednostki. Kryterium podziału stanowi liczba mieszkań wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych. Za jednostki mikro można uznać te, które w swoich zasobach posiadają mniej niż 500 mieszkań, natomiast małe zarządzają od 500 do 5666 mieszkaniem. Jeżeli ilość mieszkań przekroczy 5666, jednostkę można zaliczyć do dużych. Założenia te zostały wysunięte na podstawie przychodów netto ze sprzedaży zgodnie z ustawą o rachunkowości¹⁵⁴.

Pomimo, iż podmioty mieszkaniowe nie mają obowiązku sporządzania sprawozdania z działalności, większość z nich prezentuje je obok sprawozdania finansowego. Na ogół jest ono bardzo obszerne, przez co staje się nieczytelne, a użytkownikowi często trudno znaleźć potrzebne informacje. Zatem aby zwiększyć porównywalność jednostek, należy wprowadzić ogólny wzór zestawienia, które zawierałoby ujednolicony zakres informacyjny dla spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych oraz byłoby łatwiejsze w użytkowaniu, poprzez przedstawianie danych za pomocą tabel i wykresów, dzięki czemu odbiorca w łatwiejszy sposób wyszukałby istotne informacje bez konieczności czytania całego dokumentu.

Sprawozdanie z działalności powinno być podzielone na trzy części, a mianowicie: informacje ogólne, działalność podstawową i działalność pozostałą. W części pierwszej powinny znaleźć się dane dotyczące podmiotu mieszkaniowego, jego nazwa, siedziba, zakres działalności, następnie skład zarządu,

¹⁵⁴ Przyjęto, że średnia wysokość czynszu wynosi 500 zł miesięcznie, zatem:
Mikrojednostka: $3\,000\,000 \text{ zł przychodów} / (500 \text{ zł czynszu} * 12 \text{ miesięcy}) = 500 \text{ mieszkań}$,
Małe jednostki: $34\,000\,000 \text{ zł przychodów} / (500 \text{ zł czynszu} * 12 \text{ miesięcy}) = 5666 \text{ mieszkań}$.

liczbę członków, z podziałem na tytuły posiadanego prawa własności oraz zmiany tej liczby (por. tabela 6)¹⁵⁵.

Tabela 6. Struktura członków w podmiocie mieszkaniowym

Lp	Treść	Ilość członków	Przyjęci / oraz powstanie członkostwa w r.	Skreśleni / oraz utrata członkostwa wr.
1.	Członkowie ogółem, w tym:			
a.	Członkostwa małżonków			
b.	Zamieszkujący w budynkach stanowiących zasoby jednostki			
c.	Członkowie- osoby prawne i fizyczne posiadający spółdzielcze prawa do lokali użytkowych			
2.	Osoby, nie będące członkami			

Źródło: Opracowanie własne.

Ważną informacją w sprawozdaniu z działalności stanowią uchwały i rozporządzenia przyjęte na zgromadzeniach członków. Jednostki powinny wprowadzić informacje na temat ilości zebrań w ciągu roku oraz sporządzać raport uchwał, które będą uporządkowane chronologicznie z dopiskiem daty i czego dotyczy, gdyż jest to istotne nie tylko dla zarządu, ale i dla mieszkańców. Informację o zatrudnieniu oraz zarobkach pomioty mieszkaniowe powinny wyszczególnić, jeżeli zatrudnienie przekracza 50 osób. Wtedy powinny znaleźć się takie dane jak:

- liczba zatrudnionych z podziałem na pracowników umysłowych i technicznych
- wysokość zarobków brutto z wyszczególnieniem stanowisk, np. Zarząd, Administracja, Sprzątacze, Konserwatorzy (por. tabela 7).

Tabela 7. Struktura zatrudnienia

Wyszczególnienie	Zatrudnieni		Fundusz płac	
	Plan	Wykonanie	Plan (w tys. zł)	Wykonanie (w tys. zł)
Zarząd				
Administracja				
Konserwatorzy				
Sprzątacze				
Razem				

Źródło: Opracowanie własne.

Podmiot mieszkaniowy powinien zawrzeć informacje na temat aktualnego i przewidywanego rozwoju jednostki, z dokładnym opisem podjętych i planowanych działań w zakresie zarówno działalności podstawowej, jak i gospodarczej.

¹⁵⁵ Jeśli jest to istotne dla jednostki mieszkaniowej.

Podmioty mieszkaniowe w swoich sprawozdaniach z działalności powinny też wykazać informację dotyczącą ściągania zadłużenia, która stanowi źródło informacji dotyczącej sprawności funkcjonowania członków jednostki. Zestawienie to powinno prezentować jakie narzędzia prawne zastosowała jednostka, w celu uzyskania zaległości w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe (por. tabela 8).

Tabela 8. Narzędzia prawne użyte w stosunku do dłużników

Treść	Rok 200X			Rok 20X1		
	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Ogółem
Wzwanienia do zapłaty						
Splata zaległości w ratach (na podstawie zawartych porozumień i zobowiązań)						
Wnoszenie spraw do sądu o wydanie nakazu zapłaty						
Kierowanie do Komornika tytułów egzekucyjnych						
Występowanie do Sądu o wydanie wyroków egzekucyjnych						
Posiadane wyroki eksmisyjne na koniec okresu sprawozdawczego, w tym: wyroki lokalem socjalnym						

Źródło: Opracowanie własne.

W działalności podstawowej, podmioty mieszkaniowe powinny prezentować informacje dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Na początku powinna wskazać, ile zasobów posiada jednostka, o jakiej powierzchni użytkowej oraz wyszczególnić prawa własnościowe lokali¹⁵⁶ (por. tabela 9).

Tabela 9. Struktura zasobów mieszkaniowych w podmiocie mieszkaniowym

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość	Wsk %	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wsk %
1.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu				
2.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu				
3.	Odrębna własność lokalu				
	Ogółem				

Źródło: Opracowanie własne.

Następnie należałoby wyszczególnić koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, które można podzielić na koszty zależne i niezależne od jednostki mieszkaniowej. Do kosztów niezależnych można byłoby zaliczyć koszty zużycia ciepłej wody, podgrzania wody, zużycia gazu, koszty ogrzewania, wywozu śmieci a także podatki i opłaty lokalne, natomiast w kosztach zależnych można wyszczególnić koszty eksploatacyjne nieruchomości i utrzy-

¹⁵⁶ Jeśli jest to istotne dla jednostki mieszkaniowej.

mania mienia jednostki oraz odpis na fundusz remontowy (por. tabela 10). Zestawienie to zobrazuje, ile wynoszą poszczególne koszty i jak zmieniły się one w porównaniu z rokiem poprzednim.

Tabela 10. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi

Wyszczególnienie	Wykonanie kosztów 200X R.		Wykonanie kosztów w 20X1r.		Koszt 1m ² p.u.	
	Koszty poniesione	% udział w kosztach ogółem	Koszty poniesione	% udział w kosztach ogółem	20X1 r.	200X r.
Koszty ogółem						
1. Koszty niezależne, w tym:						
Koszty zużycia zimnej wody						
Koszty ogrzania wody						
Koszty zużycia gazu						
Koszty ogrzewania						
Koszty wywozu śmieci						
Podatki i opłaty lokalne						
2. Koszty zależne						

Źródło: Opracowanie własne.

Koszty, których wartość w znacznym stopniu zmieniła się w bieżącym roku powinny zostać szczegółowo opisane, z czego wynika zmiana, co na to wpłynęło. W tej części jednostki powinny przedstawić plany remontowe na dany rok, w których konieczne byłoby wyszczególnienie rodzaju wykonywanych prac, planowanej wartości a także stopnia ich wykonania (por. tabela 11).

Tabela 11. Plan remontów i jego wykonanie za ...r.

Lp.	Rodzaj wykonywanych prac	Jednostka miary (klatka, mieszkanie, m ²)	Plan na ...r.		Wykonanie zar.	
			Ilość	Wartość	Ilość	Wartość
1.						
	Ogółem:					

Źródło: Opracowanie własne.

Można przedstawić również planowane remonty na rok następny, co pozwoli członkom zarządu rozsądnie gospodarować środkami pieniężnymi, tak aby plany remontowe w przyszłym roku zostały zrealizowane. Takie zestawienie spełniłoby przede wszystkim ważną rolę opiniotwórczą i konsultacyjną (por. tabela 12).

Tabela 12. Plan remontów na rok następny

Lp.	Rodzaj wykonywanych prac	Jednostka miary (klatka, mieszkanie, m ²)	Plan na rok następny	
			Ilość	Wartość
1.				
	RAZEM ROBOTY PLANOWANE			
1....	Roboty niezaplanowane			
	OGÓŁEM:			

Źródło: Opracowanie własne.

W działalności podstawowej spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe powinny wykazać również plan eksploatacji za dany rok, w którym można wykazać m. in. Eksploatację lokali mieszkalnych oraz użytkowych, garaży, ciepło dla celów ciepłej i zimnej wody oraz koszty administracyjne. Plan działalności eksploatacyjnej pełni głównie funkcję informacyjną (por. tabela 13).

Tabela 13. Plan działalności eksploatacyjnej na rok następny zgodnie z Uchwałą... .. z dnia... .. r.

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik na działalności
Eksploatacja lokali mieszkalnych			
Eksploatacja lokali użytkowych			
Eksploatacja garaży			
Ciepło dla celów c.o.			
Ciepło dla celów z.w.			
Koszty działu administracji			
Koszty ogólne			
Koszty społeczno – wychowawcze			
Koszty i przychody operacyjne			
Koszty i przychody finansowe			
OGÓŁEM:			

Źródło: Opracowanie własne.

Jeżeli jednostka mieszkaniowa prowadzi działalność dodatkową, powinna przedstawić wszystkie informacje z nią związane w III części sprawozdania z działalności. Najpierw powinna przedstawić na czym polega ta działalność. Następnie należałoby opisać strukturę lokali użytkowych (por. tabela 14).

Tabela 14. Ilość lokali użytkowych oraz dzierżawy gruntów i ich powierzchnia

Lokale użytkowe według stanu na dzień						
Wyszczególnienie	Ilość			Powierzchnia użytkowa		
	Ogółem	Wbudowane	Wolnostojące	Ogółem	wbudowane	wolnostojące
Ogółem lokale użytkowe (bez dzierżawy gruntów i bez garaży)						
W tym:						
Faktycznie w najmie						
Na potrzeby własne						
Własnościowe prawa do lokalu użytkowego						
Lokale użytkowe stanowiące własność Skarbu Państwa w zarządzie						
Lokale użytkowe do wynajęcia						
INNE						
Dzierżawa gruntów						
Garaże						

Źródło: Opracowanie własne

Istotną informacją dla zarządu są koszty związane z lokalami użytkowymi, a mianowicie koszty niezależne, do których można zaliczyć koszty zużycia ciepłej wody, podgrzania wody, zużycia gazu, koszty ogrzewania, wywozu śmieci a także podatki i opłaty lokalne, oraz koszty zależne, czyli koszty eks-

ploatacyjne nieruchomości i utrzymania mienia jednostki oraz odpis na fundusz remontowy (por. tabela 15).

Tabela 15. Koszty lokali użytkowych.

Wyszczególnienie	Wykonanie kosztów 200X R.		Wykonanie kosztów w 20X1r.		Koszt 1m ² p.u.	
	Koszty poniesione	% udział w kosztach ogółem	Koszty poniesione	% udział w kosztach ogółem	20X1 r.	200X r.
Koszty ogółem						
1. Koszty niezależne, w tym:						
Koszty zużycia zimnej wody						
Koszty ogrzania wody						
Koszty zużycia gazu						
Koszty ogrzewania						
Koszty wywozu śmieci						
Podatki i opłaty lokalne						
2. Koszty zależne od pomiotu mieszkaniowego, w tym:						
Koszty eksploatacyjne						
Odpis na fundusz remontowy						

Źródło: Opracowanie własne.

