

Sławomir Jędrzejewski
Aneta Brzeska
Angelika Bogusz

Sprawozdania finansowe spółdzielni mieszkaniowych - zasady ich sporządzania i rewizji



Sprawozdania finansowe
spółdzielni mieszkaniowych
– zasady ich sporządzania
i rewizji

Sprawozdania finansowe
spółdzielni mieszkaniowych
– zasady ich sporządzania
i rewizji

Sławomir Jędrzejewski

Aneta Brzeska

Angelika Bogusz

SIZ

wydawnictwo

Łódź 2017

Sławomir Jędrzejewski, Aneta Brzeska
Uniwersytet Łódzki, Wydział Zarządzania, Katedra Rachunkowości
90-237 Łódź, ul. Matejki 22/26
adres e-mail: wzrach@uni.lodz.pl

Angelika Bogusz
Absolwentka kierunku Rachunkowość,
Uniwersytet Łódzki, Wydział Zarządzania

Projekt graficzny okładki

Marek Granos, Anastazja Jędrzejewska

Opracowanie graficzne

Wydawnictwo SIZ

Redakcja językowa

Ekorekta24

RECENZJA NAUKOWA

dr hab. Grzegorz Szymański

Pewne prawa zastrzeżone

Opracowanie opublikowane na licencji (No Derivative Works (ND))

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

Wydawnictwo SIZ
ul. Matejki 22/26, pok. 117
90-237 Łódź
tel.: 42 635 47 91
e-mail: biuro@wydawnictwosiz.pl

ISBN 978-83-65766-11-3

Spis treści

<i>Wstęp</i>	7
<i>Rozdział 1. Istota ekonomiczna i prawna działalności spółdzielni – spółdzielnia mieszkaniowa jako specyficzny podmiot</i>	10
1.1. Zasoby mieszkaniowe i zarządzanie nimi – pojęcia i definicje towarzyszące _____	10
1.2. Formy zarządzania zbiorowymi budynkami mieszkalnymi w Polsce _____	19
1.3. Spółdzielnia i wspólnota mieszkaniowa jako właściciele i zarządcy własnych i obcych zasobów mieszkaniowych _____	27
<i>Rozdział 2. Zasady sporządzania sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych – stan obecny</i>	38
2.1. Zakres informacyjny sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych _____	38
2.2. Uprozczone zasady sporządzania sprawozdań finansowych małych spółdzielni mieszkaniowych i mikrospółdzielni _____	47
2.3. Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej a stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości _____	62
<i>Rozdział 3. Zasady rewizji sprawozdań finansowych i lustracji spółdzielni mieszkaniowych</i>	67
3.1. Wymiar prawny i instytucjonalny rewizji finansowej w Polsce	67
3.2. Wymiar prawny i instytucjonalny lustracji w Polsce _____	73
3.3. Analiza porównawcza rewizji finansowej i lustracji spółdzielni – propozycja zmian _____	81
<i>Rozdział 4. Potrzeby informacyjne użytkowników sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowych a obecny zakres ujawnień</i>	88
4.1. Ocena potrzeb informacyjnych w spółdzielniach mieszkaniowych _____	88
4.2. Zakres ujawnień danych finansowych i niefinansowych w praktyce gospodarczej – analiza przypadków _____	94

4.3. Zakres ujawnień w sprawozdaniach finansowych publikowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe	97
<i>Rozdział 5. Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej uwzględniające potrzeby informacyjne odbiorców – propozycje zakresu ujawnień.....</i>	<i>109</i>
5.1. Model bilansu jako kluczowego elementu sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej	109
5.2. Rachunek zysków i strat spółdzielni mieszkaniowej jako źródło informacji o efektywności zarządu.....	117
5.3. Informacja dodatkowa jako uzupełnienie informacji o funkcjonowaniu i kondycji spółdzielni mieszkaniowej	122
<i>Zakończenie.....</i>	<i>125</i>
<i>Spis literatury.....</i>	<i>127</i>
<i>Spis ilustracji.....</i>	<i>131</i>
<i>Spis tabel.....</i>	<i>133</i>

Wstęp

Spółdzielnie mieszkaniowe są szczególną formą spółdzielni, które stanowią dobrowolne zrzeszenie „nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym¹ i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków” prowadzą wspólną działalność gospodarczą². Specyfika spółdzielni mieszkaniowych polega na tym, że ich podstawowym celem działalności jest utrzymanie zarządzanych przez nie zasobów mieszkaniowych w jak najlepszym stanie przy jak najniższych kosztach. Choć wiele spółdzielni mieszkaniowych nie prowadzi działalności gospodarczej i zajmuje się wyłącznie zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi, większość z nich przypomina przedsiębiorstwa, w których jest to podstawowy przedmiot działalności. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi stanowi całkiem inny przedmiot działalności niż działalność gospodarcza, a podstawowa różnica polega na tym, że spółdzielnia mieszkaniowa nie może osiągać zysku z zarządzania zasobami mieszkaniowymi. Jeśli oprócz zarządzania zasobami mieszkaniowymi spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą, to powinna osiągać z niej zysk, który w pierwszej kolejności musi przeznaczyć na pokrycie kosztów zarządzania zasobami mieszkaniowymi. Oznacza to, że nawet jeśli spółdzielnia mieszkaniowa osiąga zysk z działalności gospodarczej, nie powinna osiągać zysku z działalności całkowitej. Wynika z tego, że spółdzielnie mieszkaniowe, choć są podmiotami gospodarczymi często prowadzącymi działalność gospodarczą, mają zupełnie odmienny cel działalności niż przedsiębiorstwa, dla których zostały opracowane narzędzia oceny kondycji i efektywności działania.

Z przeprowadzonych badań wynika, że na początku 2015 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS) było zarejestrowanych 4006 spółdzielni

¹ Zgodnie z art. 15 § 1 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. 1982 nr 30 poz. 210, dalej: „prawo spółdzielcze”) „spółdzielnia liczy co najmniej dziesięciu członków, a spółdzielnia produkcji rolnej oraz spółdzielnia, o której mowa w art. 6 § 2a, co najmniej pięciu członków, o ile statut nie wymaga liczby większej”.

² Art. 1 § 1 prawa spółdzielczego.

mieszkaniowych, w tym osiem w trakcie likwidacji³. Część z nich to spółdzielnie zarządzające kilkudziesięcioma lokalami mieszkalnymi, jednak zdarzają się też takie zarządzające większością mieszkań w całej miejscowości, w której działają. Koszty utrzymania mieszkań stanowią często znaczący udział w budżecie przeciętnej rodziny, a dzięki efektywniejszemu wykorzystaniu zasobów posiadanych przez spółdzielnie mieszkaniowe mogą być one niższe. Sprawozdania finansowe pozwalają ocenić efektywność spółdzielni w wykorzystaniu posiadanych zasobów, dlatego jakość informacyjna sprawozdań finansowych powinna być wystarczająca do oceny ich kondycji i efektywności gospodarowania.

Celem tej monografii jest identyfikacja kluczowych problemów w zasadach sporządzania i rewizji sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych w Polsce, a także prezentacja nowych rozwiązań w tym zakresie.

Do badań wybranych sprawozdań finansowych zastosowano metodę indywidualnych przypadków, wspomaganą studiami literatury przedmiotu. Na podstawie doświadczenia praktycznego związanego z zagadnieniem spółdzielni mieszkaniowych metodą dedukcji sformułowano hipotezę, że sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej w obecnym kształcie oraz zasady jego sporządzania i rewizji nie odzwierciedlają w sposób jasny i rzetelny sytuacji finansowej ani dokonań spółdzielni mieszkaniowych. Przyczyną takiej sytuacji jest różnorodność rozwiązań stosowanych w praktyce i brak specyficznych ujawnień w sprawozdaniu finansowym.

Analizie poddano również 289 spółdzielni ze zgromadzonej bazy, która powstała na podstawie informacji pochodzących z KRS. Badanie pozwoliło określić zakres informacji przekazywanych odbiorcom w różnej formie przez wybrane spółdzielnie.

Należy ponadto dodać, że w związku z naukowym charakterem monografii zastosowanie części propozycji wymaga zmian legislacyjnych, co

³ Spółdzielnie mieszkaniowe, podobnie jak wszystkie podmioty, są zarejestrowane w KRS i każdy zainteresowany może je odnaleźć po wpisaniu w okienko wyszukiwania frazy „spółdzielnia mieszkaniowa”. Ponieważ jednak zostanie wyświetlonych tylko 100 rekordów, konieczne jest ograniczenie wyszukiwań do ich mniejszej liczby. Badanie polegało na wyszukiwaniu spółdzielni mieszkaniowych dla każdej z 2478 gmin oddzielnie. Suma uzyskanych wyników pozwoliła określić liczbę zarejestrowanych spółdzielni mieszkaniowych.

zostało wyraźnie oznaczone. Niektóre propozycje można zastosować w obecnym stanie prawnym, a ich najszerszy zakres da się wcielić w życie w małych i mikro spółdzielniach mieszkaniowych.

Cel monografii zdeterminował jej układ – treść została podzielona na pięć wzajemnie powiązanych rozdziałów.

W rozdziale pierwszym omówiono specyfikę spółdzielni mieszkaniowej, formy zarządzania zasobami mieszkaniowymi oraz różnice między spółdzielnią i wspólnotą mieszkaniową.

W rozdziale drugim zaprezentowano obecnie obowiązujące zasady sporządzania sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych różnej wielkości z uwzględnieniem rozwiązań stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości.

W rozdziale trzecim przedstawiono wymiar prawny i instytucjonalny rewizji finansowej i lustracji w Polsce. Następnie dokonano porównania tych dwóch form kontroli spółdzielni mieszkaniowej w celu zidentyfikowania podobieństw i różnic. Przeprowadzone badanie dostarczyło informacji, na podstawie których zaproponowano zmiany w krajowych regulacjach prawnych audytu sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych.

W rozdziale czwartym określono potrzeby informacyjne użytkowników sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej oraz zbadano zakres informacji ujawnianych przez spółdzielnie mieszkaniowe w różnych formach. W rozdziale tym dokonano również krytycznej analizy stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości.

W rozdziale piątym zaprezentowano model sprawozdania finansowego, które dostarczałoby informacji na temat funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej i było zgodne z oczekiwaniami jego odbiorców.

Rozdział 1. Istota ekonomiczna i prawna działalności spółdzielni – spółdzielnia mieszkaniowa jako specyficzny podmiot

1.1. Zasoby mieszkaniowe i zarządzanie nimi – pojęcia i definicje towarzyszące

Pojęcie „zasoby mieszkaniowe” bywa powszechnie używane, lecz nie zostało jednoznacznie zdefiniowane. Stosuje się je nie tylko potocznie, lecz także w obowiązujących aktach prawnych. Bez wątplenia mieści się w nim ogół powierzchni mieszkalnych, jednak w wielu przypadkach pojęcie to ma szerszy wymiar.

W wynikach badań prezentowanych przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) za zasoby mieszkaniowe uważa się najczęściej powierzchnie mieszkalne. Wyniki te zawierają na ogół charakterystykę mieszkań w różnych przekrojach pod względem typu i okresu w jakim powstawały. Zazwyczaj jest w nich też podana liczba zamieszkaných mieszkań w podziale na zamieszkałe stale oraz czasowo, z uwzględnieniem podmiotów będących ich właścicielami, według liczby pokoi i izb, wielkości oraz wieku mieszkań lub wyposażenia w instalacje sanitarno-techniczne. Często także uwzględnia się w nich liczbę mieszkań oddanych do użytku – ich powierzchnie, liczby pokoi oraz formy własności w podziale na ich położenie w określonych województwach lub miejscowościach. W takim podejściu jako zasoby mieszkaniowe rozumie się jedynie lokale mieszkalne. W wynikach prezentowanych przez GUS można się ponadto spotkać z danymi zawierającymi liczbę budynków mieszkalnych i ich powierzchnię, formę własności, wyposażenie w media oraz położenie. Przy takim podejściu za zasoby mieszkaniowe można byłoby uznać również części wspólne budynków służące do niewyłączonego użytkowania wszystkich użytkowników powierzchni mieszkalnych danej nieruchomości. Jednak analiza wyników tych badań prowadzi do wniosku, że zazwyczaj za powierzchnię budynków mieszkalnych uznaje się tylko powierzchnie mieszkań. Można zatem przyjąć, że wyniki badań GUS dotyczących zasobów mieszkaniowych obejmują jedynie po-

wierzchnie mieszkalne i z wyników tych wyłącza się powierzchnie służące mieszkańcom, lecz nieprzeznaczone do zamieszkania.

Znacznie szerzej pojęcia „zasoby mieszkaniowe” i „gospodarka zasobami mieszkaniowymi” są traktowane przez organy podatkowe. To drugie, choć występuje w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych, nie zostało tam jednoznacznie zdefiniowane. W związku z tym po jego wprowadzeniu powstało wiele niejasności i pojawiły się znaczne trudności w jego zdefiniowaniu. Na gruncie ujednoczenia definicji zasobów mieszkaniowych powstało wiele interpretacji organów podatkowych, które niejednokrotnie wzajemnie się wykluczały. Choć często zakres pojęcia „zasoby mieszkaniowe” w interpretacjach podatkowych jest szerszy niż tylko mieszkania, to zawsze na potrzeby podatku dochodowego powierzchnie mieszkalne są traktowane jako zasoby mieszkaniowe, podobnie jak w wynikach badań prezentowanych przez GUS. W celu ujednoczenia definicji zasobów mieszkaniowych i ich gospodarki w 2008 r. Minister Finansów wydał ogólną interpretację podatkową⁴, zgodnie z którą „zasoby mieszkaniowe” obejmują nie tylko lokale mieszkalne, lecz także „pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego, lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań, jak również ułatwiające dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniające sprawne jego funkcjonowanie oraz administrowanie. W skład tak rozumianych zasobów mieszkaniowych wchodzi także tego rodzaju pomieszczenia, jak np. piwnice, strychy, garaże, określane (...) jako tzw. pomieszczenia przynależne. W pojęciu zasobów mieszkaniowych mieści się również tzw. nieruchomości wspólne, którą (...) stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, jak np. windy, klatki schodowe, chodniki przed budynkami mieszkalnymi, media na terenach, na których znajdują się te budynki. Pojęcie «zasobów mieszkaniowych» obejmuje również pomieszczenia związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania lokali i budynków mieszkalnych, tj. pomieszczeń administracji, kotłowni oraz osiedlowych warsztatów konserwacyjno-remontowych. Przy takim podejściu zasobem mieszkaniowym

⁴ Interpretacja ogólna nr DD6/8213/11/KWW/07/MB7/82 Ministra Finansów z dnia 5 marca 2008 r.

będzie także budynek administracyjny podmiotu zarządzającego budynkami mieszkalnymi. Oznacza to, że zgodnie z przytoczoną interpretacją na potrzeby podatku dochodowego zasoby mieszkaniowe obejmują:

1. znajdujące się w budynku mieszkalnym lokale mieszkalne oraz przynależne do nich pomieszczenia wraz z wyposażeniem technicznym, takim jak np.:
 - dźwigi osobowe i towarowe,
 - aparaty do wymiany ciepła,
 - kotłownie i hydrofornie wbudowane,
 - klatki schodowe,
 - strychy, piwnice, komórki,
 - balkony, loggie,
 - garaże;
2. 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;
3. urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się wyżej wymienione budynki, 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, jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
 - inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, jak np.: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, kontenery na śmieci.

Należy ponadto zauważyć, że zdaniem organów podatkowych w skład zasobów mieszkaniowych oprócz budynków wchodzi również nierozłącznie i trwale związane z nimi grunty, na których zostały one zbu-

dowane, oraz cała infrastruktura związana z budynkami mieszkalnymi. Z analizy stanowiska organów podatkowych zawartej w interpretacji ogólnej na temat pojęcia zasobów mieszkaniowych wynika zatem, że do zasobów mieszkaniowych zaliczają się nie tylko powierzchnie mieszkalne. Z przeprowadzonego badania⁵ wynika też, że pojęcie „zasoby mieszkaniowe” często bywa rozszerzane o takie elementy, jak parkingi i place zabaw, z których mogą korzystać mieszkańcy zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez daną jednostkę. Oznacza to, że pojęcie „zasoby mieszkaniowe” zdefiniowane na potrzeby podatku dochodowego jest najszersze w porównaniu z innymi definicjami. Trzeba przy tym podkreślić, że nie ma ono charakteru definicji legalnej i nie można go rozszerzać na inne potrzeby. Poza tym definicja zasobów mieszkaniowych nie obejmuje prywatnego budownictwa jednorodzinnego, lecz wyłącznie zasoby stanowiące budownictwo zbiorowe. Nie obejmuje też lokali użytkowych będących własnością członków wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej, nawet jeśli są one częścią budynku mieszkalnego lub takich, które nie są przeznaczone do zamieszkania lecz służą obsłudze budynków mieszkalnych. W przypadku gdy elementy infrastruktury służą budynkom mieszkalnym i jednocześnie obiektom, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, koszty ich utrzymania powinny być rozdzielane proporcjonalnie, co oznacza, że mogą obciążać koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi jedynie w części przypadającej na budynki mieszkalne. Parkingi i garaże, nawet jeśli są zlokalizowane w budynku mieszkalnym, ale służą osobom niebędącym mieszkańcami danej nieruchomości, nie mogą być traktowane jako element zasobów mieszkaniowych. Zasobem mieszkaniowym nie jest również lokal, w którym mogą być świadczone odpłatne usługi (głównie dla mieszkańców danej nieruchomości), a koszty jego utrzymania nie stanowią kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Lokal o przeznaczeniu mieszkalnym, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, powinien zostać wyłączone z zasobów mieszkaniowych, a dochód jednostki nim zarządzającej powinien być traktowany odmiennie niż dochód pochodzący z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek zgłoszenia zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego ciąży na jego użytkowniku.

⁵ Badaniu poddano kilkadziesiąt interpretacji indywidualnych organów podatkowych.

Znacznie węższym zakresem zasobów mieszkaniowych charakteryzuje się definicja zasobu mieszkaniowego określona na potrzeby zarządzania gminnymi zasobami mieszkaniowymi. Zalicza się do nich nie tylko nieruchomości, do których gmina ma prawo własności, lecz także takie, które zostały pozyskane z rynku. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy⁶ przez pojęcie „mieszkaniowy zasób gminy” należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów⁷. Zgodnie z tą samą ustawą przez „lokal” należy natomiast rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. W rozumieniu ustawy lokalem mieszkalnym nie jest pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych⁸. Z definicji tej wynika, że lokalem mieszkalnym jest jedynie lokal służący celom stałego zamieszkania. Nie obejmuje ona pomieszczeń przynależnych, jak w przypadku definicji opracowanej na potrzeby podatku dochodowego.

W ustawie o własności lokali⁹, która reguluje funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych, nie ma definicji zasobów mieszkaniowych, jednak zdefiniowano pojęcie „samodzielny lokal”. Definicja ta nie obejmuje co prawda całości zasobów mieszkaniowych lub niewyodrębnionych lokali, ale określone w niej pojmowanie lokalu jest szersze niż w powyższej definicji. Zgodnie z art. 2 tej ustawy samodzielny 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 mieszkaniowych”. Definicja lokalu

⁶ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733, dalej: „ustawa o ochronie praw lokatorów”).

⁷ Art. 2.1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów.

⁸ Art. 2.1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

⁹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2000 nr 80 poz. 903 z późn. zm., dalej: „ustawa o własności lokali”).

obejmuje również samodzielne lokale wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Do lokalu mogą też przynależeć pomieszczenia¹⁰, a w szczególności: piwnica, strych, komórka i garaż. Choć z ustawy o własności lokali nie wynika wprost, że grunt, na którym usadowiony jest budynek mieszkalny, stanowi element zasobu mieszkaniowego, to może zostać za taki uznany, gdyż akt ten nakazuje traktować taki grunt jako nieodłączny element nieruchomości.

W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych¹¹ występuje pojęcie „zasoby mieszkaniowe”, aczkolwiek nie zostało ono zdefiniowane. Należy je jednak definiować analogicznie jak w przypadku ustawy o własności lokali. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych odsyła bowiem w tym zakresie do ustawy o własności lokali, choć rozszerza zakres zasobów mieszkaniowych o domy jednorodzinne, które w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowią domy mieszkalne, oraz samodzielne części domów bliźniaczych lub szeregowych przeznaczonych przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, które według ustawy traktowane są w identyczny sposób jak zbiorowe budynki mieszkalne.

Biorąc pod uwagę różnice występujące w definicjach, trudno jednoznacznie określić, czym w rzeczywistości są zasoby mieszkaniowe. Możliwe byłoby poszukiwanie znaczenia tego pojęcia w języku potocznym lub słownikach. W ujęciu potocznym „zasoby mieszkaniowe” można rozumieć jako ogół lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pozostałych pomieszczeń i urządzeń wchodzących w skład budynków mieszkalnych, a także znajdujących się poza nimi, jeżeli ich istnienie jest niezbędne do prawidłowego korzystania z mieszkań przez mieszkańców. Pojęcie „zasoby mieszkaniowe” nie występuje w dostępnych słownikach ani encyklopediach. Według *Słownika języka polskiego*¹² pojęcie „zasób” oznacza pewną ilość czegoś nagromadzoną w celu wykorzystania w przyszłości, natomiast „mieszkanie” to pomieszczenie, w którym się mieszka. Wynika z tego, że definicja

¹⁰ Nawet jeżeli przylegają bezpośrednio do lokalu mieszkalnego lub są położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal.

¹¹ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27, dalej: „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych”).

¹² *Słownik języka polskiego*, red. M. Szymczak, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1996, hasła: *zasób* i *mieszkanie*, *Słownik języka polskiego PWN*, <https://sjp.pwn.pl>, hasła: *zasób* i *mieszkanie* [dostęp: 28.08.2017].

stworzona na podstawie słownika mogłaby być znacząco węższa niż ta określona przez organy podatkowe. Pojęcie „zasoby mieszkaniowe” nie zostało również zdefiniowane w *Encyklopedii PWN*¹³, ale analogicznie do zdefiniowanych zasobów pieniężnych za zasoby mieszkaniowe można uznać wszystkie lokale mieszkalne posiadane przez gospodarstwa domowe i jednostki gospodarki nieuspołecznionej w określonym momencie. Na podstawie tej definicji trudno jest jednak określić, czy w skład zasobów mieszkaniowych wchodzi pomieszczenia przynależne służące obsłudze budynków mieszkalnych i wygodzie ich mieszkańców.

W związku z tym, że trudno jednoznacznie zdefiniować pojęcie „zasoby mieszkaniowe”, w dalszej części publikacji będzie ono rozumiane różnorodnie. W kontekście badań statystycznych na temat ilości i powierzchni zasobów mieszkaniowych będzie oznaczać ogół powierzchni mieszkalnych w budynkach zbiorowych i jednorodzinnych. Natomiast w kontekście zarządzania zasobami mieszkaniowymi oraz sprawozdawczości dotyczącej oceny ich funkcjonowania i zarządzania nimi za zasoby mieszkaniowe uznawane będą nie tylko powierzchnie mieszkalne, lecz także powierzchnie i budynki towarzyszące budownictwu mieszkaniowemu – czyli w zakresie uznawanym przez organy podatkowe. Za zasoby mieszkaniowe będą uznawane zarówno budynki mieszkalne, jak i grunty związane z tymi budynkami oraz całość infrastruktury towarzyszącej tym budynkom w postaci placów zabaw, dróg osiedlowych, rurociągów oraz budynków i pomieszczeń administracyjnych służących obsłudze budynków mieszkalnych. Jako zasoby mieszkaniowe nie będą zaś traktowane budynki, części budynków i inne elementy niesłużące wyłącznie wygodzie mieszkańców danej nieruchomości. Należy jednak podkreślić, że gdy mowa o lokalach mieszkalnych na gruncie oceny efektywności funkcjonowania, można mieć na myśli jedynie lokale służące stałemu zamieszkanu. Natomiast gdy mowa o zbiorowych zasobach mieszkaniowych, autorzy nie będą mieli na myśli obiektów służących do chwilowego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, takich jak hotele, bursy czy internaty, które najczęściej stanowią przedmiot działalności komercyjnej, a zasada ich funkcjonowania jest całkowicie odmienna niż zasoby mieszkaniowe omawiane w monografii. Biorąc również pod uwagę, że publikacja nie obejmuje zasobów mieszka-

¹³ *Encyklopedia PWN*, encyklopedia.pwn.pl [dostęp: 28.08.2017].

niowych w budynkach jednorodzinnych zarządzanych prywatnie przez właścicieli lub mieszkańców i będących ich własnością, za zasoby mieszkaniowe uznawane będą wyłącznie zasoby umiejscowione w zbiorowych budynkach oraz budynkach jednorodzinnych zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Jednoznacznej definicji nie doczekało się również pojęcie „gospodarka zasobami mieszkaniowymi”. Powołując się na definicję „gospodarki” zawartą w *Słowniku języka polskiego*¹⁴, zgodnie z którym gospodarka to „dysponowanie i zarządzanie czymś”, w pojęciu „zarządzanie zasobami mieszkaniowymi” mieści się dysponowanie i zarządzanie powierzchniami mieszkalnymi technicznymi, służącymi utrzymaniu powierzchni mieszkalnych oraz powierzchniami budynków towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu, mające zapewnić prawidłowe funkcjonowanie lokali i budynków mieszkalnych. Oznacza to, że gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zarządzanie oraz dysponowanie zgromadzonymi zasobami, które służą do celów mieszkalnych lub bezpośrednio związanych z zamieszkiwaniem. Istota takiej gospodarki sprowadza się zasadniczo do działań na rzecz ich prawidłowej eksploatacji oraz utrzymania substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym. Pojęcie „koszty gospodarki zasobami” będzie w sobie zawierać koszty utrzymania w stanie niepogorszonym całości zasobów mieszkaniowych i obiektów towarzyszących oraz koszty związane z ich remontami¹⁵ i modernizacją¹⁶. Pojęcie „przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi” będzie obejmowało nie tylko przychody pochodzące z wpłat lokatorów, lecz także odsetki od

¹⁴ *Słownik języka polskiego PWN*, <https://sjp.pwn.pl>, hasło: *gospodarka* [dostęp: 28.08.2017].

¹⁵ Choć w praktyce za remont uznaje się najczęściej przywrócenie składnika majątku do pierwotnego stanu, w przypadku spółdzielni mieszkaniowych pojęcia „remont” i „modernizacja” są traktowane jako synonimy, a za przedsięwzięcia finansowane z funduszu remontowego planuje się nakłady na składniki zasobów mieszkaniowych o szerszym rozmiarze. Drobne naprawy i konserwacje traktuje się najczęściej jako koszty eksploatacji.

¹⁶ Potocznie za modernizację uznaje się „unowocześnienie, uwspółcześnienie produktu, trwałe ulepszenie, np. istniejącego obiektu budowlanego prowadzące do zwiększenia jego wartości użytkowej” ([https://pl.wikipedia.org/wiki/Modernizacja_\(technika\)](https://pl.wikipedia.org/wiki/Modernizacja_(technika)) [dostęp: 12.06.2017]). Trudno wszak zastosować definicję potoczną do legalnej kwalifikacji wydatków. We wcześniejszym brzmieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. 2001 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) w art. 61 ust. 5 zawarta była ustawowa definicja modernizacji. Jednak zapis ustawy: „Za modernizację, o której mowa w ust. 4, uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu”, uchylono wejście w życie w dniu 31 lipca 2007 r. Ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 125 poz. 873).

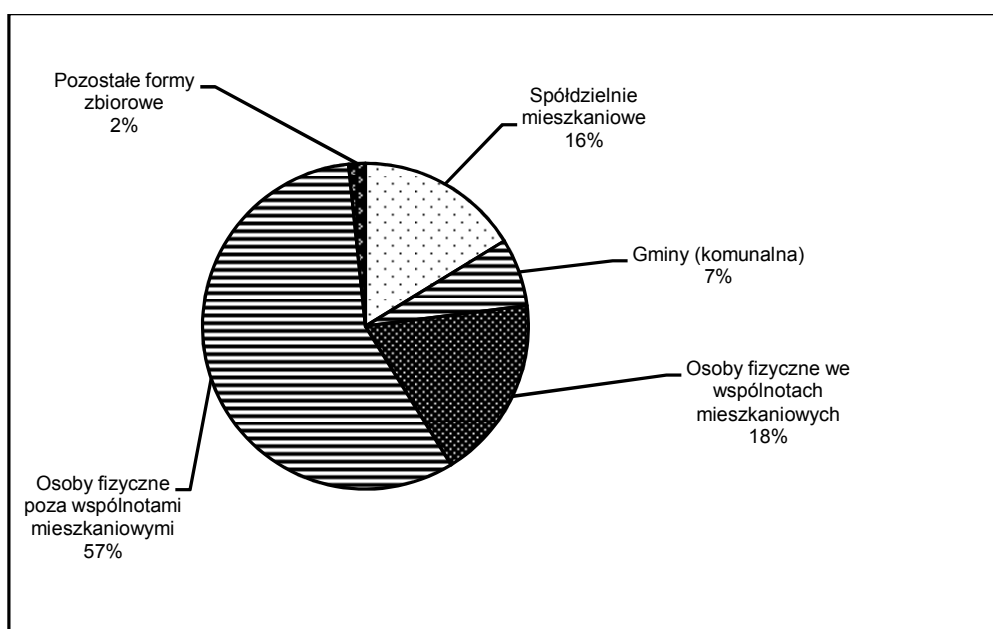
nieterminowych wpłat i odsetki od środków zgromadzonych na wydzielonych rachunkach, na których gromadzone są środki pochodzące z wpłat lokatorów. Nie będzie natomiast obejmowało przychodów z tytułu odsetek od środków zgromadzonych na innych rachunkach, przychodów z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności wynajmu lokali użytkowych, powierzchni reklamowych i sprzedaży usług, oraz odsetek od środków uzyskanych z tego tytułu. Jako przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie będą traktowane przychody uzyskane z wynajmu elementów mogących służyć wygodzie danej nieruchomości uzyskane od podmiotów niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej.

Za członków spółdzielni mieszkaniowej uznawać się będzie wszystkie osoby, które zostały wymienione w art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu po zmianie wprowadzonej we wrześniu 2017 roku¹⁷.

¹⁷ Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z uwzględnieniem zmiany ustawy z dnia 20 lipca 2017 (o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2017 nr 0 poz. 1596 2017.09.09) członkostwo w spółdzielni powstaje między innymi z chwilą: 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; 2) nabycia ekspektatywy własności; 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej; 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

1.2. Formy zarządzania zbiorowymi budynkami mieszkalnymi w Polsce

Obecnie w Polsce występuje kilka grup własności mieszkań, a wśród nich dominuje własność prywatna osób fizycznych poza wspólnotami mieszkaniowymi¹⁸. W 2013 r. liczba takich mieszkań była zbliżona do 8 milionów, a ich udział w ogóle zasobów mieszkaniowych pod względem ilości stanowił ponad 57%. Mieszkania będące własnością osób fizycznych zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe stanowiły 18,22% ogółu mieszkań, mieszkania znajdujące się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych – 16,23% ogółu lokali mieszkalnych, mieszkania w zasobach gmin – 6,75%, a pozostałe formy własności – 1,65% ogółu zasobów mieszkaniowych (por. ilustracja 1).



Ilustracja 1. Udział form własności lokali mieszkalnych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: I. Adamczyk, E. Kryszewska, M. Przybylska, *Gospodarka mieszkaniowa w 2013 roku: informacje i opracowania statystyczne*, Warszawa 2014.

¹⁸ Za wspólnotę mieszkaniową należy rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości. Oznacza to, że wspólnotę mieszkaniową tworzą wszystkie zasoby mieszkaniowe, których współwłaścicielami są co najmniej dwie osoby. Jako zasoby stanowiące własność prywatną poza wspólnotami mieszkaniowymi należy rozumieć budynki mieszkalne, w których prawo własności posiada jedna osoba. Mogą to zatem być budynki jednorodzinne lub budynki zbiorowego zamieszkania, których właścicielem jest spółdzielnia mieszkaniowa, gmina lub inny podmiot.