Podmioty mieszkaniowe mogą uzyskiwać przychody również m. in. ze świadczonych usług, udostępniania powierzchni dachowej bądź ściany budynków na reklamy. W zależności od rodzaju dochodu jednostka powinna sporządzić zestawienie, w którym przedstawiłaby rodzaj działalności wraz z uzyskiwanymi przychodami, ponoszone koszty oraz wynik z tej działalności (por. tabela 16).

Tabela 16. Działalności pozostałe

LP	Rodzaje działalności	Przychody	Koszty	Wynik
1.	Pożytki z nieruchomości			
a.	Powierzchnie dachowe			
b.	Reklama na budynkach			
	Razem pożytki z nieruchomości			
2.	Mienie jednostki, w tym dzierżawy, reklamy, lokale użytkowe			
	Razem mienie jednostki			
3.	Usługi inne			
a.	Zarządzanie zasobami obcymi			
b.	Obsługa ubezpieczeń czynszu			
c.	Usługi lokatorskie			
	Razem usługi inne			
4.	Inne			
...				
	Wynik netto do podziału			

Źródło: Opracowanie własne.

Zaproponowany układ sprawozdania z działalności przedstawia najważniejsze informacje służące do zarządzania spółdzielnią lub wspólnotą mieszkaniową, oraz nie dopuszcza do prezentacji zbyt dużej ilości nieistotnych danych i sporządzaniu zbyt obszernego i nieczytelnego sprawozdania. Oczywiście układ ten jest propozycją ogólną, natomiast spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe powinny dostosować zaprezentowane propozycje do swojej specyfiki działalności oraz potrzeb informacyjnych.

4.2. Proponowany zakres ujawnień w bilansie

Aby sprawozdanie finansowe spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych było zrozumiałe i czytelne, a przede wszystkim przydatne i dostarczało jak najwięcej istotnych informacji powinno być sporządzone w sposób uwzględniający szczególny charakter tych jednostek. Analizując sprawozdania finansowe zauważono, że na ogół prezentuje się w nich informacje w sposób bardzo obszerny, wyszczególniając w nich wiele informacji finansowych zbędnych w zarządzaniu spółdzielnią lub wspólnotą mieszkaniową, zaciemniając przez to istotne dane. Użytkownikowi takiego sprawozdania jest trudno ocenić efektywność zarządzania zasobami mieszkaniowymi i tego, czy jednostka w pełni realizuje swój cel, jakim jest zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców w sposób optymalny. Wynika to z tego, że, dane związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz te związane z działalnością gospodarczą prezentowane są w ujęciu syntetycznym, bez wyodrębnienia poszczególnych segmentów działalności.

Odpowiednie sprawozdanie finansowe powinno zawierać tylko takie informacje, by każdy użytkownik mógł bez problemów z niego skorzystać, czyli powinno dostarczać wszystkich niezbędnych informacji dotyczących spółdzielni lub wspólnot mieszkaniowych, a dane w nim zawarte powinny być jasno i czytelnie przedstawione. Wobec tego sprawozdanie finansowe powinno zawierać rozszerzony o wymagane informacje bilans oraz szczegółowy rachunek zysków i strat, a także dokładną informację dodatkową, a nieistotne informacje powinny zostać pominięte.

Bilans i rachunek zysków i strat mikrojednostek sporządzany na podstawie ustawy o rachunkowości przedstawia ogólne informacje dotyczące spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych. Aby zharmonizować zakres informacji prezentowanej w sprawozdaniu finansowym dla mikrospółdzielni lub mikrowspólnot mieszkaniowych należałoby dotączyć do ustawy o rachunkowości załącznik, w którym przedstawiono by odpowiednio skonstruowany bilans,

rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową. Proponowany bilans powinien się dzielić na aktywa i pasywa. Aktywa powinny składać się z dwóch grup: aktywa trwałe i obrotowe. W pierwszej grupie powinny zostać wyszczególnione wartości niematerialne i prawne, które zawierałyby trzy pozycje: licencje na programy komputerowe, programy komputerowe oraz inne wartości niematerialne i prawne. Następnym składnikiem aktywów trwałych powinny być rzeczowe aktywa trwałe, a w nich powinny być wyodrębnione: środki trwałe¹⁵⁷, środki trwałe w budowie i zaliczki na środki trwałe. Należności długoterminowe stanowiłyby kolejny składnik majątku trwałego, zawierając rozliczenie z tytułu kredytów i pożyczek oraz odsetki. Kolejną pozycję stanowiłyby inwestycje długoterminowe, które wyszczególniałyby tylko udzielone pożyczki. Ostatnimi składnikami aktywów trwałych byłyby długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, wyszczególniając między innymi prace remontowe rozliczane w czasie. Kolejną grupę, czyli aktywa obrotowe rozpoczynałyby zapasy, w których można byłoby zaprezentować wartość materiałów remontowych oraz konserwacyjnych. Dalej należałoby zaprezentować należności krótkoterminowe z tytułu wynajmu lokali, zbycia lokali mieszkalnych, opłat eksploatacyjnych oraz z tytułu odsetek z tytułu nieterminowego płacenia czynszu. Trzecią pozycję stanowiłyby inwestycje krótkoterminowe, a w nich udzielone pożyczki, rozliczenia z lokatorami, lokaty oraz środki pieniężne. Ostatnią pozycję aktywów obrotowych tworzyłyby krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w których można by wyszczególnić pozycje takie jak: prenumeraty, odsetki od lokat czy rozliczenie kosztów jednostki mieszkaniowej. Pasywa również powinny być podzielone na dwie podstawowe grupy: fundusz własny oraz zobowiązania i rezerwy. Kapitał (fundusz) własny składałby się z ośmiu pozycji takich jak fundusz podstawowy, fundusz zasobowy, fundusz remontowy, fundusz świadczeń socjalnych, wynik z lat ubiegłych, wynik netto oraz odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wartość ujemna). Kolejną część pasywnej strony bilansu stanowiłyby zobowiązania i rezerwy na zobowiązania. W rezerwach można byłoby wyróżnić dwie pozycje: rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na remonty. Zobowiązania długoterminowe wyszczególniałyby kredyty mieszkaniowe natomiast zobowiązania krótkoterminowe zawierałyby pięć składników, czyli zobowiązania z tytułu opłat eksploatacyjnych, spłat kredytu, prac remontowych, podatków, a na

¹⁵⁷ W których zostałyby wyszczególnione grunty, budynki i lokale, urządzenia techniczne (w tym sprzęt komputerowy) środki transportu oraz inne środki trwałe.

ostatniej pozycji wykazano by inne zobowiązania krótkoterminowe. Rozliczenia międzyokresowe stanowiłyby ostatnią pozycję pasywów. Stronę aktywów i pasywów kończyłoby podsumowanie wszystkich składników (por. tabela 17). Zastosowanie tego modelu bilansu wiąże się z wprowadzeniem zmian legislacyjnych.

Tabela 17. Proponowany zakres informacyjny bilansu wspólnoty mieszkaniowej

WYSZCZEGÓLNIENIE
AKTYWA
A. AKTYWA TRWAŁE
I. Wartości niematerialne i prawne a) Licencje na programy komputerowe, b) Programy komputerowe, c) Inne WNIP II. Rzeczowe aktywa trwałe a) Środki trwałe Grunty, budynki i lokale, urządzenia techniczne, w tym sprzęt komputerowy, środki transportu, Inne środki trwałe, b) środki trwałe w budowie, c) zaliczki na środki trwałe III. Należności długoterminowe a) rozliczenie z tytułu kredytów i pożyczek, b) odsetki IV. Inwestycje długoterminowe a) udzielone pożyczki V. Długoterminowe rozliczenie międzyokresowe a) prace remontowe rozliczane w czasie b) prace montażowe rozliczane w czasie
B. AKTYWA OBROTOWE
I. Zapasy a) materiały remontowe b) materiały konserwacyjne II. Należności krótkoterminowe a) z tytułu wynajmu lokali b) z tytułu opłat eksploatacyjnych c) z tytułu odsetek z tytułu nieterminowych opłat za czynsz d) z tytułu zbycia lokali mieszkalnych e) inne należności III. Inwestycje krótkoterminowe a) udzielone pożyczki, b) rozliczenia z lokatorami, c) lokaty, d) środki pieniężne IV. Krótkoterminowe rozliczenie międzyokresowe a) prenumeraty, b) odsetki od lokaty, c) rozliczenie kosztów zimnej wody, d) rozliczenie kosztów eksploatacji, e) rozliczenie zużycia energii cieplnej
AKTYWA RAZEM
PASYWA
A. Kapitał własny
I. Fundusz podstawowy

II. Fundusz zasobowy
III. Fundusz remontowy
IV. Fundusz mieszkaniowy
V. Fundusz świadczeń socjalnych
VI. Wynik z lat ubiegłych
VII. Wynik netto
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wartość ujemna)
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA
I. Rezerwy
a) z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
b) rezerwy na remonty
II. Zobowiązania długoterminowe
a) kredyty mieszkaniowe
III. Zobowiązania krótkoterminowe
a) z tytułu opłat eksploatacyjnych,
b) z tytułu spłaty kredytu,
c) z tytułu prac remontowych
d) z tytułu podatków
e) inne zobowiązania krótkoterminowe
IV. Rozliczenia międzyokresowe
PASYWA RAZEM

Źródło: Opracowanie własne.

Małe oraz duże spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe jako jednostki większe od mikrojednostek powinny przedstawiać w bilansie większy zakres informacyjny niż jednostki mikro. Wynika to z tego, że osiągają one większe przychody oraz posiadają większe zasoby i co powoduje, że sprawozdanie powinno być bardziej rozbudowane, aby przedstawiać kompletne informacje, które zaspokajałyby potrzeby interesariuszy. Bilans ten powinien prezentować poszczególne składniki majątkowe w podziale na działalność podstawową i zarobkową (por. Ilustracja 17).

Bilans większej spółdzielni i wspólnoty mieszkaniowej			
Aktywa		Pasywa	
Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Kapitał własny	Rezerwy i zobowiązania
Aktywa trwałe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi	Aktywa obrotowe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz z działalnością gospodarczą		
Aktywa trwałe związane z działalnością gospodarczą			
Aktywa trwałe razem			

Ilustracja 17. Propozycja bilansu dla większej spółdzielni i wspólnoty mieszkaniowej

Źródło: Opracowanie własne.

W majątku trwałym związanym z gospodarką zasobami mieszkaniowymi jednostka mogłaby wprowadzić podział na: wartości niematerialne i prawne, rzeczowe aktywa trwałe, należności długoterminowe oraz długoterminowe rozliczenia międzyokresowe. W związku z tym, że wartości niematerialne i prawne w spółdzielni i wspólnocie mieszkaniowej są mało znaczącym składnikiem, zatem nie powinien istnieć obowiązek wyodrębniania poszczególnych elementów tych aktywów, chyba, że jednostki uznałyby je za istotne. W prezentacji aktywów trwałych kluczowe jest to, aby wyodrębnione zostały środki trwałe wykorzystywane w gospodarce zasobami mieszkaniowymi od tych, które są wykorzystywane w działalności gospodarczej. Z przeprowadzonych badań wynika, że wyodrębnienie takie jest dosyć istotne dla użytkowników sprawozdań finansowych. Z tego powodu proponuje się, aby w bilansie istniał podział rzeczowych aktywów trwałych na środki trwałe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i niezwiązanych z tą działalnością. W pierwszej grupie należałoby prezentować: grunty, zasoby mieszkaniowe, inne środki trwałe, oraz środki trwałe w budowie. Jeżeli jednostka mieszkaniowa uważa to za istotne powinna również w grupie określonej jako inne środki trwałe, wyszczególnić takie pozycje jak np. kotłownie, magazyny, pomieszczenia gospodarcze i sprzęt, np. kosiarki, czy ciągniki. W pozycji długoterminowe rozliczenia międzyokresowe powinny być zaprezentowane prace remontowe i modernizacyjne¹⁵⁸, związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, które rozliczane byłyby w czynszu z mieszkańcami w kolejnym roku. Propozycja ta wynika z tego, że zgodnie z przeprowadzonym badaniem są to kluczowe informacje dla użytkowników sprawozdań finansowych. Aby możliwe było zaprezentowanie wszystkich rozliczeń międzyokresowych, to rozliczenia niespełniające powyższego warunku mogłyby być prezentowane w pozycji pozostałe rozliczenia międzyokresowe (por. tabela 18).

¹⁵⁸ Za remont uważa się odtworzenie składnika majątku do poprzedniego stanu, natomiast modernizacja (ulepszenie) zwiększa użyteczność, jakość i wartość środka trwałego.

Tabela 18. Składniki aktywów trwałych związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi

AKTYWA TRWAŁE
A. Aktywa trwałe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi
I. Wartości niematerialne i prawne
II. Rzeczowe aktywa trwałe
a) Środki trwałe
Grunty,
w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów
Zasoby mieszkaniowe
Inne środki trwałe
b) Środki trwałe w budowie związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi
III. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe
Prace remontowe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi
Prace modernizacyjne związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi
Pozostałe długoterminowe rozliczenia międzyokresowe
Aktywa razem

Źródło: Opracowanie własne.

W części B bilansu proponuje się, aby spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe prezentowały majątek trwały związany z działalnością gospodarczą. Na ogół działalność ta stanowi wynajem lokali użytkowych oraz działalność kulturalno-oświatowa, z której członkowie mogą korzystać bezpłatnie. Zatem w aktywach trwałych należy wykazać wartości niematerialne i prawne związane z działalnością inną niż podstawowa, rzeczowe aktywa trwałe, w tym środki trwałe, czyli grunty, lokale użytkowe i inne środki trwałe przeznaczone na działalność gospodarczą, należności i inwestycje długoterminowe oraz długoterminowe rozliczenia międzyokresowe związane z pracami remontowymi i modernizacyjnymi lokali użytkowych (por. tabela 19). Taki podział aktywów trwałych pozwalałby na zaprezentowanie najistotniejszych elementów wykorzystywanych w gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz odrębnie w działalności gospodarczej.

Tabela 19. Składniki majątku trwałego związane z działalnością gospodarczą

B. Aktywa trwałe związane z działalnością gospodarczą	
I. Wartości niematerialne i prawne	
II. Rzeczowe aktywa trwałe	
a) Środki trwałe	
Grunty	
Lokale użytkowe	
b) Środki trwałe w budowie	
III. Należności długoterminowe	
IV. Inwestycje długoterminowe	
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	
Prace remontowe lokali użytkowych	
Prace modernizacyjne lokali użytkowych	
Pozostałe długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	
Aktywa razem	

Źródło: Opracowanie własne.

Ze względu na to, iż w aktywach obrotowych nie wszystkie pozycje można pogrupować na działalność podstawową i zarobkową, autorki proponują, aby aktywa obrotowe wykazać w ujęciu syntetycznym, z wyodrębnieniem w nazewnictwie danych dotyczących poszczególnych działalności.

Zatem pierwszą pozycją wspólną dla obu segmentów działalności powinny być zapasy, w których można byłoby wyodrębnić: materiały remontowe, modernizacyjne i eksploatacyjne. Ważną informacją zarówno dla działalności podstawowej jak i gospodarczej są należności krótkoterminowe, w których proponuje się wyszczególnić następujące pozycje: należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne, należności z tytułu najmu lokali użytkowych oraz pozostałe należności, czyli te należności, których nie można zakwalifikować do wyżej wymienionych pozycji, np. należności z tytułu korzystania z działalności kulturalno-oświatowej, które dotyczą właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali¹⁵⁹. Zaproponowany podział jest zasadny, gdyż dostarczyłby on interesariuszom istotnych informacji o strukturze swoich należności. Kolejną pozycją wspólną dla obu segmentów działalności spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych są inwestycje krótkoterminowe, a mianowicie środki pieniężne na rachunku bankowym, gdyż na ogół posiadają one jeden rachunek bankowy, na który wpływają należności zarówno z działalności gospodarczej jak i pozostałej, dlatego raczej rzadko istnieje możliwość wyod-

¹⁵⁹ Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 4, ust. 4. Ten zakres dotyczyłby jedynie spółdzielni mieszkaniowych, gdyż w przypadku wspólnot mieszkaniowych przepisy nie regulują tego zagadnienia.

rębnienia środków pieniężnych na segmenty działalności. Z drugiej strony podział taki, ze względu na stosunkowo niską wartość informacyjną nie jest uzasadniony. Ostatnią pozycją w aktywach obrotowych związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i działalnością gospodarczą powinny być krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe. Prezentowane w tym miejscu dane dotyczyłyby kosztów związanych ze zużyciem i eksploatacją lokali mieszkalnych, jak i użytkowych. W tej grupie aktywów spółdzielnie i wspólnoty prezentowałyby nadwyżkę wydatków remontowych nad naliczeniami funduszu remontowego. Wynika to z tego, że zdarzają się sytuacje, gdy jednostki przekroczą środki funduszu remontowego i często jest on prezentowany w pasywach ze znakiem ujemnym, co powoduje obniżenie sumy bilansowej i nie pozwala na przedstawienie rzetelnego obrazu majątkowego jednostki. Zatem mimo, iż fundusz remontowy należy do funduszu własnego, jego ujemna wartość powinna być prezentowana w krótkoterminowych rozliczeniach międzyokresowych, aby było widoczne, jaką kwotę wydatków na ten fundusz należy pokryć w przyszłości (por. tabela 20).

Tabela 20. Składniki majątku obrotowego spółdzielni mieszkaniowych

C. AKTYWA OBROTOWE
I. Zapasy
Materiały remontowe, modernizacyjne i eksploatacyjne
Pozostałe zapasy
II. Należności krótkoterminowe
Należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne
Należności z tytułu najmu lokali użytkowych
Pozostałe należności
III. Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne na rachunku bankowym
Pozostałe środki pieniężne
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe
a) Związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi:
Nadwyżka kosztów nad przychodami zimnej wody
Nadwyżka kosztów nad przychodami podgrzania wody
Nadwyżka kosztów nad przychodami ogrzewania centralnego
Nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji części wspólnych
Nadwyżka kosztów nad przychodami z gazu
Nadwyżka kosztów nad przychodami z wywozu śmieci
Opłata za ubezpieczenie majątku
Nadwyżka wydatków remontowych nad naliczeniami funduszu remontowego
Pozostałe krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe
b) Związane z działalnością gospodarczą:
Nadwyżka kosztów nad przychodami z działalności pozostałej
AKTYWA OBROTOWE RAZEM

Źródło: Opracowanie własne.

W pasywach nie ma potrzeby rozdzielania danych na działalność podstawową i pozostałą. Spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe mogłyby w dalszym ciągu wykazywać kapitał w podziale na własny i obcy, jednak zgodnie ze specyfiką analizowanych jednostek autorki proponują wprowadzenie podziału funduszu własnego na: fundusz zasobowy, fundusz wkładów mieszkaniowych oraz fundusz wkładów budowlanych, następnie zysk/strata z lat ubiegłych oraz zysk/strata z działalności gospodarczej oraz odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) (por. tabela 21).

Tabela 21. Składniki kapitału własnego spółdzielni mieszkaniowych

D. Fundusz własny
I. Fundusz podstawowy
fundusz zasobowy
fundusz wkładów budowlanych
fundusz wkładów mieszkaniowych
zysk/strata netto
zysk/strata z lat ubiegłych
odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)

Źródło: Opracowanie własne.

Wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe rzadko tworzą rezerwy na zobowiązania, jednak jeśli jest to istotna pozycja to powinno się ją zaprezentować w dowolnym podziale. Zobowiązania długoterminowe nie występują zbyt często w tego typu jednostkach, jednak, jeśli są ważne, należy je wyszczególnić. Ostatnią pozycją w pasywach są rozliczenia międzyokresowe, w których prezentują nadwyżkę przychodów nad kosztami dotyczącymi gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami dotyczącymi działalności gospodarczej (por. tabela 22).

Tabela 22. Składniki majątku obcego spółdzielni mieszkaniowych

E. Rezerwy i zobowiązania
I. Rezerwy na zobowiązania
II. Zobowiązania długoterminowe
III. Zobowiązania krótkoterminowe
IV. Rozliczenia międzyokresowe
nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca gospodarki zasobami mieszkaniowymi
nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca działalności gospodarczej

Źródło: Opracowanie własne.

Spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe sporządzałyby bilans, który zawierałby dodatkowo noty, które zostałyby przedstawione szerzej w informacji dodatkowej (por. tabela 23). Jednak duże jednostki mogą zaprezentować większy zakres informacji, jeżeli wynika to z potrzeb użytkowników sprawozdań finansowych.

Tabela 23. Propozycja bilansu dla spółdzielni mieszkaniowych

Bilans na dzień	Nr noty
AKTYWA TRWAŁE	
A. Aktywa trwałe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi	
I. Wartości niematerialne i prawne	
II. Rzeczowe aktywa trwałe	
a) Środki trwałe	Nota 1
Grunty,	
w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów	
Zasoby mieszkaniowe	
Inne środki trwałe	
b) Środki trwałe w budowie związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi	
III. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Nota 3
Prace remontowe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi	
Prace modernizacyjne związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi	
Pozostałe długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	
Aktywa razem	
B. Aktywa trwałe związane z działalnością gospodarczą	
I. Wartości niematerialne i prawne	
II. Rzeczowe aktywa trwałe	
a) Środki trwałe	Nota 2
Grunty,	
w tym prawo wieczystego użytkowania	
Lokale użytkowe	
b) Środki trwałe w budowie	
III. Należności długoterminowe	
IV. Inwestycje długoterminowe	
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Nota 4
Prace remontowe lokali użytkowych	
Prace modernizacyjne dotyczące lokali użytkowych	
Pozostałe długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	
Aktywa razem	
AKTYWA TRWAŁE OGÓŁEM	
C. AKTYWA OBROTOWE	
I. Zapasy	
w tym materiały remontowe, modernizacyjne i eksploatacyjne	
II. Należności krótkoterminowe	
Należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne	Nota 5
Należności z tytułu najmu lokali użytkowych	Nota 6
Pozostałe należności	
III. Inwestycje krótkoterminowe	
Środki pieniężne na rachunku bankowym	
Pozostałe środki pieniężne	
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	
a) Związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi:	Nota 9
Nadwyżka kosztów nad przychodami zimnej wody	
Nadwyżka kosztów nad przychodami podgrzania wody	
Nadwyżka kosztów nad przychodami ogrzewania centralnego	
Nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji	
Nadwyżka kosztów nad przychodami z gazu	
Nadwyżka kosztów nad przychodami z wywozu śmieci	
Opłata za ubezpieczenie majątku	
Nadwyżka wydatków remontowych nad naliczeniami funduszu remontowego	
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	
b) Związane z działalnością gospodarczą:	Nota 10
Nadwyżka kosztów nad przychodami z działalności pozostałej	
AKTYWA OBROTOWE OGÓŁEM	

PASYWA	
D. Fundusz własny	
I. Fundusz podstawowy	Nota 11
fundusz zasobowy	
fundusz wkładów budowlanych	
fundusz wkładów mieszkaniowych	
zysk/strata netto	Nota 14
zysk/strata z lat ubiegłych	
odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość „-„)	
E. Rezerwy i zobowiązania	
I. Rezerwy na zobowiązania	
II. Zobowiązania długoterminowe	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	
IV. Rozliczenia międzyokresowe	
nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca gospodarki zasobami mieszkaniowymi	Nota 9
nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca działalności gospodarczej	Nota 10
PASYWA OGÓŁEM	

Źródło: Opracowanie własne.