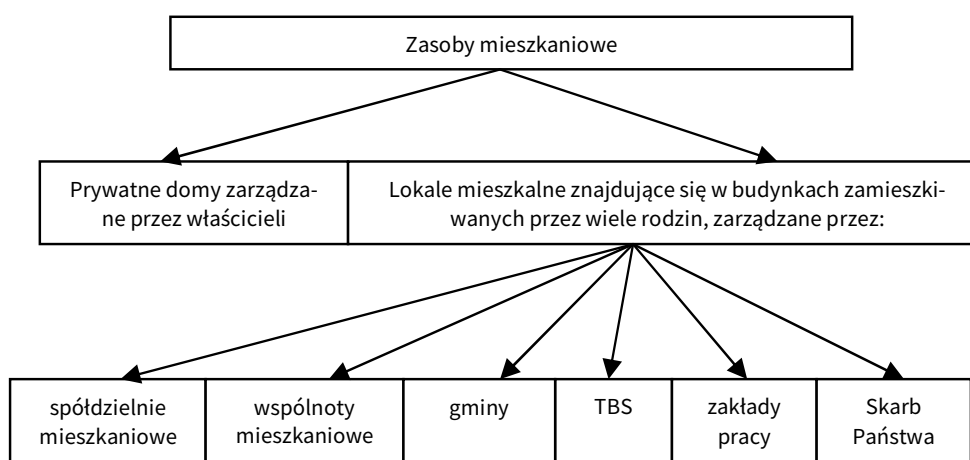
Wśród mieszkań w budynkach zbiorowych stanowiących własność prywatną¹⁹ dominują mieszkania w zasobach spółdzielni mieszkaniowych i wspólnotach mieszkaniowych²⁰. Choć udział zasobów mieszkaniowych będących własnością spółdzielni mieszkaniowych cyklicznie się zmniejsza, a mieszkania zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniowe są przekształcane we wspólnoty mieszkaniowe, to nadal ponad 2 miliony mieszkań są zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Podstawowym kryterium podziału lokali mieszkalnych jest podział na prywatne budynki mieszkalne jednorodzinne, które najczęściej są zarządzane przez samych właścicieli i jednocześnie mieszkańców, oraz budynki zbiorowego zamieszkania. W drugiej grupie można wyodrębnić kilka form własności i zarządzania (por. ilustracja 2). Dominuje własność prywatna, którą zazwyczaj zarządza podmiot niebędący ich mieszkańcem, a zarządzanie zasobami jest dla niego formą działalności gospodarczej. W interesie tego podmiotu na ogół nie leży efektywne zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, lecz chodzi mu o maksymalizację własnego zysku. Biorąc pod uwagę, że właścicielom zasobów mieszkaniowych zależy na czymś zupełnie innym niż zarządcy, na tym polu występuje wyraźny konflikt interesów. Dlatego istnieje konieczność oceny efektywności zarządcy zasobów mieszkaniowych przez ich właścicieli. Cechą charakterystyczną zbiorowych budynków zamieszkania jest występowanie powierzchni wspólnych, którą można określić jako powierzchnię ogólnie dostępną dla wszystkich użytkowników nieruchomości. Można uznać, że obejmuje ona takie elementy, jak: drogi wewnętrzne i dojazdowe, parkingi, wejścia do budynku, halle, windy, klatki schodowe, korytarze, otwarte powierzchnie na terenie obiektu, a także inne pomieszczenia pomocnicze, z których korzyść odnoszą wszyscy lub część użytkowników budynku mieszkalnego i służące ich wygodzie. Do części wspólnej zalicza się też ściany zewnętrzne budynku i konstrukcje nośne. Sposób rozliczania kosztów ich utrzymania należy często do kluczowych elementów prawidłowego rozliczania z mieszkańcami wielu zbiorowych budynków mieszkalnych i choć to niejedyny pro-

¹⁹ Spółdzielnia mieszkaniowa stanowi formę prywatnej własności członków spółdzielni mieszkaniowej.

²⁰ Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa w wyniku wyodrębnienia pierwszego lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia jego własności na podmiot inny niż dotychczasowy właściciel nieruchomości.

blem w rozliczeniach, jest on ważny z powodu znaczącego udziału w kosztach utrzymania lokalu mieszkalnego przez rodzinę.



Ilustracja 2. Formy własności mieszkań

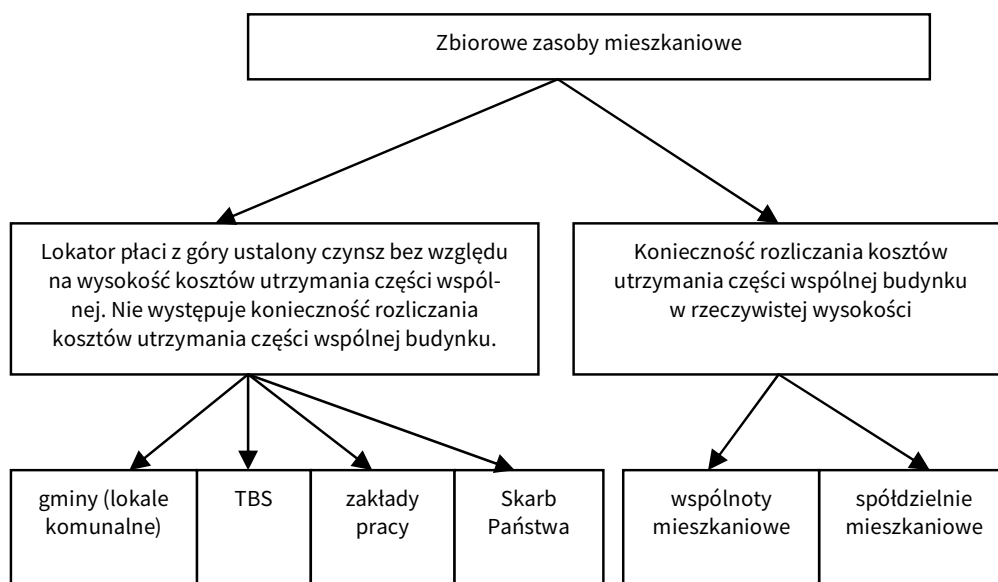
Źródło: Opracowanie własne.

W budynkach jednorodzinnych zarządzanych prywatnie raczej nie występuje pojęcie części wspólnej nieruchomości, gdyż cały budynek należy zazwyczaj do jednego właściciela. W zdecydowanej większości przypadków zasobami tymi zarządzają sami właściciele i ocena efektywności zarządzania pozostaje w ich gestii, a w przypadku wynajmu tych zasobów²¹ wysokość czynszu w takich lokalach jest na ogół umowna, a opłata wnoszona przez użytkownika niejednokrotnie stanowi częściowo dochód dla właścicieli.

W lokalach zbiorowego zamieszkania w części form zarządzania i własności możliwe jest, że właściciel lub zarządca nie rozlicza się z mieszkańcami z kosztów zarządzania częścią wspólną. Koszty te mogą być pokrywane z przychodów z wynajmu powierzchni mieszkalnych lub stanowić oddzielny element przychodów z wynajmu. W takich lokalach właściciel nie ma obowiązku rozliczania się z mieszkańcami z poniesionych kosztów, a nadwyżka przychodów z tego tytułu nad kosztami zwiększa jego zysk. Jednak w większości budynków zbiorowych istnieje obowiązek rozliczania kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnej w rzeczywistej wysokości poniesionej przez zarządcę nieruchomości (por. ilustracja 3). Oznac-

²¹ Mieszkania te są na ogół zamieszkiwane przez samych właścicieli, jednak część z nich jest również wynajmowana.

cza to, że w tej grupie podmiot zarządzający nie może osiągać wyniku finansowego pochodzącego z wpływów od mieszkańców. Do tej grupy zaliczają się spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty mieszkaniowe, czyli podmioty mające najwyższy udział zasobów mieszkaniowych w ogóle.



Ilustracja 3. Sposoby rozliczania kosztów utrzymania części wspólnej budynku mieszkalnego

Źródło: Opracowanie własne.

Grupą lokali odmiennych od budynków jednorodzinnych pod względem własności i sposobu zamieszkania, ale funkcjonujących na podobnych zasadach pod względem czynszu za korzystanie z lokalu mieszkalnego, są mieszkania stanowiące własność gminy²². Mimo występowania części wspólnych nieruchomości, a co za tym idzie – konieczności ich utrzymania przez wszystkich mieszkańców, w lokalach tych nie prowadzi się rozliczenia kosztów utrzymania zasobów z lokatorami, gdyż płacony czynsz jest określany przez gminę dla wszystkich zasobów na równym poziomie. W tej formie własności mieszkaniec powinien oceniać efektywność zarządzania pod względem wysokości opłat ustalonych przez gminę, natomiast gmina powinna oceniać stan zachowania zarządzanych budyn-

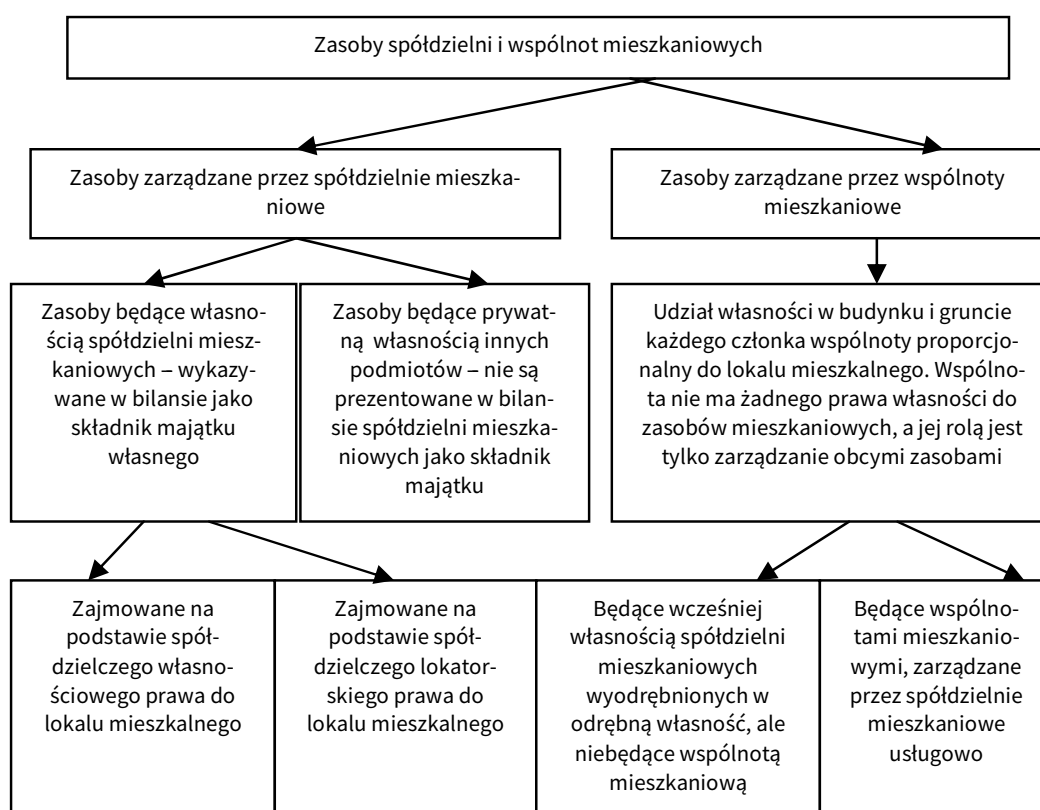
²² Znaczącą różnicą między budynkami będącymi własnością gminy a wspólnotami mieszkaniowymi jest to, że mieszkania te znajdują się w budynkach stanowiących nieruchomości wspólne. Pod tym względem są one podobne do wspólnot mieszkaniowych.

ków. Podobnie jak w przypadku mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, czyli pozostających w zasobach Agencji Nieruchomości Rolnych, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i innych jednostek organizacyjnych, w których nie prowadzi się rozliczeń z lokatorami, a najemcy lokali nie są ich właścicielami. Występują również mieszkania w zasobach towarzystw budownictwa społecznego (TBS), aczkolwiek nielicznie. Są to mieszkania społeczno-czynszowe znajdujące się w budynkach będących własnością podmiotu prawnego, który w swojej nazwie ma wyrazy „towarzystwo budownictwa społecznego”, bez względu na fakt partycypowania w kosztach budowy budynku innego podmiotu w zamian za uzyskanie mieszkania, na zasadzie najmu, dla wskazanych przez te podmioty osób trzecich. TBS-y nie prowadzą rozliczenia z lokatorami, a ich dochody nie mogą być dzielone pomiędzy wspólników lub członków, tylko muszą być w całości przeznaczane na działalność statutową. Wysokość czynszu w TBS-ach jest odgórnie ograniczona przez ustawę – nie może przekraczać 4% wartości odtworzeniowej lokalu. Obecnie możliwe jest wykupienie mieszkania od TBS na własność, lecz może to zrobić jedynie dotychczasowy mieszkaniec i za cenę zbliżoną do rynkowej. Jest to zatem typowa forma najmu lokalu mieszkalnego. Koszt utrzymania części wspólnych mieszkań będących w zasobach zakładów pracy nie podlega rozliczeniu z mieszkańcami, a wiele z nich jest bezpłatnie przekazywanych pracownikom zakładów będących ich właścicielami.

Problem rozliczania kosztów części wspólnej nieruchomości występuje zatem jedynie w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie mieszkaniowe. Koszty te muszą bowiem zostać rozdzielone pomiędzy wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych w danym budynku, najczęściej proporcjonalnie do powierzchni lokalu mieszkalnego. W zasobach tych występuje również konieczność proporcjonalnego rozliczenia innych kosztów, np. ogrzewania, podgrzania wody czy zużycia zimnej wody. Budynki zbiorowe charakteryzują się tym, że umowy z dostawcą wody i energii cieplnej, a często także gazu zostają podpisane z ich zarządcą, zużycie mediów jest zaś określane zbiorowo dla całego budynku lub zespołu budynków na podstawie zbiorowych liczników. Zarządca nieruchomości rozlicza się natomiast z mieszkańcami na podstawie liczników zamontowanych w lokalach mieszkal-

nych. W ten sposób najczęściej rozliczane jest zużycie wody i nie stanowiłoby to problemu, gdyby suma wskazań wodomierzy w lokalach mieszkalnych była równa wskazaniu wodomierza głównego. W praktyce jednak taka sytuacja się nie zdarza i zazwyczaj suma wskazań wodomierzy jest mniejsza niż wskazanie wodomierza głównego. Bez względu na powód niedobór wskazań musi zostać rozliczony w taki sposób, aby żaden z mieszkańców nie został uszkodzony. Z kolei rozliczenie energii cieplnej na ogół nie następuje na podstawie wskazań liczników zamontowanych w mieszkaniach. Sposobów rozliczeń tego składnika opłaty za mieszkanie jest wiele, jednak większość z nich prowadzi do proporcjonalnego obciążenia mieszkańców danej nieruchomości kosztami zakupu energii cieplnej od dostawcy. Przed paroma laty istniał ponadto problem rozliczania kosztów wywozu odpadów stałych, ale po zmianie sposobu odpłatności za tę usługę kosztami usuwania odpadów zostaje obciążony zarządca nieruchomości mieszkaniowej, który rozdziela je na poszczególne lokale w zależności od zamieszkujących tam osób. Tego rodzaju sposoby rozliczeń są stosowane w spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych.

Mimo podobieństw pod względem sposobu rozliczeń z mieszkańcami zasoby wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych różnią się znacznie pod względem formy własności (por. ilustracja 4).



Ilustracja 4. Podział form własności zasobów mieszkaniowych spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych

Źródło: Opracowanie własne.

Mieszkania w zasobach wspólnot mieszkaniowych są mieszkaniami w budynkach wielomieszkaniowych lub kilku budynkach jednomieszkaniowych znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości, w których wszystkie lokale lub pewna ich część stanowią wyodrębnione własności. Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli lokali i wszyscy jej członkowie, którzy mają obowiązek partycypowania w utrzymaniu powierzchni wspólnych²³ według posiadanego udziału liczonego jako stosunek powierzchni mieszkalnej własnego mieszkania do całkowitej powierzchni mieszkalnej całej wspólnoty. Zarząd wspólnoty pobiera od swoich członków zaliczki na utrzymanie całych zasobów, z których ma obowiązek się rozliczyć z wplacającymi. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację,

²³ Nieruchomością wspólną jest grunt oraz części budynku i urządzenia, które służą wszystkim członkom wspólnoty.

opłaty za dostawę energii elektrycznej wykorzystanej na cele wspólne²⁴, energii cieplnej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne w części pokrywanej przez zarządcę, a także wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Oznacza to, że wspólnota pobiera zaliczki na pokrycie tego rodzaju kosztów, jednak nie ma prawa osiągać korzyści od swoich członków. Pobrane zaliczki mogą być więc przeznaczone tylko na utrzymanie części wspólnych nieruchomości lub składnik, na który została pobrana (np. opłata za wodę lub energię ciepłą). Ewentualna nadwyżka lub niedobór muszą zmniejszać lub zwiększać przychody w kolejnym roku.

Na podobnych zasadach rozlicza się ze swoimi mieszkańcami spółdzielnia mieszkaniowa, która też może być jednocześnie członkiem wspólnoty mieszkaniowej²⁵. W przypadku budynków, w których właścicielem przynajmniej części lokali jest spółdzielnia mieszkaniowa, mieszkania mogą mieć odmienny status własności, tj.:

- mieszkania własnościowe zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
- mieszkania lokatorskie zajmowane na podstawie stosunku najmu, znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowych.

Spółdzielnia mieszkaniowa, podobnie jak wspólnota, nie ma prawa osiągać zysku z opłat pobieranych przez mieszkańców; ma też obowiązek rozliczyć je na koniec każdego roku. Jeśli oprócz zarządzania zasobami mieszkaniowymi spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą, to zysk z niej powinien zostać przeznaczony na pokrycie kosztów zarządzania zasobami mieszkaniowymi. Oznacza to, że nawet jeśli spółdzielnia mieszkaniowa osiąga zysk z działalności gospodarczej, nie powinna osiągać zysku z działalności całkowitej, czyli w działalności podstawowo-

²⁴ Jako „zużycie energii na cele wspólne” należy rozumieć energię elektryczną służącą do oświetlenia klatek schodowych, placów przed budynkami itp.

²⁵ W sytuacji gdy mieszkania będące własnością spółdzielni mieszkaniowej są częścią zarejestrowanej wspólnoty mieszkaniowej, spółdzielnia mieszkaniowa rozlicza się ze wspólnotą na identycznych zasadach jak inni jej członkowie, a użytkownicy lokali będących własnością spółdzielni mieszkaniowej i jednocześnie częścią wspólnoty mieszkaniowej rozliczają się ze spółdzielnią mieszkaniową, która w tym przypadku jest jedynie pośrednikiem w przekazywaniu wpłat.

wej powinna osiągać stratę. Wynika to ze specyfiki spółdzielni mieszkaniowych, a mianowicie z tego, że ich podstawowym celem działalności jest utrzymanie zarządzanych przez nie zasobów mieszkaniowych w jak najlepszym stanie przy jak najniższych kosztach.

1.3. Spółdzielnia i wspólnota mieszkaniowa jako właściciele i zarządcy własnych i obcych zasobów mieszkaniowych

Spółdzielnia mieszkaniowa może zarządzać zasobami mieszkaniowymi jako właściciel nieruchomości lub jedynie jako jej zarządca, lub członek zarządu powstałej wspólnoty mieszkaniowej (por. ilustracja 4). Organem faktycznie zarządzającym jest zarząd, który może podjąć większość decyzji dotyczących funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych w jej imieniu. Oznacza to, że w spółdzielni mieszkaniowej zarząd ma dość dużą władzę w stosunku do zasobów będących własnością spółdzielczą.

Osoba posiadająca prawo do lokalu mieszkalnego w nieruchomości będącej własnością spółdzielni mieszkaniowej nie jest nawet częściowym właścicielem gruntu ani budynku, a to właśnie te elementy są prezentowane w bilansie spółdzielni mieszkaniowej jako jej własność. Przy tej formie zarządzania mogą występować dwie formy praw do lokalu:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, zwane potocznie lokatorskim;
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zwane potocznie własnościowym lub spółdzielczym hipotecznym.

W przypadku lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielnia mieszkaniowa jest właścicielem lub współwłaścicielem nie tylko budynku, lecz także mieszkania. Ta forma posiadania jest znacznie słabszym prawem do nieruchomości niż własnościowe prawo do lokalu. Nie może być ono bowiem przedmiotem sprzedaży, zamiany, dziedziczenia ani zabezpieczenia, a posiadacz takiego prawa nie może dla zajmowanej nieruchomości otworzyć księgi wieczystej. Nie można też prowadzić z niego egzekucji. Przypomina więc zwykły najem. Prawo to powstaje na podstawie umowy cywilnoprawnej, dwustronnie zobowiązującej i nakładającej na każdą ze stron

zupetnie inne obowiazki. Zawierajac taką umowę, członek miał obowiazek wnieść wkład mieszkaniowy (lub jego część)²⁶ oraz uiszczac opłaty pokrywajace koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej. Na podstawie umowy spółdzielnia mieszkaniowa zobowiazana była oddac do uzywania lokal stanowiący jej własność. Taka umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i może dotyczyc wyłacznie lokali mieszkalnych. Aby nabyć to prawo, konieczne było zostanie członkiem spółdzielni mieszkaniowej i wpłacenie udziału, który jest prezentowany jako składnik funduszu udziałowego. Możliwość zawarcia takiej umowy istniała do momentu nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2007 r., w której ją wyeliminowano. Jednak istniejące prawa pozostają do momentu przekształcenia lokalu w odrębną własność lub w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego²⁷. Pomimo braku możliwości zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego tego typu forma cały czas funkcjonuje. Wygasa w następujących przypadkach: gdy posiadający je członek zrzeknie się go i przekształci je w odrębną własność lokalu oraz gdy budynek lub udział w budynku, w wyniku likwidacji, postępowania egzekucyjnego lub upadłościowego, zostanie przejęty przez podmiot niebędący spółdzielnią mieszkaniową. Biorąc pod uwagę, że do czasu wejścia w życie zmiany ustawy z dnia 20 lipca 2017 prawo do lokatorskiego lokalu mieszkalnego przysługiwało tylko członkom spółdzielni mieszkaniowej, podjęcie uchwały o wykluczeniu członka ze spółdzielni lub wykreśleniu go z rejestru członków automatycznie powodowało utratę przez niego lokatorskiego prawa do lokalu²⁸. W wyniku wygaśnięcia tego prawa spółdzielnia była zobowiazana wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową przejmowanego lokalu. Wpłata ta nie mogła być wyższa od kwoty

²⁶ Wpłaty te są prezentowane w bilansie spółdzielni mieszkaniowej jako fundusz zasobowy.

²⁷ Takie przekształcenie było możliwe do końca 2012 r. i skutkowało koniecznością zwrotu spółdzielni mieszkaniowej wkładu budowlanego (nie ma takiej konieczności w przypadku przekształcenia lokalu w odrębną własność). Aktualnie istniejące spółdzielcze prawa do lokalu można przekształcić w odrębną własność.

²⁸ Zgodnie z brzmieniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po wejściu w życie zmiany z dnia 20 lipca 2017 członkiem jest również osoba posiadająca prawo do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Staje się z nim z mocy ustawy a ustawa od dnia wejścia w życie tej zmiany nie przewiduje wykluczenia członków. W związku z tym rozpatrując stan po wejściu w życie zmiany ustawy opis ten jest nieaktualny jednak w związku z procesem wydawniczym stan ten jest aktualny w momencie wydania opracowania.

uzyskanej przez spółdzielnię mieszkaniową od osoby obejmującej lokal. Z kwoty uzyskanej od nabywcy lokalu potrącano przypadający na dany lokal niewniesiony wkład mieszkaniowy i część zobowiązań spółdzielni związanych z budową. Wynika z tego, że w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu właścicielem nie tylko budynku i gruntu, lecz także samego lokalu mieszkalnego jest spółdzielnia mieszkaniowa, która prezentuje go jako składnik własnego majątku trwałego, podlegający corocznemu umorzeniu na podobnych zasadach, jak to się dzieje w przypadku amortyzacji. Umorzenie to nie stanowi jednak kosztu, ale bezpośrednio wpływa na poziom funduszu zasobowego, z którego sfinansowano wytworzenie składnika majątku.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stanowi ograniczone prawo rzeczowe pozwalające członkowi spółdzielni lub osobie niebędącej jej członkiem korzystać z lokalu mieszkalnego pozostającego w zasobach spółdzielni mieszkaniowej. W tym przypadku lokator nie jest właścicielem lokalu ani części wspólnych budynku. Może, ale nie musi być członkiem spółdzielni (nie musi wносить funduszu udziałowego)²⁹. Przez zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa spółdzielnia zobowiązywała się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązywał się wnieść wkład budowlany i uiszczać opłaty służące pokryciu utrzymania zasobów spółdzielni mieszkaniowej. Jest ono zatem prawem znacznie mocniejszym niż spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, gdyż można dla nieruchomości otworzyć księgę wieczystą (choć nie jest to konieczne), obciążyć je hipoteką, sprzedać lub dziedziczyć. Ustanowienie własnościowego prawa do lokalu odbywało się w drodze zawarcia umowy, koniecznie w formie pisemnej, pomiędzy uprawnionym³⁰ a spółdzielnią mieszkaniową. Właściciel prawa w drodze podpisania umowy nabywał uprawnienie do korzystania z mieszkania i takiej samej ochrony, jaką ma właściciel nieruchomości. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, dziedzicznym, może być z niego prowadzona egzekucja oraz może zostać

²⁹ Stan ten obowiązuje do dnia 09.09.2017, czyli do dnia wejścia w życie zmiany ustawy z dnia 20 lipca 2017. Po zmianie ustawy osoba nabywająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu staje się automatycznie członkiem spółdzielni mieszkaniowej bez potrzeby składania deklaracji i wnoszenia wkładu udziałowego.

³⁰ Uprawnionym do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mogła być osoba fizyczna lub prawna.

obciążone hipoteką. Oznacza to, że jest to prawo bardzo zbliżone do pełnej własności, choć w tym przypadku prawo własności do mieszkania przysługuje spółdzielni mieszkaniowej, gdyż to ona jest rzeczywistym właścicielem budynku, w którym znajdują się lokale mieszkaniowe i jednocześnie właścicielem gruntu pod budynkiem lub jego użytkownikiem wieczystym. Podobnie jak w przypadku spółdzielczego prawa do lokalu zasoby mieszkalne prezentowane są jako składnik majątku spółdzielni mieszkaniowej, który podlega corocznemu umorzeniu na podobnych zasadach, jak to się dzieje w przypadku zasobów użytkowanych na podstawie lokatorskiego prawa do lokalu.

W sytuacji gdy w budynku lub kilku budynkach usadowionych na odrębnej działce³¹ (stanowiących odrębną nieruchomość lub gdy podział na mniejsze nieruchomości nie jest możliwy) i nie występują lokale mające status odrębnej własności, całość nieruchomości stanowi własność spółdzielni mieszkaniowej i jest prezentowana jako składnik jej majątku. Składnik ten zmniejsza się z biegiem czasu z powodu odpisów umorzeniowych w ciężar funduszu zasobowego, którym finansowana jest całość zasobów mieszkaniowych. Spółdzielnia mieszkaniowa może zarządzać wieloma odrębnymi nieruchomościami, każdą z nich rozliczać oddzielnie i dla każdej z nich prowadzić oddzielną ewidencję wynikową i bilansową, a w sprawozdaniu finansowym prezentować przychody, koszty, majątek i zobowiązania zbiorczo dla całej spółdzielni. Przy opisanych prawach do lokali mieszkalnych całość zasobów mieszkaniowych musi być zarządzana przez spółdzielnię mieszkaniową, która nie może zlecić tych czynności

³¹ Zgodnie z definicją zawartą w artykule 46 § 1 kc nieruchomościami są: grunty oraz budynki trwale związane z gruntem bądź części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią one odrębny przedmiot własności. Wyróżnione zostały trzy rodzaje nieruchomości: gruntowa, budynkowa i lokalowa. Każda nieruchomość musi posiadać księgę wieczystą i w przypadku nieruchomości gruntowej musi stanowić odrębną działkę. Budynek, który jest usadowiony na jednej lub kilku działkach, ale nie ma możliwości jego podziału, stanowi jedną odrębną nieruchomość. W praktyce występują nieruchomości budynkowe usadowione na granicy działek, a na tych samych działkach usadowione są inne budynki, które mogłyby stanowić oddzielne nieruchomości, jednak fakt, że budynek usadowiony na granicy kilku działek uniemożliwia podział działki, powoduje, że wszystkie budynki usadowione na odrębnych działkach uznaje się za jedną nieruchomość. Odrębną nieruchomość stanowi zatem budynek lub zespół budynków usadowionych na nieruchomości gruntowej, której podział nie jest możliwy. Bywa również, że właścicielem budynku może być spółdzielnia mieszkaniowa, właścicielem gruntu – ktoś inny (np. w sytuacji użytkowania wieczystego), ale nie ma to wpływu na sposób zarządzania nieruchomością budynkową.

komuś innemu, gdyż stanowi to jej obowiązek. W praktyce aktualnie rzadko występuje sytuacja, że właścicielem budynku jest w całości spółdzielnia mieszkaniowa. Najczęściej dzieje się tak w przypadku gdy budynek został wzniesiony na gruncie, który nie ma uregulowanej własności. Jest to spowodowane tym, że budynek i zawarte w nim lokale mieszkalne stanowią część nieruchomości gruntowej, do której spółdzielnia nie posiada prawa i w związku z tym nie może przekazywać udziału w gruncie innym osobom.

W sytuacji gdy budynek jest usadowiony na gruncie, do którego spółdzielnia mieszkaniowa posiada prawa, na wniosek osoby zajmującej lokal mieszkalny znajdujący się w zasobach spółdzielni może ona przekazać część praw do gruntu i budynku w wysokości udziału danego lokalu mieszkalnego w ogóle lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku. W takiej sytuacji z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu tworzy się wspólnota mieszkaniowa. Powstają wtedy jakby dwie lub więcej nieruchomości, które mają odrębne księgi wieczyste. Są to nieruchomości: lokalowa i budynkowa, gdyż z prawa własności nieruchomości lokalowej wynika również prawo współwłasności nieruchomości budynkowej³². Jest to zgodne z art. 46 § 1 kc, według którego „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”. Takie wyodrębnienie powinno się odbyć pod względem zarówno prawnym, jak i fizycznym (geodezyjnym), czyli w odniesieniu do gruntów. Wspólnotę mieszkaniową stanowi zawsze ogół właścicieli lokali wchodzących w skład danej nieruchomości. Nie ma potrzeby wnioskować o prawo członkostwa we wspólnocie, gdyż powstaje ono samoistnie w momencie nabycia określonej własności lokalowej, która wchodzi w skład danej wspólnoty mieszkaniowej. Choć o powstaniu wspólnoty decyduje moment wyodrębnienia pierwszego lokalu i powstaniu własności lokalowej, to taką wspólnotę można traktować w pewnym sensie jako wspólnotę ułomną, gdyż jako organ nie ma żadnego umocowania prawnego, a budynkiem w dalszym ciągu zarządza spółdzielnia. Formalne powstanie wspólnoty mieszkaniowej nie oznacza zatem, że rozpoczęła ona funkcjonowanie w pełnym zakresie, ponieważ rzeczywiste

³² Orzeczenie SN III CZP 43/05.

powstanie wspólnoty następuje z chwilą wyboru jej zarządu na podstawie uchwały³³ lub powierzenia zarządu nieruchomością wspólną³⁴ osobie fizycznej bądź prawnej³⁵. Jednak w okresie od powstania wspólnoty do powołania zarządu, zarząd nad całością nieruchomości sprawuje dotychczasowy zarządca. Jeżeli po upływie dwóch lat od dnia wyodrębnienia pierwszego lokalu nie zostanie wybrany zarząd ani nie zostanie powierzony zarząd nad nieruchomością wspólną w umowie, która powinna mieć formę aktu notarialnego, to dotychczasowy zarządca ma prawo domagać się ustanowienia przez sąd przymusowego zarządcy. W przypadku nieruchomości zarządzanej wcześniej przez spółdzielnię mieszkaniową do czasu wyboru nowego zarządu, zarząd nad częścią wspólną nieruchomości pełni w dalszym ciągu spółdzielnia mieszkaniowa. O wyborze zarządu i zarządcy decydują wszyscy właściciele z prawem głosu równym posiadanemu udziałowi w całości nieruchomości. Dlatego w praktyce w przypadku nieruchomości wyłączonych z zasobów mieszkaniowych spółdzielni mieszkaniowej, jeśli pozostali właściciele posiadają niewielki udział, w rzeczywistości decyzje w dalszym ciągu podejmuje spółdzielnia mieszkaniowa. Istotne jest jednak, że zarządzając własnym majątkiem w postaci powierzchni niewyłączonych w odrębną własność, spółdzielnia mieszkaniowa zarządza również obcą własnością, która nie stanowi składników jej majątku, lecz składnik majątku innych współwłaścicieli. Dlatego w momencie wyłączenia odrębnej własności spółdzielnia mieszkaniowa zobowiązana jest wyłączyć wartość brutto udziału w całej nieruchomości wraz z dotychczasowym umorzeniem w korespondencji z funduszem zasobowym. W stosunku do nieruchomości wspólnej spółdzielnia mieszkaniowa może decydować jedynie w porozumieniu z pozostałymi właścicielami. Istotne jest, że każdy z członków takiej wspólnoty jest traktowany jak właściciel, a informacja o ułamkowej własności znajduje się w księdze wieczystej nieruchomości – dlatego w przypadku jakichkolwiek sporów każdy z właścicieli jest stroną i ma prawo głosu. Należy jednak podkreślić, że

³³ Taka uchwała może zostać podjęta zgodnie z art. 20 ustawy o własności lokali.

³⁴ Część wspólną nieruchomości tworzy grunt, na której postawiony został budynek, konstrukcje jego ścian i stropów, fundamenty oraz większość instalacji. Do części wspólnych należą także: korytarze, windy, elewacja budynku oraz jego otoczenie. Zgodnie z ustawą o własności lokali „nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do użytku właścicieli lokali”.

³⁵ Taka decyzja może zostać podjęta na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali.

ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienie prawa własności do tego lokalu, a także współwłasności gruntu i całego budynku nie stanowi nabycia, lecz jest to jedynie przekształcenie formy prawnej władania rzeczą. Spółdzielnia mieszkaniowa nie ma uprawnień, by dokonywać podziału własności wyodrębnionego lokalu pomiędzy byłych małżonków, gdyż może to nastąpić wyłącznie na drodze sądowej lub umowy między nimi. Podjęcie w tym zakresie jakiegokolwiek czynności przez spółdzielnię jest nieważne z mocy prawa. Prawo własności do lokalu i ułamkowej części gruntu wraz z budynkiem podlega dziedziczeniu, zbyciu i darowiźnie. Prawo to może być również przedmiotem zabezpieczenia.