Zaproponowane zmiany wpłynęłyby pozytywnie na sprawozdanie finansowe, gdyż zwiększyłaby się jego funkcja informacyjna oraz kontrolna.

4.3. Zakres informacyjny rachunku zysków i strat

Rachunku zysków i strat mikrojednostek mieszkaniowych, sporządzany zgodnie z ustawą o rachunkowości nie spełnia oczekiwań ich użytkowników. Ujednolicony rachunek zysków i strat składałby się z dwunastu pozycji oznaczonych literami A-L. Pierwszą pozycję stanowiłyby przychody spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej, w której można by wyodrębnić przychody z tytułu zapłaconego czynszu oraz przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkaniowych. Dalej wykazane zostałyby koszty, a w nich ujęto by koszty z tytułu niezapłaconego czynszu, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz koszty utrzymania lokali indywidualnych. Punkt C stanowiłby wynik z działalności podstawowej, czyli różnica między przychodami i kosztami spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej. W pozycji D kształtowałyby się przychody administracyjne, zawierające przychody za zimną wodę, eksploatację, podgrzaną wodę, gaz, ogrzewanie oraz wywóz nieczystości. Koszty administracyjne ujęte w punkcie E wynikałyby z kosztów za wodę i ścieki, energię cieplną, wywóz nieczystości oraz ubezpieczenia i opłaty. Suma przychodów i kosztów administracyjnych wskazana byłaby w segmencie F jako wynik z działalności administracyjnej. Kolejną pozycją rachunku zysków i strat byłyby przychody finansowe, w których można by prezentować odsetki z tytułu nieterminowych opłat czynszu. Natomiast w segmencie H, koszty finansowe ujawniałyby odsetki od kredytów i pożyczek. Suma tych segmentów stanowiłaby wynik z działalności

finansowej. W następnych segmentach rachunku zysków i strat powinno prezentować się: podatek dochodowy oraz nadwyżkę pomiędzy kosztami i przychodami, a podsumowanie ustalałoby wynik a spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej (por. tabela 24).

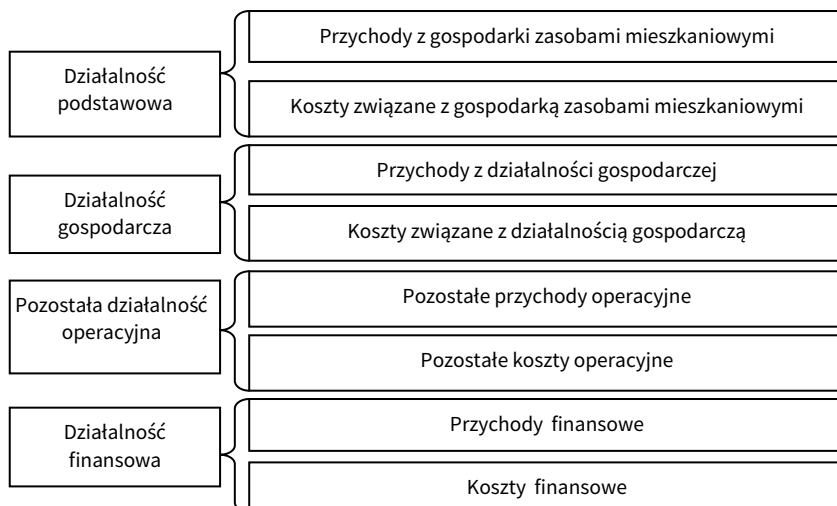
Tabela 24. Proponowany zakres informacyjny rachunku zysków i strat wspólnoty mieszkaniowej

WYSZCZEGÓLNIENIE
A. Przychody
I. Przychody z tytułu zapłaty za czynsz
II. Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych
B. Koszty
I. Koszty z tytułu niezapłaconego czynszu
II. Koszty z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej
III. Koszty z tytułu utrzymania lokali indywidualnych
C. Wynik z działalności podstawowej
D. Przychody administracyjne
I. Zimna woda
II. Eksploatacja
III. Podgrzanie wody
IV. Gaz
V. Ogrzewanie
VI. Wywóz nieczystości
VII. Pozostałe przychody
E. Koszty administracyjne
I. Woda i ścieki
II. Energia cieplna
III. Wywóz nieczystości
IV. Ubezpieczenia i opłaty
V. Pozostałe koszty
F. Wynik z działalności administracyjnej
G. Przychody finansowe
I. Odsetki z tytułu nieterminowych opłat czynszu
H. Koszty finansowe
I. Odsetki z tytułu kredytów
I. Wynik z działalności finansowej
J. Podatek dochodowy
K. Nadwyżki pomiędzy przychodami a kosztami
L. Wynik netto

Źródło: Opracowanie własne.

Rachunek zysków i strat jednostek, których nie można zakwalifikować do podmiotów mikro, powinien przedstawiać rozbudowaną strukturę przychodów wraz z odpowiadającymi im kosztami, aby dokładnie zaprezentować informacje dotyczące sytuacji finansowej oraz wynik jednostki z podejmowanych działań. Z przeanalizowanych sprawozdań finansowych nie można wprost wyczytać, jaki wynik jednostka osiąga z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a jaki z działalności gospodarczej. Zatem aby rachunek zysków i strat był bardziej dostosowany do potrzeb informacyjnych jednostki i użytkowników

ków należałoby wprowadzić uproszczony układ oraz jednolite nazewnictwo (por. Ilustracja 18).



Ilustracja 18. Propozycja rachunku zysków i strat spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych

Źródło: Opracowanie własne.

Biorąc pod uwagę fakt, że głównym segmentem działalności spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi, to kluczowym elementem rachunku zysków i strat, dosyć istotnym dla mieszkańców, jest wynik z tego segmentu działalności. W przychodach z gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostki powinny zatem prezentować wszystkie przychody z eksploatacji mieszkań, przychody z zimnej wody, przychody za pogrzenie wody, za gaz, z ogrzewania, za wywóz śmieci oraz nadwyżkę funduszu remontowego. Poniżej powinny znaleźć się współmierne do powyższych przychodów koszty, a mianowicie koszty eksploatacji¹⁶⁰ oraz określone w statucie i regulaminach podmiotów mieszkaniowych, koszty: zużycia zimnej wody, podgrzania wody, zużycia gazu, ogrzewania, wywozu śmieci, remontów oraz pozostałe koszty. Takie zestawienie dawałoby dosyć obszerne i wyraźne informacje na temat wysokości poszczególnych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz informacja o terminowości spłat (por. tabela 25).

¹⁶⁰ Ważną pozycją w kosztach eksploatacji są koszty związane z wynagrodzeniami, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia dla zarządu oraz amortyzacja i dlatego pozycje te powinny być wyodrębnione.

Tabela 25. Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi

A. Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	
I.	Przychody z eksploatacji
II.	Przychody z zimnej wody
III.	Przychody za ogrzanie wody
IV.	Przychody za gaz
V.	Przychody z ogrzewania
VI.	Przychody za wywóz śmieci
VII.	Fundusz remontowy
B. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	
I.	Koszty eksploatacji
	Wynagrodzenia zarządu jednostki mieszkaniowej
	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia
	Amortyzacja
II.	Koszty zużycia zimnej wody
III.	Koszty ogrzania wody
IV.	Koszty zużycia gazu
V.	Koszty ogrzewania
VI.	Koszty wywozu śmieci
VII.	Koszty remontów
VIII.	Pozostałe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi
C. Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	

Źródło: Opracowanie własne.

Następną częścią rachunku zysków i strat powinny być informacje dotyczące działalności gospodarczej. Potrzeba ta wynika z tego, że zysk z tego segmentu działalności w pierwszej kolejności przekazywany powinien być na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Z tego też powodu powinien być on wyodrębniony oraz zaprezentowany w czytelny sposób dla użytkowników tego sprawozdania. Dlatego w pierwszej kolejności powinny być przedstawione przychody z działalności gospodarczej, następnie zrównane z nimi koszty, a poniżej wynik z działalności gospodarczej osiągnięty przez jednostkę mieszkaniową.

Zaproponowany podział przychodów i kosztów pozwoliłby na ocenę i porównanie wyników z poszczególnych segmentów działalności. Taka forma prezentacji jest bardzo istotna, gdyż dane te posiadają kluczową wartość informacyjną zarówno dla zarządu jak i mieszkańców.

W pozostałej działalności operacyjnej spółdzielni i wspólnoty mieszkaniowe - w pozostałych przychodach operacyjnych powinny wykazywać, w zależności od potrzeb informacyjnych otrzymane nieodpłatnie darowizny, dotacje, subwencje itp., odszkodowania wpłacone przez ubezpieczycieli z tytułu wypadków, zdarzeń losowych, kary, grzywny należne i wpłacone, odpis zobowiązań przedawnionych, umorzonych i nieściągalnych. Natomiast w pozostałych kosztach operacyjnych ujmowane powinny być odpisy aktualni-

zujące wartość należności oraz roszczenia i należności przedawnione lub umozzone, koszty zaniechanych remontów, budowy środków trwałych i innych robót, wartość netto likwidowanego lub sprzedanych środków trwałych oraz koszty likwidacji środków trwałych, kary, grzywny i odszkodowania, w tym koszty postępowania sądowego oraz przekazane darowizny na rzecz organizacji społecznych. Jeżeli informacje te są istotne dla spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej, mogą one wyszczególnić je w rachunku zysków i strat, bądź zaprezentować ich strukturę w informacji dodatkowej. Natomiast w działalności finansowej nie ma możliwości podziału przychodów z tytułu odsetek z rachunku bankowego na poszczególne segmenty działalności, zatem proponuje ich prezentację w jednym segmencie, z wyszczególnieniem odsetek od nieterminowych wpłat za lokale mieszkalne, odsetek od nieterminowych wpłat za lokale użytkowe oraz odsetki od lokat bankowych oraz pozostałe przychody finansowe, których nie można zakwalifikować do powyższych pozycji (por. tabela 26).

Tabela 26. Działalność finansowa spółdzielni mieszkaniowej

J. Przychody finansowe
I. Odsetki od nieterminowych wpłat za lokale mieszkalne
II. Odsetki od nieterminowych wpłat za lokale użytkowe
III. Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych
IV. Pozostałe przychody
K. Koszty finansowe

Źródło: Opracowanie własne.

Aby obliczyć podatek dochodowy od działalności gospodarczej, należałoby odjąć od wyniku finansowego wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gdyż działalność ta nie jest opodatkowana. Na końcu rachunku zysków i strat spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe powinny prezentować wynik netto, który następnie prezentowany byłby w pasywach w pozycji zysk/strat netto. Sporządzany rachunek zysków i strat prezentowany przez małe i duże spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe, również zawierałby noty, które zostałyby przedstawione szerzej w informacji dodatkowej (por. tabela 27). Dodatkowo duże jednostki podobnie jak w bilansie, mogą zaprezentować większy zakres informacji, jeżeli wynika to z potrzeb użytkowników sprawozdań finansowych.

Tabela 27. Propozycja rachunku zysków i strat dla spółdzielni mieszkaniowych

Rachunek zysków i strat na dzień ...	Nr noty
A. Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	
I. Przychody z eksploatacji	
II. Przychody z zimnej wody	
III. Przychody za pogrzenie wody	
IV. Przychody za gaz	
V. Przychody z ogrzewania	
VI. Przychody za wywóz śmieci	
VII. Fundusz remontowy	
B. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	
I. Koszty eksploatacji	
Wynagrodzenia zarządu jednostki mieszkaniowej	
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	
Amortyzacja	
II. Koszty zużycia zimnej wody	
III. Koszty pogrzenia wody	
IV. Koszty zużycia gazu	
V. Koszty ogrzewania	
VI. Koszty wywozu śmieci	
VII. Koszty remontów	
VIII. Pozostałe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	
C. Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	Nota 13
D. Przychody z działalności gospodarczej	
E. Koszty z działalności gospodarczej	
F. Wynik z działalności gospodarczej	
G. Pozostałe przychody operacyjne	
H. Pozostałe koszty operacyjne	
I. Wynik finansowy z działalności operacyjnej	
J. Przychody finansowe	
I. Odsetki od nieterminowych wpłat za lokale mieszkalne	
II. Odsetki od nieterminowych wpłat za lokale użytkowe	
III. Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych	
IV. Pozostałe przychody	
K. Koszty finansowe	
I. Wynik finansowy z działalności	
J. Różnica między przychodami i kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	
K. Podatek dochodowy	
L. Wynik netto	Nota 14

Źródło: Opracowanie własne.

Zaproponowane zmiany pozwoliłyby na ocenę skuteczności działań podejmowanych przez zarządy oraz na bardziej szczegółową analizę efektywności działalności, z wyodrębnieniem segmentów działalności.

4.4. Informacje ujawniane w informacji dodatkowej

Niezależnie od wielkości jednostek mieszkaniowych, w informacji dodatkowej powinny znaleźć się informacje i wyjaśnienia dotyczące bilansu, rachunku zysków i strat, informacje o istotnych zdarzeniach mających wpływ na sytuację majątkową i finansową jednostki, oraz o zmianach zasad polityki rachunkowości. Jednak w każdej informacji dodatkowej powinny być też wyszczególnione

istotne dane dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które, jak wynika z analiz sprawozdań finansowych, często są pomijane. Powodowane jest to tym, iż żadne akty prawne nie narzucają takiego obowiązku. Zatem proponuje się zmiany zakresu informacyjnego sprawozdań finansowych uwzględniające szczególną specyfikę spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych.

Aby informacja dodatkowa posiadała optymalny zakres informacji na jej początku należy przedstawić dane jednostki sporządzającej sprawozdanie finansowe, a mianowicie nazwę i siedzibę, przedmiot działalności jednostki, organ prowadzący rejestr, skład zarządu, czas trwania działalności oraz okres objęty sprawozdaniem finansowym. Dodatkowo w tym elemencie sprawozdania finansowego powinno się przedstawić stosowane metody i zasady rachunkowości oraz ich zmiany w okresie sprawozdawczym. W części informacji dodatkowej dotyczącej bilansu, jednostki mieszkaniowe mogą, jeżeli jest to istotne, zaprezentować strukturę wartości niematerialnych i prawnych. Ważną informacją jest oczywiście szczegółowy zakres zmian wartości i umorzeń poszczególnych grup środków trwałych.

Nota 1. Zmiany stanu wraz z umorzeniem środków trwałych związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi

Nazwa grupy	Stan brutto na 01.01.. r	Zwiększenia (+)	Zmniejszenia (-)	Stan brutto na 31.12..... r	Umorzenie na 31.12..... r.	Wartość netto
Grunty						
Zasoby mieszkaniowe						
Inne środki trwałe						
RAZEM						

Źródło: Opracowanie własne.

Podmioty mieszkaniowe powinny wykazać składniki te w podziale na środki trwałe należące do zasobów mieszkaniowych (por. Nota 1) oraz środki trwałe związane z działalnością gospodarczą (por. Nota 2), z wyszczególnieniem początkowej wartości brutto, jej zwiększeń lub zmniejszeń, oraz końcowej wartości brutto.

Nota 2. Zmiany stanu wraz z umorzeniem środków trwałych związanych z działalnością gospodarczą

Nazwa grupy	Stan brutto	Zwiększenia(+)	Zmniejszenia	Stan brutto na 31.12...r.	Umorzenie na 31.12.....r.	Wartość netto
Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania						
Lokale użytkowe						
RAZEM						

Źródło: Opracowanie własne.

Następnie należałoby uwzględnić wartość umorzenia poszczególnych środków trwałych oraz ich wartość netto, wykazywaną w bilansie. Ważną informację stanowi w tym przypadku metoda naliczania amortyzacji oraz stawki amortyzacyjne, przyjęte przez spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe. Można byłoby dodatkowo wyszczególnić informacje o przyczynach zmian wielkości brutto środków trwałych. Kluczową dla odbiorców informacji płynącej ze sprawozdań finansowych spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych są długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w których zawarte są koszty prac remontowych, koszty prac modernizacyjnych oraz pozostałe rozliczenia międzyokresowe. (por. Nota 3), opisując czego dotyczą i ich pozostałość do rozliczenia.

Nota 3. Struktura długoterminowych rozliczeń międzyokresowych związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi

Lp.	Nr budynku/ Osiedle	Wartość ogółem	Stan na 01.01....r	Zwięk- szenia	Zmniej- szenia	Stan na 31.12....r
1.						
2.						
....						
	Razem					

Źródło: Opracowanie własne.

Prezentowane w ten sposób dane dawałyby informację o kosztach prac poniesionych przez jednostkę mieszkaniową na remont lub modernizację poszczególnych nieruchomości. Takie zestawienie należałoby zaprezentować dla każdego segmentu działalności (por. Nota 4).

Nota 4. Struktura długoterminowych rozliczeń międzyokresowych związanych z działalnością gospodarczą

Lp.	Nr budyn- ku/ Osie- dle	Wartość ogółem	Stan na 01.01.....r	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.....r
1						
	Razem					

Źródło: Opracowanie własne.

Obowiązkową pozycją prezentowaną w informacji dodatkowej podmiotów mieszkaniowych, wynikająca z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powinna być struktura należności krótkoterminowych, zawierająca ewidencję nieruchomości wraz z wyszczególnieniem wartości należności, wielkości wpłat oraz zaległości przypadające na poszczególne budynki mieszkalne a jeśli jest to niemożliwe to zbiorczo na nieruchomości (por. Nota 5).

Nota 5. Struktura należności krótkoterminowych związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi

Lp.	Nr budynku / Osiedla	Stan na 01.01.....r	Wpływy	Zaległości	Stan na 31.12.....r
1.					
2					
...					
	Razem				

Źródło: Opracowanie własne

Podobnym zakresem informacyjnym może charakteryzować się nota dotycząca struktury należności krótkoterminowych powstałych z najmu lokali użytkowych (por. Nota 6).

Nota 6. Struktura należności krótkoterminowych związanych z działalnością gospodarczą

Lp.	Nr budynku / Osiedla	Stan na 01.01.....r	Wpływy	Zaległości	Stan na 31.12.....r
1.					
2					
...					
	Razem				

Źródło: Opracowanie własne.

Informacje te są dosyć istotne dla zarządów spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, gdyż pozwalają one na obliczenie odsetek od zaległych spłat, bądź na rozliczenie nadwyżek w przyszłości (por. Nota 7).

Nota 7. Struktura odsetek od należności krótkoterminowych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na
1.	Odsetki od nieterminowych wpłat				
	Lokale mieszkalne				
	Lokale użytkowe				
2.	Odsetki od lokat bankowych				
3.	Pozostałe				
	Odsetki razem				

Źródło: Opracowanie własne.

Natomiast odpisy należności krótkoterminowych utworzone w stosunku do dłużników, którzy notorycznie zalegają z zapłatą lub ją kwestionują i zachodzi obawa, że ich majątek nie zaspokoi roszczeń jednostki mieszkaniowej wykazywane powinny być w podziale na odpisy należności dłużników postawionych w stan upadłości oraz na dłużników, którzy zalegają z zapłatą zarówno w gospodarce zasobami mieszkaniowymi jak i w działalności gospodarczej (por. Nota 8).

Nota 8. Struktura odpisów aktualizujących należności krótkoterminowych

Lp.	Grupy należności	Stan na	Wpływy	Zaległości	Stan na
1.	Od dłużników postawionych w stan upadłości (dotyczy gospodarki zasobami mieszkaniowymi)				
2.	Od dłużników, którzy zalegają z zaptatą (dotyczy gospodarki zasobami mieszkaniowymi)				
3.	Od dłużników postawionych w stan upadłości (dotyczy działalności gospodarczej)				
4.	Od dłużników, którzy zalegają z zaptatą (dotyczy działalności gospodarczej)				
5.	Inne				

Źródło: Opracowanie własne.

Jeżeli spółdzielnia lub wspólnota mieszkaniowa uzna to za istotne, może sporządzić w informacji dodatkowej wykaz należności z pozostałych tytułów. Z potrzeb informacyjnych wynika również, iż podmioty te powinny wyodrębniać w krótkoterminowych rozliczeniach międzyokresowych, wysokość kosztów przypadających na poszczególne budynki lub osiedla, jeżeli posiada on duże zasoby mieszkaniowe, oczywiście z podziałem na działalność podstawową (por. Nota 9) i gospodarczą (por. Nota 10).

Nota 9. Krótkoterminowe rozliczenie międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Lp	Nr budynku / Osiedle	Zużycie zimnej wody	Podgrzanie wody	Centralne ogrzewanie	Koszty eksploatacji	Zużycie gazu	Koszty wywozu śmieci	Opłata za ubezpieczenie	Pozostałe	Stan na 31.12...r	
										Nadwyżki	Niedobory
1.											
2.											
3.											
...											
	Razem										

Źródło: Opracowanie własne.

Nota 10. Krótkoterminowe rozliczenie międzyokresowe kosztów działalności gospodarczej

Lp	Koszty	Zużycie zimnej wody	Podgrzanie wody	Centralne ogrzewanie	Koszty eksploatacji	Zużycie gazu	Koszty wywozu śmieci	Pozostałe	Stan na 31.12...r	
									Nadwyżki	Niedobory
1.										
2.										
3.										
...										
	Razem									

Źródło: Opracowanie własne.

Wyliczone w ten sposób niedobory powinny zostać zaprezentowane w krótkoterminowych rozliczeniach międzyokresowych, natomiast nadwyżki w pasywach, w pozycji rozliczenia międzyokresowe. Ważnym elementem prezentowanym w informacji dodatkowej jest również stan funduszy własnych (por. Nota 11).

Nota 11. Fundusze własne

Lp.	Fundusze	Stan na 01.01..... r.	Zwiększenia (+)	Zmniejszenia (-)	Stan na 31.12.....r
1.	Fundusz zasobowy				
2.	Fundusz wkładów budowlanych				
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych				
	Razem fundusze				
4.	Zysk/ strata z lat ubiegłych				
5.	Zysk/strata netto				
6.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego				
	Razem fundusz własny				

Źródło: Opracowanie własne.

Obligatoryjną pozycją wynikającą z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w informacji dodatkowej jest struktura funduszu remontowego. Powinna ona uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki poniesione na poszczególne budynki lub osiedla (por. Nota 12). Jest to dosyć istotny element dla użytkowników sprawozdania finansowego jednostek mieszkaniowych, gdyż prezentuje wartość poniesionych wydatków remontowych, wysokość wpłat mieszkańców oraz niedobory wynikające m.in. z przekroczenia wydatków z funduszu, bądź z nieterminowych wpłat mieszkańców.