Udział lokalu w nieruchomości wspólnej to kluczowe zagadnienie z punktu widzenia zarządzania nieruchomością i ma największy wpływ na formę zarządzania. Obliczany jest jako iloraz powierzchni użytkowej lokalu i całkowitej powierzchni użytkowych wszystkich lokali w nieruchomości. Do powierzchni użytkowej lokali powinno się dodawać powierzchnię pomieszczeń przynależnych. Udział każdego z właścicieli lokali określa wagę głosu przy podejmowaniu uchwał, a także stanowi podstawę do naliczenia zaliczek z tytułu partycypacji kosztów w nieruchomości wspólnej³⁶. Obliczanie udziału w nieruchomości wspólnej we wspólnocie mieszkaniowej jest zdefiniowane w art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym: „Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej

³⁶ W zarządzaniu wspólnotami mieszkaniowymi zaliczką jest comiesięczna opłata wnoszona przez właścicieli lokali należących do jednej wspólnoty, przeznaczona na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem wspólnej części nieruchomości. Na jej wysokość mają wpływ przyszłe wydatki, określane na podstawie planu gospodarczego i związane z utrzymaniem części wspólnej nieruchomości. Każdy z właścicieli zobowiązany jest do pokrycia tych wydatków stosownie do posiadanych udziałów w części nieruchomości wspólnej. W sytuacji gdy wydatki te mogą zostać pokryte przez przychody z innych źródeł lub uzyskanych pożytków z nieruchomości, to wtedy właściciele nie muszą wносить zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej lub wносить je w wysokości odpowiednio zmniejszonej w ten sposób aby pokryć tę część wydatków, która nie znajduje pokrycia w uzyskanych przychodach z innych źródeł lub pożytkach. Zaliczkę należy również wносить na pokrycie kosztów mediów, których właściciele nie mają możliwości rozliczania samodzielnie. Szczególny przypadek stanowią opłaty: za ogrzewanie, które najczęściej rozliczane są proporcjonalnie w stosunku do powierzchni lokalu lub na podstawie podzielników ciepła, za zimną wodę, która rozliczana jest według wskazań wodomierzy znajdujących się w mieszkaniach właścicieli lub ryczałtem w stosunku do ilości mieszkańców danego lokalu, oraz za podgrzanie wody, która również jest rozliczana z właścicielami lokali wybraną metodą.

wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi”. Oznacza to, że udział lokalu wyodrębnionego stanowi iloraz powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych. Powierzchnia użytkowa każdego lokalu, który został wyodrębniony, podawana jest w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Aby wspólnota mogła rozpocząć działania jako organ odrębny od spółdzielni mieszkaniowej, należy zwołać pierwsze zebranie właścicieli, wybrać zarząd i zarejestrować ją. Inną kwestią jest uzyskanie numerów REGON i NIP oraz założenie rachunku bankowego, który umożliwi prawidłowe rozliczanie wspólnoty mieszkaniowej ze współwłaścicielami. Zarejestrowana wspólnota mieszkaniowa może „nabywać prawa i obowiązki, ale nie «we własnym imieniu», a więc nie dla siebie, ale dla ogółu właścicieli lokali. Oznacza to, że ustawa przyznaje zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych wspólnotie mieszkaniowej rozumianej jako ogół właścicieli lokali. W tym więc znaczeniu wspólnota mieszkaniowa jest utomną (niepełną, ustawową) osobą prawną. (...) Zakres zdolności prawnej, która przysługuje tak rozumianej wspólnotie mieszkaniowej, został w ustawie o własności lokali ograniczony i sprowadza się do nabywania praw i obowiązków związanych wyłącznie z zarządem nieruchomością wspólną (...). Nie ma podstaw do traktowania wspólnoty mieszkaniowej jako przedsiębiorcy (...)”³⁷. Wspólnota nie ma jednak zdolności upadłościowej.

Zarejestrowana wspólnota mieszkaniowa posiada własny zarząd, który może jednocześnie pełnić funkcję zarządcy lub być organem nadzorczym w stosunku do zarządcy. Powstaje zatem odrębna własność w budynku, którym zarządcą pozostaje spółdzielnia mieszkaniowa, a dotychczasowy lokator staje się właścicielem nie tylko mieszkania, lecz także części ułamkowej części wspólnej budynku i gruntu. W takiej nieruchomości część lokatorów posiada spółdzielcze własnościowe lub spółdzielcze

³⁷ Uchwała SN z dnia 24 listopada 2006 r. III CZP 97/06.

lokatorskie prawo do lokalu, a część – pełną własność wraz ze współwłasnością części wspólnej budynku i gruntu. Oznacza to, że spółdzielnia mieszkaniowa jest jedynie współwłaścicielem budynku i gruntu i ta część stanowi składnik jej majątku trwałego. W praktyce spółdzielnia mieszkaniowa zarządza budynkiem, czyli podejmuje decyzje o remontach, wysokości czynszu i innych istotnych elementach.

Z przeprowadzonych rozważań wynika, że spółdzielnia mieszkaniowa może być zarządcą własnych zasobów lub zarządcą zasobów należących do wspólnoty mieszkaniowej. Uzyskane przychody od osób zamieszkujących w zasobach będących własnością spółdzielni mieszkaniowej należy traktować jako przychody z działalności statutowej, jednak przychody pochodzące od osób zamieszkujących w lokalach będących ich odrębną własnością mają inny charakter. Należałoby się zatem zastanowić, czy nie byłoby zasadne potraktowanie jako przychodów z działalności gospodarczej w szczególności lokali stanowiących wspólnotę mieszkaniową z własnym zarządem, w których spółdzielnia mieszkaniowa pełni jedynie funkcję administratora.

W przypadku zarządzania zasobami mieszkaniowymi pojęcie zarządzania należy rozumieć inaczej niż w potocznym podejściu, czyli jako podejmowanie decyzji i posiadanie wpływu na organizację. Istota zarządzania zasobami mieszkaniowymi nie jest również zgodna z definicją zarządzania zawartą w *Encyklopedii powszechnej PWN*, gdzie przez zarządzanie rozumie się: „działanie polegające na spowodowaniu funkcjonowania rzeczy, organizacji lub osób podległych zarządzającemu zgodnie z wytyczonym przez niego celem”³⁸. Istotę zarządzania zasobami mieszkaniowymi oddaje definicja R.W. Griffina³⁹, który zarządzanie traktuje jako „zestaw działań (obejmujący planowanie i podejmowanie decyzji, organizowanie, przewodzenie, tj. kierowanie ludźmi i kontrolowanie) skierowanych na zasoby organizacji (ludzkie, finansowe, rzeczowe i informacyjne) i wykonywanych z zamiarem osiągnięcia celów organizacji w sposób sprawny i skuteczny”. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi trudno jest porównać do zarządzania przedsiębiorstwem. W takim przypadku funkcję zarzą-

³⁸ *Encyklopedia powszechna PWN*, t. 4, PWN, Warszawa 1978, hasło: *zarządzanie*, s. 768.

³⁹ R.W. Griffin, *Podstawy zarządzania organizacjami*, PWN, Warszawa 1988, s. 38.

du pełni zarządca, który może podejmować decyzje zgodną z wolą właścicieli nieruchomości, a jego zakres podejmowania decyzji jest ściśle określony przez zebranie wspólnoty mieszkaniowej będącej odpowiednikiem walnego zgromadzenia. W przypadku wspólnot mieszkaniowych zarządcą jest osoba, której powierzono zarząd nad nieruchomością wspólną, odpowiedzialna razem z właścicielami za właściwe użytkowanie i utrzymanie budynku⁴⁰. We wspólnocie może występować zarządca pełniący funkcję jednoosobowego zarządu, prowadzący jednocześnie czynności administracyjne samodzielnie, lub zarząd złożony z członków wspólnoty i administrator, którym jest wyznaczona przez właścicieli osoba prawna lub fizyczna pełniąca tylko zlecone funkcje (w praktyce sprowadzające się do bieżącego utrzymania budynku i zarządzania nim w postaci przestrzegania terminów przeglądów, dostarczenia informacji księgowej dotyczącej rozrachunków wspólnoty mieszkaniowej zarządowi itp.). W przypadku wspólnot zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, w których posiadają one większościowy udział, najczęściej występuje sytuacja, że spółdzielnia mieszkaniowa jest zarządcą i administratorem.

Po zarejestrowaniu wspólnoty i wyznaczeniu zarządcy, w zależności od posiadanych przez spółdzielnię mieszkaniową udziałów w całej nieruchomości, mogą powstać dwie sytuacje:

- wspólnota mieszkaniowa, w której spółdzielnia posiada udział;
- wspólnota mieszkaniowa, w której spółdzielnia nie posiada udziału.

W pierwszym przypadku, tj. gdy powstała wspólnota mieszkaniowa, w której spółdzielnia mieszkaniowa posiada udział, to forma ta mogła się wyodrębnić z zasobów spółdzielczych po spełnieniu pewnych warunków. Zasobem takim zarządza wspólnota (w sensie podejmowania decyzji), a spółdzielnia ma jedynie prawo głosu zgodnie z posiadany udziałem. Lokatorzy zamieszkujący w lokalach będących własnością spółdzielni wpłacają czynsz na konto spółdzielni, ta zaś przekazuje go na konto wspólnoty. Pozostali mieszkańcy wpłacają czynsz na rachunek wspólnoty. Członkowie wspólnoty posiadający odrębną własność nie mają żadnego

⁴⁰ Zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414, dalej: „prawo budowlane”).

związku ze spółdzielnią. Spółdzielnia może zarządzać takim budynkiem, ale choć nazywa się to zarządzaniem, w rzeczywistości oznacza tylko pilnowanie porządku i wykonywanie woli członków wspólnoty – nie ma zatem nic wspólnego z rzeczywistym zarządzaniem.

W drugim przypadku, tj. gdy powstała wspólnota mieszkaniowa, w której spółdzielnia mieszkaniowa nie posiada udziału, spółdzielnia nie ma prawa głosu, budynek nie znajduje się w bilansie, a spółdzielnia może zarządzać takim budynkiem (być jego zarządcą) tylko w formie usługi. Podobnie jak w pierwszym przypadku spółdzielnia wykonuje wolę wspólnoty – jest to zatem jedynie administrowanie, choć nazywa się zarządzaniem. W księgach spółdzielni prezentowane jest to jako przychód z tytułu świadczenia usługi, czyli działalność gospodarcza spółdzielni. Powinna być ona rozliczana zupełnie odmiennie niż działalność polegająca na zarządzaniu własnymi zasobami.

Rozdział 2. Zasady sporządzania sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych – stan obecny

2.1. Zakres informacyjny sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych

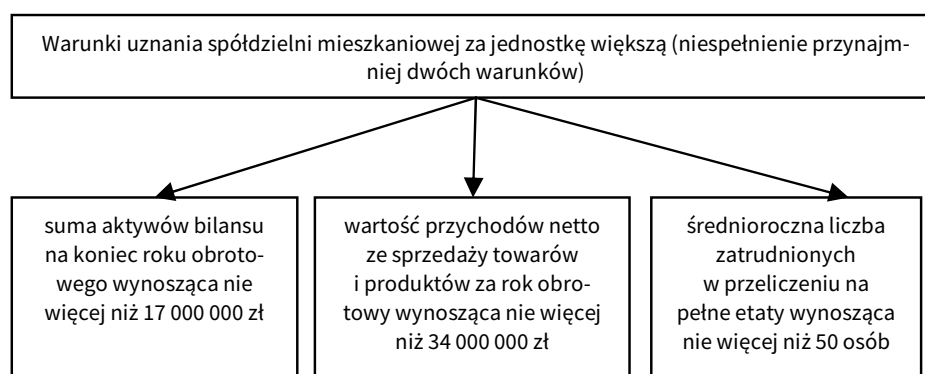
Sprawozdanie finansowe ma duże znaczenie w zarządzaniu podmiotem gospodarczym. Ważne jest również to, że stanowi ono istotne źródło informacji, gdyż prezentuje bardzo użyteczne dane, przydatne dla wielu użytkowników sprawozdania finansowego na różnych szczeblach podmiotu gospodarczego. W ocenie zakresu informacyjnego sprawozdania finansowego ważne jest też, aby ilość dostarczanych informacji nie była zbyt obszerna, gdyż należy pamiętać, że nadmiar danych stanowi podstawę do zakłócenia procesów zarządzania⁴¹. Zarząd powinien się zatem skupiać na informacjach kluczowych dla jednostki w danym momencie, aby podjąć najbardziej trafną decyzję. W praktyce „zarządzający przedsiębiorstwem często otrzymują zbyt wiele informacji, których zakres może prowadzić do swego rodzaju szumu informacyjnego”⁴². Dlatego informacja zaprezentowana w sprawozdaniu finansowym jednostki powinna zostać ograniczona według konkretnie wyznaczonych ram, które wytycza cel uzyskania informacji. Cel ten natomiast powinien wskazywać, jakie dane są niezbędne do zaprezentowania w sprawozdaniu finansowym.

Grupą spółdzielni mieszkaniowych niezdefiniowanych w ustawie o rachunkowości są większe spółdzielnie mieszkaniowe. Oznacza to, że w przypadku spółdzielni mieszkaniowych zdefiniowanych w ustawie o rachunkowości jako jednostki małe, możliwe jest stosowanie uproszczeń w sprawozdaniu finansowym, które są one zobowiązane sporządzać. Pozostałe spółdzielnie mieszkaniowe, które nie spełniają definicji jednostek mikro i jednostek małych, na potrzeby niniejszego opracowania zostały nazwane jednostkami większymi. Do tej grupy można zatem zaliczyć

⁴¹ S. Jędrzejewski, N. Pyrka, N. Ronowska, *Potrzeby małych i średnich przedsiębiorstw w zakresie informacji finansowych w kolejnych fazach cyklu życia*, Wydawnictwo SIŻ, Łódź 2016, s. 11.

⁴² Ibidem.

wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe, które w roku obrotowym, za który sporządzają sprawozdanie finansowe, oraz w roku poprzedzającym ten rok obrotowy przekroczyły co najmniej dwie z trzech wielkości określonych w ustawie o rachunkowości (por. ilustracja 5). Spółdzielnie te mają obowiązek sporządzania sprawozdań finansowych o znacznie szerszym zakresie informacyjnym niż zdefiniowane w ustawie o rachunkowości jednostki małe i mikro.



Ilustracja 5. Warunki uznania za większą spółdzielnię mieszkaniową

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustawy o rachunkowości.

Aktywa trwałe bilansu takich jednostek składają się z pięciu głównych, wyszczególnionych pozycji. Są nimi: wartości niematerialne i prawne; rzeczowe aktywa trwałe; należności długoterminowe; inwestycje długoterminowe oraz długoterminowe rozliczenia międzyokresowe. Każdy z tych elementów bilansu ma kolejne uszczegółowienia. W tej grupie można zauważyć pierwszą różnicę, dotyczącą wartości informacyjnej bilansu większych spółdzielni mieszkaniowych w stosunku do bilansu sporządzanego przez małe spółdzielnie mieszkaniowe i mikrospółdzielnie, gdyż w przypadku większych spółdzielni mieszkaniowych wartości niematerialne i prawne powinny być prezentowane w podziale na: koszty zakończonych prac rozwojowych; wartość firmy; inne wartości niematerialne i prawne oraz zaliczki na wartości niematerialne i prawne. Kolejną bardziej uszczegółowioną pozycją jest element rzeczowych aktywów trwałych, a konkretnie środki trwałe, które powinny być prezentowane w podziale na: grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu); budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej; urządzenia tech-

niczne i maszyny; środki transportu oraz inne środki trwałe. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych taki podział można uznać za uzasadniony, choć specyfika spółdzielni powoduje, że część pozycji będzie zaprezentowana w kwocie zerowej. Następną pozycją to należności długoterminowe, które również należy prezentować z większą szczegółowością niż w przypadku małych spółdzielni mieszkaniowych. Wprowadzony został podział należności zależnie od jednostek – wyszczególniono: jednostki powiązane, jednostki pozostałe (w których przedsiębiorstwo posiada zaangażowanie w kapitale) oraz jednostki pozostałe. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych informacje te nie mają żadnej wartości, gdyż spółdzielnie nie mają prawa tworzyć grup kapitałowych. Oznacza to, że w przypadku spółdzielni mieszkaniowej nie występuje zaangażowanie w kapitale innych jednostek. Prezentacja tych informacji może zatem powodować szum informacyjny. Kolejną w pozycji „inwestycje długoterminowe” wprowadzono odrębne wyszczególnienie na wartości niematerialne i prawne oraz na inne inwestycje długoterminowe. Natomiast długoterminowe aktywa finansowe zyskały podział identyczny jak wcześniej wymienione należności długoterminowe. Jednak oprócz podziału na jednostki każda z pozycji została rozbudowana o następujące elementy: udziały lub akcje; inne papiery wartościowe; udzielone pożyczki oraz inne długoterminowe aktywa finansowe. W praktyce spółdzielni mieszkaniowych pozycje te nie występują z powodu obciążenia ryzykiem i dlatego ich wyszczególnienie w bilansie mija się z celem sprawozdania finansowego. Ostatnią pozycją aktywów długoterminowych, czyli długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, również została rozbudowana o wiersze, którymi są: aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz inne rozliczenia międzyokresowe. W przypadku gdy spółdzielnia mieszkaniowa podlega badaniu przez biegłego rewidenta, jest ona zobowiązana do obliczania odroczonego podatku dochodowego na takich samych zasadach jak inne jednostki. Możliwe jest zatem wystąpienie tej kategorii w bilansie, co oznacza, że jej prezentacja w bilansie większych spółdzielni mieszkaniowych ma uzasadnienie.

Aktywa obrotowe bilansu większych spółdzielni mieszkaniowych należy prezentować w podziale na cztery wyodrębnione pozycje, którymi są: zapasy; należności krótkoterminowe; inwestycje krótkoterminowe oraz

krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe. W zapasach wyodrębnia się: materiały, półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na dostawy i usługi. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych występowanie produktów gotowych i półproduktów jest rzadkie. Występowanie pozostałych składników zapasów w większych spółdzielniach mieszkaniowych jest dosyć często spotykane. Ich prezentacja ma zatem uzasadnienie. Natomiast należności krótkoterminowe w bilansie większych spółdzielni mieszkaniowych należy prezentować ze znacznie większą szczegółowością, niż jest to konieczne po uwzględnieniu specyfiki spółdzielni mieszkaniowej. Składają się one z dodatkowo wyszczególnionych należności od jednostek powiązanych; należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, czyli pozycji, które w spółdzielniach mieszkaniowych nie występują, oraz należności od pozostałych jednostek. Każdą z tych pozycji należy prezentować w rozbiciu na kolejne elementy dotyczące okresu spłaty i innych, pozostałych należności. Podkategorię, którą stanowią należności od pozostałych jednostek, należy prezentować w rozbiciu na kolejne podpunkty, tj.: należności dochodzone na drodze sądowej oraz należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych ostatnie pozycje mogą mieć dużą wartość informacyjną. W tej części sprawozdania bilansu większych spółdzielni mieszkaniowych istnieje obowiązek prezentacji krótkoterminowych aktywów finansowych z podziałem na jednostki powiązane i pozostałe, a także na środki pieniężne i inne aktywa pieniężne. Elementy dotyczące jednostek są podzielone na: udziały lub akcje, inne papiery wartościowe, udzielone pożyczki oraz inne krótkoterminowe aktywa finansowe. Pozycja ta ma niewielką lub zerową wartość informacyjną, gdyż w przypadku spółdzielni najczęściej jedynym składnikiem inwestycji krótkoterminowych są środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych lub lokatach, czyli elementy, które należy zaprezentować w pozycji „środki pieniężne i inne aktywa pieniężne” w podziale na: środki pieniężne w kasie i na rachunku, inne środki pieniężne oraz inne aktywa pieniężne. W aktywach obrotowych większych spółdzielni mieszkaniowych należy zaprezentować również krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe. W spółdzielniach mieszkaniowych w tej pozycji często prezentowa-

na jest różnica między kosztami i przychodami (nadwyżki kosztów nad przychodami) gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zdaniem autorów pozycja czynnych rozliczeń międzyokresowych powinna być prezentowana w podziale na składniki czynszu⁴³.

W pasywach pierwszym dodatkowo rozwiniętym elementem są pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, czyli dopiero czwarta pozycja bilansu zgodnego z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości. W tej pozycji w przypadku spółek należy wyszczególnić: kapitały tworzone zgodnie z umową (statutem spółki) oraz kapitały na udziały (akcje) własne. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych w kapitałach własnych należy prezentować fundusze własne spółdzielni. Trudno wszakże jednoznacznie wskazać, czy należy zaprezentować wszystkie składniki wyszczególnione w załączniku nr 1 do ustawy i dodatkowo składniki funduszy własnych występujących w spółdzielniach mieszkaniowych, skoro w przypadku spółdzielni jedynymi elementami kapitału własnego są wynik finansowy bieżący i z lat ubiegłych, a pozostałe elementy posiadają zupełnie inny charakter. Biorąc pod uwagę wymogi ustawy o rachunkowości, która nakazuje, aby w sprawozdaniu finansowym prezentować składniki z nie mniejszą szczegółowością, niż to wynika z ustawy, może się wydawać, że należałoby zaprezentować wszystkie składniki kapitału własnego w wartościach zerowych i dodatkowo zaprezentować składniki funduszy własnych spółdzielni mieszkaniowych. Taka prezentacja powodowałaby powstanie szumu informacyjnego z powodu uwzględnienia w niej składników bilansu, które nie występują w spółdzielniach mieszkaniowych. Fakt ten potwierdza stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości, którego zdaniem spółdzielnie mieszkaniowe powinny sporządzać sprawozdanie finansowe w innym układzie niż spółki kapitałowe. Wymaga to jednak zmian legislacyjnych i dodanie do ustawy o rachunkowości załącznika, który byłby przeznaczony dla spółdzielni mieszkaniowych, lub dopuszczenie możliwości prezentacji w sprawozdaniu finansowym innych składników, niż to wynika z załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości. W pozycji B.I pasywów bilansu – wiersz B.I.2 – rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

⁴³ Nadwyżka przychodów nad kosztami zimnej wody, eksploatacji, podgrzania wody i ogrzewania. W tej pozycji nie powinien być prezentowany wynik związany z funduszem remontowym.

została rozszerzona względem jej terminowości na: długoterminową i krótkoterminową. Ponadto należy wyszczególnić rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz pozostałe rezerwy, które są podzielone podobnie jak pozycja B.I.2. W przypadku większych spółdzielni mieszkaniowych wiersze te występują analogicznie jak w innych jednostkach, dlatego ich prezentacja jest uzasadniona. Kolejną rozwiniętą pozycją są długoterminowe zobowiązania – wiersze te mogą występować w spółdzielniach mieszkaniowych. Prezentacji tej pozycji nie ogranicza się tylko do samych zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów, ale są one podzielone na trzy oddzielne wiersze. Kryterium podziału zastosowanym w tym miejscu jest rodzaj jednostki: powiązane (niewystępujące w spółdzielniach mieszkaniowych), pozostałe (gdy jednostka ma zaangażowanie w kapitale) – również niewystępujące w spółdzielniach mieszkaniowych – oraz pozostałe, które odrębnie dzielą się jeszcze na inne zobowiązania, tj.: kredyty i pożyczki z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych; inne zobowiązania finansowe; zobowiązania wekslowe oraz inne. Następnym bardziej rozwiniętym elementem są zobowiązania krótkoterminowe, czyli wiersz B.III pasywów. Ta pozycja wygląda bardzo podobnie jak zobowiązania długoterminowe. Jednak każdy z podpunktów, w których kryterium podziału były jednostki, jest jeszcze bardziej uszczegółowiony i obejmuje takie, które są wymagane do 12 miesięcy lub powyżej 12 miesięcy. W zobowiązaniach wobec pozostałych jednostek zostały dodatkowo uwzględnione zobowiązania z tytułu dostaw i usług podzielone kolejno na dwa terminy wymagalności oraz zaliczki otrzymane na dostawy i usługi. W tej grupie należy dodatkowo wyodrębnić zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznych, a także zobowiązania z tytułu wynagrodzeń. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych mogą wystąpić wszystkie te kategorie, jednak ich podział ze względu na zaangażowanie kapitału nie jest uzasadniony. W pozycji B.III.4 należy wyszczególnić fundusze specjalne. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych w tej pozycji prezentowany jest naliczony, lecz niewykorzystany fundusz remontowy. Wiersz ten jest bardzo istotny, gdyż dostarcza interesariuszom informacji o możliwościach remontowych spółdzielni mieszkaniowej. Kolejną i zarazem ostatnią rozszerzoną pozycją w bilansie większych spółdzielni mieszkaniowych są rozliczenia między-

okresowe, w których należy dodatkowo zaprezentować ujemną wartość firmy oraz inne rozliczenia w podziale na długo- i krótkoterminowe. W spółdzielniach mieszkaniowych ostatni wiersz ma dużą wartość informacyjną, gdyż pozwala ocenić, w jakim stopniu naliczone czynsze przewyższyły koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (nie wystąpi jednak pozycja „wartości firmy”).

Rachunek zysków i strat, czyli jeden z obligatoryjnych elementów sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej, w przypadku większych spółdzielni mieszkaniowych powinien być zgodny z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości. Analiza jego zakresu informacyjnego prowadzi do wniosku, że zawiera on wiele mało istotnych lub zupełnie nieistotnych informacji dotyczących spółdzielni mieszkaniowych, ale brakuje w nim informacji kluczowych do oceny efektów działalności charakterystycznych dla spółdzielni mieszkaniowych.

Większe spółdzielnie mieszkaniowe mają możliwość wyboru wariantu sporządzanego rachunku zysków i strat, co oznacza, że jednostki te mogą sporządzać ten element sprawozdania finansowego w wariantcie kalkulacyjnym lub porównawczym.

W rachunku zysków i strat większych spółdzielni mieszkaniowych w wariantcie kalkulacyjnym w pozycjach A oraz B należy wykazać przychody i koszty podstawowej działalności operacyjnej. Niejasność przepisów powoduje, że trudno jest jednoznacznie określić, czy w tym segmencie należy zaprezentować tylko przychody i koszty działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, czy też dodatkowo przychody i koszty działalności gospodarczej. Biorąc pod uwagę cel działalności spółdzielni mieszkaniowej, który został określony w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, jako „zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu”⁴⁴. Może się wydawać, że w tym segmencie należałoby zaprezentować jedynie przychody i koszty gospodarki zasobami

⁴⁴ Art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

mieszkaniowymi⁴⁵, ale można się również spotkać ze stanowiskiem, że w tym segmencie należy zaprezentować przychody i koszty zasobów mieszkaniowych oraz pochodzące z działalności gospodarczej⁴⁶. Zdaniem S. Jędrzejewskiego zastosowanie rozwiązań zawartych w stanowisku KSR wymaga jednak zmian w ustawie o rachunkowości⁴⁷. W praktyce gospodarczej w rachunkach zysków i strat spółdzielni mieszkaniowych stosowane jest różne podejście⁴⁸, co pozwala stwierdzić, że zasady sporządzania rachunku zysków i strat nie są jasne. Następnie po nich jest pozycja C, w której wyraża się zysk/stratę brutto ze sprzedaży. Biorąc pod uwagę wcześniejsze zastrzeżenia, wynik ten może być różny w zależności od podejścia prezentacji działalności gospodarczej. Pozostałe przychody operacyjne mają trzy dodatkowe uszczegółowienia: zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, dotacje oraz inne przychody operacyjne. Natomiast pozostałe koszty są rozszerzone o dwa dodatkowe podpunkty: stratę z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych oraz inne koszty operacyjne. W segmencie tym mogą być prezentowane różne przychody i koszty w zależności od przyjętej polityki rachunkowości w zakresie prezentacji przychodów i kosztów podstawowej działalności operacyjnej. Następnie znajduje się podsumowanie wszystkich dotychczasowych pozycji, czyli zysk/strata z działalności operacyjnej. W przychodach finansowych niektóre pozycje zostały dodatkowo podzielone według kryterium dotyczącego podziału jednostek – na jednostki powiązane i pozostałe. Zarówno przychody finansowe, jak i koszty finansowe zyskały dodatkowo wyszczególniony element, którym jest pozycja „inne”. W tym segmencie najczęściej prezentuje się przychody z tytułu odsetek z tytułu nieterminowych płatności i lokat bankowych. W kosztach finansowych spółdzielni mieszkaniowych na ogół obrazuje się koszty z tytułu nieterminowych płat-

⁴⁵ Zob. S. Jędrzejewski, *Rachunek zysków i strat oraz ustalanie wyniku finansowego w spółdzielniach mieszkaniowych – praktyczny aspekt rachunku wyników w spółdzielniach mieszkaniowych*, „Biuletyn Głównego Księgowego”, nr 6 (174), 15.03.2013.

⁴⁶ Szerzej zob. Stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dziennik Urzędowy Ministra Finansów z dnia 1 grudnia 2015 r., poz. 81, dalej: „stanowisko KSR”).

⁴⁷ Szerzej zob. S. Jędrzejewski, *Mała i mikro spółdzielnia mieszkaniowa na gruncie uproszczeń w prawie bilansowym i stanowiska Krajowego Komitetu Standardów Rachunkowości*, „Przedsiębiorczość i Zarządzanie”, 2015, t. 16, nr 8, cz. 2, s. 62.

⁴⁸ Szerzej zob. S. Jędrzejewski, *Wynik finansowy spółdzielni mieszkaniowej w ujęciu podatkowym i bilansowym*, „Przedsiębiorczość i Zarządzanie”, 2015, t. 16, nr 8, cz. 1, s. 110–111.

ności dokonywane przez spółdzielnię mieszkaniową. Kolejnym dodatkowym, aczkolwiek istotnym, elementem rachunku zysków i strat jednostek większych jest pozycja oznaczona literą N, którą są pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty). W przypadku spółdzielni mieszkaniowych pozycja ta najczęściej zawiera wartość zero.

W wariantcie porównawczym znajduje się 12 głównych pozycji. Pierwszy element, czyli przychody netto ze sprzedaży, został powiększony o pozycję dotyczącą przychodów ze sprzedaży towarów i materiałów. Następnie koszty działalności operacyjnej poszerzono o wyszczególnione podatki i opłaty, w których osobno został uwzględniony podatek akcyzowy. Oddzielną pozycją stała się także wartość sprzedanych towarów i materiałów. Kolejno – zarówno działalność operacyjna, jak i finansowa oraz pozostałe elementy rachunku zysków i strat wyglądają identycznie jak te same składniki w wariantcie kalkulacyjnym. W przypadku sporządzania tego wariantu rachunku zysków i strat mogą powstać podobne wątpliwości jak w przypadku rachunku zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Załącznik nr 1 do ustawy zawiera również zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz dwie metody – pośrednią i bezpośrednią – rachunku przepływów pieniężnych, których zasady sporządzania nie odbiegają od zasad, które powinny stosować inne jednostki, dlatego ich charakterystyka zostaje pominięta.

Sprawozdanie finansowe większych spółdzielni mieszkaniowych jest o wiele obszerniejsze, niż wymaga tego potrzeba. Nie znaczy to jednak, że dane w nich zawarte są wystarczające i zaspokajają specyficzne potrzeby użytkowników sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych. Należy ponadto pamiętać o tym, że wraz ze wzrostem spółdzielni mieszkaniowej wzrasta zapotrzebowanie informacyjne użytkowników sprawozdania, a także wzrasta ilość danych niezbędnych do rzetelnego sporządzenia sprawozdania finansowego.

2.2. Uprozczone zasady sporządzania sprawozdań finansowych małych spółdzielni mieszkaniowych i mikrospółdzielni

Spółdzielnie mieszkaniowe, podobnie jak inne przedsiębiorstwa, mogą prowadzić działalność na różną skalę, osiągać poziom przychodów znacznych rozpiętości, przy użyciu zasobów o różnej wielkości i wartości oraz przy zatrudnieniu różnej ilości pracowników. Elementy te są istotne do określenia wielkości spółdzielni mieszkaniowej i wynikających z tego obowiązków sprawozdawczych.

Z zapisów ustawy o rachunkowości wynika, że spośród ogółu jednostek wyróżnia się jednostki mikro i małe. Do mikrojednostek zalicza się m.in. inne osoby prawne, które w roku obrotowym, za który sporządzają sprawozdanie finansowe, oraz w roku poprzedzającym ten rok obrotowy⁴⁹ nie przekroczyły co najmniej dwóch z następujących trzech wielkości: 1 500 000 zł w przypadku sumy aktywów bilansu na koniec roku obrotowego lub 3 000 000 zł w przypadku przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów za rok obrotowy, lub 10 osób w przypadku średniorocznego zatrudnienia w przeliczeniu na pełne etaty (por. ilustracja 6).



Ilustracja 6. Spółdzielnia mikro według ustawy o rachunkowości

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustawy o rachunkowości.

⁴⁹ W przypadku jednostek rozpoczynających działalność – w roku obrotowym, w którym rozpoczęły działalność.

Spółdzielnie mieszkaniowe posiadające status jednostek mikro mają prawo sporządzać sprawozdanie finansowe w bardzo syntetycznym ujęciu. Zgodnie z załącznikiem nr 4 do ustawy o rachunkowości sprawozdanie finansowe mikrospółdzielni mieszkaniowych nie może prezentować węższego zakresu informacji, niż został w nim określony. Może jednak zostać sporządzone z większą szczegółowością, niż wynika to z zapisów tego załącznika (por. tabela 1).

Tabela 1. Minimalny zakres informacyjny bilansu mikrospółdzielni mieszkaniowej

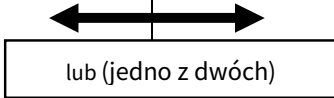
AKTYWA	PASYWA
A. Aktywa trwałe	A. Kapitał (fundusz) własny, w tym: - kapitał (fundusz) podstawowy.
B. Aktywa obrotowe, w tym: - zapasy, - należności krótkoterminowe	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym: - rezerwy na zobowiązania, - zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek.
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	
D. Udziały (akcje) własne	
AKTYWA RAZEM	PASYWA RAZEM

Źródło: Opracowanie własne na podstawie załącznika nr 4 do ustawy o rachunkowości.