Nota 12. Struktura funduszu remontowego

Lp.	Nr budynku/ Osiedla	Stan na 01.01.....r	Zwiększenia (naliczenia)	Zmniejszenia (wykonane prace)	Stan na 31.12.....r
1.					
2.					
....					
	Razem				

Źródło: Opracowanie własne.

W części dotyczącej rachunku zysków i strat podmiotów mieszkaniowych nie ma potrzeby przedstawiania struktury składników składających się na przychody oraz koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gdyż prezentowane byłyby one w zaproponowanym wyżej rachunku zysków i strat. Natomiast większą wartość informacyjną, miałyby zestawienie uwzględniające podział na różne segmenty działalności. W takim raporcie można byłoby za-

wrząc zestawienie przychodów oraz współmiernych z nimi kosztów pochodzących z działalności podstawowej w rozbiciu na poszczególne budynki lub osiedla (por. Nota 13).

Nota 13. Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Lp.	Nr budynku/ Osiedle	Wartość przychodów	Wartość kosztów	Wynik z działalności
1.				
2.				
3.				
....				
	Razem			

Źródło: Opracowanie własne.

Dzięki niemu wiadomo byłoby, w których budynkach i osiedlach mieszkańcy zalegają z wpłatami, i jak duże są to kwoty oraz łatwo można byłoby sprawdzić, dlaczego i gdzie powstaje zysk, lub strata z działalności podstawowej i jak najszybciej doprowadzić do zerowego wyniku z tego segmentu działalności. W wyniku z działalności gospodarczej można byłoby wyodrębnić strukturę uzyskiwanych przychodów oraz ponoszonych kosztów. Powodowane jest to tym, iż jednostki mieszkaniowe przy najmie lokalu użytkowego muszą wiedzieć, czy wynajmujący pokrywają regularnie koszty związane z użytkowaniem lokalu, bądź, czy korzystający odpłatnie z dodatkowej działalności uiszczają za to opłaty. Informacje te są uzależnione od rodzaju prowadzonej działalności i podmioty mieszkaniowe powinny indywidualnie dopasować takie zestawienie do potrzeb informacyjnych swoich użytkowników. Podobnie w przypadku pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, jeżeli są one istotne dla jednostki, może sporządzić ich zestawienie w informacji dodatkowej, bądź wyszczególnić je w rachunku zysków i strat. Kolejnym elementem w informacji dodatkowej dotyczącej rachunku zysków i strat może być struktura przychodów finansowych. Nie ma jednak konieczności prezentowania ich w tym miejscu, gdyż zostały one wyszczególnione w rachunku zysków i strat, jednak to również jest indywidualna decyzja jednostki mieszkaniowej. Ważnym elementem w rachunkowości w tego rodzaju podmiotach jest podatek dochodowy. W informacji dodatkowej można zaprezentować jego wyliczenie, a mianowicie podstawę opodatkowania oraz wysokość podatku (por. Nota 14). Oczywiście jest to niezbędna informacja dla użytkowników zewnętrznych sprawozdań finansowych jednostek mieszkaniowych.

Nota 14. Podatek dochodowy

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	
2.	Koszty z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	
3.	Pozostałe przychody operacyjne	
4.	Pozostałe koszty operacyjne	
5.	Przychody finansowe	
6.	WYNIK (1-2+3-4+5)	
7.	Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (1-2)	
8.	Wynik do opodatkowania (6-7)	
9.	Podstawa do opodatkowania w zł.	
10.	Podatek	
	WYNIK NETTO (8-10)	

Źródło: Opracowanie własne.

Zaproponowany układ informacji dodatkowej prezentowałby istotne dla podmiotów mieszkaniowych informacje, dzięki temu wartość informacyjna sprawozdań finansowych byłaby większa a samo sprawozdanie finansowe stałoby się przydatniejsze (por. Ilustracja 19).

INFORMACJA DODATKOWA

Spółdzielni / Wspólnoty mieszkaniowej

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK

1. Informacje ogólne.

1) Nazwa i siedziba jednostki:

2) Przedmiotem działalności jednostki jest:

- gospodarka zasobami mieszkaniowymi

-

3) Organ prowadzący rejestr-

4) Zarząd Jednostki:

Prezes Zarządu -

Członek Zarządu -

5) Czas trwania dalszej działalności Jednostki - nieoznaczony/oznaczony

6) Okres objęty sprawozdaniem -

7) Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania / braku kontynuowania działalności.

¹⁶¹ Zakres działalności dodatkowej.

8) W sprawozdaniu ujęto wszystkie istotne informacje mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Jednostki.

9) Sprawozdanie finansowe składa się z:

- bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia ... roku,

- rachunku zysków i strat za okres 1.01. ...-31.12....,

- informacji dodatkowej, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia (wszelkie wyjaśnienia przedstawiono w punktach w formie opisowej, a dane liczbowe w tabelach).

10) Stosowane metody i zasady rachunkowości

11) Zmiany zasad rachunkowości w okresie sprawozdawczym

II. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE BILANSU

1. Aktywa trwałe

1) Za wartości niematerialne i prawne uznaje się:

- oprogramowanie komputerowe

- nabyte licencje, prawa.

2) Wykaz środków trwałych wraz z umorzeniem

- dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi - Nota 1.

- dotyczące działalności gospodarczej - Nota 3.

Środki trwałe umarzone są według metody.. .. Zastosowane stawki amortyzacyjne są następujące:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów

- budowle i budynki

- pozostałe środki trwałe¹⁶²

Zmiany wartości środków trwałych wynikają z:

-

3) Struktura długoterminowych aktywów finansowych

- gospodarka zasobami mieszkaniowymi - Nota 2

W roku rozpoczęto prace remontowe/modernizacyjne budynku nr / osiedla.. .. Obejmują one:

- działalność gospodarcza - Nota 4

W roku rozpoczęto prace remontowe/modernizacyjne budynku nr / osiedla Obejmują one:

Za pozostałe długoterminowe aktywa finansowe rozumie się:

-

4) Struktura należności długoterminowych

.....

¹⁶² Spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe mogą w tym miejscu wyszczególnić istotne dla nich środki trwałe.

5) Struktura inwestycji długoterminowych

.....¹⁶³

2. Aktywa obrotowe

1) Struktura należności krótkoterminowych :

- dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi - Nota 5
- dotyczące działalności gospodarczej - Nota 6
- struktura pozostałych należności¹⁶⁴
- struktura odsetek należności - Nota 7
- dane dotyczące odpisów aktualizujących wartość należności - Nota 8

2) Struktura inwestycji krótkoterminowych¹⁶⁵.

3) Struktura krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych

Stanowią nadwyżki kosztów nad przychodami uzyskanymi z:

- gospodarki zasobami mieszkaniowymi - Nota 9
- działalności gospodarczej - Nota 10
- Nadwyżka wydatków remontowych nad naliczeniami funduszu remontowego wynikają z:

-Do rozliczenia pozostało:

4) Struktura funduszy własnych - Nota 11

Zmiany w funduszach nastąpiły w związku z:

-

- Struktura funduszu remontowego - Nota 12

5) Struktura rezerw na zobowiązania

6) Zobowiązania długoterminowe¹⁶⁶

7) Zobowiązania krótkoterminowe

8) Rozliczenia międzyokresowe

Stanowią nadwyżkę przychodów nad kosztami dotyczącymi:

- gospodarki zasobami mieszkaniowymi - Nota 9
- działalności gospodarczej - Nota 10.

III. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1) Struktura wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi

¹⁶³ Jeżeli w spółdzielni lub wspólnocie mieszkaniowej występują należności i inwestycje długoterminowe, jednostka może zaprezentować w tym miejscu strukturę tych aktywów.

¹⁶⁴ Jeżeli są istotne dla spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej.

¹⁶⁵ Jeżeli dotyczy to większej spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej posiadającej kilka rachunków bankowych czy lokat, można przedstawić strukturę środków pieniężnych, lecz jeżeli Jednostka posiada jeden rachunek bankowy, informacja ta jest zbędna.

¹⁶⁶ W spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych mogą w zobowiązaniach długoterminowych wystąpić kredyty termomodernizacyjne.

Zgodnie z przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty lub przychody roku następnego.

- Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - Nota 13
- 2) Struktura wyniku z działalności gospodarczej
 - Uzyskane przychody
 - Poniesione koszty
- 3) Struktura wyniku z działalności operacyjnej
 - Uzyskane przychody
 - Poniesione koszty
- 4) Struktura przychodów finansowych
 - Odsetki od nieterminowych wpłat za lokale mieszkalne - Nota 7
 - Odsetki od nieterminowych wpłat za lokale użytkowe - Nota 7
 - Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych - Nota 7
 - Pozostałe przychody¹⁶⁷
- 5) Podatek dochodowy za rok - Nota 14

Ilustracja 19. Propozycja informacji dodatkowej spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej

Źródło: Opracowanie własne.

Sporządzone w ten sposób sprawozdanie finansowe i niefinansowe jednostek mieszkaniowych, powinno zaspokoić wszelkie potrzeby interesariuszy, którzy mając czytelne i szczegółowo przedstawione sprawozdanie, bez problemów powinni znaleźć w nim niezbędne dla siebie informacje. W związku z tym należałoby się zastanowić nad wprowadzeniem takiego modelu sprawozdania finansowego do załącznika ustawy o rachunkowości, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z zaznaczeniem, że jest to sprawozdanie finansowe dla spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych.

¹⁶⁷ Jeżeli są one istotne dla Jednostki to można zaprezentować strukturę pozostałych przychodów finansowych.

Zakończenie

Sprawozdanie finansowe oraz niefinansowe spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych powinno stanowić rzetelne źródło informacji, na podstawie którego można przeprowadzić ocenę ich kondycji zarówno majątkowej jak i finansowej. Jednak biorąc pod uwagę specyfikę tych jednostek, zakres informacyjny sprawozdań finansowych określony w ustawie o rachunkowości, który dostosowany jest do potrzeb informacyjnych odbiorców informacji finansowej przedsiębiorstw, nie pozwala na zaspokojenie potrzeb ich interesariuszy. Natomiast w obowiązujących unormowaniach prawnych nie określono zakresu informacji prezentowanej przez spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe w sprawozdaniach finansowych, co powoduje, że są one dosyć obszerne i nieczytelne, a jednocześnie nie zawierają często najistotniejszych informacji.

Z przeprowadzonych analiz sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych wynika, że niezależnie od ich wielkości sporządzają one najczęściej sprawozdanie finansowe zgodne z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości, który dotyczy większych jednostek. Natomiast wspólnoty mieszkaniowe sporządzają najczęściej sprawozdanie finansowe w dowolnej formie, co powoduje, że jego analiza jest bardzo trudna dla zewnętrznego odbiorcy.

Przeprowadzone badania pozwoliły osiągnąć cel monografii i potwierdzają, że niezbędne jest opracowanie nowego wzoru sprawozdania finansowego i niefinansowego wspólnego dla spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, co umożliwiłoby ocenę ich działalności pod względem efektywności zarządzania majątkiem i kondycji finansowej. Wynika to z tego, że są to podmioty o podobnej specyfice działalności oraz posiadają ten sam cel działalności. Zatem powinny sporządzać takie same sprawozdania finansowe oraz niefinansowe z podziałem na mikro, małe i duże jednostki mieszkaniowe.