Minimalny zakres informacyjny bilansu mikrospółdzielni mieszkaniowych jest bardzo ograniczony. Informacje w nim zawarte nie prezentują wielu istotnych informacji, które mogą być potrzebne nie tylko do podejmowania decyzji zarządczych, lecz także do oceny pracy zarządu mikrospółdzielni mieszkaniowej. Ustawa o rachunkowości pozwala na prezentację składników aktywów trwałych w ujęciu syntetycznym bez wyszczególnienia ich grup. Aktywa obrotowe można zaprezentować w ujęciu syntetycznym z wyodrębnieniem jedynie wartości zapasów i należności krótkoterminowych, bez wyodrębniania pozostałych składników aktywów obrotowych. Należy również dodać, że specyfika spółdzielni mieszkaniowej powoduje, iż informacja o wartości zapasów jest najczęściej mało istotna, a informacja o zasobach gotówkowych – bardzo znacząca w przypadku spółdzielni mieszkaniowych – może zostać pominięta. Pozycje „należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy” i „udziały (akcje) własne” praktycznie nie pojawiają się w bilansie spółdzielni mieszkaniowych, dlatego ta informacja nie ma żadnego znaczenia. W przypadku mikrospółdzielni mieszkaniowych jedynymi informacjami zaprezentowanymi w bilansie mogą być: wartość aktywów trwałych (bez wyszczególnienia grup) i wartość aktywów obrotowych z wyszczególnieniem należności krótkotermini-

nowych. W grupie pasywów bilansu mikrospełdzielni mieszkaniowych występuje jedynie obowiązek prezentacji kapitału własnego z wyszczególnieniem kapitału (funduszu) podstawowego oraz zobowiązań i rezerw na zobowiązania z wyszczególnieniem rezerw na zobowiązania i zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek. Nie ma zatem obowiązku prezentacji tak istotnych elementów, jak: kapitał zasobowy, fundusz wkładów budowlanych i fundusz remontowy, który w wielu spółdzielniach mieszkaniowych stanowi najwyższy wartościowo składnik pasywów. Brak obowiązku prezentacji funduszu remontowego pozbawia członków spółdzielni mieszkaniowej informacji o możliwości wykonywania remontów posiadanych zasobów mieszkaniowych.

Tabela 2. Minimalny zakres informacyjny rachunku zysków i strat mikrospełdzielni mieszkaniowych

Rachunek zysków i strat mikrospełdzielni mieszkaniowej	
A. Przychody podstawowej działalności operacyjnej i zrównane z nimi, w tym zmiana stanu produktów ⁵⁰	
B. Koszty podstawowej działalności operacyjnej:	
I. Amortyzacja	
II. Zużycie materiałów i energii	
III. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	
IV. Pozostałe koszty	
C. Pozostałe przychody i zyski, w tym aktualizacja wartości aktywów	
D. Pozostałe koszty i straty, w tym aktualizacja wartości aktywów	
E. Podatek dochodowy	
F. Zysk/strata netto (A-B+C-D-E) ⁵¹	G. Wynik finansowy netto ogółem (A-B+C-D-E), w tym:
	I. Nadwyżka przychodów nad kosztami
	II. Nadwyżka kosztów nad przychodami ⁵²
	
lub (jedno z dwóch)	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie załącznika nr 4 do ustawy o rachunkowości

Rachunek zysków i strat mikrospełdzielni mieszkaniowej ma, podobnie jak bilans, znacznie ograniczony zakres informacyjny (por. tabela 2), który zgodnie z załącznikiem nr 4 do ustawy może być, również podobnie jak bilans, zaprezentowany w ujęciu bardzo syntetycznym – bez specyfikacji na poszczególne grupy przychodów i kosztów. Przychody podstawowej

⁵⁰ Zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna.

⁵¹ Dla jednostek mikro, o których mowa w art. 3 ust. 1a pkt 1, 3 i 4 oraz ust. 1b Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 1994 nr 121 poz. 591, dalej: „ustawa o rachunkowości”).

⁵² Dla jednostek mikro, o których mowa w art. 3 ust. 1a pkt 2 ustawy o rachunkowości.

działalności operacyjnej nie muszą być podzielone na przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, a przychody podstawowej działalności i zrównane z nimi, w tym zmiana produktów, mogą być prezentowane w jednym wierszu. Koszty rodzajowe mogą być wyszczególnione jedynie w czterech podgrupach. Pierwsze trzy to: amortyzacja; zużycie materiałów i energii; wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, które wykazywane są w jednej pozycji. W ostatnim wierszu mikrospółdzielnia mieszkaniowa ma zaś obowiązek zaprezentować pozostałe koszty, w których skład wchodzi również usługi obce oraz podatki i opłaty. W kolejnych pozycjach rachunku zysków i strat należy zaprezentować pozostałe przychody i zyski, w tym aktualizację wartości aktywów, oraz pozostałe koszty i straty, w tym aktualizację wartości aktywów. W tym przypadku występuje połączenie – odpowiednio – pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych z przychodami i kosztami finansowymi. Zarówno w jednej, jak i w drugiej pozycji wykazuje się również aktualizację wartości aktywów. W kolejnym wierszu wyszczególniony jest podatek dochodowy. Następnie prezentowany jest finalny element rachunku zysków i strat czyli zysk/strata netto lub wynik finansowy netto ogółem. Pod tym względem każda spółdzielnia mieszkaniowa jest bardzo specyficznym podmiotem, a specyfikę tę podkreśla stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości⁵³. Zgodnie z tym stanowiskiem wynik finansowy spółdzielni mieszkaniowych składa się w istocie z dwóch części: wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (opłat) nad kosztami lub kosztów nad przychodami (opłatami) z roku poprzedzającego przechodzi – w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – na rok następny, oraz wyniku z własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata). Regulacje zawarte w tym stanowisku nie pozostawiają wątpliwości odnośnie do drugiej części wyniku finansowego, czyli pochodzącego z działalności gospodarczej prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe. W sporządzaniu rachunku zysków i strat dla mikrospółdzielni mieszkaniowej stanowisko to budzi poważne wątpliwości dotyczące prezentacji wyniku pochodzącego z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gdyż zgodnie ze stanowiskiem

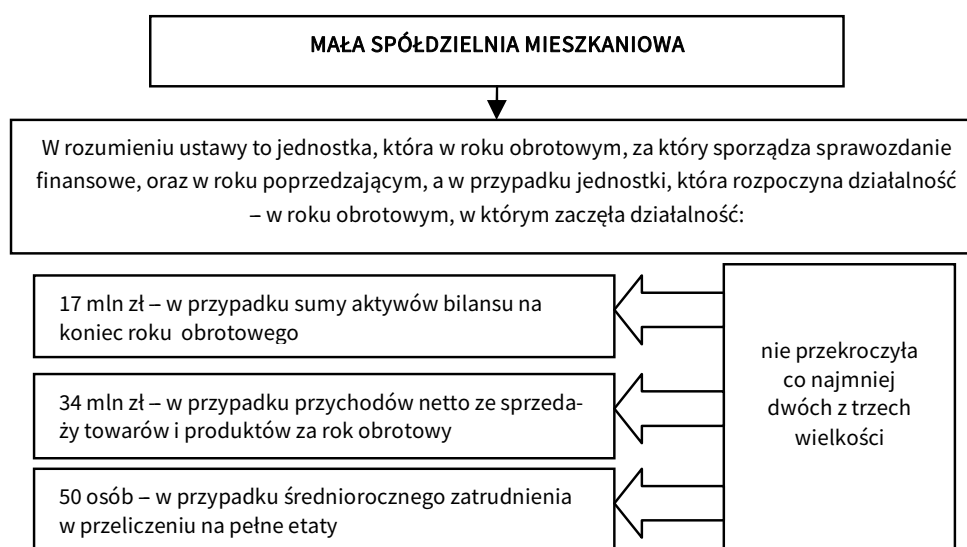
⁵³ Stanowisko w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

KSR należy wyłączyć w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedobory z eksploatacji i utrzymania nieruchomości i zaprezentować je na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów. Tymczasem taka pozycja nie jest obligatoryjna w bilansie mikrospółdzielni mieszkaniowych. Trzymając się zatem ściśle załącznika nr 4 do ustawy o rachunkowości i prezentując jedynie obligatoryjny zakres informacyjny sprawozdania finansowego, dla jednostek mikro nie jest możliwe zastosowanie się do wspomnianego stanowiska. W przypadku mikrospółdzielni mieszkaniowej rozwiązaniem tego ograniczenia może być odrzucenie wspomnianego stanowiska⁵⁴ i sporządzanie sprawozdania finansowego zgodnie z załącznikiem nr 4 do ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym w przypadku mikrospółdzielni mieszkaniowych wynik finansowy powinien być prezentowany w ujęciu całościowym, czyli w rozbiću na pochodzący z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, działalności gospodarczej i działalności finansowej. Mimo to minimalny zakres informacyjny rachunku zysków i strat mikrospółdzielni mieszkaniowej nie dostarcza wystarczającej informacji o funkcjonowaniu takiej spółdzielni. Ustawa o rachunkowości zezwala jednak na prezentację szerszego zakresu informacji, niż wynika to z załącznika nr 4, i w związku z tym optymalnym rozwiązaniem wydaje się skorzystanie z możliwości uproszczeń dla jednostek mikro z jednoczesnym rozszerzeniem zakresu informacyjnego rachunku zysków i strat o informacje oczekiwane przez odbiorców sprawozdania finansowego. W takim przypadku również wskazane jest odrzucenie rozwiązań stanowiska KSR i potraktowanie różnicy kosztów nad przychodami jako element wyniku z działalności.

Jednostki małe zostały zdefiniowane w ustawie o rachunkowości jako jednostki, które w roku obrotowym, za który sporządzają sprawozdanie

⁵⁴ Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o rachunkowości „w sprawach nieuregulowanych przepisami ustawy, przyjmując zasady (politykę) rachunkowości, jednostki mogą stosować krajowe standardy rachunkowości wydane przez Komitet Standardów Rachunkowości. W przypadku braku odpowiedniego standardu krajowego, jednostki, inne niż wymienione w art. 2 ust. 3, mogą stosować MSR”. Brakuje jednak informacji o prawie do korzystania z regulacji zawartych w stanowisku KSR. Oznacza to, że zastosowanie się do wspomnianego stanowiska w przypadku mikrospółdzielni mieszkaniowej będzie działaniem niezgodnym z ustawą o rachunkowości, co może spowodować nierzetelność sprawozdania finansowego sporządzonego przez te podmioty.

finansowe, oraz w roku poprzedzającym ten rok obrotowy⁵⁵ nie przekroczyły co najmniej dwóch z następujących trzech wartości: 17 000 000 zł. w przypadku sumy aktywów bilansu na koniec roku obrotowego lub 34 000 000 zł w przypadku przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów za rok obrotowy, lub 50 osób w przypadku średniorocznego zatrudnienia w przeliczeniu na pełne etaty (por. ilustracja 7).



Ilustracja 7. Warunki uznania za małą spółdzielnię mieszkaniową

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustawy o rachunkowości.

Zakres informacyjny sprawozdania finansowego dla małych spółdzielni mieszkaniowych został określony w załączniku nr 5 do ustawy o rachunkowości. Sprawozdanie to ma podobny charakter jak sprawozdanie finansowe mikrojednostek, ale jego zakres jest nieco rozszerzony. Zgodnie z tym załącznikiem sprawozdanie finansowe małych spółdzielni mieszkaniowych składa się z bilansu, rachunku zysków i strat i informacji dodatkowej z wprowadzeniem, w której powinny zostać opisane zasady polityki rachunkowości przyjęte przez spółdzielnię mieszkaniową, w tym: metody wyceny aktywów i pasywów – także amortyzacji i ustalenia wyniku finansowego. Bilans małej spółdzielni mieszkaniowej należy sporządzić w

⁵⁵ W przypadku jednostek rozpoczynających działalność – w roku obrotowym, w którym rozpoczęły działalność.

bardzo syntetycznej formie oraz dołączyć do niego rachunek zysków i strat, którego wartość informacyjna została nieco rozszerzona w stosunku do mikrospółdzielni mieszkaniowych oraz informację dodatkową. Trzeba jednak podkreślić, że w sprawozdaniu dla jednostek małych – w przeciwieństwie do sprawozdania dla jednostek mikro – ustawa przewiduje dwa warianty rachunku zysków i strat: kalkulacyjny i porównawczy. Pomimo rozszerzenia obligatoryjnego zakresu informacji małych spółdzielni mieszkaniowych w stosunku do mikrospółdzielni mieszkaniowych może on być niewystarczający do zaspokojenia potrzeb informacyjnych odbiorców tego sprawozdania.

Według ustawy o rachunkowości ani jednostka mikro, ani jednostka mała – nawet gdy jej sprawozdanie będzie poddane badaniu przez biegłego rewidenta⁵⁶ – nie musi sporządzać zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym⁵⁷ ani rachunku przepływów pieniężnych⁵⁸. Ponadto mała spółdzielnia mieszkaniowa nie jest zobligowana do prezentacji w sprawozdaniu z działalności wskaźników niefinansowych ani informacji dotyczących zatrudnienia oraz zagadnień środowiska naturalnego⁵⁹.

Małe spółdzielnie mieszkaniowe mają obowiązek prezentacji w sprawozdaniu finansowym informacji o zakresie nie węższym, niż wynika to z załącznika nr 5 do ustawy. Zgodnie z tym załącznikiem w bilansie (por. tabela 3) należy zaprezentować kilkanaście pozycji. W takim bilansie szczególnie często można spotkać sformułowanie „w tym”. Jest ono kluczowe, ponieważ oznacza, że suma wyróżnionych informacji staje się szacunkowo mała i nie zawiera wszystkich składników z danej grupy. Biorąc pod uwagę, że wzór bilansu jednostek małych został opracowany z uwzględnieniem specyfiki przedsiębiorstw, jego wartość informacyjna w przypadku małych spółdzielni mieszkaniowych może nie być wystarczająca do zaspokojenia potrzeb informacyjnych interesariuszy małych spółdzielni mieszkaniowych.

⁵⁶ Art. 64 ustawy o rachunkowości.

⁵⁷ Art. 48a ustawy o rachunkowości.

⁵⁸ Art. 48b ustawy o rachunkowości.

⁵⁹ Art. 49 ustawy o rachunkowości.

Tabela 3. Minimalny zakres informacyjny bilansu małych spółdzielni mieszkaniowych

AKTYWA	PASYWA
A. Aktywa trwałe I. Wartości niematerialne i prawne II. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym: - środki trwałe - środki trwałe w budowie III. Należności długoterminowe IV. Inwestycje długoterminowe, w tym: - nieruchomości - długoterminowe aktywa finansowe V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	A. Kapitał (fundusz) własny, w tym: I. Kapitał (fundusz) podstawowy II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym: - nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji) III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym: - z tytułu aktualizacji wartości godziwej IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe V. Zysk (strata) z lat ubiegłych VI. Zysk (strata) netto VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)
B. Aktywa obrotowe: I. Zapasy II. Należności krótkoterminowe: a) z tytułu dostaw i usług: - do 12 miesięcy - powyżej 12 miesięcy III. Inwestycje krótkoterminowe: a) krótkoterminowe aktywa finansowe: - środki pieniężne w kasie i na rachunkach	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania: I. Rezerwy na zobowiązania: - rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne II. Zobowiązania długoterminowe: - z tytułu kredytów i pożyczek III. Zobowiązania krótkoterminowe: a) z tytułu kredytów i pożyczek b) z tytułu dostaw i usług, w tym: - do 12 miesięcy - powyżej 12 miesięcy c) fundusze specjalne
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	IV. Rozliczenia międzyokresowe
D. Udziały (akcje) własne	
AKTYWA RAZEM	PASYWA RAZEM

Źródło: Opracowanie własne na podstawie załącznika nr 5 do ustawy o rachunkowości.

W aktywach trwałych w bilansie małej spółdzielni mieszkaniowej obligatoryjnie należy podać pięć osobno wyróżnionych pozycji. W pierwszej kolejności są to wartości niematerialne i prawne, czyli składniki majątku mające stosunkowo niewielką wartość informacyjną – w przypadku małych spółdzielni mieszkaniowych najczęściej zawierają bowiem licencje na oprogramowanie, które w takich spółdzielniach jest stosunkowo rzadko wymieniane, a wysokie odpisy amortyzacyjne powodują, że wartość ta jest na ogół zbliżona do zera. Następnie uszczegółowione zostały rzeczowe aktywa trwałe, w których należy osobno ująć posiadane przez jednostkę środki trwałe i środki trwałe w budowie. W grupie tej nie ma konieczności wyodrębniania wartości zasobów mieszkaniowych, czyli najistotniejszego składnika majątku w przypadku spółdzielni mieszkaniowych. Niewyodrębnienie tego składnika sprawia, że przeprowadzenie analizy finansowej

staje się bardzo ograniczone. Specyfika spółdzielni mieszkaniowej powoduje, że w składnikach majątku trwałego można byłoby pominąć wyodrębnienie wartości niematerialnych i prawnych, lecz konieczne staje się wyodrębnienie wartości budynków i budowli w podziale na mieszkalne i niemieszkalne oraz wartości gruntów i wieczystego użytkowania gruntów. Kolejną pozycją są należności długoterminowe, a następną – inwestycje długoterminowe w podziale na inwestycje w nieruchomości oraz długoterminowe aktywa finansowe. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych aktualnie w tej pozycji najczęściej wykazuje się należności od mieszkańców z tytułu kredytu budowlanego. Planowany wykup przez państwo od początku 2018 r. spowoduje, że zdecydowana większość spółdzielni mieszkaniowych będzie w niej wykazywać wartość zero. Oznacza to, że w przypadku małych spółdzielni mieszkaniowych pozycja ta ma zazwyczaj bardzo małą wartość informacyjną. Kolejną i zarazem ostatnią wyszczególnioną pozycją A aktywów bilansu jednostki małej są długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, które również stosunkowo rzadko występują w spółdzielniach mieszkaniowych.

Pozycja B aktywów bilansu małej spółdzielni mieszkaniowej zawiera mniej elementów oznaczonych liczbami rzymskimi niż pozycja A bilansu. Pierwszym elementem, który mała spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek prezentować, są zapasy bez podziału na poszczególne składniki. W grupie należności krótkoterminowych należy wyodrębnić należności z tytułu dostaw i usług, które są podzielone na należności z ostatecznym terminem zapłaty do 12 miesięcy od dnia bilansowego oraz wymagane w czasie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. W dalszej kolejności istnieje obowiązek wyodrębnienia inwestycji krótkoterminowych, w których należy wykazać krótkoterminowe aktywa finansowe – w nich natomiast należy wyszczególnić środki pieniężne na rachunkach oraz w kasie. Kolejną i ostatnią pozycją są krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe. Ma ona bardzo dużą wartość informacyjną, która powinna podlegać szczegółowej analizie. Jej syntetyczne ujęcie nie pozwala określić, w jaki sposób spółdzielnia mieszkaniowa wycenia wynik finansowy z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Taka informacja jest zaś kluczowa dla oceny wyniku finansowego netto całokształtu działalności spółdzielni mieszka-

niowej. W aktywach obrotowych należy również wyszczególnić łączną wartość pozycji B aktywów bilansu.

Pozycja C bilansu to należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy, a ostatnią pozycją (pozycją D) aktywów bilansu małych spółdzielni mieszkaniowych, oznaczoną liczbą arabską, są udziały akcje własne. Ze względu na specyfikę spółdzielni mieszkaniowych pozycja ta w zasadzie nie ma żadnej wartości informacyjnej, gdyż praktycznie nie występuje w spółdzielniach mieszkaniowych.

Pierwsza część pasywów bilansu małych spółdzielni mieszkaniowych to kapitał (fundusz) własny, w którym należy zaprezentować siedem pozycji. Pierwsze z nich to: kapitał podstawowy i kapitał zapasowy, w którym należy wyszczególnić nadwyżkę wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów. Kolejną pozycją jest kapitał z aktualizacji wyceny, w którym należy odrębnie wykazać dane z tytułu aktualizacji wartości majątku trwałego w wartości godziwej. Następne wiersze części A pasywów bilansu to: pozostałe kapitały rezerwowe, zysk lub strata z lat ubiegłych oraz zysk lub strata za bieżący rok obrotowy, a także odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego – tę pozycję wykazuje się w bilansie jako wartość ujemną. W tym przypadku również należy wykazać całkowitą sumę wartości kapitału własnego. W związku ze specyfiką spółdzielni mieszkaniowych znaczna część kapitałów własnych, które należy zaprezentować w bilansie, nie występuje w spółdzielniach. Możliwe jest zaprezentowanie funduszu udziałowego jako kapitału podstawowego oraz funduszu zasobowego jako kapitału zapasowego, jednak w ten sposób nie będą one oddawać pełnej specyfiki funduszy występujących w spółdzielniach mieszkaniowych. Można zatem zadać następujące pytanie: czy korzystając z możliwości szerszego zakresu informacji zaprezentowanej w bilansie, wykazać kapitały własne specyficzne dla spółek kapitałowych w wartościach zero i dodatkowo rzeczywiste wartości funduszy własnych występujących w spółdzielniach mieszkaniowych, czy też zaprezentować te fundusze jako składniki kapitałów ze zmienioną nazwą? Specyfika spółdzielni mieszkaniowej przemawia za tym, aby opracować dla niej inny wzór bilansu, niż wynika to z załączników do ustawy o rachunkowości.

Pozycja B pasywów bilansu to łącznie cztery wiersze oznaczone liczbami rzymskimi. Oprócz ujęcia sumy zobowiązań i rezerw na zobowiązania należy wyszczególnić w pierwszej kolejności rezerwy na zobowiązania, a w nich wyodrębnione rezerwy dotyczące świadczeń emerytalnych i podobnych do nich. Kolejna pozycja to zobowiązania długoterminowe, w których ujmuje się odrębnie pożyczki, a także kredyty, których spłata jest dłuższa niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. W wierszu B.III ujęte są zobowiązania krótkoterminowe, które również dzieli się na kredyty i pożyczki, ale takie, w przypadku których wymagana jest spłata w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. W tej pozycji wyszczególnia się ponadto fundusze specjalne, a także zobowiązania z tytułu dostaw i usług – do 12 miesięcy i dłuższe niż 12 miesięcy. Na końcu pasywów bilansu znajdują się rozliczenia międzyokresowe. Ostatnie dwie pozycje są szczególnie istotne dla spółdzielni mieszkaniowych i ich prezentacja w ujęciu syntetycznym powoduje znaczne zmniejszenie wartości informacyjnej bilansu małej spółdzielni mieszkaniowej. Małe spółdzielnie mieszkaniowe nie mają również obowiązku prezentacji należności krótkoterminowych w podziale na należności od mieszkańców i pozostałych jednostek, co przy uwzględnieniu specyfiki spółdzielni mieszkaniowej jest ważną informacją.

Z przeprowadzonej analizy bilansu małej spółdzielni mieszkaniowej wynika, że jego wartość informacyjna jest znacznie ograniczona. Dane w nim zawarte mogą być bowiem niewystarczające do oceny funkcjonowania spółdzielni. Pozycje zarówno aktywów, jak i pasywów mogą być zaprezentowane zbyt syntetycznie, a pozycje mało istotne dla spółdzielni mieszkaniowej muszą być przedstawione w za bardzo analitycznym ujęciu.

W załączniku nr 5 do ustawy o rachunkowości znajduje się informacja odnośnie do możliwości sporządzenia rachunku zysków i strat w obu wariantach. Mimo że mała spółdzielnia mieszkaniowa może sporządzić rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym i porównawczym, to są one pod względem informacyjnym znacznie ograniczone, a dane z nich płynące mogą nie zaspokajać potrzeb informacyjnych odbiorców sprawozdania finansowego małej spółdzielni mieszkaniowej.

W wariantcie kalkulacyjnym (por. tabela 4) pozycja A oraz pozycja B – czyli przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz kolejno koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów – nie mają dodatkowego rozszerzenia w postaci wyszczególnionych wierszy. Przychody ze sprzedaży produktów i przychody ze sprzedaży towarów i materiałów mogą być prezentowane w jednej wartości. Z podobną szczegółowością można również prezentować koszty. Wiersz B zawiera sumę kosztów wytworzenia sprzedanych produktów oraz wartości sprzedanych towarów i materiałów. Kolejną pozycją są koszty sprzedaży, a po niej podaje się koszty ogólnego zarządu. Dopiero po tych dwóch wierszach następuje wyszczególnienie różnicy wszystkich wyżej wymienionych pozycji – zysk/strata ze sprzedaży. Inaczej mówiąc: wynik ze sprzedaży to przychody netto ze sprzedaży pomniejszone o koszty sprzedanych produktów oraz koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu. Minimalny zakres informacji o działalności także jest bardzo ograniczony, gdyż zarówno w pozycji F, jak i w pozycji G wariantu kalkulacyjnego rachunku zysków i strat małej spółdzielni mieszkaniowej obowiązkowo należy wyszczególnić tylko aktualizację wartości aktywów niefinansowych. W przypadku gdy spółdzielnia mieszkaniowa traktuje przychody i koszty najmu lokali użytkowych jako pozostałą działalność operacyjną, w takim rachunku zysków i strat nie zostaje zaprezentowana bardzo istotna informacja, która ma duży wpływ na obraz spółdzielni. Zyski/straty z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, inne koszty/przychody niefinansowe oraz w przypadku pozycji G również dotacje można przedstawić jako sumę. Wyniki działalności finansowej małej spółdzielni mieszkaniowej mogą być też zaprezentowane w zbyt syntetycznym ujęciu. W pozycji H.I są wyszczególnione jedynie jednostki powiązane, sam wiersz H, podobnie jak pozycja I – koszty finansowe – powinny być także pomniejszone o inne przychody/koszty finansowe. Są one wykazywane w sumie przychodów/kosztów finansowych bez ich wyszczególnienia. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych nie występują jednostki powiązane, dlatego wyszczególnianie tej informacji mija się z celem, a z kolei brak informacji o przychodach finansowych z tytułu odsetek w podziale na pochodzące od mieszkańców, najemców lokali użytkowych i z tytułu odsetek bankowych znacznie zmniejsza zakres istotnej informacji o funkcjonowaniu spółdzielni mieszkaniowej. A to

z kolei znacząco obniża przydatność takiego sprawozdania do analizy finansowej. Kolejną pozycją jest zysk/strata brutto, która obejmuje aż pięć wierszy – od E do I. Następną pozycją to podatek dochodowy, a kończącym wierszem wariantu kalkulacyjnego rachunku zysków i strat jest zysk/strata netto, czyli różnica pozycji J i K. Rachunek zysków i strat małej spółdzielni mieszkaniowej sporządzony w minimalnym zakresie może nie dostarczać pełnej informacji o wynikach jednostki, przez co jego zastosowanie do analizy finansowej jest w praktyce niewielkie, gdyż na jego podstawie nie można obliczyć kluczowych wskaźników finansowych niezbędnych do oceny spółdzielni mieszkaniowej.

Tabela 4. Minimalny zakres informacyjny rachunku zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym małych spółdzielni mieszkaniowych

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów
C. Koszty sprzedaży
D. Koszty ogólnego zarządu
E. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B-C-D)
F. Pozostałe przychody operacyjne: - aktualizacja wartości aktywów niefinansowych
G. Pozostałe koszty operacyjne, w tym: - aktualizacja wartości aktywów niefinansowych
H. Przychody finansowe:
I. Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale: - od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale
II. Odsetki: - od jednostek powiązanych
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych: - w jednostkach powiązanych
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych
I. Koszty finansowe:
I. Odsetki: - dla jednostek powiązanych
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych: - w jednostkach powiązanych
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych
J. Zysk (strata) brutto (E+F-G+H-I)
K. Podatek dochodowy
L. Zysk (strata) netto (J-K)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie załącznika nr 5 do ustawy o rachunkowości.

Analizując pierwszą część rachunku zysków i strat wariantu kalkulacyjnego, można stwierdzić, że nie jest ona dostatecznie rozbudowana. Zarówno przychody ze sprzedaży, jak i koszty sprzedanych produktów nie

mają wyodrębnionych pozycji – w przypadku przychodów brakuje rozdzielenia ich na przychody ze sprzedaży produktów oraz przychody ze sprzedaży towarów i materiałów. Natomiast koszty powinny być rozwinięte o koszty wytworzenia sprzedanych produktów oraz wartość sprzedanych towarów i materiałów. Dane mające znikomą wartość informacyjną dla odbiorców informacji o funkcjonowaniu spółdzielni mieszkaniowych powinny być prezentowane w ujęciu bardziej syntetycznym lub pomijane.

Wariant porównawczy rachunku zysków i strat małej spółdzielni mieszkaniowej (por. tabela 5) również charakteryzuje się wysokim zagregowaniem informacji w nim zawartych. W pozycji A przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów nie muszą być wyodrębnione. Wynik ze sprzedaży, czyli pozycję C, można ustalać w następujący sposób: przychody netto ze sprzedaży są w pierwszej kolejności korygowane o zmianę stanu produktu, następnie zwiększane o koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby przedsiębiorstwa i kolejno pomniejszane o sumę wierszy B.I–B.VI, czyli o sumę kosztów działalności operacyjnej. W kosztach rodzajowych można pominąć pozostałe podatki i opłaty, a wartość sprzedanych materiałów i towarów może być wyodrębniona dopiero w pozycji B.VI – pozostałe koszty. Pozostała działalność operacyjna w wariantcie porównawczym, podobnie jak w wariantcie kalkulacyjnym, zawiera tylko wyszczególnione aktualizacje wartości aktywów niefinansowych. Pominięte zostały zyski/straty z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, inne koszty/przychody niefinansowe czy – jak w przypadku pozycji D – dotacje. Działalność finansowa oraz pozostałe pozycje wariantu porównawczego rachunku zysków i strat małej spółdzielni mieszkaniowej prezentują się analogicznie jak pozycje H–L w wariantcie kalkulacyjnym. W wariantcie porównawczym brakuje podziału przychodów ze sprzedaży na przychody ze sprzedaży produktów i przychody ze sprzedaży materiałów i towarów. Koszty działalności operacyjnej powinny być rozbudowane o podatki i opłaty, gdyż ta pozycja została całkowicie pominięta i koszty te są wliczane w całkowitą sumę kosztów działalności operacyjnej.

Tabela 5. Minimalny zakres informacyjny rachunku zysków i strat w wariantcie porównawczym małych spółdzielni mieszkaniowych

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant porównawczy)
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi I. Przychody netto ze sprzedaży II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna) III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki
B. Koszty działalności operacyjnej I. Amortyzacja II. Zużycie materiałów i energii III. Usługi obce IV. Wynagrodzenia V. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia: - emerytalne VI. Pozostałe koszty: - wartość sprzedanych towarów i materiałów
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)
D. Pozostałe przychody operacyjne: - aktualizacja wartości aktywów niefinansowych
E. Pozostałe koszty operacyjne: - aktualizacja wartości aktywów niefinansowych
F. Przychody finansowe: I. Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale: - od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale II. Odsetki: - od jednostek powiązanych III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych: - w jednostkach powiązanych IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych
G. Koszty finansowe: I. Odsetki: - dla jednostek powiązanych II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych: - w jednostkach powiązanych III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych
H. Zysk (strata) brutto (C+D-E+F-G)
I. Podatek dochodowy
J. Zysk (strata) netto (H-I)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie załącznika nr 5 do ustawy o rachunkowości.

Po analizie rachunku zysków i strat małej spółdzielni mieszkaniowej można stwierdzić, że może on zawierać zbyt mało istotnych informacji, które są charakterystyczne dla działalności małej spółdzielni mieszkaniowej. Sporządzenie takiego rachunku zysków i strat jedynie w minimalnym zakresie może spowodować, że dostarczane informacje mogą być niewystarczające do prawidłowego odczytu informacji o działaniu małej spółdzielni mieszkaniowej. W obu wariantach pozostała działalność operacyjna została bardzo zawężona – ogranicza się ona tylko do wyszczególnienia pozycji „aktualizacja wartości aktywów niefinansowych”. W pozostałych

przychodach i kosztach operacyjnych nie są wyszczególnione takie wiersze, jak: zysk/strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, inne przychody/koszty operacyjne, a także – w przypadku pozostałych przychodów operacyjnych – dotacji. W działalności finansowej rachunku zysków i strat brakuje natomiast wyodrębnienia innych przychodów/kosztów finansowych oraz wyszczególnienia pozostałych jednostek w przypadku dywidendy i udziałów w zyskach. Powoduje to, że rachunek zysków i strat nie spełnia swojego zadania i nie dostarcza pełnej informacji na temat wyników małej spółdzielni mieszkaniowej uwzględniającej jej specyfikę.

2.3. Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej a stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości

Obecnie obowiązuje stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości⁶⁰ określające zasady prezentacji wybranych elementów sprawozdania finansowego charakterystycznych dla spółdzielni mieszkaniowych. Jednak akt ten powstał prawdopodobnie bez konsultacji z interesariuszami sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych, a dodatkowo korzystanie z rozwiązań w nim zawartych nie jest obligatoryjne i zależy jedynie od dobrej woli zarządów spółdzielni mieszkaniowych. Zawiera również propozycje rozwiązań niezgodnych z ustawą o rachunkowości, co powoduje, że nie powinno się ich stosować w praktyce. Trudno się nie zgodzić z KSR, że spółdzielnie mieszkaniowe są jednostkami szczególnymi pod względem funkcjonowania i zasad rachunkowości. Przy opracowywaniu zasad rachunkowości głównymi kryteriami powinny być zgodność stosowanych zasad z ustawą o rachunkowości, ale też zgodność z innymi – szczególnymi – zasadami określonymi w innych aktach prawnych dotyczących określonej grupy podmiotów. Bardzo istotną kwestią jest wartość informacyjna sprawozdania finansowego, które powinno być dostosowane do specyfiki podmiotu. Ustawa o rachunkowości dopuszcza zmianę kształtu elementów sprawozdania finansowego, określając wyłącznie minimalny zakres

⁶⁰ Stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dzienniku Urzędowym Ministra Finansów z dnia 1 grudnia 2015 r. poz. 81).

sprawozdania finansowego, a jednostki gospodarcze mogą dowolnie rozszerzać jego zakres, jeśli wynika to z potrzeb informacyjnych. Jest również prawdą, że w przypadku wystąpienia kolizji w przepisach prawnych „pierwszeństwo” powinien mieć akt szczególny. Należy jednak zadać sobie pytanie, czy taka kolizja występuje w przypadku prezentacji wyniku finansowego w rachunku zysków i strat spółdzielni mieszkaniowej. Zdaniem autorów taka kolizja nie występuje i istnieje możliwość prezentacji oraz podziału wyniku finansowego zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, prawem spółdzielczym i ustawą o rachunkowości. Można się również zgodzić z zapisami zawartymi w propozycji stanowiska KSR, że „ustawy spółdzielcze normują zagadnienia z obszaru rachunkowości w sposób fragmentaryczny, posługują się odmienną terminologią, w sposób specyficzny traktują wynik finansowy z eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz wynik finansowy z własnej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowych”⁶¹. Jednak pomimo różnicy w nazewnictwie w ustawach może on być traktowany jako wynik finansowy i rozdysponowany zgodnie z ustawami spółdzielczymi i ustawą o rachunkowości. Wynik finansowy spółdzielni mieszkaniowych rzeczywiście składa się z dwóch części, aczkolwiek trudno zgodzić się z twierdzeniem, że „wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (opłat) nad kosztami lub kosztów nad przychodami (opłatami) z roku poprzedzającego przechodzi w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rok następny”⁶², gdyż ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie określa terminu ani formy, ani podziału uzyskanego wyniku finansowego z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, lecz wskazuje sposób jego rozdysponowania. Zgodnie z art. 6.1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „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”. Dlatego wynik finansowy z gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien być rozdysponowany zgodnie z ustawą o rachunkowości, czyli dopiero po zatwierdzeniu sprawozda-

⁶¹ Ibidem.

⁶² Ibidem.

nia finansowego. Zgodnie z ustawą o rachunkowości różnica między przychodami i kosztami, bez względu na źródła ich powstania, stanowi wynik finansowy. W prawie spółdzielczym wynik finansowy jest określany jako nadwyżka bilansowa, jednak pomimo rozbieżności w nazewnictwie można uznać, że to ten sam element. Osiągnięty wynik finansowy może być podzielony dopiero „po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez organ zatwierdzający”⁶³. W przypadku jednostek zobowiązanych do poddania rocznego sprawozdania finansowego badaniu zatwierdzenie tego sprawozdania musi być dodatkowo poprzedzone wyrażeniem przez biegłego rewidenta opinii o nim. Podział lub pokrycie wyniku finansowego netto, dokonane bez spełnienia tego warunku, są nieważne z mocy prawa. Oznacza to, że niespełnienie warunku zatwierdzenia sprawozdania finansowego, wydanie opinii negatywnej lub odmowa wydania opinii przez biegłego rewidenta⁶⁴ uniemożliwia dokonanie podziału lub pokrycia wyniku finansowego netto. Tymczasem zgodnie ze stanowiskiem KSR wynik ten powinien zostać podzielony przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego, co narusza art. 53 ustawy o rachunkowości. Nie zmienia to faktu, że wynik finansowy pochodzący z gospodarki zasobami mieszkaniowymi musi zostać podzielony zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, czyli przekazany na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w rozbiciu na odpowiednie składniki czynszu i nieruchomości. Oznacza to, że walne zgromadzenie nie ma kompetencji do innego podziału wyniku finansowego, jednak formalnie musi go dokonać. W spółdzielniach mieszkaniowych w przypadku ujemnego wyniku w poprzednim roku należy zwiększyć poziom przychodów w kolejnym roku, a w przypadku zysku należy poziom ten obniżyć. Takie działanie jest jednak zgodne z ustawą o rachunkowości, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i prawem spółdzielczym. Ustawa o rachunkowości nie zabrania kalkulacji stawek czynszu na kolejny rok przed formalnym podziałem wyniku finansowego, a ustawa o spółdzielniach nie wskazuje konkretnej daty podziału wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi – istotne jest tylko, aby podział ten został dokonany w roku następnym. W związku z tym w przypadku zachowania terminu zatwierdzenia sprawozdania zostaje również zachowany

⁶³ Art. 53 ust. 3 i 4 ustawy o rachunkowości.

⁶⁴ W przypadku jednostek zobowiązanych do poddania sprawozdania badaniu.

termin podziału wyniku finansowego osiągniętego z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W praktyce mogą się zdarzyć sytuacje, że sprawozdanie finansowe nie zostaje przyjęte przez walne zgromadzenie lub biegły rewident wydaje negatywną opinię. W takim przypadku wynik finansowy nie może zostać podzielony i zostaje wykazany w bilansie jako zysk/strat netto z lat poprzednich. Dopuszczalne jest jednak uwzględnienie go w kalkulacji stawek czynszowych w roku następnym, gdyż wiadomo, że po zatwierdzeniu sprawozdania, z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, musi zasilić lub zmniejszyć przychody w roku następnym.

Na dzień bilansowy należy ustalić kwotę kosztów i przychodów finansowych oraz pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych, z których zysk jest zwolniony od podatku dochodowego od osób prawnych pod warunkiem przeznaczenia ich na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi. Różnicę tę ustalaną za cały rok obrotowy na dzień bilansowy można ująć w księgach rachunkowych i pozostawić jako część składową wyniku finansowego netto wraz z zyskiem netto ustalonym z operacji, których wynik jest opodatkowany podatkiem dochodowym, i rozliczyć ją w roku następnym, przeznaczając wraz z pozostałą częścią wyniku finansowego na korektę przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ta część wyniku podlega podziałowi przez walne zgromadzenie i nie musi być przeznaczona na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, lecz może zostać przeznaczona na fundusz kulturalno-oświatowy i remontowy, a jedynie w wyjątkowych przypadkach – również do podziału pomiędzy członków⁶⁵. Uzyskany wynik finansowy powinien być natomiast w całości prezentowany w bilansie jako element kapitału własnego w rozbiciu na miejsce jego pochodzenia (wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wynik z działalności gospodarczej i finansowej). Trudno jednocześnie doszukiwać się w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości uzasadnienia normowania zasad opodatkowania, gdyż po wydaniu przez Ministra Finansów interpretacji ogólnej⁶⁶ zasady opodatkowania dochodów spółdzielni mieszkaniowych stały się czytelne i nie wymagają dodatkowych opracowań. Nie można się jednak zgodzić z twierdzeniem, że wszystkie osiągnięte

⁶⁵ Szerzej: S. Jędrzejewski, *Wynik finansowy spółdzielni mieszkaniowej...*, op. cit., s. 107–118.

⁶⁶ Interpretacja ogólna nr DD6/8213/11/KWW/07/MB7/82 Ministra Finansów z dnia 5 marca 2008 r.

przychody i poniesione koszty dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowią jedynie działalność operacyjną, gdyż w rzeczywistości operacje typu odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów niebędących zasobami mieszkaniowymi i związanych z gospodarką mieszkaniową stanowią pozostałe koszty operacyjne związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych⁶⁷, a odsetki od nieterminowych płatności za usługi związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych są elementem działalności finansowej i nie są tylko związane z działalnością gospodarczą. W stanowisku pominięta została również bardzo istotna i wzbudzająca wiele kontrowersji kwestia obowiązkowo tworzonego przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszu remontowego i jego prezentacji w bilansie⁶⁸. Przeprowadzone badania sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych wykazują, że fundusz ten bywa prezentowany różnorodnie. Utrudnia to ocenę kondycji finansowej spółdzielni oraz zdecydowanie obniża wartość informacyjną jej sprawozdań finansowych. Dlatego też konieczne staje się ujednoczenie prezentacji funduszu remontowego. Skoro zostało wydane stanowisko KSR, którego stosowanie nie jest obowiązkowe, to powinno ono dotyczyć kwestii istotnych dla specyfiki spółdzielni mieszkaniowych i – co najważniejsze – powinno być zgodne z ustawą o rachunkowości. Jednak może się wydawać, że znacznie lepszym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie odpowiednich unormowań do ustawy o rachunkowości, co powodowałoby, że sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowych byłoby czytelne dla jego odbiorców, prezentowałoby informacje istotne dla nich, a przede wszystkim byłoby zgodne z prawem i obligatoryjne dla wszystkich spółdzielni mieszkaniowych.

⁶⁷ Przykładowo można tu wymienić odpis przedawnionych należności z tytułu czynszu od użytkowników zasobów mieszkaniowych.

⁶⁸ Informacja o funduszu remontowym wspomniana została jedynie w końcowej części stanowiska KSR.

Rozdział 3. Zasady rewizji sprawozdań finansowych i lustracji spółdzielni mieszkaniowych

3.1. Wymiar prawny i instytucjonalny rewizji finansowej w Polsce

Badanie sprawozdania finansowego spełnia trzy funkcje wynikające z samego celu czynności rewizji finansowej: kontrolną, informacyjną i uwierzytelniającą⁶⁹. Funkcja kontrolna polega na stwierdzeniu rzetelności i jasności informacji przedstawionych w sprawozdaniu finansowym podmiotu badanego. Funkcja informacyjna zostaje spełniona, gdy biegły rewident przekazuje zleceniodawcy wiele informacji w sprawozdaniu z badania⁷⁰ bądź innych dokumentów. Natomiast funkcja uwierzytelniająca dotyczy stwierdzenia przez podmiot badający poprawności sprawozdania finansowego i wskazania ewentualnych mankamentów⁷¹. Krajowy Standard Rewizji Finansowej określa cel badania sprawozdań finansowych jako „zwiększenie stopnia zaufania zamierzonych użytkowników do sprawozdań finansowych. Osiąga się to dzięki wyrażeniu przez biegłego rewidenta opinii o tym, czy sprawozdania finansowe zostały, we wszystkich istotnych aspektach, sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie ramowymi założeniami sprawozdawczości finansowej”⁷². Prawidłowe określenie celu rewizji sprawozdań finansowych wpływa na jej właściwe zrozumienie zarówno przez jednostkę badaną (w tym przypadku spółdzielnię mieszkaniową), jak i przez jej otoczenie⁷³. Cel ten bywa różnie rozumiany. Często bywa utożsamiany z wykrywaniem przestępstw i nadużyć, oceną sytuacji gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej albo kontrolą podatków. Natomiast właściwym celem czynności rewizji finansowej jest poświadczenie wiarygodności sprawozdań finansowych.

⁶⁹ Szerzej nt. istoty, roli i funkcji audytu sprawozdań finansowych zob. W. Gabrusewicz (red.), *Audyt sprawozdań finansowych. Teoria i praktyka*, PWE, Warszawa 2014.

⁷⁰ Sprawozdanie z badania to pisemny raport z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego badanej jednostki zawierający opinię biegłego rewidenta o zbadanym sprawozdaniu finansowym.

⁷¹ D. Krzywda (red.), *Rewizja sprawozdań finansowych*, Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Warszawa 2012, s. 23.

⁷² Krajowy Standard Rewizji Finansowej 200. Ogólne cele niezależnego biegłego rewidenta oraz przeprowadzanie badania zgodnie z międzynarodowymi standardami badania.

⁷³ D. Krzywda (red.), op. cit., s. 20.

Do nadania sprawozdaniom finansowym podmiotów badanych atrybutu wiarygodności⁷⁴ wymagane jest ich zbadanie i wydanie opinii biegłego rewidenta stosownej do wyników badań. Aby możliwe było wydanie takiej opinii, konieczne jest przeprowadzenie przez niezależnych biegłych rewidentów badania zapisów księgowych, a także pozostałej pomocniczej ewidencji wewnątrz i na zewnątrz podmiotu badanego⁷⁵. Zgodnie z definicją ustawową przez czynności rewizji finansowej należy rozumieć usługi atestacyjne obejmujące badania, a także przeglądy sprawozdań finansowych i inne usługi atestacyjne określone przepisami prawa, zastrzeżone dla biegłego rewidenta⁷⁶. Włączenie do systemu rachunkowości badania sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych generuje logiczny ciąg zdarzeń od momentu wystąpienia operacji gospodarczych i ujęcia ich w księgach rachunkowych, przez prezentację w sprawozdaniu finansowym, aż do jego zbadania, zatwierdzenia i ogłoszenia⁷⁷.

Do zakresu badania sprawozdań finansowych wchodzi: badanie systemów rachunkowości i kontroli wewnętrznej (która stanowi podstawę ich oceny), a także struktura organizacyjna jednostki badanej oraz miejsce i czas występowania zdarzeń gospodarczych ujętych w księgach roku badanego. Zakres badania można rozszerzyć o zbadanie działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej⁷⁸, funkcje zarządzania oraz fazy cyklu operacyjnego. W zakres badania wchodzi zdarzenia gospodarcze występujące zarówno w podmiocie badanym, jak i w jego otoczeniu (które wywiera wpływ na jego sytuację majątkową i finansową przez, przykładowo, pogorszenie się sytuacji finansowej dłużnika czy zmiany kursów walutowych)⁷⁹. Ustawa o rachunkowości reguluje w art. 64 kwestie jednostek objętych obowiązkiem badania sprawozdań finansowych, któremu podlegają m.in. sprawozdania finansowe spółdzielni mieszkaniowych, które

⁷⁴ Szerzej zob. J. Pfaff (red.), *Rewizja finansowa w przykładach i zadaniach*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice 2012.

⁷⁵ D. Krzywda (red.), op. cit., s. 14.

⁷⁶ Art. 2 pkt 7 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz.U. 2017 poz. 1089, dalej: „ustawa o biegłych rewidentach”).

⁷⁷ K. Sawicki (red.), *Podstawy rachunkowości*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2002, s. 18.

⁷⁸ Szerzej zob. J. Marzec, J. Śliwa, *Audyt finansowy w przedsiębiorstwach i projekcje ich gospodarki finansowej*, Difin, Warszawa 2016.

⁷⁹ D. Krzywda (red.), op. cit., s. 31.

w poprzedzającym roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdania finansowe, spełniły minimum 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 2,5 mln euro; przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy stanowiły równowartość w walucie polskiej co najmniej 5 mln euro.

Wyboru biegłego rewidenta dokonuje organ zatwierdzający sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej, chyba że statut albo inne wiążące ją przepisy prawa stanowiąby inaczej. Kierownik spółdzielni mieszkaniowej nie może dokonywać wyboru biegłego rewidenta, ale jest uprawniony do zawarcia z nim umowy o badanie sprawozdania finansowego w takim terminie, aby umożliwić mu udział w inwentaryzacji znaczących składników majątkowych⁸⁰. W celu przeprowadzenia badania ustawowego⁸¹ pierwsza umowa o wspomniane badanie nie może zostać zawarta na okres krótszy niż dwa lata, natomiast może zostać przedłużona o kolejne co najmniej dwuletnie okresy. Nieważne z mocy prawa są wszelkie klauzule umowne w umowach zawieranych przez spółdzielnię mieszkaniową ograniczające możliwość wyboru biegłego rewidenta przez organ dokonujący jego wyboru, wynikającą z potrzeby przeprowadzenia badania ustawowego sprawozdań finansowych tej jednostki, do określonych kategorii albo wykazów jednostek badających⁸².

Kierownik spółdzielni mieszkaniowej zobligowany jest do udostępnienia biegłemu rewidentowi ksiąg rachunkowych, dokumentów stanowiących podstawę dokonanych w nich zapisów i innych dokumentów w różnej postaci oraz do udzielenia wyczerpujących informacji, oświadczeń i wyjaśnień, które są niezbędne do sporządzenia sprawozdania z bada-

⁸⁰ Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 września 2009 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rachunkowości (Dz.U. 2009 nr 152 poz. 1223 z późn. zm., dalej: „obwieszczenie Marszałka”); art. 66 ust. 4 i 5 ustawy o rachunkowości.

⁸¹ Art. 2 ust. 1 ustawy o biegłych rewidentach. Przez badanie ustawowe należy rozumieć badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej lub badanie rocznego sprawozdania finansowego, którego obowiązek przeprowadzania wynika z art. 64 ustawy o rachunkowości, przepisów innych ustaw lub przepisów prawa Unii Europejskiej, przeprowadzane zgodnie z krajowymi standardami badania.

⁸² Art. 66 ust. 5a ustawy o biegłych rewidentach.

nia⁸³. Na podstawie upoważnienia kierownika spółdzielni mieszkaniowej biegły rewident przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego ma uprawnienia do uzyskania informacji dotyczących przebiegu badania również od kontrahentów, banków i doradców prawnych spółdzielni mieszkaniowej⁸⁴.

Biegły rewident, przeprowadzając w sposób staranny badanie sprawozdania finansowego, realizuje ciąg czynności zorganizowanych w kolejnych etapach, które są podporządkowane realizacji głównego celu rewizji sprawozdania finansowego. Przebieg badania sprawozdania finansowego zależy od opracowanego przez biegłego rewidenta planu badania⁸⁵, które ma zostać przeprowadzone w czasie uzgodnionym z badaną spółdzielnią mieszkaniową oraz z zastosowaniem odpowiednich metod uwzględniających istotność badanych zagadnień i zapewniających efektywność badania⁸⁶. Biegły rewident może je wykonać w dwóch etapach – jako badanie wstępne oraz jako badanie zasadnicze (por. ilustracja 8)⁸⁷. Rezultatem badania wstępnego oraz zasadniczego, zgodnie z krajowymi standardami badania, jest sporządzenie dokumentacji roboczej i opracowanie na piśmie sprawozdania z badania⁸⁸. Ogólny model przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego składa się kilku głównych etapów. Występujące w każdej wersji modeli i każdorazowo wymagają indywidualnego dostosowania do potrzeb jednostki, której sprawozdanie finansowe jest badane⁸⁹.

⁸³ Obwieszczenie Marszałka; art. 67 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

⁸⁴ Art. 67 ust. 2 ustawy o rachunkowości. To uprawnienie dotyczy również jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, jeżeli przedmiotem badania jest sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

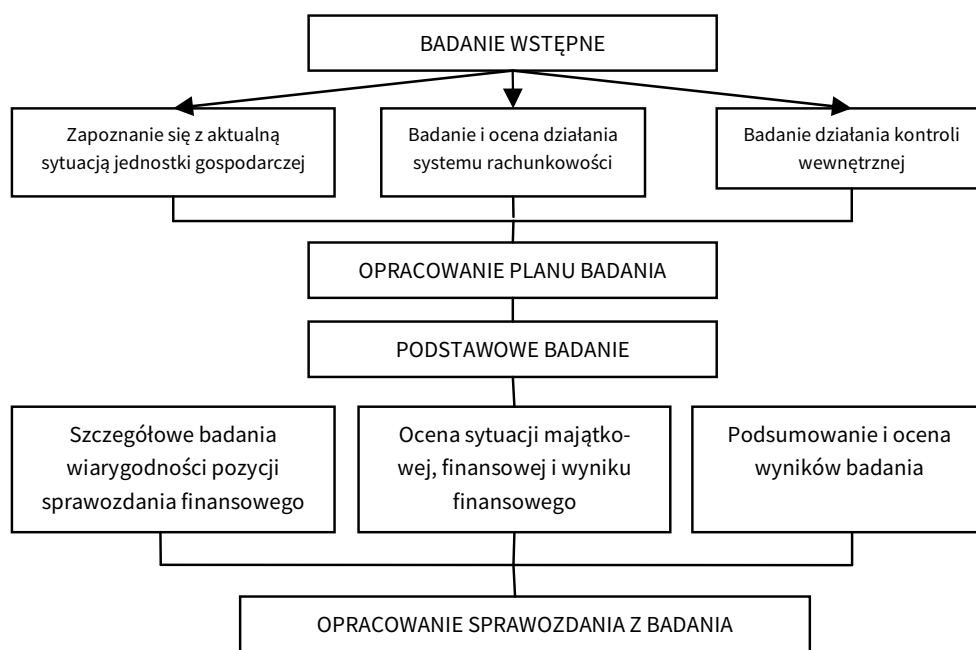
⁸⁵ Szerzej zob. M. Lech, *Jak prawidłowo sporządzić dokumentację badania sprawozdania finansowego zgodnie z postanowieniami wybranych MSRF*, Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr sp. z o.o., Gdańsk 2013.

⁸⁶ J. Marzec, J. Śliwa, *Badanie sprawozdań finansowych przedsiębiorstw i ocena ich zdolności do rozwoju*, Difin, Warszawa 2016, s. 201.

⁸⁷ Ibidem, s. 208.

⁸⁸ Ibidem, s. 215.

⁸⁹ Szerzej zob. A. Nowak, *Modele badania sprawozdań finansowych przedsiębiorstwa*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2013, s. 65.



Ilustracja 8. Etapy badania sprawozdań finansowych

Źródło: J. Marzec, J. Śliwa, *Badanie sprawozdań finansowych przedsiębiorstw i ocena ich zdolności do rozwoju*, Difin, Warszawa 2016, s. 216.

W toku badania sprawozdania finansowego biegły rewident gromadzi i opracowuje akta badania⁹⁰, w oparciu o które sporządzane jest sprawozdanie z badania⁹¹. Wspomniane akta badania stanowią podstawę dla biegłego rewidenta niebiorącego udziału w badaniu do prześledzenia przebiegu badania oraz znalezienia uzasadnienia dla opinii wyrażonej w sprawozdaniu z badania sprawozdania finansowego⁹².

Rewizja finansowa może być istotnym narzędziem wsparcia mechanizmów nadzoru właścicielskiego przewidzianych przez prawo dla spółdzielni mieszkaniowej. Biegli rewidenci znający specyfikę branży mogą stanowić wsparcie edukacyjne dla rady nadzorczej, wskutek czego oprócz realizacji celów interesujących członków spółdzielni zostałyby zachowane podstawowe kryteria sprawności ekonomicznej spółdzielni mieszkaniowej.

⁹⁰ Szerzej zob. A. Piechocka-Kałużna (red.), *Dokumentacja biegłego rewidenta z badania sprawozdań finansowych*, Wydawnictwa Profesjonalne PWN, Warszawa 2011.

⁹¹ Szerzej zob. J. Marzec, J. Śliwa, *Procedury i dokumentacja badania sprawozdań finansowych jednostek gospodarczych. Studium przypadku*, Wydawnictwo Naukowe Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2012.

⁹² Art. 84 ustawy o biegłych rewidentach.

wej⁹³ jako działalności dostosowanej do jej specyficznych zadań⁹⁴. Audyt zewnętrzny spółdzielni stanowi wówczas swego rodzaju „ochronę interesów” jego beneficjentów, czyli członków spółdzielni⁹⁵ przed różnego rodzaju nadużyciami prawa.

Doświadczenie, wiedza i informacje przekazywane przez biegłych rewidentów stanowiłyby wsparcie dla decyzji zarządów, przykładowo w zakresie pozyskiwania kapitałów, kierunków inwestowania, prowadzenia właściwej polityki zatrudniania⁹⁶, skutecznej oceny ryzyka i zarządzania ryzykiem, funkcjonowania procesów gospodarczych oraz rozwoju i działania systemów informatycznych⁹⁷. Niezależny biegły rewident powinien również wskazać niedociągnięcia w funkcjonowaniu spółdzielni, tak aby efektywnie wyeliminować słabe strony działalności⁹⁸. Prawidłowe działanie rewizji finansowej pomagałoby spółdzielni mieszkaniowej w uczeniu się dzięki otrzymywaniu ciągłych informacji zwrotnych⁹⁹.

Raport z badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem z działalności jednostki należy obowiązkowo udostępnić członkom spółdzielni mieszkaniowej najpóźniej na 15 dni przed walnym zgromadzeniem członków¹⁰⁰.

⁹³ J. Dworniak, M. Pietrzak, *Spółdzielczość mleczarska – specyfika ekonomiczna i rola rewizji finansowej w nadzorze korporacyjnym*, „Studia Prawno-Ekonomiczne”, 2014, t. 91, nr 2, s. 68.

⁹⁴ M. Szczypiór, *Rachunkowość i podatki spółdzielni mieszkaniowych*, Wrocław 2016, Presshouse, s. 36.

⁹⁵ T. Gabrusewicz, K. Marchewka-Bartkowiak, M. Wiśniewski (red.), *Rachunkowość, finanse, audyt i kontrola. Studium przypadków sektora publicznego i prywatnego*, CeDeWu Sp. z o.o., Warszawa 2013, s. 143.

⁹⁶ J. Dworniak, M. Pietrzak, op. cit., s. 68.

⁹⁷ T. Gabrusewicz, K. Marchewka-Bartkowiak, M. Wiśniewski (red.), op. cit., s. 151.

⁹⁸ J. Dworniak, M. Pietrzak, op. cit., s. 68.

⁹⁹ T. Gabrusewicz, K. Marchewka-Bartkowiak, M. Wiśniewski (red.), op. cit., s. 150.

¹⁰⁰ Obwieszczenie Marszałka; art. 68 ustawy o rachunkowości.

3.2. Wymiar prawny i instytucjonalny lustracji w Polsce

Częściowo lukę w wiedzy użytkowników wewnętrznych (tj. organów stanowiących i nadzorczych) w spółdzielni wypełnia lustracyjne badanie spółdzielni¹⁰¹. Termin „lustracja” pochodzi od łacińskiego *lustrare* (oczyszczać). Oznacza on czynności, które mają oczyścić spółdzielnię z różnego rodzaju nieprawidłowości lub wypaczeń¹⁰². System lustracji jest to więc rodzaj audytu, którego celami są: kontrola przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu, badanie zgodności przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie użytkowników wewnętrznych (tj. ogółu jej członków), inspekcja celowości, gospodarczości oraz rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów kulturalnych, ekonomicznych i socjalnych, wskazywanie członkom ewentualnych nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni, a także udzielanie instruktażowej i organizacyjnej pomocy w likwidowaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni¹⁰³. Lustracja zatem powinna być skuteczna, ale jednocześnie nieograniczająca samodzielności spółdzielni¹⁰⁴ i musi dotyczyć trzech aspektów: legalności, gospodarności, rzetelności (por. ilustracja 9). Na straży przestrzegania zarówno prawa, jak i zasad oraz wartości spółdzielczych przez system lustracji stoi Krajowa Rada Spółdzielcza wraz ze związkami rewizyjnymi¹⁰⁵.

Aspekty badane w procesie lustracji		
legalność	gospodarność	rzetelność
Czy spółdzielnia przestrzega przepisów prawa, uchwał, postanowień statutu, regulaminów organów statutowych i zawartych umów?	Czy spółdzielnia celowo oraz oszczędnie dysponuje środkami na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni i należytej dbałości o właściwe zabezpieczenie majątku?	Czy spółdzielnia dokumentuje czynności zgodnie ze stanem rzeczywistym?

Ilustracja 9. Aspekty badane w trakcie audytu lustracyjnego

Źródło: Opracowanie własne.

¹⁰¹ J. Dworniak, M. Pietrzak, op. cit., s. 64.

¹⁰² W. Żbik, *6 kluczowych pytań dotyczących lustracji*, „Jak Robić Biznes Społeczny”, biznesspoleczny.pl/6-kluczowych-pytan-dotyczacych-lustracji [dostęp: 10.07.2017].

¹⁰³ Art. 91 § 2¹ prawa spółdzielczego.

¹⁰⁴ *Nowy zawód regulowany – lustrator spółdzielni*, kancelaria-wolinska.com.pl/artykuly/lustrator.pdf [dostęp: 10.07.2017].

¹⁰⁵ M. Ołdak M., Z. Rogóż, M. Świerżewska, *Vademecum lustratora spółdzielni socjalnej*, Ogólnopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Socjalnych Krajowa Rada Spółdzielcza, Warszawa 2009, s. 7.

Bardzo istotne są również funkcje kontroli lustracyjnej, wśród których można wymienić takie funkcje jak: profilaktyczna, korygująca, motywacyjna, edukacyjno-wychowawcza, sygnalizacyjna i instruktażowo-doradcza (por. ilustracja 10).

Funkcje czynności lustracyjnych	Profilaktyczna – umożliwia doskonalenie działania oraz likwidację ewentualnych uchybień w przyszłości.
	Korygująca – realizowana w przypadkach, gdy korekta jest możliwa np. do prowadzenia rejestru członków, co pozwoli na doprowadzenie do stanu zgodnego z faktami.
	Motywacyjna – przewidująca oddziaływanie na komórki i osoby zajmujące się wykonywaniem określonej działalności w sposób motywujący do działania zgodnie z zamierzeniami.
	Edukacyjno-wychowawcza – umożliwiająca doskonalenie sposobu realizacji określonej działalności, dzięki stosowaniu różnego rodzaju czynności dydaktyczno-wychowawczych, np. instruktażu.
	Sygnalizacyjna – zapewnia bieżącą informację dla kierownictwa, co umożliwia szybką realizację odpowiednich osób w celu podjęcia przedsięwzięć korekcyjnych.
	Instruktażowo-doradcza – zapewnienie wyjaśnień w zakresie poprawnej realizacji zadań, a także udzielanie pomocy w zakresie usunięcia ewentualnych uchybień i nieprawidłowości.

Ilustracja 10. Funkcje lustracyjnego badania spółdzielni mieszkaniowych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie M. Ołdak, Z. Rogóż, M. Świerżewska, *Vademecum lustratora spółdzielni socjalnej*, Ogólnopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Socjalnych Krajowa Rada Spółdzielcza, Warszawa 2009, s. 9.

Obecnie lustrację spółdzielni mieszkaniowych w Polsce regulują:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210);
- Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych z dnia 1 lipca 2010 r. zatwierdzona uchwałą nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej;
- własne instrukcje lustracyjne opracowane i przyjęte przez związki rewizyjne (w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP obowiązuje Instrukcja w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w jednostkach organizacyjnych spółdzielczości mieszkaniowej zatwierdzona uchwałą Zarządu Związku z dnia 11 stycznia 2011 r.)¹⁰⁶;

¹⁰⁶ www.zrsmrp.com.pl/lustracja [dostęp: 10.07.2017].

- Uchwała nr 10/2006 z dnia 7 lipca 2006 r. Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w sprawie nadawania uprawnień lustracyjnych i szkoleń lustratorów;
- statut spółdzielni¹⁰⁷.

Zgodnie z aktualnymi regulacjami prawnymi, tj. ustawy o prawie spółdzielczym, badanie lustracyjne spółdzielni mieszkaniowej przeprowadza się:

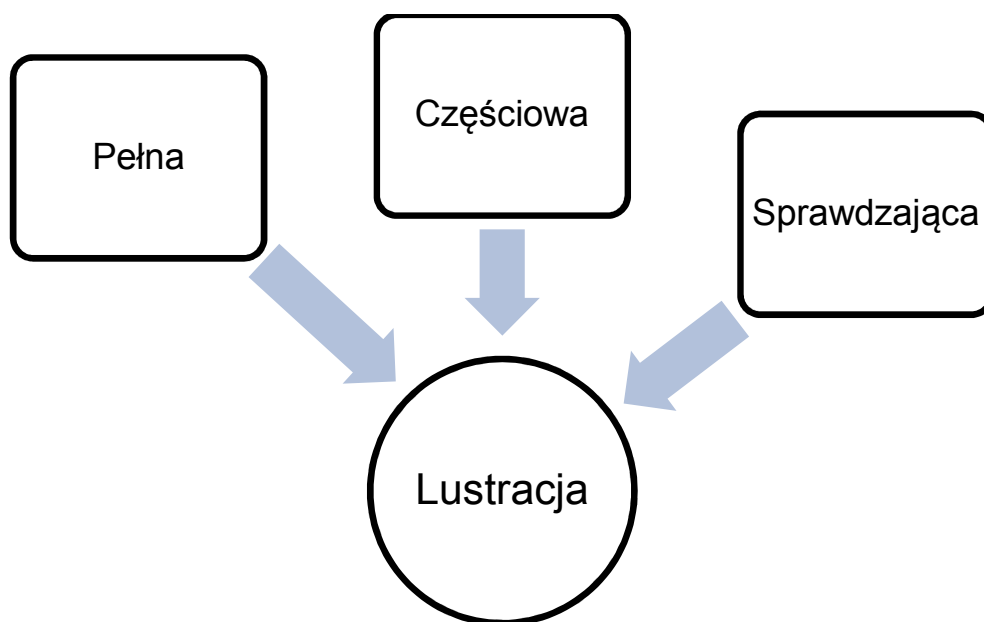
- obowiązkowo raz na trzy lata, a w spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w spółdzielniach mieszkaniowych w stanie likwidacji – corocznie;
- dobrowolnie w każdym czasie – spółdzielnia może wystąpić o badanie lustracyjne fakultatywne, tj. części, całości działalności lub wskazanych zagadnień;
- na żądanie walnego zgromadzenia, rady nadzorczej (komisji rewizyjnej) bądź 1/5 członków spółdzielni.