Istotne ograniczenie analizy informacji obecnie prezentowanej przez podmioty mieszkaniowe stanowił fakt, iż nie wszystkie spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe publikują pełne sprawozdania finansowe. Większość ogranicza się jedynie do udostępnienia bilansu, bądź opinii biegłego rewidenta, jednak przeprowadzona analiza pozwoliła na potwierdzenie hipotezy, iż prezentowane przez spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe sprawozdania finansowe nie zawierają istotnych informacji. Często spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe publikują jedynie sprawozdania niefinansowe, a mianowicie sprawozdania zarządu z działalności, czy sprawozdanie rady nadzorczej

z działalności. Należy zatem wprowadzić konieczne zmiany w sprawozdaniach finansowych oraz niefinansowych spółdzielni mieszkaniowych.

Bibliografia

Literatura

- Bartnicka E., *Jednolite unormowania zasad sporządzania bilansów i ich wpływa na jego jakość informacyjną*, [w:] *Rachunkowość wczoraj i dziś – wybrane problemy*, Jędrzejewski S. (red.), SIZ, Łódź 2017.
- Bernacki A., *Rachunkowość i finanse podmiotów gospodarczych*, Wykład I. Zarys historii rachunkowości oraz podstawy prawne jej prowadzenia w Polsce i świecie,
- Bogusz A., *Rachunkowość spółdzielni mieszkaniowych*, [w:] S. Jędrzejewski (red.), *Rachunkowość wczoraj i dziś – wybrane problemy*, Wydawnictwo SIZ, Łódź 2017.
- Bończak-Kucharczyk E., *Własność lokali wspólnoty mieszkaniowe*, Twigger, Warszawa 2000.
- Bończak-Kucharczyk E., *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów*, Twigger, Warszawa 2002.
- Brzezin W., *Ogólna teoria rachunkowości*, Wydawnictwo Politechniki Częstochowskiej, Częstochowa 1998.
- Burzym E., *Istota i znaczenie rachunkowości w gospodarce narodowej*, „Rachunkowość” nr 2/1977.
- Burzym E., *Istota, zadania i znaczenie rachunkowości w gospodarce narodowej*, „Rachunkowość” 1997, nr 1 i 2.
- Burzym E., *Rachunkowość przedsiębiorstw i instytucji*, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1980.
- Burzym E., *Problemy dydaktyczne akademickiego kursu rachunkowości przedsiębiorstw i instytucji*, Zeszyty Metodyczne nr 4 Centralnego Ośrodka Metodycznego Studiów Ekonomicznych w Warszawie, Warszawa 1987.
- Burzym E., *Rachunkowość przedsiębiorstw i instytucji*, PWE, Warszawa 1980.
- Cebrowska T., *Rachunkowość finansowa a rachunkowość zarządcza*, *Rachunkowość finansowa*, Z. Luty(red), Warszawa : Fundacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa 1992.
- Czapliński M., Grossman D., *Księgowość i rozliczenia wspólnot mieszkaniowych. Poradnik praktyczny*, Municipium SA, Warszawa 2007.
- Fila M., *Wspólnoty mieszkaniowe. Opodatkowanie i funkcjonowanie*, Wszechnica podatkowa, Kraków 2011.

- Firkowska-Jakobsze Z., Szwejcar J., *Istota oraz zasady prezentacji funduszy specjalnych w sprawozdaniu finansowym jednostki*, [w:] *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Branżowe problemy rachunkowości*, Luty Z., Łakomiak A., Mazur A. (red.), Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław 2014.
- Franas N., *Spółdzielnie mieszkaniowe – definicja i obowiązki sprawozdawcze* [w:] red. P. Kuzaj, M. Urbaszek, *Wybrane problemy rachunkowości finansowej w ujęciu historycznym i współczesnym*, OPUS, Łódź 2018, s. 102-104.
- Gabrusewicz W., Kołaczyk Z., *Bilans. Wartość poznawcza i analityczna*, Difin, Warszawa 2005.
- Gazeta Podatkowa nr 31 (863) z dnia 16.04.2012
- Gazeta Podatkowa nr 46 (1191) z dnia 8.06.2015
- Gazeta Podatkowa nr 46 (1191) z dnia 8.06.2015
- Góra W., *Podręcznik do nauki buchalterii*, nakładem Towarzystwa Nauczycieli Szkół Wyższych, Lwów 1909, s. 2, przytoczone przez S. Jędrzejewski, E. Bartnicka, *Ewolucja bilansu i jego roli w systemie rachunkowości - ujęcie historyczne*, Wydawnictwo Naukowe Doctrina, Łódź 2016.
- Górnjak S., *Bilansoznawstwo w zarysie*, PWE, Warszawa 1962.
- Ignatowicz J., *Prawo rzeczowe*, LexisNexis, Warszawa 1997.
- Jaruga A., Marcinkowski J., Marcinowska M., *Rachunkowość banków komercyjnych*, CE i RB, Warszawa 1994.
- Jaruga A., Walińska E., *Roczne sprawozdanie finansowe – ujęcie księgowo a podatkowe*, ODDK. Gdańsk 1997.
- Jaruga A., *Współczesne problemy rachunkowości*, PWE, Warszawa 1991.
- Jarugowa A., Skowroński J., *Rachunkowość dla menadżerów*, Łódź 1992.
- Jędrzejewski S., Brzeska A., Bogusz A., *Sprawozdania finansowe spółdzielni mieszkaniowych – zasady ich sporządzania i rewizji*, Wydawnictwo SIZ, Łódź 2017.
- Jędrzejewski S., Pyrka N., Ronowska N., *Potrzeby małych i średnich przedsiębiorstw w zakresie informacji finansowych w kolejnych fazach cyklu życia*, Wydawnictwo SIZ, Łódź 2016.
- Jędrzejewski S., *Rachunek zysków i strat oraz ustalanie wyniku finansowego w spółdzielniach mieszkaniowych - praktyczny aspekt rachunku wyników w spółdzielniach mieszkaniowych*, [w:] *Biuletyn Głównego Księgowego*, nr 6 (174) z 2013.03.15.
- Jędrzejewski S., *Sprawozdanie finansowe jako kluczowe źródło informacji i działalności MSP*, [w:] S. Jędrzejewski, A. Piotrowska, A. Jędrzejewska, *Spra-*

- wozdawczość MSP w kontekście społecznej odpowiedzialności*, Wydawnictwo Afinance. Łódź 2016
- Jurewicz A., *Sprawozdanie finansowe według MSSF*, Oficyna a Wolters Kulwer business, Warszawa 2011.
- Kiparisow N. A., *Teoria księgowości*, PWG, Warszawa 1954
- Kiziuiewicz T., *Rachunkowość – zasady prowadzenia po nowelizacji ustawy o rachunkowości*, Ekspert, Wrocław 2001.
- Kufel T., *Specyficzne cechy rachunku zysków i strat w spółdzielniach mieszkaniowych*, Uniwersytet Szczeciński nr 892, Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia, [w] Zeszyty naukowe uniwersytetu szczecińskiego nr 892, Szczecin 2015.
- Mattessich R., *Die Wissenschaftlichen Grundlagen des Rechnungswesens Düsseldorf 190*.
- Messner Z., Pfaff J., *Teoria i zasady rachunkowości*, Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Warszawa 2013.
- Micherda B., Stępień K., *Integracja sposobu sporządzania, analizy i badania sprawozdania finansowego*, Wydawnictwo Difin, Warszawa 2016.
- Niemczyk R., *Rachunkowość wspólnot mieszkaniowych*, Difin, Warszawa 2010.
- Niemczyk R., *Wspólnoty mieszkaniowe w gospodarce rynkowej*, OPO, Bydgoszcz 2001.
- Nowak E., *Rachunkowość jako źródło informacji o sytuacji finansowej przedsiębiorstw w ocenie zagrożenia upadłością*, Barometr Regionalny nr 2(12), 2008.
- Samelak J., *Determinanty sprawozdawczości finansowej przedsiębiorstw oraz kierunki jej dalszego rozwoju*, Wydawnictwo AE w Poznaniu, Poznań 2004.
- Skotarczak T., Śpiewak-Szyjka M., *Spółdzielnie mieszkaniowe, Dylematy funkcjonowania i rozwoju*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2015.
- Skrzywan S., *Teoretyczne podstawy rachunkowości*, PWE, Warszawa 1968.
- Świdarska G., *Sprawozdanie bez tajemnic*, Wydawnictwo Difin, Warszawa 2008.
- Tertelis M., *Umowa o zarządzanie nieruchomością*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2003.
- Tertelis M., *Wspólnota mieszkaniowa w pytaniach i odpowiedziach*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2002.
- Turyňa J., *Standardy sprawozdawczości finansowej*, Wydawnictwo Difin, Warszawa 2006.

- Urbaszek M., *Rachunek zysków i strat jako kluczowe sprawozdanie finansowe*, [w:] Jędrzejewski S. (red.), *Rachunkowość wczoraj i dziś – wybrane problemy*, Wydawnictwo SiZ, Łódź 2017.
- Walińska E., *Bilans jako fundament sprawozdawczości finansowej*, Oficyna a Wolters Kluwer business, Warszawa 2009.
- Walińska E., *Definicje, zadania i funkcje rachunkowości*, [w:] *Meritum Rachunkowości. Rachunkowość i sprawozdawczość finansowa*, E. Walińska (red.), Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2016.
- Walińska E., Jurewicz A., *Sprawozdanie finansowe według MSSF*, Oficyna a Wolters Kluwer business, Warszawa 2011, s. 23.
- Walińska E., *Rachunkowość jako nauka – jej współdziałanie z dyscypliną finanse* [w:] Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Finanse. Rynki finansowe. Ubezpieczenia nr 66 z 2014 roku, Efektywność inwestycji i wycena przedsiębiorstw, Szczecin 2014.
- Walińska E., *Międzynarodowe standardy rachunkowości*, Oficyna Ekonomiczna, Kraków 2005.
- Walińska E., *Międzynarodowe standardy rachunkowości. Ogólne zasady pomiaru i prezentacji bilansu i rachunku wyników*, Oficyna Ekonomiczna, Kraków 2006.
- Wielgórska-Leszczyńska J., *Rachunkowość jako dyscyplina naukowa wśród nauk ekonomicznych*, „Studia Oeconomica Posnaniensia”, no. 4 2014, Poznań 2014.
- Zasiewska K., *Koncepcja podatkowego rachunku zysków i strat*, „Zeszyty teoretyczne rachunkowości”, t. 64 (120), Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Warszawa 2001.

Inne źródła

Strony internetowe

- Bilans i rachunek zysków i strat spółdzielni mieszkaniowej Ordynacka z Warszawy.
- Bilans spółdzielni mieszkaniowej Czuby w Lublinie.
- Bilans spółdzielni mieszkaniowej im. gen. Sikorskiego w Koninie.
- Dodatkowe informacje i objaśnienia spółdzielni mieszkaniowej im. gen. Sikorskiego w Koninie.
- Gnieźnieńska spółdzielnia mieszkaniowa, *Opłata eksploatacyjna – co to takiego*.
http://wizzew.azk.lodz.pl/pliki/regulaminy_co.pdf, (data wyświetlenia: 15.04.2018 r.)
- <http://edu.pjwstk.edu.pl/wyklady/rpg/scb/index04.html>

- <http://emieszkaniec.pl/blog/czy-sprawozdawczosc-finansowa-wspolnot-mieszkaniowych-podlegapod-przepisy-ustawy-o-rachunkowosci#.Wm8Kq6jibDd>
- http://www.smbol.pl/137,sprawozdanie_finansowe_2016 (data wyświetlenia: 19.07.2018 r.).
- http://www.strop.com.pl/08BGZMtj-0204_.pdf (data wyświetlenia: 15.04.2018 r.).
- <http://www.wspolnotamieszkaniowa.pl/aktualnosc/o-ewidencji-rachunkowej-we-wspolnocie-mieszkaniowej/191.html>
- http://www.zarzaczy.com.pl/wspolnota_mieszkaniowa/ewidencja-prowadzona-przez-wspolnote-mieszkaniowa/3081.html
- <http://ksiegowosc.infor.pl/abc/64655,Ewidencja-pozaksiegowa-wspolnoty-mieszkaniowej-powstalej-ze-spoldzielni.html>
- <http://www.naszdom.radom.pl/index.php/akty-prawne-i-regulaminy.html>. (data wyświetlenia: 15.04.2018 r.)
- <http://www.pte.pl/kongres/referaty/Kwiecie%C5%84%20Miros%C5%82awa/Kwiecien%20M.%20-%20DYLEMATY%20RACHUNKOWO%C5%9ACI%20JAKO%20NAUKI%20SPO%C5%81ECZNEJ.pdf>, data wyświetlenia: 26.09.2017.
- https://rachunkowosc.com.pl/sprawozdanie_finansowe_wspolnoty_mieszkaniowej
- https://rachunkowosc.com.pl/sprawozdanie_finansowe_wspolnoty_mieszkaniowej
- Informacja dodatkowa spółdzielni mieszkaniowej Zdrój.
- Kwiecień M., Dylematy rachunkowości jako dyscypliny społecznej.
- Regulamin rozliczania kosztów dostawy do indywidualnych odbiorców w budynkach wielolokalowych energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, Administracja zasobów komunalnych w Łodzi,
- Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych i usługowych obowiązujący od 01 05 2017, Spółdzielnia mieszkaniowa Nasz dom w Radomiu,
- Regulamin zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności część 1, Spółdzielnia mieszkaniowa Nasz dom w Radomiu,
- Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej Gwarek w Wołominia.
- Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej Bolesławianka.
- Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej w Szczecinie.
- Sprawozdanie z działalności spółdzielni mieszkaniowej Perspektywa w Łomży.
- Sprawozdanie zarządu z działalności spółdzielni mieszkaniowej Kurdanów Nowy.

Zasady rozliczania centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z indywidualnymi odbiorcami, Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w spółdzielni mieszkaniowej STROP.

Akty prawne

Główny Urząd Statystyczny, Gospodarka mieszkaniowa w 2013 r. Informacje i opracowania statystyczne, Warszawa 2014

Interpretacja ogólna Nr DD6/8213/11/KWW/07/MB7/82 MINISTRA FINANSÓW z dnia 5 marca 2008 r. w sprawie stosowania postanowień art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654, z późn. zm.) (Dz. U. MF z dnia 21.04.2008 r.).

Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r., Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741z późn. zm.

Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 1994 r., nr 121, poz. 591).

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r., Dz.U. 2001 Nr 4 poz. 27,

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2000 nr 80 poz. 903 z późn. zm.

Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 r., ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, Dz.U. 2017 Poz. 1596.

Spis tabel

<i>Tabela 1. Główna charakterystyka rachunkowości zarządczej</i>	<i>43</i>
<i>Tabela 2. Główna charakterystyka rachunkowości finansowej.....</i>	<i>44</i>
<i>Tabela 3. Minimalny zakres informacji w bilansie sporządzonym zgodnie z MSSF .51</i>	
<i>Tabela 4. Sprawozdanie z realizacji planu gospodarczego za rok 2017</i>	<i>80</i>
<i>Tabela 5. Plan gospodarczy w zakresie kosztów zarządu na rok 2018.....</i>	<i>81</i>
<i>Tabela 6. Struktura członków w podmiocie mieszkaniowym</i>	<i>86</i>
<i>Tabela 7. Struktura zatrudnienia.....</i>	<i>86</i>
<i>Tabela 8. Narzędzia prawne użyte w stosunku do dłużników</i>	<i>87</i>
<i>Tabela 9. Struktura zasobów mieszkaniowych w podmiocie mieszkaniowym</i>	<i>87</i>
<i>Tabela 10. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi</i>	<i>88</i>
<i>Tabela 11. Plan remontów i jego wykonanie za ...r.</i>	<i>88</i>
<i>Tabela 12. Plan remontów na rok następny.....</i>	<i>88</i>
<i>Tabela 13. Plan działalności eksploatacyjnej na rok następny zgodnie z Uchwałą... .. z dnia. . . . r.</i>	<i>89</i>
<i>Tabela 14. Ilość lokali użytkowych oraz dzierżawy gruntów i ich powierzchnia.....</i>	<i>89</i>
<i>Tabela 15. Koszty lokali użytkowych.....</i>	<i>90</i>
<i>Tabela 16. Działalności pozostałe.....</i>	<i>90</i>
<i>Tabela 17. Proponowany zakres informacyjny bilansu wspólnoty mieszkaniowej.</i>	<i>93</i>
<i>Tabela 18. Składniki aktywów trwałych związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi</i>	<i>96</i>
<i>Tabela 19. Składniki majątku trwałego związane z działalnością gospodarczą</i>	<i>97</i>
<i>Tabela 20. Składniki majątku obrotowego spółdzielni mieszkaniowych.....</i>	<i>98</i>
<i>Tabela 21. Składniki kapitału własnego spółdzielni mieszkaniowych</i>	<i>99</i>
<i>Tabela 22. Składniki majątku obcego spółdzielni mieszkaniowych.....</i>	<i>99</i>
<i>Tabela 23. Propozycja bilansu dla spółdzielni mieszkaniowych</i>	<i>100</i>
<i>Tabela 24. Proponowany zakres informacyjny rachunku zysków i strat wspólnoty mieszkaniowej</i>	<i>102</i>
<i>Tabela 25. Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi</i>	<i>104</i>
<i>Tabela 26. Działalność finansowa spółdzielni mieszkaniowej.....</i>	<i>105</i>
<i>Tabela 27. Propozycja rachunku zysków i strat dla spółdzielni mieszkaniowych .</i>	<i>106</i>

Spis ilustracji

<i>Ilustracja 1. Formy własności mieszkań</i>	13
<i>Ilustracja 2. Wzór na obliczenie udziału w nieruchomości wspólnej</i>	17
<i>Ilustracja 3. Fundusze w spółdzielniach i spółdzielniach mieszkaniowych</i>	31
<i>Ilustracja 4. Formy zarządu ustawowego w przypadku małej wspólnoty mieszkaniowej</i>	35
<i>Ilustracja 5. Formy zarządu ustawowego w przypadku dużej wspólnoty mieszkaniowej</i>	35
<i>Ilustracja 6. Elementy sprawozdania finansowego wspólnot mieszkaniowych</i>	49
<i>Ilustracja 7. Segmenty rachunku zysków i strat</i>	52
<i>Ilustracja 8. Ankieta- potrzeby informacyjne użytkowników spółdzielni mieszkaniowych</i>	56
<i>Ilustracja 9. Czynniki powodujące, że użytkownicy nie korzystają ze sprawozdań finansowych</i>	57
<i>Ilustracja 10. Potrzeby informacyjne a rachunek wyników spółdzielni mieszkaniowej</i>	57
<i>Ilustracja 11. Potrzeby informacyjne a bilans spółdzielni mieszkaniowej</i>	58
<i>Ilustracja 12. Ankieta - potrzeby informacyjne wspólnot mieszkaniowych</i>	61
<i>Ilustracja 13. Częstotliwość zebrań członków wspólnoty mieszkaniowej – przedstawienie graficzne potrzeb interesariuszy</i>	62
<i>Ilustracja 14. Potrzeby interesariuszy bilansu wspólnoty mieszkaniowej</i>	64
<i>Ilustracja 15. Kryterium ustawowe mikrospółdzielni mieszkaniowej</i>	66
<i>Ilustracja 16. Kryterium ustawowe małych spółdzielni mieszkaniowej</i>	67
<i>Ilustracja 17. Propozycja bilansu dla większej spółdzielni i wspólnoty mieszkaniowej</i>	94
<i>Ilustracja 18. Propozycja rachunku zysków i strat spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych</i>	103
<i>Ilustracja 19. Propozycja informacji dodatkowej spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej</i>	117

Spis not

<i>Nota 1. Zmiany stanu wraz z umorzeniem środków trwałych związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.....</i>	<i>107</i>
<i>Nota 2. Zmiany stanu wraz z umorzeniem środków trwałych związanych z działalnością gospodarczą.....</i>	<i>107</i>
<i>Nota 3. Struktura długoterminowych rozliczeń międzyokresowych związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.....</i>	<i>108</i>
<i>Nota 4. Struktura długoterminowych rozliczeń międzyokresowych związanych z działalnością gospodarczą.....</i>	<i>108</i>
<i>Nota 5. Struktura należności krótkoterminowych związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.....</i>	<i>109</i>
<i>Nota 6. Struktura należności krótkoterminowych związanych z działalnością gospodarczą.....</i>	<i>109</i>
<i>Nota 7. Struktura odsetek od należności krótkoterminowych.....</i>	<i>109</i>
<i>Nota 8. Struktura odpisów aktualizujących należności krótkoterminowych.....</i>	<i>110</i>
<i>Nota 9. Krótkoterminowe rozliczenie międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.....</i>	<i>111</i>
<i>Nota 10. Krótkoterminowe rozliczenie międzyokresowe kosztów działalności gospodarczej.....</i>	<i>111</i>
<i>Nota 11. Fundusze własne.....</i>	<i>112</i>
<i>Nota 12. Struktura funduszu remontowego.....</i>	<i>112</i>
<i>Nota 13. Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.....</i>	<i>113</i>
<i>Nota 14. Podatek dochodowy.....</i>	<i>114</i>

Obszar badawczy monografii obejmuje rachunkowość i sprawozdawczość finansową spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych. Dlatego w swoich badaniach autorki skoncentrowały się na badaniach empirycznych pozwalających określić potrzeby informacyjne interesariuszy tych jednostek i możliwości ich zaspokojenia. Po wprowadzeniu czytelnika w zagadnienie zasad funkcjonowania spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych autorki zaprezentowały wyniki badań oraz zaproponowały model sprawozdawczy, który jest optymalny pod względem jakości informacji finansowej i niefinansowej dla wybranej grupy podmiotów gospodarczych. Monografia jest zatem kompendium na temat rachunkowości, specyficznych pod wieloma względami podmiotów gospodarczych.

Prezentowana publikacja stanowi cenną pozycję książkową, dla osób zainteresowanych rachunkowością, gdyż zawiera propozycje bardzo ciekawych rozwiązań optymalizujących zakres informacyjny sprawozdań finansowych spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, których wiele można zastosować w praktyce. Opracowanie oprócz walorów naukowych i praktycznych jest cenną pozycją dla studentów i słuchaczy studiów podyplomowych kierunków ekonomicznych. Zaprezentowane w monografii wyniki badań mogą również być inspiracją dla osób zawodowo zajmujących się tematyką spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, co oznacza, że opracowanie oprócz walorów naukowych posiada również dużą wartość praktyczną.

Rozważania zawarte w opracowaniu mogą być punktem wyjścia do dalszych, pogłębionych badań na temat sprawozdawczości finansowej wybranych grup podmiotów gospodarczych.



Natalia Franas – absolwentka kierunku Rachunkowość, Wydział Zarządzania Uniwersytetu Łódzkiego. Obszar jej zainteresowań obejmuje rachunkowość ze szczególnym uwzględnieniem sprawozdawczości finansowej i jej historii. Specjalizuje się w rachunkowości finansowej spółdzielni mieszkaniowych. Jest autorką publikacji obejmującej tematykę zainteresowań.

Zuzanna Korzeniowska – jest absolwentką kierunku Rachunkowość, Wydział Zarządzania Uniwersytetu Łódzkiego. Jej zainteresowania naukowe związane są ze sprawozdawczością finansową wspólnot mieszkaniowych i historią sprawozdawczości finansowej w Polsce. Jest autorką publikacji na tematy związane z obszarem zainteresowań naukowych.