W przypadku nieprzeprowadzenia obowiązkowego badania lustracyjnego związek rewizyjny (w którym spółdzielnia jest zrzeszona) albo Krajowa Rada Spółdzielcza z własnej inicjatywy dokonuje badania lustracyjnego działalności spółdzielni. Na podstawie przepisów cytowanej ustawy do przeprowadzenia lustracji uprawnione są:

- właściwe związki rewizyjne – w spółdzielniach w nich zrzeszonych;
- wybrane związki rewizyjne – w spółdzielniach niezrzeszonych;
- Krajowa Rada Spółdzielni – w spółdzielniach niezrzeszonych.

Natomiast samą osobę lustratora wyznacza związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza. Wyróżnia się trzy rodzaje lustracji (por. ilustracja 11).

¹⁰⁷ M. Ołdak, Z. Rogóż, M. Świerżewska, op. cit., s. 9–10.



Ilustracja 11. Rodzaje lustracji

Źródło: Opracowanie własne.

Lustracja pełna polega na badaniu lustracyjnym całokształtu działalności spółdzielni. Lustracja częściowa występuje przy badaniu lustracyjnym części działalności spółdzielni badanej i wynika z wystąpień organów samorządowych spółdzielni do Krajowej Rady Spółdzielczej bądź związków rewizyjnych. Natomiast lustracja sprawdzająca polega na ponownym przeprowadzaniu badania lustracyjnego przez innego lustratora w celu weryfikacji prawidłowości ustaleń czynności lustracyjnych, które zostały zakwestionowane przez organy samorządowe spółdzielni¹⁰⁸. W praktyce gospodarczej przeprowadzane są również tzw. lustracje problemowe i uzupełniające. Lustracja problemowa polega na zbadaniu wybranych zagadnień. Do typowych lustracji problemowych należą: lustracje w obszarze działalności finansowej, prawidłowego działania organów samorządowych i działalności inwestycyjnej w spółdzielniach mieszkaniowych. Lustracja uzupełniająca zostaje wdrożona przez organ zarządzający czynności lustracyjne wówczas, gdy wymaga się dopracowania materiałów nieuwzględnionych w protokole prezentującym istotne zagadnienia mające wpływ na ocenę działalności spółdzielni. Do typowych lustracji

¹⁰⁸ § 3 Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych z dnia 1 lipca 2010 r. zatwierdzona uchwałą nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej (dalej: „Instrukcja o lustracji organizacji społecznych”).

uzupełniających należą sytuacje, w których protokół lustracji został podpisany, jednakże zachodzi potrzeba badania niektórych zagadnień albo rozszerzenia uprzednio dokonanych ustaleń¹⁰⁹. Zarządzający badaniem lustracyjnym powinien określić tematykę badania, z której treścią powinien zaznajomić radę oraz zarząd lustrowanej spółdzielni. Tematyka lustracji obejmuje następujące zagadnienia:

- przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych;
- podstawy prawne, zakres działania spółdzielni;
- organizacja i działalność organów samorządowych spółdzielni;
- działalność statutowa spółdzielni;
- organizacja wewnętrzna i zatrudnienie;
- zagadnienia członkowskie;
- działalność społeczna i oświatowo-kulturalna;
- rachunkowość i finanse;
- informacja dotycząca wykorzystania środków publicznych, w tym pomocowych;
- podstawowe dane ze sprawozdań finansowych;
- elementy analizy sprawozdania finansowego;
- ewentualne dodatkowe problemy istotne dla spółdzielni badanej.

Lustrator na wszystkich etapach badania lustracyjnego powinien wykonywać swoją pracę rzetelnie, odpowiedzialnie i uczciwie, oraz dążyć do uzyskania jak najwyższych jej efektów, zwłaszcza przez: pozyskanie należytej wiedzy o podmiocie badanym oraz celach i obszarze badania lustracyjnego, gruntowne, sumienne i terminowe przeprowadzenie tego badania, uczciwe i pełne przedstawienie wyników kontroli lustracji oraz ich rzetelne udokumentowanie, a także ochronę interesów członków spółdzielni i samej spółdzielni. Wskazane obowiązki może wykonywać tylko osoba z odpowiednimi uprawnieniami lustracyjnymi wydanymi przez Krajową Radę Spółdzielczą¹¹⁰. Do obowiązków lustratora należy zawiadomienie rady nadzorczej i zarządu o rozpoczęciu czynności lustracyjnych. Natomiast członkowie rady nadzorczej mają możliwość uczestniczenia w tych czynnościach¹¹¹. Lustrator spółdzielni badanej:

¹⁰⁹ I. Drozd-Jaśniewicz, *Badanie lustracyjne spółdzielni mieszkaniowej w teorii i praktyce*, Wydawnictwo Spółdzielcze Sp. z o.o., Warszawa 2013, s. 13.

¹¹⁰ Art. 91 § 4 prawa spółdzielczego.

¹¹¹ Art. 92 § 1 prawa spółdzielczego.

- jest uprawniony do przeglądania ksiąg oraz wszelkich dokumentów (również do sporządzania odpisów i wyciągów oraz kopiowania);
- jest uprawniony do bezpośredniego sprawdzania stanu majątkowego i wnioskowania zarządzenia kontrolnych spisów rzeczowych składników majątkowych (w tym do dostępu do wszystkich pomieszczeń i urządzeń spółdzielni);
- jest uprawniony do uzyskiwania żądanych wyjaśnień oraz wszelkiej pomocy ze strony organów spółdzielni i jej pracowników;
- sporządza protokół z czynności lustracyjnych¹¹².

Postępowanie lustracyjne jest procesem złożonym i „obejmuje ciąg czynności rozpoczynających się od momentu wszczęcia lustracji i trwających aż do podpisania protokołu, przekazania protokołu jednostce lustracyjnej i odbycia narady polustracyjnej”¹¹³. Zasadniczo proces ten obejmuje trzy etapy:

- czynności przygotowawcze;
- czynności lustracyjne w spółdzielni;
- realizacja ustaleń wynikających z przeprowadzonego badania lustracyjnego¹¹⁴.

Protokół z lustracji ma moc dokumentu urzędowego. Lustrator przedkłada go radzie nadzorczej i zarządowi lustrowanej spółdzielni¹¹⁵. Następnie na podstawie protokołu z czynności lustracyjnych związek rewizyjny albo Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne, które przekazuje radzie nadzorczej i zarządowi¹¹⁶.

W protokole ujmowane są wyniki badania lustracyjnego w formie należyście sformułowanych tzw. ustaleń lustracyjnych, przez które rozumie się zapisy protokołu stwierdzające, czy stan faktyczny w kwestii badanej sprawy jest zgodny z zasadami legalności, gospodarności i rzetelności¹¹⁷. Kolejne elementy opisywane w protokole lustracji to fakty będące pod-

¹¹² § 12 instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych.

¹¹³ D. Drozd-Jaśniewicz, W. Witkowski, *Metody i technika pracy lustracyjnej*, Spółdzielczy Związek Rewizyjny Wspólnota Pracy, Warszawa 2007, s. 38.

¹¹⁴ Szerzej na ten temat zob. M. Ołdak, Z. Rogóż, M. Świerżewska, *Vademecum lustratora spółdzielni socjalnej*, Ogólnopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Socjalnych Krajowa Rada Spółdzielcza, Warszawa 2009.

¹¹⁵ Art. 93 § 1 prawa spółdzielczego.

¹¹⁶ Art. 93 § 1a prawa spółdzielczego.

¹¹⁷ § 18 ust. 1 instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych.

stawą przy ocenie działalności spółdzielni poddawanej badaniu lustracyjnemu, a zwłaszcza określone nieprawidłowości, z uwzględnieniem ich przyczyn i następstw, skali oraz tendencji, a także wskazania osób odpowiedzialnych za ich powstanie¹¹⁸. Ustalenia lustracyjnego dokonuje się na podstawie odpowiednich dowodów, do których zalicza się: dowody i dokumenty rzeczowe, opinie rzeczoznawców i biegłych, oględziny pisemne oświadczenia oraz wyjaśnienia składane przez pracowników bądź organy spółdzielni¹¹⁹. Dokumentami w badaniu lustracyjnym są przede wszystkim: kartoteki, ewidencje, księgi, rejestry, wykazy, plany, wydruki i zestawienia komputerowe, protokoły, sprawozdania, dzienniki, faktury, umowy, notatki służbowe i korespondencja¹²⁰. W przypadku braku innych dowodów lustrator może również postugiwać się oświadczeniami i wyjaśnieniami składanymi na piśmie do protokołu z lustracji przez pracowników i członków organów spółdzielni, jednak mają one charakter tylko pomocniczy i uzupełniający ustalenia lustracji¹²¹.

Opisywany protokół stanowi odzwierciedlenie funkcji ustawowych czynności lustracyjnych i jest skierowany do konkretnego odbiorcy, dlatego powinien być sporządzony według zasad dotyczących dokumentów urzędowych¹²². Uwzględniając powyższe, protokół z badania opracowany przez lustratora powinien zawierać w szczególności:

- 1) informacje wstępne, tj. pełną nazwę spółdzielni, jej adres, NIP, REGON, numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, numer telefonu i faksu, datę rozpoczęcia i zakończenia badania lustracyjnego, imię i nazwisko lustratora (ewentualnie lustratorów oraz rzeczoznawców), nazwę jednostki zarządzającej badaniem, określenie przedmiotu lustracji i okresu objętego lustracją, imiona i nazwiska członków zarządu ze wskazaniem, od kiedy pełnią taką funkcję, i ewentualnych zmian na tych stanowiskach, rejestracje tych zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym, in-

¹¹⁸ § 17 ust. 2 instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych.

¹¹⁹ § 17 ust. 3 instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych.

¹²⁰ § 17 ust. 4 instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych.

¹²¹ § 16 ust. 4 Instrukcji w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w jednostkach organizacyjnych spółdzielczości mieszkaniowej, zatwierdzonej uchwałą Zarządu Związku z dnia 11 stycznia 2011 r. (dalej: „instrukcja w sprawie lustracji w jednostkach organizacyjnych spółdzielni mieszkaniowych”)

¹²² I. Drozd-Jaśniewicz, op. cit., s. 106.

- formacje o powiadomieniu rady nadzorczej o czynnościach lustracyjnych oraz ewentualnym udziale członków rady w tych czynnościach;
- 2) ustalenia przeprowadzonej lustracji – w szczególności dane będące podstawą do postawienia wniosków o sposobie badania poszczególnych kwestii oraz wykonaniu wniosków otrzymanych w wyniku poprzedniej lustracji;
 - 3) informacje o stanie rozrachunków z tytułu składek należnych Krajowej Radzie Spółdzielczej (w tym z tytułu składek członkowskich należnych związkowi rewizyjnemu, do którego należy badana spółdzielnia);
 - 4) protokół ze sprawdzenia sporządzonego rocznego sprawozdania finansowego spółdzielni – dotyczy to jednostek, które nie podlegają badaniu obligatoryjnemu przez biegłego rewidenta;
 - 5) informacje końcowe: wykaz załączników, data podpisania protokołu przez zarząd oraz potwierdzenie odbioru protokołu¹²³.

Sporządzony protokół z badania lustracyjnego wraz ze związaną z nim dokumentacją jeszcze przed podpisaniem przez zarząd badanej spółdzielni podlega rewizji przez zarządzającego lustrację pod względem spełniania wymogów formalnych i warunków umowy pomiędzy lustratorem a zarządzającym lustrację¹²⁴. Przy formułowaniu i redagowaniu protokołu należy zatem uwzględnić zasadę kontradyktoryjności (realizowaną w procesie lustracji). Zgodnie z przytoczoną zasadą treść zamieszczona w protokole nie jest zaskoczeniem dla kierownictwa jednostki lustrwanej, ponieważ mogłoby to generować problemy przy jego podpisywaniu. Tak sporządzony protokół, aby stał się dokumentem prawnie urzędowym, zostaje dwustronnie podpisany przez osoby do tego uprawnione¹²⁵.

¹²³ § 17 ust. 1 instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych.

¹²⁴ § 17 ust. 2 instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych.

¹²⁵ I. Drozd-Jaśniewicz, op. cit., s. 110.

3.3. Analiza porównawcza rewizji finansowej i lustracji spółdzielni – propozycja zmian

Przedmiotem analizy były krajowe wymiary prawne oraz instytucjonalne rewizji finansowej i lustracji spółdzielni mieszkaniowej. Badanie miało na celu rozpoznanie podobieństw i różnic między dwiema formami kontroli spółdzielni mieszkaniowej, tj. rewizji finansowej i lustracji. Analiza porównawcza nie mogła się obyć bez wyszczególnienia uwarunkowań zawodu biegłego rewidenta i lustratora oraz wskazania obszarów podobnych i wykazania różnic (por. tabela 6).

Tabela 6. Analiza porównawcza zawodu biegłego rewidenta i lustratora

Obszary	Biegły rewident	Lustrator	Różnice
Wykształcenie	Ukończone studia wyższe w Rzeczypospolitej Polskiej	Ukończone studia wyższe w Rzeczypospolitej Polskiej albo wykształcenie średnie	Lustrator może mieć wykształcenie średnie, jednak praktyka jest wówczas dłuższa o 2 lata
Doświadczenie	1) Roczna praktyka w zakresie rachunkowości i co najmniej dwuletnia aplikacja 2) albo tylko trzyletnia aplikacja u biegłego rewidenta	1) Co najmniej trzyletni staż w spółdzielni albo związku spółdzielczym 2) albo wykształcenie średnie i wówczas pięcioletni staż w spółdzielni albo związku spółdzielczym	Praktyka w obu zawodach wynosi tyle samo – 3 lata, jednak odbywa się w innych podmiotach gospodarczych
Egzaminy	10 egzaminów i 1 egzamin dyplomowy	1) Szkolenie specjalistyczne 2) 1 egzamin	Biegły rewident musi zaliczyć więcej egzaminów, jednak bez szkoleń, jak to się dzieje w przypadku lustratora

Źródło: Opracowanie własne.

Zakres wymagań do uzyskania uprawnień biegłego rewidenta jest znacznie szerszy niż w przypadku uprawnień lustratora, podobnie wygląda kwestia ultimatów doskonalenia zawodowego osoby biegłego rewidenta i lustratora (por. tabela 7).

Tabela 7. Porównanie wymogów regulacyjnych doskonalenia zawodowego biegłego rewidenta i lustratora

Obszary	Biegły rewident	Lustrator	Różnice
Obligatoryjność	Tak	Tak	Brak
Okres	W każdym roku kalendarzowym	W każdym roku kalendarzowym	Brak
Ilość godzin	Rocznie – 24 godziny lekcyjne, w tym: - min. 16 godzin szkolenia przeprowadzonego przez jednostkę do tego uprawnioną, - min. 8 godzin samokształcenia (pozostałe godziny można zaliczyć w dowolnym momencie, ale koniecznie w okresie trzyletnim) Okres trzyletni – 120 godzin, w tym: - min. 72 godziny szkolenia przeprowadzonego przez jednostkę do tego uprawnioną, - min. 48 godzin samokształcenia	Rocznie – 15 godzin szkoleń uzupełniających organizowanych przez KRS Okres dwuletni – 30 godzin szkoleń uzupełniających organizowanych przez KRS	Porównując okres roczny: biegły rewident musi odbywać o 9 godzin szkoleń więcej

Źródło: Opracowanie własne.

Zarówno biegły rewident, jak i lustrator w każdym roku kalendarzowym obligatoryjnie podlegają szkoleniom doskonalącym w zakresie wykonywanej przez siebie profesji. Analiza wymogów prawnych prowadzi do sformułowania wniosku, że biegły rewident musi rocznie odbywać dziewięć godzin szkoleń więcej niż lustrator.

Na podstawie ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym¹²⁶, Kodeksu IFAC¹²⁷ oraz Kodeksu Etyki Lustratora¹²⁸ można dokonać porównania zasad, którymi powinien się kierować biegły rewident przeprowadzający badanie sprawozdań finansowych oraz lustrator dokonujący badania lustracyjnego (por. tabela 8).

¹²⁶ Art. 69 ust. 1 ustawy o biegłych rewidentach.

¹²⁷ Kodeks IFAC – Zasady etyki zawodowej biegłych rewidentów powołane uchwałą nr 4249/60/2011 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 13 czerwca 2011 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów.

¹²⁸ Kodeks Etyki Lustratora, załącznik nr 1 do uchwały ZOK RS nr 10/2010 z dnia 1 lipca 2010 r.

Tabela 8. Zestawienie podstawowych zasad kodeksów etycznych biegłego rewidenta i lustratora

Rewizja finansowa		Lustracja
<i>Ustawa o biegłych rewidentach</i>	<i>Kodeks IFAC</i>	<i>Kodeks etyki lustratora</i>
Uczciwość	Uczciwość	Rzetelność i uczciwość
Obiektywizm, zawodowy sceptycyzm i niezależność	Obiektywizm	Obiektywizm, bezstronność i niezależność
Odpowiednie kompetencje zawodowe i należyta staranność	Zawodowe kompetencje i należyta staranność	Kompetencje i staranność
Przestrzeganie tajemnicy zawodowej	Zachowanie tajemnicy informacji	Zachowanie tajemnicy
	Profesjonalne postępowanie	Profesjonalizm

Źródło: Opracowanie własne.

Pod względem kompetencji można zauważyć podobieństwa między strukturą regulującą zasady etyki biegłego rewidenta i lustratora. Oznacza to, że wskazane jednostki badające przy wykonywaniu swojego zawodu kierują się podobnymi elementarnymi zasadami etycznymi.

Kolejnym obszarem porównań czynności lustracyjnych i rewizji finansowej jest cykliczność dokonywania kontroli. Spółdzielnia mieszkaniowa zobowiązana jest poddawać się kontroli lustracyjnej raz na trzy lata (a w stanie likwidacji i okresie budowania budynków mieszkalnych – corocznie), natomiast jednostki obligatoryjnie podlegające badaniu sprawozdań finansowych muszą przechodzić rewizję finansową corocznie.

Następnym obszarem porównań jest produkt rewizji finansowej i lustracyjnego badania spółdzielni (por. tabela 9).

Tabela 9. Analiza porównawcza produktów rewizji finansowej i lustracji

Sprawozdanie z badania	Protokół lustratora	Komentarz
Nazwa i siedziba audytora przeprowadzającego badanie oraz imię, nazwisko i numer w rejestrze biegłego rewidenta podpisującego sprawozdanie z badania	Imię i nazwisko lustratora (ewentualnie lustratorów oraz rzeczoznawców), nazwa jednostki badającej	Podobnie wskazuje się jednostkę badającą.
Nazwa jednostki badanej	Pełna nazwa spółdzielni, jej adres, NIP, REGON, numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, numer telefonu i faksu, imiona i nazwiska członków zarządu ze wskazaniem, od kiedy pełnią taką funkcję, i ewentualnych zmian na tych stanowiskach, rejestracje tych zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym, informacje o powiadomieniu rady nadzorczej o czynnościach lustracyjnych oraz ewentualnym udziale członków rady w tych czynnościach.	Brak istotnych różnic.

Sprawozdanie z badania	Protokół lustratora	Komentarz
Przedmiot badania – czy to było roczne sprawozdanie finansowe jednostki badanej, czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej; opis zakresu badania.	Przedmiot lustracji (omówiony w podrozdziale 2)	Brak istotnych różnic.
Wskazanie dnia bilansowego sprawozdania finansowego i okresów objętych badanym sprawozdaniem finansowym.	Wskazanie okresu objętego lustracją, daty rozpoczęcia i zakończenia badania lustracyjnego	Wskazanie okresu.
<p>Wskazanie zasad rachunkowości oraz sprawozdawczości finansowej, według których sporządzono badane sprawozdanie finansowe</p> <p>Opinia biegłego rewidenta, w której stwierdza się, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji finansowej oraz majątkowej i wyniku finansowego jednostki badanej, nienaruszający przepisów dotyczących rachunkowości i sprawozdawczości finansowej ani przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</p> <p>Opinia biegłego rewidenta stwierdzająca zgodność formy i treści badanego sprawozdania finansowego z przepisami prawa, umową albo statutem</p> <p>Opinia odnośnie do sprawozdania z działalności – czy zostało sporządzone również zgodnie z przepisami i informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym</p> <p>Oświadczenie, w którym stwierdzono, czy w świetle wiedzy o jednostce badanej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania wystąpiły istotne zniekształcenia w sprawozdaniu z działalności</p>	Protokół ze sprawdzenia sporządzonego rocznego sprawozdania finansowego spółdzielni – dotyczy to jednostek, które nie podlegają badaniu obligatoryjnemu przez biegłego rewidenta	Podobnie, jednak w lustracji mniejszy zakres.
Objaśnienia zawierające kwestie, na które zwrócił uwagę biegły rewident podczas badania, a które nie powodują wydania opinii z zastrzeżeniami	Brak informacji	
Oświadczenie biegłego rewidenta o przypadkach istotnej niepewności w odniesieniu do zdarzeń bądź uwarunkowań mogących rodzić zasadnicze wątpliwości dotyczące zdolności jednostki do kontynuowania przez nią działalności	Brak informacji	
Stwierdzenie, że zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności jednostki badanej ani efektywności bądź skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez jej zarząd albo inny organ zarządzający obecnie (bądź w przyszłości)	Brak informacji	
Informacja o tym, czy jednostka sporządziła oświadczenie nt. informacji niefinansowych lub odrębne sprawozdanie nt. informacji niefinansowych, a w sytuacji jednostki zwolnionej – o tym, czy jednostka ujawniła w swoim sprawozdaniu z działalności nazwę i siedzibę jednostki dominującej wyższego szczebla sporządzającej oświadczenie bądź odrębne sprawozdanie grupy kapitałowej odnośnie do tych informacji niefinansowych, które obejmują tę jednostkę oraz jej jednostki zależne każdego szczebla	Brak informacji	

Sprawozdanie z badania	Protokół lustratora	Komentarz
Ewentualnie inne elementy uznane przez biegłego rewidenta za konieczne	Informacje o stanie rozrachunków z tytułu składek należnych Krajowej Radzie Spółdzielczej (w tym z tytułu składek członkowskich należnych związkowi rewizyjnemu, do którego należy spółdzielnia badana) Informacje końcowe: wykaz załączników	Brak informacji o rozrachunkach w sprawozdaniu z badania
Podpis biegłego rewidenta i data sporządzenia sprawozdania z badania	Data podpisania protokołu przez zarząd oraz potwierdzenie odbioru protokołu	Brak różnic
Kontrola gospodarności i działania zgodnie z wewnętrznymi unormowaniami i przepisami prawa	Kontrola gospodarności w spółdzielni mieszkaniowej i zgodności funkcjonowania ze statutem, prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, prawidłowość rozliczenia składników czynszu	Zakres badania przez biegłego rewidenta jest znacznie węższy niż przez lustratora, jednak kompetencje biegłego rewidenta umożliwiają przeprowadzenie kontroli w spółdzielniach mieszkaniowych w pełnym zakresie

Źródło: Opracowanie własne.

Na podstawie porównania produktów generowanych z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego i kontroli lustracyjnej spółdzielni wskazano w niej elementy różniące poszczególne produkty. Zgodnie z przewidywaniami elementy sprawozdania z badania w wybranych pozycjach tabeli prezentują więcej informacji niż protokół z lustracji. Brak jednak istotnych różnic, które spowodowałyby, że sprawozdanie z badania nie mogłoby stanowić produktu zastępczego dla protokołu z lustracji. Wskazuje na to element sprawozdania z badania określony jako „ewentualne inne elementy uznane przez biegłego rewidenta za konieczne”, w którym można by dołączyć informacje istotne z punktu widzenia kontroli lustracyjnej, przykładowo informacje na temat stanu rozrachunków z tytułu składek należnych Krajowej Radzie Spółdzielczej (w tym z tytułu składek członkowskich należnych związkowi rewizyjnemu, do którego należy badana spółdzielnia), kontroli gospodarności i zgodności funkcjonowania z regulacjami wewnętrznymi i przepisami prawa oraz rozliczeń z mieszkańcami z tytułu składników czynszu. W protokole lustracji zamieszcza się również sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego w sytuacji, gdy jednostka nie podlega badaniu przez biegłego rewidenta, co jest kolejnym elementem potwierdzającym, że rewizja fi-

nansowa mogłaby stanowić substytut czynności lustracyjnych przy ponoszeniu tylko jednego kosztu kontroli.

W związku z tym powstaje pytanie: skoro czynności lustracyjne pokrywają się z czynnościami dokonywanymi przez biegłego rewidenta, a w przypadku czynności lustratora, które wykraczają poza zakres badania przez biegłego rewidenta, są możliwe do zrealizowania przez niego, to czy jest potrzeba, aby jednostki ponosiły koszty dwóch form kontroli podmiotu gospodarczego?

Na podstawie przeprowadzonego badania można wysnuć wniosek, że spółdzielnie mieszkaniowe obowiązkowo poddające sprawozdanie finansowe badaniu przez podmiot do tego uprawniony corocznie otrzymują wiarygodne, rzetelne i wyczerpujące informacje o sytuacji swojej jednostki. W związku z badaniem pojawia się konieczność optymalizacji działań audytorskich. Można uznać za D. Dobiją, że audyt finansowy już jest mechanizmem „kontroli społecznej w procesie rozrachunku zarządzających z interesariuszami organizacji”¹²⁹. Zdaniem autorów zbędne okazuje się poddawanie jednostki kolejnej kontroli lustracyjnej, skoro podobne cele realizuje już audyt finansowy i po jego rozszerzeniu może zastąpić oba badania. Jednostki badane nie powinny zostać obciążane dodatkowo czynnościami lustracyjnymi i ponoszonymi w związku z nimi kosztami ani obciążeniami biurokratycznymi, skoro biegły rewident corocznie spełnia zadania przypisane lustratorowi w poszerzonym zakresie.

Zawód lustratora w części czynności wchodzi w kompetencje biegłego rewidenta, dlatego wynika potrzeba podjęcia próby oceny, czy można byłoby rozpatrywać te dwa zawody wspólnie, a w konsekwencji do kwalifikacji biegłego rewidenta dołączyć zawód lustratora. Wnioski z przeprowadzonego badania wskazują na konieczność dokonania zmian w zakresie przepisów regulujących obowiązki badania podmiotów gospodarczych, jeśli chodzi zarówno o czynności lustracyjne, jak i o rewizję finansową. Główne propozycje kierunku modyfikacji przepisów można przedstawić następująco:

¹²⁹ D. Dobija, *Audyt finansowy we współczesnych systemach społecznych. Funkcje i praktyka*, Wolters Kluwer, Warszawa 2014, s. 9.

- 1) uwzględnienie (włączenie) wykonywania czynności lustracyjnych w pozostałych przedmiotach działalności biegłego rewidenta;
- 2) ujednoczenie momentów kontroli badania jednostek gospodarczych;
- 3) wyłączenie z obowiązku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych podlegających już obligatoryjnie bądź fakultatywnie badaniu przez biegłego rewidenta, pod warunkiem rozszerzenia jego zakresu.

Postulaty te mogą wywoływać kontrowersje, ale należy pamiętać o zmniejszeniu obciążeń administracyjnych jednostek, przy zachowaniu wiarygodnych i rzetelnych informacji generowanych ze sprawozdania z badania czy protokołu lustracyjnego z poszanowaniem interesu ich użytkowników.

Z powyższych rozważań wynika, że spółdzielnie mieszkaniowe niepodlegające obligatoryjnie badaniu sprawozdań finansowych dokonywałyby czynności lustracyjnych. Autorzy proponują, aby kierownictwo tych jednostek miało możliwość określenia, któremu badaniu decydują się poddać, tzn. lustracyjnemu czy rewizji finansowej. Te, które są badane obligatoryjnie lub dobrowolnie, mogłyby się posłkować tylko sprawozdaniem z badania biegłego rewidenta, który podczas badania uwiarygodnia rzetelność ujawnianych informacji. Wybierając ten sposób przeprowadzania badania, organizacja musiałaby podjąć formalną decyzję, że rezygnuje z czynności lustracyjnych na rzecz badania sprawozdania finansowego w trybie określonym w statucie, np. uchwałą zarządu. Niezależnie od tego, czy sprawozdanie finansowe podlegałoby badaniu czy też nie, odpowiedzialność za jego prawidłowość spoczywa na kierowniku jednostki badanej. Zdaniem autorów na ich podstawie można by opracować jednolitą procedurę badania i sprawozdanie z badania, które służyłoby pomocą użytkownikom wewnętrznym i zewnętrznym spółdzielni mieszkaniowej. Byłoby to szczególnie pomocne dla kierowników tych jednostek, które obecnie nie podlegają badaniu sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

Rozdział 4. Potrzeby informacyjne użytkowników sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowych a obecny zakres ujawnień

4.1. Ocena potrzeb informacyjnych w spółdzielniach mieszkaniowych

W celu oceny potrzeb informacyjnych interesariuszy spółdzielni mieszkaniowych została utworzona ankieta. Jej opracowanie poprzedził wywiad swobodny z czternastoma członkami zarządu różnych spółdzielni mieszkaniowych, który pozwolił sprecyzować zakres potrzeb informacyjnych innych odbiorców informacji płynących ze sprawozdań finansowych.

Ankieta skierowana do mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych, ich pracowników, członków walnego zgromadzenia, rady nadzorczej, zarządu, administracji, a także członków rady osiedla. Na samym wstępie zawarta jest informacja dotycząca celu przeprowadzanych badań. Przedstawiono również cel badania oraz opis sposobu wypełnienia ankiety.

Przeprowadzając ankietę, wykorzystano wiele kanałów komunikacji z użytkownikami sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej. Wśród metod można wymienić takie kanały, jak: kontakt osobisty w postaci wywiadu ankietowego i swobodnego, kontakt przez internet oraz kontakt telefoniczny. Prośba o wypełnienie ankiety została wysłana do 386 spółdzielni mieszkaniowych działających w różnych częściach Polski. Łącznie zebrano 241 ankiet.

Ankieta składała się z sześciu pytań.

1. Czy według Pana/Pani sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej jest jasne i czytelne?
TAK NIE
2. Czy korzysta Pan/Pani z danych zawartych w sprawozdaniu finansowym spółdzielni mieszkaniowej?
TAK NIE
3. Czy według Pana/Pani sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej zaspokaja potrzeby informacyjne mieszkańców spółdzielni?
TAK NIE

4. Jakie dane wynikowe według Pana/Pani powinny zostać wyszczególnione w rachunku zysków i strat spółdzielni mieszkaniowej? (można zaznaczyć 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 wymienić jakie:.....
5. Proszę dokończyć poniższe zdanie, zaznaczając właściwą odpowiedź.
Bilans spółdzielni mieszkaniowej:
- a) jest czytelny i zawiera komplet informacji;
 - b) powinien być sporządzany w uproszczonej formie i zawierać tylko składniki dotyczące spółdzielni mieszkaniowej;
 - c) nie zawiera szczegółowych danych, brakuje w nim informacji o (można zaznaczyć więcej niż jedną odpowiedź):
 - kwocie należności mieszkańców z tytułu czynszu;
 - kwocie należności od najemców lokali użytkowych;
 - wartości budynków mieszkalnych;
 - funduszach własnych;
 - zgromadzonych pieniądzech na remonty;
 - stanie kredytów mieszkaniowych;
 - wartości funduszu wkładów udziałowych;
 - wartości funduszu wkładów budowlanych z podziałem na poszczególne lokale użytkowe i zaliczki;
 - wartości oprogramowania komputerowego użytkowanego w spółdzielni;
 - wartości materiałów na potrzeby konserwacyjno-remontowe;
 - wartości funduszu wolnych środków obrotowych – z tytułu zbycia lokali mieszkalnych;
 - wartości funduszu świadczeń socjalnych;
 - wartości funduszu społeczno-wychowawczego;

- wartości należności (od innych jednostek);
 - inne – proszę wymienić jakie:.....
6. Proszę dokończyć poniższe zdanie, zaznaczając właściwą odpowiedź.
- Informacja dodatkowa spółdzielni mieszkaniowej:
- a) jest czytelna i zawiera komplet informacji;
 - b) powinna być sporządzana w uproszczonej formie i zawierać tylko składniki dotyczące spółdzielni mieszkaniowej;
 - c) nie zawiera kompletnych danych, brakuje w niej informacji oraz (można zaznaczyć więcej niż jedną odpowiedź):
 - dokładnej charakterystyki poszczególnych elementów bilansu;
 - dokładnej charakterystyki poszczególnych elementów rachunku zysków i strat;
 - zawiera jedynie powierzchowny opis struktury składników sprawozdania finansowego;
 - powinien istnieć obowiązek wykazywania wyników działalności dla każdej nieruchomości oddzielnie;
 - inne – proszę wymienić jakie:.....

Ankietowani, odpowiadając na pierwsze pytanie, które dotyczyło jasności i czytelności sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej, w większości zaznaczali, że rozumieją informacje w nim zawarte. Jednak znalazły się również osoby, które odpowiedziały przecząco – stanowiło to około 16% wszystkich ankietowanych.

Kolejne pytanie dotyczyło tego, czy ankietowany korzysta z danych zawartych w sprawozdaniu finansowym spółdzielni mieszkaniowej. Po badaniu okazało się, że większość pytanych osób nie użytkuje informacji zawartych w sprawozdaniu – tylko 36% z nich zaznaczyło odpowiedź twierdzącą. Można z tego wywnioskować, że dane zawarte w sprawozdaniu finansowym spółdzielni mieszkaniowej, owszem, są jasne i czytelne, ale mimo że użytkownicy rozumieją zapis tych danych w dokumencie, to nie są one przez nich wykorzystywane. Należałoby się w tym wypadku zastanowić, gdzie tkwi przyczyna takiego stanu rzeczy. Może jest to wina tego, że w sprawozdaniu finansowym sposób prezentowanych danych jest bardzo syntetyczny i nie zawiera on interesujących danych, które byłyby przydatne dla użytkownika spółdzielni? Można również przypuszczać, że dane te nie mają bezpośredniego związku z użytkownikami spółdzielni mieszkaniowej i informacje te są bardzo ogólne.

Pytanie trzecie dotyczyło zaspokajania potrzeb informacyjnych użytkowników sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej. Aż 67% pytanych osób odpowiedziało na to pytanie przecząco. Oznacza to, że sprawozdanie finansowe nie zaspokajało potrzeb informacyjnych ponad połowy ankietowanych. Ten fakt jest bardzo niepokojący i skłania do refleksji. Należy przy tym nadmienić, że ankietowani w sporej większości nie są zadowoleni z danych zawartych w sprawozdaniu finansowym spółdzielni mieszkaniowej. Przyczyn tego może być wiele. Według ankietowanych informacje te mogą być mało konkretne lub może być to spowodowane zbyt małą ilością prezentowanych danych, lub dane te mogą być zupełnie niezwiązane z potrzebami informacyjnymi użytkowników sprawozdania finansowego.

Następne pytanie dotyczyło danych zawartych w rachunku zysków i strat wykazywanym w sprawozdaniu finansowym spółdzielni mieszkaniowej. Ankietowanym najbardziej zależy na wykazywaniu w tym zestawieniu kosztów remontu – odpowiedź E zaznaczyło ponad 76% pytanych osób. Równie często wybieranymi odpowiedziami były: koszty zużytej wody oraz koszty zużytej energii cieplnej. Najrzadziej zaznaczane odpowiedzi to: przychody z najmu powierzchni pod działalność gospodarczą, a także przychody z tytułu odsetek od nieterminowego płacenia czynszu.

Pytanie piąte dotyczyło wartości informacyjnej bilansu. Ankietowani w tym pytaniu najczęściej wybierali odpowiedź C, co oznacza, iż aż 43% z nich było zgodnych, że bilans nie zawiera szczegółowych danych i że brakuje w nim informacji. Główną pozycją, której brakuje, są dane na temat zgromadzonych pieniędzy na remonty. Porównywalnie często ankietowani zaznaczali, że chcieliby, aby bilans zawierał informacje dotyczące wartości oprogramowania komputerowego użytkowanego w spółdzielni czy kwoty należności mieszkańców z tytułu czynszu. Tylko 26% ankietowanych zaznaczyło, że bilans jest dla nich czytelny i zrozumiały. Pozostała część pytanych osób stwierdziła, że bilans powinien być sporządzany w uproszczonej formie i zawierać tylko składniki dotyczące spółdzielni mieszkaniowej.

Ostatnie pytanie odnosiło się do jakości informacji płynącej z informacji dodatkowej. W tym przypadku również najczęściej zaznaczaną od-

powiedzią była odpowiedź C (aż 58% ankietowanych), która wskazywała, że informacja dodatkowa nie zawiera kompletnych danych. Według ankietowanych najbardziej brakuje informacji związanych z dokładną charakterystyką poszczególnych elementów sprawozdania – zarówno samego bilansu, jak i pozycji rachunku zysków i strat. Ciekawe jest to, że ankietowani równie często zaznaczali, iż powinien istnieć obowiązek wykazywania wyników działalności dla każdej nieruchomości oddzielnie. Tylko dla 16% pytanych informacja dodatkowa jest jasna i czytelna, a 36% ankietowanych twierdzi, że powinna być sporządzana w uproszczonej formie i zawierać tylko składniki dotyczące spółdzielni mieszkaniowej.

Wyniki przeprowadzonych badań wskazują, że wartość informacyjna sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowych jest znikoma dla jego odbiorców i da się zauważyć zapotrzebowanie na innego rodzaju informacje niż te, których obecnie dostarczają sporządzane sprawozdania finansowe. Wykazano, że dla użytkowników sprawozdań finansowych spółdzielni są one zrozumiałe i czytelne, ale brakuje w nich dokładniejszych danych. Według ankietowanych ani rachunek zysków i strat, ani bilans oraz informacja dodatkowa nie są kompletne. Te elementy sprawozdania finansowego powinny być rozszerzone o dodatkowe pozycje, które zapewniłyby dostateczne zaspokojenie potrzeb informacyjnych użytkowników sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej. Należy więc sądzić, że ankietowani, a co za tym idzie – interesariusze sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych, oczekują jasnej informacji o wynikach i kondycji finansowej spółdzielni. Pragnęliby poznać dokładny i szczegółowy obraz finansowy, a także chcieliby, aby sprawozdanie finansowe było dostosowane do specyfiki spółdzielni mieszkaniowych. Należy również dodać, że zdecydowana większość spółdzielni mieszkaniowych sporządzała dotychczas sprawozdania finansowe dla większych jednostek. Wynika to z tego, że wprowadzone uproszczenia dla małych spółdzielni mieszkaniowych i mikrospółdzielni zaczęły obowiązywać stosunkowo niedawno. W związku z tym, że decyzję o zastosowaniu uproszczeń w przypadku spółdzielni mieszkaniowych może podjąć tylko walne zgromadzenie, które odbywa się najczęściej raz w roku, bardzo mało spółdzielni mogło skorzystać z możliwości uproszczeń sprawozdań finansowych. Dlatego też ankietowani oceniali zakres informacyjny sprawozdań

finansowych większych spółdzielni mieszkaniowych. Na podstawie przeprowadzonego badania trudno jest określić, czy informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym małych spółdzielni mieszkaniowych i mikrospółdzielni byłyby wystarczające. Jednak odpowiedzi ankietowanych o potrzebach informacyjnych wskazują, że zakres informacyjny tych sprawozdań byłby zbyt wąski. Informacje zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym większych spółdzielni mieszkaniowych dla przeważającej liczby ankietowanych są w dużej części nieprzydatne do oceny funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych oraz brakuje w nim informacji, które byłyby im potrzebne. W szczególności ankietowani oczekiwali informacji na temat rentowności poszczególnych segmentów działalności w postaci gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej i finansowej, a w przypadku działalności finansowej oczekiwaliby informacji o przychodach pochodzących z odsetek za zwłokę i odsetek bankowych. W przypadku wyników działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi ankietowani oczekiwali wyników w podziale na poszczególne składniki czynszu. Propozycja, aby wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi „ukryć” w rozliczeniach międzyokresowych czynnych i biernych, a wynik z tego segmentu działalności w zaprezentować w wartości zerowej jest zatem zaprzeczeniem potrzeb informacyjnych odbiorców sprawozdań finansowych. Pomijając, że takie działanie jest niezgodne z ustawą o rachunkowości, to jeszcze zmniejsza ono jakość sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych. Przeprowadzone badanie wskazuje zatem, że wyeliminowanie ze sprawozdania finansowego części pozycji spowodowałoby zwiększenie jego czytelności dla przeciętnego użytkownika, a dodanie pozycji istotnych dla spółdzielni mieszkaniowych zwiększyłoby jego jakość informacyjną. Z badania można również wywnioskować, że w sprawozdaniu finansowym brakuje informacji na temat wyników ekonomicznych w podziale na poszczególne nieruchomości, które najczęściej stanowią wspólnoty mieszkaniowe¹³⁰ i powinny być rozliczane rozdzielnie. Choć prawdopodobnie większość spółdzielni prowadzi ewidencję umożliwiającą oddzielne rozliczanie wyników każdej nieruchomości, to nie ma obowiązku takiej prezentacji w sprawozdaniu

¹³⁰ Zgodnie z ustawą o własności lokali wspólnota powstaje z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu.

finansowym. Spółdzielnie mieszkaniowe mogą przedstawiać w sprawozdaniu finansowym wyniki każdej nieruchomości oddzielnie, jednak biorąc pod uwagę, że nie jest to obowiązkowe, należałoby sprawdzić, czy korzystają one z tej możliwości, czy też prezentują tylko obligatoryjny zakres informacji. Rozważania przeprowadzone w dalszej części pozwolą określić praktykę spółdzielni na tym polu. Pozwolą również stwierdzić, czy informacja prezentowana przez spółdzielnie w różnej formie spełnia oczekiwania jej odbiorców.

4.2. Zakres ujawnień danych finansowych i niefinansowych w praktyce gospodarczej – analiza przypadków

Spółdzielnie mieszkaniowe powinny udostępniać na swojej witrynie internetowej: statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni oraz protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe¹³¹. W celu zbadania zakresu ujawnień finansowych i niefinansowych w praktyce gospodarczej przeprowadzono badania, które polegały na określeniu zakresu informacji prezentowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe na stronach internetowych.

Badaniami objęto 289 spółdzielni mieszkaniowych, z których tylko 204 ma stronę internetową wyświetlaną w pierwszych 30 wynikach wyszukiwania Google. Stanowi to prawie 71% wszystkich jednostek objętych badaniami. Pozostałe 85 spółdzielni mieszkaniowych wchodzących w skład jednostek objętych badaniami nie ma takiej witryny internetowej. Najwięcej z badanych jednostek, bo aż 54, działa w województwie wielkopolskim, co stanowi 19% wszystkich spółdzielni mieszkaniowych objętych badaniem. Najmniej liczną grupą w badanej próbie były spółdzielnie mieszkaniowe funkcjonujące w województwie opolskim (por. ilustracja 12).

¹³¹ Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Określenie «powinny» sugeruje, że prezentacja tych danych nie jest obowiązkowa tylko należy do dobrych praktyk. Można domniemywać, że wolą ustawodawcy nie było wprowadzenie obligatoryjnego obowiązku prezentacji tych danych. Z drugiej strony należałoby rozważyć, czy wprowadzenie takiego obowiązku nie byłoby ograniczeniem wolności obrotu gospodarczego? Zdaniem autorów decyzję o funkcjonowaniu strony bądź jej braku powinna podejmować sama spółdzielnia. Spółdzielnia powinna decydować również o zakresie publikowanych informacji.



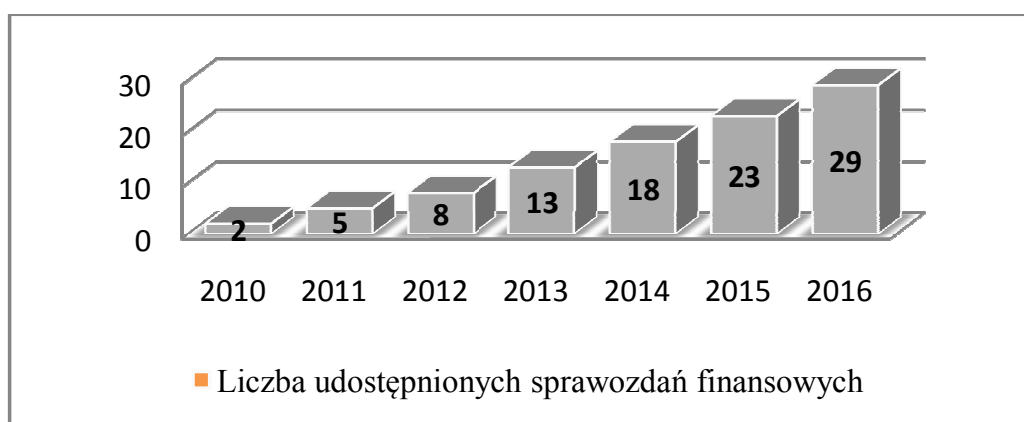
Ilustracja 12. Liczba spółdzielni mieszkaniowych objętych badaniami w podziale na województwa

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

W wyniku oceny zawartości informacyjnej witryn internetowych spółdzielni mieszkaniowych stwierdzono, że tylko część z nich publikuje dokumenty, które zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych powinny się znajdować na stronach internetowych. Z badanej grupy jedynie 178 jednostek ujawnia w Internecie statut spółdzielni, co stanowi tylko 87% spółdzielni mających witrynę internetową, a zaledwie 172 jednostki (84% jednostek objętych badaniem, mających witrynę internetową) udostępnia regulaminy. Stwierdzono również, że uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni prezentuje jeszcze mniejszy odsetek badanych jednostek, a mianowicie 65 z nich. Stwierdzono również, że tylko 36 spółdzielni mieszkaniowych z grupy objętej badaniem i mających stronę internetową prezentuje protokoły obrad swoich organów. Oznacza to, że spółdzielnie, które udostępniają uchwały, to około 32% badanych jednostek i 18% spółdzielni prezentujących protokoły. W badanej próbie najrzadziej udostępnianymi dokumentami są protokoły lustracji. Pośród badanych jednostek zaledwie 24 z nich publikuje je na stronach internetowych. Oznacza

to, że dostęp do tych materiałów umożliwia mniej niż 12% badanych jednostek.

Sprawozdania finansowe udostępnia na swoich stronach internetowych tylko 42 z badanych spółdzielni mieszkaniowych, czyli niecałe 21% jednostek objętych badaniem. Spółdzielnie te udostępniają sprawozdania z lat 2010–2016, co daje ich łączną liczbę wynoszącą 98. Jednak należy dodać, że stosunkowo mało spółdzielni mieszkaniowych prezentuje starsze sprawozdania finansowe, a najczęściej udostępniane są sprawozdania z roku poprzedzającego badanie (por. ilustracja 13).



Ilustracja 13. Liczba sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych z lat 2010–2016 udostępnionych na stronach internetowych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

Z przeprowadzonych badań wynika, że najczęściej prezentowanymi informacjami na stronach internetowych spółdzielni mieszkaniowych są statut i regulaminy, gdyż na swoich witrynach udostępnia je aż $\frac{4}{5}$ wszystkich spółdzielni objętych badaniem. Pozostałe informacje są prezentowane rzadziej. Niemal każda spółdzielnia mieszkaniowa umieszcza na swoich witrynach internetowych historię spółdzielni, dane kontaktowe, skład zarządu i rady nadzorczej oraz informacje o dyżurach rady nadzorczej i zarządu¹³², jednak informacje te nie stanowią elementu systemu informacyjnego rachunkowości i w związku z tym nie podlegały ocenie.

¹³² W trakcie zbierania materiałów do badań stwierdzono jednak, że godziny dyżurów członków rady nadzorczej nie są przestrzegane, dlatego na tej podstawie można domniemywać, że w przypadku przynajmniej części spółdzielni informacje te są fikcyjne.

Przeprowadzone badania pozwalają również stwierdzić, że tylko 2% wszystkich spółdzielni mieszkaniowych, których strony internetowe zostały objęte badaniem, udostępnia komplet danych. Wynika z tego, że zakres informacji finansowej prezentowany na stronach internetowych spółdzielni mieszkaniowych jest bardzo ograniczony i w związku z tym jedynym źródłem informacji finansowej o efektach działalności i kondycji spółdzielni jest sprawozdanie finansowe, które powinno dostarczać swoim odbiorcom wyczerpującej informacji finansowej, zgodnej z oczekiwaniami interesariuszy sprawozdania finansowego.

4.3. Zakres ujawnień w sprawozdaniach finansowych publikowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe

Sprawozdania finansowe spółdzielni mieszkaniowych, które zostały opublikowane na stronach internetowych, analizowano w dwóch grupach. Pierwszą stanowiły sprawozdania finansowe za lata 2010–2015, a drugą – sprawozdania finansowe za rok 2016. Podziału dokonano w celu sprawdzenia wpływu wejścia w życie stanowiska KSR. Analizowane sprawozdania finansowe za rok 2010 pochodzą z dwóch miast: Łodzi i Lublina. Sprawozdania za rok 2011 pochodzą z pięciu województw: wielkopolskiego, świętokrzyskiego, lubelskiego, pomorskiego oraz zachodniopomorskiego. Sprawozdania za rok 2012 oprócz wyżej wymienionych obszarów były sporządzone również przez spółdzielnie działające w województwach: dolnośląskim, małopolskim oraz mazowieckim. Analizowano także po 10 sprawozdań finansowych za lata 2013–2015 pochodzące ze wspomnianych rejonów oraz dodatkowo z województwa warmińsko-mazurskiego. W badaniu wstępnym sprawdzono zawartość udostępnionych sprawozdań finansowych pod względem elementów składowych. Weryfikowano, czy zawierają one trzy kluczowe elementy w postaci bilansu, rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej. Z przeprowadzonych analiz wynika, że tylko jedno z przebadanych sprawozdań finansowych nie zawiera rachunku zysków i strat. W sprawozdaniu tym zawarto jedynie informację dodatkową, bilans, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych. Pozostałe sprawozdania, które zostały poddane analizie, mają przynajmniej trzy obligatoryjne elementy.

W bilansach 53% analizowanych spółdzielni mieszkaniowych w pozycji A.I aktywów, czyli wartościach niematerialnych i prawnych, prezentowane są inne wartości niematerialne i prawne. W rzeczowych aktywach trwałych wszystkie z przebadanych jednostek prezentują środki trwałe, a w nich: grunty (prawo użytkowania wieczystego gruntu) oraz budynki, lokale, prawa do lokali oraz obiekty inżynierii lądowej i wodnej. 84% spółdzielni wykazuje inne środki trwałe, natomiast w 76% sprawozdań finansowych dane znajdują się również w pozycji „urządzenia techniczne i maszyny”. Znacznie mniej, bo tylko 47%, spółdzielni wykazuje środki transportu, a 42% – środki trwałe w budowie. W grupie środków trwałych najrzadziej prezentowano wartości niezerowe w pozycji „zaliczki na środki trwałe w budowie” – jedynie 4,7%. Trzeba również podkreślić, że w pozycji A.II aktywów bilansu w dwóch spośród analizowanych sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych z województwa mazowieckiego wydzielono pozycję „środki trwałe do wyodrębnienia”. W należnościach długoterminowych wartości niezerowe prezentowane były w 74% analizowanych spółdzielniach mieszkaniowych. W tej grupie najczęściej wykazywane są należności od pozostałych jednostek, ale tylko jedna spółdzielnia mieszkaniowa wykazała również dane w podkategorii „od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale”. Pozycję A.IV, czyli „wartości niezerowe” zaprezentowano w mniej więcej 50% analizowanych jednostek. Wyszczególniają one w tym miejscu zazwyczaj długoterminowe aktywa finansowe (42%) i odnoszą się do pozostałych jednostek. Dokładnie wykazywane są wartości dotyczące udziałów lub akcji oraz innych długoterminowych aktywów finansowych. Dwie jednostki w województwie warmińsko-mazurskim wykazały też nieruchomości w pozycji „inwestycje długoterminowe”. Ostatnią pozycję aktywów trwałych bilansu wykazuje tylko 30% jednostek. Najczęściej dane te dotyczą innych rozliczeń międzyokresowych, a w jednym przypadku – aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Co istotne, również w spółdzielni z województwa mazowieckiego wykazano pozycję „saldo Wn funduszu remontowego spłata długoterminowa”. W aktywach obrotowych najczęściej wykazywaną pozycją były należności krótkoterminowe, a w nich należności od pozostałych jednostek, które dotyczyły: dostaw i usług; podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych

oraz innych tytułów; należności dochodzonych na drodze sądowej oraz innych. Warto zaznaczyć, że w tej kategorii w dwóch spółdzielniach mieszkaniowych (jedna z województwa małopolskiego oraz jedna z województwa mazowieckiego) zaprezentowano informacje na temat należności z tytułu: opłat za lokale mieszkalne, opłat za lokale użytkowe i pozostałe oraz z tytułu mediów. Jest to istotne, gdyż są to bardzo ważne informacje dla użytkowników sprawozdań finansowych spółdzielni. Równie często co należności krótkoterminowe wykazywana jest pozycja B.II aktywów bilansu. Tutaj na ogół uwzględniana jest pozycja „krótkoterminowe aktywa finansowe”, a w niej: środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (aż 95% analizowanych jednostek wykazało te dane). Dotyczyły one głównie środków pieniężnych w kasie i na rachunkach, ale również innych środków pieniężnych. Jedna ze spółdzielni mieszkaniowych z województwa pomorskiego wykazała dane w innych aktywach pieniężnych. Natomiast najrzadziej w pozycji B.III można było uzyskać informacje dotyczące: krótkoterminowych aktywów finansowych, ale w jednostkach powiązanych (2,3%) były one związane z innymi papierami wartościowymi. W jednostkach pozostałych dane pochodziły z innych krótkoterminowych aktywów finansowych (11,6%). Wyszczególnienia w pozycji „inne inwestycje krótkoterminowe” pokazały tylko dwie jednostki. Często także dane były podawane w rozliczeniach międzyokresowych czynnych, w których wartości niezerowe prezentowało 98% badanych spółdzielni mieszkaniowych. Należy zauważyć, że niektóre jednostki wykazywały osobne wyszczególnienia do tej pozycji, a były nimi: rozliczenie wyniku GZM oraz inne rozliczenia międzyokresowe (7,1%), a także pozostałe krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, czynne rozliczenia międzyokresowe, saldo Wn funduszu remontowego, spłata krótkoterminowa i VAT podlegający odliczeniu (2,4%). Najrzadziej wykazywaną główną pozycją aktywów obrotowych są zapasy (63%). W tej pozycji prezentowano najczęściej materiały, rzadziej zaś zaliczki na dostawy i usługi oraz półprodukty i produkty w toku.

W pozycji A.I pasywów bilansu spółdzielni mieszkaniowych około 19% spółdzielni mieszkaniowych prezentuje: kapitał (fundusz) udziałowy, fundusz wkładów budowlanych oraz fundusz wkładów mieszkaniowych. W jednym sprawozdaniu finansowym wykazano również fundusz wkładów zaliczkowych. Te dane są bardzo istotne z punktu widzenia użytkowników

sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych, niestety w przeprowadzonych badaniach niecałe 20% jednostek stosuje taki podział, a reszta spółdzielni dokonuje innego podziału funduszy własnych, czyli zgodnego z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości. Oznacza to, że większość spółdzielni mieszkaniowych fundusz udziałowy nazywa funduszem podstawowym, który ma inną specyfikę niż fundusz udziałowy. Kolejną pozycję, czyli „kapitał (fundusz) zapasowy” wykazuje prawie 56% jednostek. W tym miejscu również niewielka część spółdzielni mieszkaniowych (34%) stosuje takie wyszczególnienia, jak: fundusz zasobowy (17%), fundusz zaliczek na wkłady budowlane (8,3%) oraz fundusz wkładów z przeszacowania (8,3%). Dane w pozycji A.III pasywów są wykazywane przez ponad połowę analizowanych spółdzielni mieszkaniowych. Natomiast pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe oraz zysk (stratę) z lat ubiegłych podaje 14% jednostek. W sporej części sprawozdań finansowych – prawie w 82% – wykazano zysk (stratę) netto. Z części B pasywów najczęściej można było uzyskać informację dotyczącą zobowiązań krótkoterminowych. Ta pozycja znajduje się w bilansach wszystkich analizowanych jednostek. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych wykazały tylko dwie spółdzielnie z województwa zachodniopomorskiego – dotyczyły one dostaw i usług, o okresie wymagalności do 12 miesięcy. Natomiast wszystkie spółdzielnie uwzględniły zobowiązania wobec pozostałych jednostek, a odnosiły się one najczęściej do dostaw i usług (93%), podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów (100%), a także innych zobowiązań krótkoterminowych. O wiele mniej jednostek wykazywało zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (37%), zaliczek otrzymanych na dostawy i usługi (28%) oraz wynagrodzeń (42%). Ważne jest to, że niektóre spółdzielnie wyszczególniły takie podkategorie, jak: zobowiązania wobec lokali mieszkalnych (4,7%), zobowiązania wobec lokali użytkowych (2,3%) i pozostałych oraz zobowiązania z tytułu mediów (2,3%). Informacje te można uzyskać w sprawozdaniach spółdzielni mieszkaniowych z województwa małopolskiego oraz mazowieckiego. Dane w pozycji „fundusze specjalne” pojawiły się w 95% spółdzielni. Niektóre z nich wyszczególniły odrębnie: ZFŚS¹³³ (15%), fundusz remontowy¹³⁴

¹³³ ZFŚS – Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

(15%) oraz fundusz społeczno-wychowawczy (2,3%). W dalszej części pozycja, w której spółdzielnie mieszkaniowe często wykazują dane, to „zobowiązania długoterminowe”, we wszystkich przypadkach dotyczące pozostałych jednostek. Zazwyczaj są to zobowiązania odnoszące się do kredytów i pożyczek (97%), innych zobowiązań finansowych (14%) oraz innych zobowiązań długoterminowych (11%). Równie często wykazywana jest pozycja B.IV pasywów (81%). W dwóch przypadkach wykazano w niej ujemną wartość firmy, a 97% jednostek uzupełniło dane w pozycji „inne rozliczenia międzyokresowe”. Należy podkreślić, że w 8,3% przypadków odrębnie wyszczególniono rozliczenie wyniku GZM oraz pozostałe rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe, a w 2,9% przypadków – nadwyżkę przychodów nad kosztami dotyczącą GZM, co można uznać za inaczej nazwaną, ale równoznaczną pozycję co rozliczenie wyniku GZM.

Rachunek zysków i strat tylko w jednym przypadku został sporządzony w wariantie kalkulacyjnym, pozostałe jednostki wybrały wariant porównawczy. W pozycji A rachunku zysków i strat wariantu porównawczego wszystkie spółdzielnie wykazały przychody netto ze sprzedaży produktów oraz zmianę stanu produktów, a niecałe 5% jednostek wyodrębniło osobno pozycje „zmiana GZM” oraz „zmiana pozostała”. Taki podział zastosowano w sprawozdaniach spółdzielni mieszkaniowych województwa mazowieckiego oraz świętokrzyskiego. Kolejno pozycja A.III („koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki”) została uzupełniona danymi przez 36,6% jednostek, z czego jedna z nich wykazała koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostek. Ostatnią pozycję części A rachunku zysków i strat wariantu porównawczego („przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów”) wykazało tylko 23% spółdzielni. Za ledwie 2,3% z badanych spółdzielni mieszkaniowych wyszczególnia odrębnie nadwyżkę roku ubiegłego na GZM (zwiększa przychody roku obro-

¹³⁴ Pozycja ta jest kluczowa dla spółdzielni mieszkaniowych. Wartość zerowa w funduszach specjalnych może sugerować, że spółdzielnia nie posiada żadnych środków na remonty zasobów mieszkaniowych, co jest niezwykle rzadką sytuacją. Tak wysoki odsetek sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych, które nie prezentują w tym miejscu wartości niezerowych, może oznaczać, że fundusz remontowy jest zawarty w innej części sprawozdania, co utrudnia ocenę ich kondycji i nie spełnia oczekiwań odbiorców informacji płynącej ze sprawozdań spółdzielni mieszkaniowych.

towego), a 12,2% nadwyżkę roku bieżącego na GZM (zmniejsza przychody roku obrotowego). W dalszej części pozycji B.I.–VII rachunku zysków i strat („koszty według rodzaju”) wykazują wszystkie analizowane spółdzielnie mieszkaniowe. Żadna z nich nie prezentuje danych dotyczących odrębnie wyszczególnionego podatku akcyzowego. Istotne jest to, że 4,9% sprawozdań finansowych zawiera w pozycji B.VII odrębne wyszczególnienie odpisów na fundusz remontowy. Taki podział stosują niektóre spółdzielnie w województwach mazowieckim i małopolskim. Ostatnią pozycją tej części rachunku zysków i strat jest „wartość sprzedanych towarów i materiałów”. Dane wyszczególniło w niej tylko 17% spółdzielni, a niektóre z nich podało również odrębnie: 2,4% wykazało niedobór roku ubiegłego na GZM (zwiększa koszty roku obrotowego), a 7,3% – niedobór roku bieżącego na GZM (zmniejsza koszty roku obrotowego). Zysk (stratę) ze sprzedaży wykazało 97,6% spółdzielni, co oznacza, że niewielka część jednostek podała w tej pozycji wartość zero. Wszystkie analizowane jednostki wykazały zarówno pozostałe przychody operacyjne, jak i pozostałe koszty operacyjne. W przychodach najczęściej wyszczególniane były inne przychody operacyjne (100%), jednak mniej spółdzielni (26,8%) wykazywało zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych. W pozostałych kosztach operacyjnych aktualizacja wartości aktywów niefinansowych była podawana w 7,3% przypadków, a inne koszty operacyjne wykazywały wszystkie jednostki. W działalności finansowej przychody finansowe osiągnęło 95% spółdzielni mieszkaniowych. Najczęściej jednostki wykazywały odsetki, jednak w niektórych przypadkach uwzględniały również aktualizację wartości aktywów finansowych (2,6%) oraz innych przychodów finansowych (12,8%). Natomiast koszty finansowe poniosło 86% spółdzielni – na ogół były to odsetki (91,9%), a w następnej kolejności inne koszty finansowe (27%) oraz aktualizacja wartości aktywów finansowych (2,7%). Podatek dochodowy wykazały wszystkie badane jednostki, ale podatek odroczony – tylko 2,4% z nich.

W kolejnym etapie badaniami objęto sprawozdania finansowe za rok 2016. W tym przypadku przeanalizowano 10 sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych, z których pięć pochodziło z tych samych spółdzielni, których sprawozdania za 2015 rok przebadano. Pozostałe pięć

jednostek pochodzi z województw: łódzkiego, śląskiego, podkarpackiego, dolnośląskiego oraz wielkopolskiego.

Bilanse wszystkich badanych spółdzielni mieszkaniowych za rok 2016 zawierają wartości niezerowe w aktywach trwałych. Najczęściej prezentowane są dane w pozycji A.II („rzeczowe aktywa trwałe”), które dotyczą środków trwałych – gruntów i budynków, lokali, praw do lokali oraz obiektów inżynierii lądowej i wodnej. Rzadziej w tej kategorii wykazywane są urządzenia techniczne i maszyny (90%) oraz inne środki trwałe (70%). Najrzadziej w tej pozycji występują wartości środków trwałych w budowie (50%), środków transportu (30%) oraz zaliczek na środki trwałe w budowie (10%). Należności długoterminowe wykazało siedem spółdzielni mieszkaniowych – wszystkie wartości dotyczyły należności od pozostałych jednostek. W 40% analizowanych sprawozdań finansowych zaprezentowano wartości niezerowe w pozycji A.I aktywów trwałych („wartości niematerialne i prawne”). Jednostki te pochodziły z województw: podkarpackiego, łódzkiego, mazowieckiego i świętokrzyskiego. Dane w tej części aktywów dotyczyły innych wartości niematerialnych i prawnych. Rzadziej, bo tylko w 30% spółdzielni występowały inwestycje długoterminowe (pozycja A.V aktywów). Były to jednostki z województw: dolnośląskiego, lubelskiego oraz warmińsko-mazurskiego. Dane w tej pozycji dotyczyły wyszczególnionych odrębnie: innych rozliczeń międzyokresowych, funduszu remontowego oraz pozycji Wn funduszu remontowego – spłaty długoterminowej. Najrzadziej, bo w przypadku tylko 20% analizowanych sprawozdań finansowych, wykazywano dane w inwestycjach długoterminowych. Zaprezentowane w tej części wartości odnosiły się zarówno nieruchomości (10%), jak i do długoterminowych aktywów finansowych w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale – udziały lub akcje (10%). W aktywach obrotowych najczęściej wykazywano należności krótkoterminowe, a dodatkowo 10% spółdzielni uwzględniło należności od powiązanych jednostek z tytułu dostaw i usług. Pozostała część spółdzielni wykazała wartości dotyczące należności od pozostałych jednostek: 90% – z tytułu dostaw i usług oraz z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych, następnie 60% należności dotyczyło należności dochodzonych na drodze sądowej, 20% – należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i z tytułu opłat za lokale użytkowe

i pozostałe, natomiast tylko jedna spółdzielnia – z województwa podkarpackiego (w badanej grupie jedna spółdzielnia stanowi 10%) wykazała odrębnie pozycje należności od osób uprawnionych, w których wyszczególniono należności od osób uprawnionych – GZM oraz należności od osób uprawnionych – lokale użytkowe. W pozycji B.III („inwestycje krótkoterminowe”) zaprezentowano wartości niezerowe we wszystkich badanych spółdzielniach mieszkaniowych, z czego tylko w jednym przypadku były to inwestycje w pozostałych jednostkach (inne krótkoterminowe aktywa finansowe), a w 90% badanych spółdzielni mieszkaniowych były to środki pieniężne i inne aktywa pieniężne – najczęściej środki pieniężne w kasie i na rachunkach, rzadziej inne środki pieniężne. Jedna ze spółdzielni mieszkaniowych wykazała także dane w wyszczególnieniu na „inne inwestycje krótkoterminowe”. W 90% przypadków analizowanych sprawozdań uzupełniana jest pozycja B.IV aktywów bilansu („krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”). Najczęściej wyszczególniano w niej rozliczenia międzyokresowe oraz niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (50%), następnie rozliczenia międzyokresowe – fundusz remontowy (40%), a najrzadziej – rozliczenie wyniku GZM, rozliczenia międzyokresowe kosztów, nadwyżkę kosztów nad przychodami nieruchomości oraz rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości saldo Wn (w jednym przypadku).

W pasywach bilansu za rok 2016 wszystkie badane spółdzielnie mieszkaniowe wykazały zysk (stratę) netto, a także kapitał (fundusz) własny. W pozycji A. pasywów („kapitał (fundusz) własny”) 80% jednostek wyodrębniło kapitał (fundusz) udziałowy oraz fundusz wkładów budowlanych, 60% – fundusz wkładów mieszkaniowych, a 10% – zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych. 50% jednostek wykazało również dane w pozycji „kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny”, a w jednym sprawozdaniu finansowym wyszczególniono w tej pozycji odrębnie dane z tytułu aktualizacji wyceny środków trwałych. W pozycji „fundusz zasobowy” wykazywano wartości na dwa różne sposoby: 50% jednostek wykazywało tę pozycję odrębnie, a 30% wszystkich przeanalizowanych spółdzielni lokowało ją w podkategorii pozycji A.II pasywów („kapitał (fundusz) zapasowy”). Jedna ze spółdzielni w pozycji „kapitał (fundusz) zapasowy” wykazała również dane dotyczące nadwyżki wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji).

W drugiej części pasywów („zobowiązania i rezerwy na zobowiązania”) najmniej, bo tylko 40%, spółdzielni mieszkaniowych prezentowało rezerwy na zobowiązania. W tej części wykazywano rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne oraz pozostałe rezerwy. W 80% badanych sprawozdań spółdzielni mieszkaniowych prezentowano zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek dotyczące kredytów i pożyczek (80%), innych zobowiązań długoterminowych (20%). W części B.III pasywów („zobowiązania krótkoterminowe”) prezentowano najczęściej: zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (60% wszystkich przebadanych jednostek), innych zobowiązań finansowych oraz zobowiązań wobec lokali mieszkalnych (20%), dostaw i usług (90%), zaliczek na dostawy i usługi, a także zobowiązań wobec lokali użytkowych i pozostałych zobowiązań z tytułu mediów (10%), podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych oraz innych zobowiązań krótkoterminowych (100%), jak również wynagrodzeń (50%). Jedna spółdzielnia mieszkaniowa z województwa podkarpackiego uwzględniła w tej części zobowiązania wobec osób uprawnionych, a w nich wyszczególniła: zobowiązania wobec osób uprawnionych – GZM, zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe, zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów oraz zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów. W zobowiązaniach krótkoterminowych wszystkie z przebadanych spółdzielni wykazały również fundusze specjalne, a w nich 40% jednostek – dane dotyczące ZFŚS, 60% – fundusz remontowy oraz 10% – inne fundusze specjalne. Kolejno rozliczenia międzyokresowe pojawiły się w 90% analizowanych sprawozdań. Dotyczyły one w 40% przypadków innych rozliczeń międzyokresowych oraz nadwyżki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a w 10% – rozliczeń wyniku GZM oraz nadwyżki przychodów nad kosztami dotyczącymi GZM oraz w 20% nadwyżki przychodów nad kosztami nieruchomości¹³⁵.

Wszystkie analizowane spółdzielnie mieszkaniowe sporządzały rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. W części A („przychody

¹³⁵ Różnorodne nazewnictwo może powodować, że wydaje się, iż w sprawozdaniach finansowych zaprezentowano różne informacje, podczas gdy w rzeczywistości prawdopodobnie w przypadku każdej spółdzielni mieszkaniowej przedstawiono jednolite dane w postaci nadwyżki przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Informacja ta jest prawidłowa, jednak w przypadku spółdzielni mieszkaniowych wymaga ustandaryzowania jej prezentacji, co jest bardzo ważnym argumentem przemawiającym za wprowadzeniem jednolitego wzoru sprawozdania finansowego dla spółdzielni mieszkaniowych.

netto ze sprzedaży”) wszystkie jednostki wykazują przychody netto ze sprzedaży produktów, a 70% z nich – odrębnie przychody z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości, a także przychody z działalności własnej. Tylko 60% spółdzielni wykazało zmianę stanu produktów, w tym jedna (z województwa małopolskiego) – oddzielnie nadwyżkę przychodów nad kosztami dotyczącymi GZM. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki oraz przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów zaprezentowało 40% spółdzielni mieszkaniowych. Wszystkie przeanalizowane jednostki wykazują koszty działalności operacyjnej, a dane w nich zawarte dotyczą w każdym przypadku amortyzacji, zużycia materiałów i energii, usług obcych, podatków i opłat, wynagrodzeń, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń oraz pozostałych kosztów. W pozostałych kosztach jedna ze spółdzielni mieszkaniowych (z Krakowa) wykazała odpis na fundusz remontowy. Wartość sprzedanych towarów i materiałów podaje 50% jednostek. Kolejno 30% spółdzielni wykazuje pozycję „razem koszty rodzajowe”, a następnie wyodrębnia koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz koszty z działalności pozostałej/własnej. W pozycji C rachunku zysków i strat („zysk (strata) ze sprzedaży”) wartości niezerowe prezentuje dziewięć z 10 badanych spółdzielni mieszkaniowych, a w przypadku jednej wynik ten wynosi zero. Kolejno 40% jednostek wykazuje odrębnie wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości oraz wynik na działalności pozostałej. Z badanej grupy spółdzielni mieszkaniowych tylko jedna spółdzielnia mieszkaniowa (10% badanej próby) rozdzieliła działalność operacyjną na tę z działalności GZM oraz na tę z działalności własnej. W pozostałych przychodach operacyjnych 50% jednostek wykazuje zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, a zdecydowana większość, bo aż 90%, wyodrębnia inne przychody operacyjne. Pozostałe koszty operacyjne przedstawiają wszystkie jednostki, a dane dotyczą głównie innych kosztów operacyjnych. 10% spółdzielni prezentuje również dane w aktualizacji wartości aktywów niefinansowych. Zysk (stratę) z działalności operacyjnej wykazują wszystkie jednostki. Tylko jedna z 10 badanych spółdzielni mieszkaniowych rozdziela działalność finansową na tę z działalności GZM oraz na tę z działalności własnej. Taki podział w działalności zarówno operacyjnej, jak i finansowej jest bardzo istotny z punktu widzenia użytkowników sprawozdań finansowych spółdzielni mieszka-

niowych. Są oni zainteresowani danymi dotyczącymi GZM, co wykazał wcześniej przeprowadzony wywiad ankietowy. Dane w działalności finansowej analizowanych sprawozdań dotyczą tylko odsetek. Przychody z tego tytułu wykazują wszystkie spółdzielnie, a koszty – 70% z nich. Kolejno tylko jedna spółdzielnia mieszkaniowa wyodrębniła nadwyżkę przychodów z roku ubiegłego oraz nadwyżkę kosztów roku ubiegłego. Dzieje się tak w spółdzielni mieszkaniowej z województwa wielkopolskiego. Kolejno wszystkie jednostki wykazują zysk (stratę) brutto, podatek dochodowy oraz zysk (stratę) netto. Wcześniej jednak 60% przebadanych jednostek wyodrębniło także nadwyżkę przychodów z roku bieżącego oraz nadwyżkę kosztów z roku bieżącego. Te dane wykazują spółdzielnie pochodzące z województw: podkarpackiego, dolnośląskiego, lubelskiego, łódzkiego, warmińsko-mazurskiego oraz wielkopolskiego. Należy w tym miejscu podkreślić to, że w pozostałych latach – czyli w okresie 2010–2015 – spółdzielnie nie wykazywały pozycji dotyczących nadwyżek roku bieżącego w żadnym ze zbadanych sprawozdań odnoszących się do tego okresu.

Reasumując, obserwacje, badania i znajdująca się powyżej charakterystyka sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych objętych analizą pozwala stwierdzić, że zestawienia te zawierają niewielką ilość danych. W niektórych pozycjach nie są prezentowane informacje o działalności spółdzielni¹³⁶. Z przeprowadzonego badania wynika, że spółdzielnie mieszkaniowe, sporządzając sprawozdania finansowe, wykazują tylko obligatoryjny zakres informacji. Jak pokazuje ankieta, powoduje to, że sprawozdania finansowe spółdzielni nie spełniają w pełni swojej funkcji informacyjnej. Oznacza to, że potrzeby użytkowników sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych nie są zaspokojone. Wejście w życie stanowiska KSR spowodowało niewielką zmianę w sposobie prezentacji wyniku finansowego, który bywa prezentowany z większą różnorodnością,

¹³⁶ Przykładowo, w aktywach bilansu żadna ze spółdzielni mieszkaniowych nie wykazuje danych w takich pozycjach, jak: koszty zakończonych prac rozwojowych czy wartość firmy lub zaliczki na wartości niematerialne i prawne. W drugiej części aktywów nie wykazano również danych w takich pozycjach, jak: produkty gotowe, towary, a także udziały (akcje) własne. W pasywach bilansu zgodnego z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości też znalazło się wiele niewykorzystanych pozycji. Przykładem są takie kategorie, jak: odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego czy zobowiązania wekslowe. W rachunku zysków i strat w żadnym przypadku z analizowanych spółdzielni nie wykazano wartości w takich pozycjach, jak: podatek akcyzowy, dotacje czy dywidendy i udziały w zyskach.

niż to było wcześniej. Niejasno określone zasady przedstawiania wyniku finansowego pochodzącego z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jego niezgodność z ustawą o rachunkowości i dowolność zastosowania stanowiska KSR spowodowały, że część spółdzielni mieszkaniowych odrzuciła zasady prezentacji wyniku finansowego pochodzącego z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie ze stanowiskiem, a część – choć zmieniła podejście do prezentacji wyniku finansowego, zrobiła to w tak różnorodny sposób, że obniżyła jakość informacyjną sprawozdania finansowego. Oznacza to, że wejście w życie stanowiska KSR wprowadziło szum informacyjny i negatywnie wpłynęło na jakość informacyjną sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych.

Rozdział 5. Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej uwzględniające potrzeby informacyjne odbiorców – propozycje zakresu ujawnień

5.1. Model bilansu jako kluczowego elementu sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej

Niepełna informacja zaprezentowana w sprawozdaniach finansowych spółdzielni mieszkaniowych powoduje, że istnieje potrzeba opracowania takiego sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowych, które zapewniłoby ich kompletny obraz finansowy. Powinien istnieć obowiązek wykazywania w takim sprawozdaniu wszystkich danych finansowych, które dotyczą spółdzielni oraz mają jasne i czytelne nazewnictwo, tak aby każdy użytkownik sprawozdania finansowego umiał korzystać z informacji w nim zawartych i prawidłowo te dane interpretować. Należałoby wprowadzić kolejny załącznik do ustawy, który określałby wymogi dotyczące sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej. Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej powinno zawierać bilans rozszerzony o niezbędne pozycje, równie szczegółowy rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, a także bardzo dokładną informację dodatkową. W sprawozdaniu finansowym powinny być pominięte informacje nieistotne dla spółdzielni mieszkaniowych. Taki układ mógłby zagwarantować zaspokojenie potrzeb informacyjnych użytkowników sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowych.

Zaproponowany bilans spółdzielni mieszkaniowych zawierałby podział na aktywa i pasywa, z czego aktywa byłyby podzielone na cztery główne pozycje oznaczone literami od A do D, a pasywa składałyby się z dwóch głównych kategorii: A i B. Aktywa trwałe (por. tabela 10) obejmowały cztery pozycje. Pierwsza z nich to wartości niematerialne i prawne, które mają następujące wyszczególnienia: wartość programów komputerowych, a co za tym idzie – niezbędnych licencji, oraz wartość oprogramowania komputerowego użytkowanego przez spółdzielnię mieszkaniową. W pozycji A.II powinny być zaprezentowane rzeczowe aktywa trwałe,

na które składają się oddzielnie grunty, budynki i lokale, sprzęt komputerowy, środki transportu, a także inne środki trwałe. Następnie powinny być przedstawione należności długoterminowe, które powinny uwzględniać rozliczenia z tytułu spłat kredytów czy odsetki. Wiersz A.IV powinny stanowić inwestycje długoterminowe z jednym wyszczególnieniem w postaci udzielonych pożyczek. Ostatnią pozycją aktywów trwałych powinny być długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, na które składałyby się: prace remontowe rozliczone w czasie, rezerwy na nagrody jubileuszowe, rezerwy na odprawy, a także prace montażowe.

Tabela 10. Bilans spółdzielni mieszkaniowych – aktywa trwałe

Pozycja	Wyszczególnienie
AKTYWA	
A	Aktywa trwałe
I	Wartości niematerialne i prawne - wartości oprogramowania komputerowego użytkowanego w spółdzielni - programy komputerowe - licencje na programy komputerowe
II	Rzeczowe aktywa trwałe: a) środki trwałe: - grunty (prawo użytkowania wieczystego gruntu) - budynki, lokale - sprzęt komputerowy - środki transportu - inne środki trwałe b) środki trwałe w budowie c) inne środki trwałe
III	Należności długoterminowe - rozliczenia z tytułu spłat kredytów - odsetki
IV	Inwestycje długoterminowe: - udzielone pożyczki
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe: - prace remontowe rozliczone w czasie - rezerwy na nagrody jubileuszowe - rezerwy na odprawy - prace montażowe (montaż modułów, tj. liczniki do pomiaru wody czy gazu)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

Aktywa obrotowe (por. tabela 11) powinny się składać z czterech wyszczególnionych wierszy, którymi są: zapasy, należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe. W pierwszej pozycji powinny się znajdować zapasy z wyszczególnieniem materiałów remontowych. Wiersz B.II powinien być rozszerzony o takie pozycje, jak: należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, należności od odbiorców z tytułu wynajmu lokali użytkowych, należności z tytu-

tu wywozu nieczystości, należności z tytułu innych opłat oraz należności krótkoterminowe od kontrahentów z tytułu usług czy reklamy. Inwestycje krótkoterminowe powinny się natomiast składać z udzielonych pożyczek, lokat i rozliczeń ze wspólnotami. Ostatnią pozycją aktywów obrotowych powinno być sześć wyszczególnionych wierszy: ubezpieczenie majątku spółdzielni, telefony, prenumeraty – w tym dostępy do programów, odsetki od lokaty oraz nadwyżki przychodów nad kosztami wszystkich składników czynszu, tj. zimna woda, ogrzewanie, eksploatacja czy podgrzanie wody. W ostatnim wierszu znalazłoby się miejsce na podsumowanie wszystkich wartości aktywów bilansu.

Tabela 11. Bilans spółdzielni mieszkaniowych – aktywa obrotowe

Pozycja	Wyszczególnienie
AKTYWA	
B	Aktywa obrotowe
I	Zapasy - materiały remontowe
II	Należności krótkoterminowe: - z tytułu opłat eksploatacyjnych - z tytułu wynajmu lokali użytkowych - opłaty z tytułu wywozu nieczystości - opłaty z innych tytułów - z tytułu usług
III	Inwestycje krótkoterminowe: - udzielone pożyczki - lokaty - rozliczenia ze wspólnotami
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - ubezpieczenie majątku spółdzielni - telefony - prenumeraty - odsetki od lokaty - nadwyżki przychodów nad kosztami zimnej wody - nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji - nadwyżki przychodów nad kosztami podgrzania wody - nadwyżki przychodów nad kosztami ogrzewania
AKTYWA RAZEM	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

W pierwszym głównym wierszu pasywów proponowanego bilansu powinien być zaprezentowany fundusz własny (por. tabela 12), składający się z siedmiu wyszczególnionych pozycji: fundusz udziałowy, fundusz zasobowy, fundusz wkładów mieszkaniowych, fundusz wkładów budowlanych oraz wynik z lat ubiegłych, wynik netto i odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna).

Tabela 12. Bilans spółdzielni mieszkaniowych – pasywa

Pozycja	Wyszczególnienie
	Pasywa
A	Fundusz własny
I	Fundusz udziałowy
II	Fundusz zasobowy
III	Fundusz wkładów mieszkaniowych
IV	Fundusz wkładów budowlanych
V	Wynik z lat ubiegłych
VI	Wynik netto
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

W punkcie B pasywów powinny być zaprezentowane zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w podziale na cztery pozycje (por. tabela 13). Wiersz B.I powinien zawierać wyszczególnione rezerwy na zobowiązania, na które powinny się składać: rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na świadczenia emerytalne i inne. Kolejną pozycją powinny być zobowiązania długoterminowe, które głównie uwzględniałyby zobowiązania z tytułu kredytów mieszkaniowych. Natomiast zobowiązania krótkoterminowe powinny stanowić kolejną pozycję, zawierającą uszczegółowienia w postaci: podatków i ceł, naliczonego lecz niewykorzystanego funduszu remontowego, a także z zobowiązań z tytułu: opłat eksploatacyjnych, ubezpieczeń mieszkań i spłaty kredytu. Ostatnim zamykającym punktem pasywów bilansu spółdzielni mieszkaniowych powinno być ich zsumowanie, czyli pasywa razem.

Tabela 13. Bilans spółdzielni mieszkaniowych – pasywa

Pozycja	Wyszczególnienie
	Pasywa
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania:
I	Rezerwy na zobowiązania: - rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne
II	Zobowiązania długoterminowe: - kredyty mieszkaniowe
III	Zobowiązania krótkoterminowe: - z tytułu opłat eksploatacyjnych - z tytułu ubezpieczeń mieszkań - z tytułu spłaty kredytu - fundusz remontowy - z tytułu podatków, ceł
IV	Rozliczenia międzyokresowe
	PASYWA RAZEM

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

Zastosowanie zaproponowanego modelu bilansu wymagałoby zmian legislacyjnych i wprowadzenia do ustawy o rachunkowości kolejnego załącznika określającego zakres informacyjny bilansu uwzględniającego specyfikę spółdzielni mieszkaniowych. Istnieje możliwość sporządzenia bilansu zgodnego z ustawą o rachunkowości, jednak jego zakres informacyjny byłby znacznie szerszy, niż wymagają tego odbiorcy sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowych. W takim przypadku do bilansu określonego w załącznikach do ustawy o rachunkowości konieczne byłoby dodanie informacji istotnych dla spółdzielni mieszkaniowych. W takim bilansie należałoby w szczególności dodać elementy kapitału (funduszu) własnego w postaci funduszu udziałowego, zasobowego oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Prezentacja i wycena tych elementów nie różniłaby się znacząco od zasad stosowanych przez inne jednostki. W takim bilansie należałoby również wyodrębnić zobowiązania charakterystyczne dla spółdzielni mieszkaniowych w podziale oczekiwanym przez użytkowników sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowej, np. zobowiązania krótkoterminowe: z tytułu opłat eksploatacyjnych, z tytułu ubezpieczeń mieszkań, z tytułu spłaty kredytu, funduszu remontowego, podatków i ceł. Zobowiązania te należałoby wyceniać analogicznie, jak w innych podmiotach. Składniki aktywów należałoby podawać z nie mniejszą dokładnością, niż to wynika z załączników do ustawy o rachunkowości, jednak w należnościach krótkoterminowych warto byłoby wyodrębnić należności z tytułu czynszu i należności powstałe z tytułu prowa-

dzenia działalności gospodarczej. W aktywach i pasywach rozliczenia międzyokresowe należałoby zaprezentować w podziale na składniki czynszu.

Największe kontrowersje budzi prezentacja funduszu remontowego, co potwierdza wydanie stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości. Choć stanowisko to nie jest zgodne z ustawą o rachunkowości i część rozwiązań w nim zawartych nie powinna być stosowana, to jednak sam fakt jego wydania pozwala stwierdzić, że konieczne są regulacje określające prezentację funduszu remontowego w bilansie.

Dla prezentacji funduszu remontowego w bilansie istotne jest to, że spółdzielnie mieszkaniowe mają obowiązek prowadzić jego ewidencję dla każdej nieruchomości¹³⁷ oddzielnie. Taka ewidencja powoduje, że w sytuacji gdy remonty zasobów mieszkaniowych spółdzielni mieszkaniowej są finansowane w całości z zaliczek wnoszonych przez mieszkańców, a wydatki są niższe niż naliczenia, stan funduszu remontowego jest dodatni i stanowi źródło finansowania środków naliczonych z przeznaczeniem na remont. Choć to częste zjawisko, bywa, że część lub całość remontów jest sfinansowana kredytem bankowym lub remont jednej nieruchomości jest finansowany przejściowo środkami zgromadzonymi przez inną nieruchomość¹³⁸. W takiej sytuacji wydatki poniesione na remont przewyższają naliczenia funduszu remontowego, co powoduje konieczność wykazania go w bilansie w odmienny sposób niż fundusz remontowy naliczony i niewydatkowany. Jeśli wydatki remontowe zostały w części sfinansowane kredytem bankowym, to powinny być one zaprezentowane jako zobowiązanie z tytułu kredytu bankowego i jednocześnie powinny zwiększać wartość środków trwałych lub być aktywowane jako czynne rozliczenia międzyokresowe. Choć decyzja o zaciągnięciu kredytu stanowi swego rodzaju

¹³⁷ Za nieruchomość w spółdzielni mieszkaniowej rozumiany jest budynek lub zespół budynków osadzonych na jednej działce, która ma odrębny numer ewidencyjny. W praktyce istnieją nieruchomości składające się z budynków, w których znajduje się często kilka tysięcy mieszkań, i nieruchomości składającej się z dwóch mieszkań. W większych spółdzielniach mieszkaniowych w ewidencji figuruje nawet kilkadziesiąt nieruchomości, z których każda musi posiadać odrębną ewidencję funduszy i ich wydatkowania.

¹³⁸ W spółdzielniach mieszkaniowych występują sytuacje, że w razie potrzeby na jedną z nieruchomości przeznaczają się więcej środków, niż to wynika z naliczeń, a w kolejnych latach planuje się remonty innych nieruchomości. W takim przypadku mamy do czynienia z formą pożyczki gotówki pomiędzy nieruchomościami. Występuje wtedy sytuacja nadwyżki naliczeń nad wydatkami w nieruchomości udzielającej pożyczki i ujemny poziom funduszu remontowego w nieruchomości, która z pożyczki korzysta.

zobowiązanie właściciela lokalu mieszkalnego (lub osoby posiadającej prawa do lokalu) do spłaty kredytu w formie wnoszonych „zaliczek” na fundusz remontowy w przyszłości, to jednak zobowiązanie to istnieje tak długo, jak długo posiada on prawa do lokalu. W momencie zbycia lokalu wygasa również zobowiązanie. Osoba nabywająca prawo do lokalu przejmuje zobowiązanie do jego spłaty w formie wpłat na fundusz remontowy. Zobowiązanie to jest ściśle związane z posiadaniem prawa do lokalu. Zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej istnieje do czasu jego spłaty, dlatego można uznać, że taki kredyt stanowi zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej księgowo będącej właścicielem lokalu. W przypadku finansowania części remontów kredytem bankowym trudno uznać za prawidłowe zaprezentowanie w bilansie funduszu remontowego w pełnej wysokości (dotychczasowe naliczenia powiększone o kredyt i pomniejszone o dotychczasowe wydatki). Nawet jeśli w kolejnym wierszu należne wpłaty na fundusz remontowy byłyby wykazane ze znakiem minus w wysokości kredytu, który musi zostać spłacony z wpłat członków wniesionych na fundusz remontowy, a ta sama kwota ze znakiem plus – jako zobowiązanie z tytułu kredytu długo- lub krótkoterminowego. Choć takie rozwiązanie pozornie mogłoby się wydawać prawidłowe, to nie można jednak zapominać, że zaciągnięty kredyt stanowi zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej wobec instytucji finansującej i jako takie powinno zostać wykazane, nie zaś jako zmniejszenie funduszu remontowego. Mimo że uproszczonym sposobem prezentacji takiego zdarzenia byłoby wykazanie salda funduszu remontowego w jednej kwocie¹³⁹, co najczęściej skutkowałoby prezentacją w wartości ze znakiem minus. Przy tym podejściu zobowiązanie wobec instytucji finansującej nie zostałoby uwzględnione. Takie rozwiązanie byłoby możliwe przy odrzuceniu przynajmniej dwóch elementarnych zasad rachunkowości – współmierności przychodów i kosztów oraz zakazu kompensat. Zachowując obie zasady, należałoby aktywować poniesione koszty na remont zasobów mieszkaniowych przewyższające stan naliczonego funduszu remontowego i wykazać je jako rozliczenia międzyokresowe czynne. Aby jednak było to możliwe, należy go uznać za fundusz specjalny lub rozliczenie międzyokresowe bierne. Określając miejsce prezentacji funduszu remontowego, należałoby się oprzeć na definicjach zawartych

¹³⁹ Czyli naliczeń pomniejszonych o wydatki, również te sfinansowane kredytem.

w ustawie o rachunkowości określającej zasady sporządzania sprawozdań finansowych, w tym również sprawozdań spółdzielni mieszkaniowych. Ustawa o rachunkowości nie definiuje wprost funduszu własnego, ale jedynie określa, że fundusze „własne ujmują się w księgach rachunkowych z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa, postanowieniami statutu lub umowy o utworzeniu jednostki”¹⁴⁰. Zwyczajowo jednak fundusz własny jest traktowany jako część źródeł finansowania spółdzielni, który został wniesiony przez właścicieli lub wypracowany przez jednostkę w poprzednich okresach. Wpłatami na fundusz remontowy nie są obciążani wyłącznie członkowie spółdzielni, gdyż „obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali”¹⁴¹. Naliczenia funduszu remontowego nie spełniają warunku wpłat przez właścicieli. Należy również zauważyć, że naliczenia na remonty i modernizacje mają wskazany określony termin, zgodny z zaplanowanymi zadaniami remontowymi. Równocześnie naliczenie funduszu remontowego stanowi „wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów jednostki”¹⁴². Zgodnie z zapisami ustawy o rachunkowości fundusz remontowy stanowi klasyczny przykład zobowiązania spółdzielni i powinien zostać zaprezentowany w bilansie jako „inne fundusze tworzone na podstawie odrębnych przepisów, niezaliczone do kapitałów (funduszy) własnych”¹⁴³.

Analiza możliwych rozwiązań prowadzi do wniosku, że naliczony i jeszcze niewydatkowany fundusz remontowy w spółdzielniach mieszkaniowych powinien być prezentowany jako fundusz specjalny, który został zarezerwowany przez jednostkę na ściśle określone cele. Choć fundusze specjalne uwzględnione w bilansie najczęściej są traktowane jako zobowiązania krótkoterminowe, to w przypadku zgromadzenia środków na funduszu remontowym, którego wydatkowanie jest planowane za kilka lat, można je zaprezentować jako zobowiązanie długoterminowe, czyli

¹⁴⁰ Art. 36 ustawy o rachunkowości.

¹⁴¹ Art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

¹⁴² Art. 3 ust. 1 pkt 20 ustawy o rachunkowości.

¹⁴³ Art. 46 ust. 2 pkt 4 ustawy o rachunkowości.

fundusz specjalny długoterminowy, jako składnik zobowiązań długoterminowych lub, podobnie, jak to się dzieje w przypadku zobowiązań z tytułu dostaw i usług, w zobowiązaniach krótkoterminowych jako wyodrębniony składnik funduszy specjalnych (w tym: długoterminowe i krótkoterminowe).

5.2. Rachunek zysków i strat spółdzielni mieszkaniowej jako źródło informacji o efektywności zarządu

Pierwsza prezentowana część rachunku zysków i strat powinna dotyczyć działalności operacyjnej (por. tabela 14). W pozycji A powinny być zaprezentowane przychody GZM (gospodarki zasobami mieszkaniowymi), w których w przypadku spółdzielni mieszkaniowej należałoby wykazać całkowitą kwotę dotyczącą przychodów związanych ze składnikami czynszu. W rozwinięciu tego punktu znalazłyby się przychody za: zimną wodę, eksploatację, podgrzewanie wody, gaz, ogrzewanie, fundusz remontowy oraz inne składniki czynszu. Każdy z nich byłby wykazywany w oddzielnej pozycji. W pozycji A.I byłyby uwzględnione przychody z tytułu zużycia zimnej wody na podstawie liczników założonych w lokalach mieszkalnych. Kolejno w pozycji A.II – przychody za eksploatację, następnie w A.III – przychody za podgrzanie wody, a w A.IV – przychody za zużycie gazu, mierzone na podstawie liczników lub ryczałtu. Ostatnim rozszerzonym wierszem byłyby przychody za ogrzewanie (ujęte w punkcie A.V). Kolejno w rachunku zysków i strat znalazłaby się pozycja B – koszty GZM. W przedstawionej propozycji rachunku zysków i strat spółdzielni mieszkaniowej wiersz ten również zostałby rozszerzony o następujące pozycje: koszty zimnej wody, koszty zużytej energii cieplnej, koszty wywozu odpadów komunalnych, koszty remontów oraz pozostałe koszty GZM. Ostatni wiersz to C (wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi), w którym powinien być wykazywany wynik rozumiany jako różnica między punktem A, czyli przychodami, a wierszem B, czyli kosztami związanymi z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Tabela 14. Rachunek zysków i strat spółdzielni mieszkaniowych – gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Pozycja	Wyszczególnienie
A	Przychody GZM
I	Przychody za zimną wodę
II	Przychody za eksploatację
III	Przychody za podgrzanie wody
IV	Przychody za gaz
V	Przychody za ogrzewanie
VI	Fundusz remontowy
VII	Przychody za wywóz odpadów komunalnych
B	Koszty GZM
I	Koszty zimnej wody
II	Koszty eksploatacji
III	Koszty podgrzania wody
IV	Koszty zużycia gazu
V	Koszty zużytej energii cieplnej
VI	Koszty remontów
VII	Koszt wywozu odpadów komunalnych
VIII	Pozostałe koszty rodzajowe GZM
C	Wynik GZM (A-B)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

Kolejna część proponowanego rachunku zysków i strat spółdzielni mieszkaniowych powinna być w sposób pośredni związana z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i działalnością gospodarczą (por. tabela 15).

Tabela 15. Rachunek zysków i strat spółdzielni mieszkaniowych – działalność gospodarcza

Pozycja	Wyszczególnienie
D	Przychody z działalności gospodarczej i finansowej
I	- w tym z GZM
II	Przychody finansowe - w tym przychody z tytułu odsetek z tytułu nieterminowego płacenia czynszu
E	Koszty działalności gospodarczej i finansowej
I	- w tym z GZM
F	Wynik działalności gospodarczej i finansowej (C+D-E)
G	Podatek dochodowy
H	Różnica między przychodami i kosztami GZM
I	Wynik netto

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

W działalności gospodarczej powinny być wykazywane przychody i koszty dotyczące zdarzeń, które najczęściej zalicza się do tych następujących poza GZM. Należałoby jednak w przychodach finansowych, które byłyby wyszczególnione w punkcie D.II, uwzględnić odsetki z tytułu nieterminowego płacenia czynszu. Wynikiem działalności gospodarczej po-

winna być suma wiersza C dotyczącego wyniku GZM z wierszem D, czyli przychodami działalności gospodarczej. Od tej sumy należałoby jeszcze odjąć koszty działalności gospodarczej. W pozycji G powinno się wykazywać podatek dochodowy. Kolejno w wierszu I winna być zaprezentowana różnica między przychodami a kosztami dotyczącymi gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które nie mają wpływu na wielkość podatku dochodowego. Ostatnią pozycją rachunku zysków i strat powinien być wynik netto obliczany jako różnica między wierszami F, G oraz H.

Aby możliwe było sporządzanie rachunku zysków i strat w zaproponowanym układzie, konieczne byłyby zmiany legislacyjne w ustawie o rachunkowości. Nawet jeśli zaproponowany rachunek zysków i strat spełnia oczekiwania użytkowników sprawozdania finansowego, to jego układ nie zawiera części wymaganych pozycji. Aby osiągnąć kompromis i dostarczyć interesariuszom sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej wymaganej przez nich informacji finansowej, konieczne byłoby sporządzanie rachunku zysków i strat w nieco innym układzie. W wariantcie porównawczym rachunek zysków i strat powinien zawierać wyszczególnione koszty rodzajowe, lecz powinna być w nim wyodrębniona działalność GZM i poza GZM (por. tabela 16).

Tabela 16. Rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym

Wyszczególnienie	
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi
I.	Przychody netto z gospodarki zasobami mieszkaniowymi
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów
B.	Koszty działalności operacyjnej
I.	Amortyzacja
II.	Zużycie materiałów i energii
III.	Usługi obce
IV.	Podatki i opłaty, w tym:
	- podatek akcyzowy
V.	Wynagrodzenia
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe
	Razem koszty rodzajowe, w tym:
a.	z gospodarki zasobami mieszkaniowymi
b.	spoza gospodarki zasobami mieszkaniowymi
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów
C.	Wynik ze sprzedaży (A-B)
D.	Pozostałe przychody operacyjne
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych
II.	Dotacje
III.	Inne przychody operacyjne
E.	Pozostałe koszty operacyjne
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych
III.	Inne koszty operacyjne
F.	Wynik z działalności operacyjnej (C+D-E)
G.	Przychody finansowe
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:
	- od jednostek powiązanych
II.	Odsetki, w tym:
	- od jednostek powiązanych
III.	Zysk ze zbycia inwestycji
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji
V.	Inne
H.	Koszty finansowe
I.	Odsetki, w tym:
	- dla jednostek powiązanych
II.	Strata ze zbycia inwestycji
III.	Aktualizacja wartości inwestycji
I.	Wynik brutto (F+G-H)
J.	Podatek dochodowy
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)
L.	Wynik netto (I-J-K)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustawy o rachunkowości.

W wariancie kalkulacyjnym rachunku zysków i strat spółdzielni mieszkaniowej (por. tabela 17) w przychodach podstawowej działalności

operacyjnej należy podać rozdzielnie przychody z GZM i poza GZM. Analogicznie należy zaprezentować koszty podstawowej działalności operacyjnej, a różnica stanowi w każdym przypadku wynik z podstawowej działalności operacyjnej.

Tabela 17. Rachunek zysków i strat w wariancie kalkulacyjnym

Wyszczególnienie	
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:
	I. Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi
	II. Przychody netto ze sprzedaży produktów poza GZM
	III. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów poza GZM
B.	Koszt gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:
	I. Koszt gospodarki zasobami mieszkaniowymi
	II. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów poza GZM
	III. Wartość sprzedanych towarów i materiałów poza GZM
C.	Wynik brutto ze sprzedaży (A-B)
D.	Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (A-I-BI)
E.	Wynik ze sprzedaży z poza GZM (AII+AIII-BII-BIII)
F.	Koszty sprzedaży poza GZM
G.	Koszty ogólnego zarządu poza GZM
H.	Wynik ze sprzedaży (C-F-G)
I.	Pozostałe przychody operacyjne
	I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych
	II. Dotacje
	III. Inne przychody operacyjne
J.	Pozostałe koszty operacyjne
	I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych
	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych
	III. Inne koszty operacyjne
K.	Wynik z działalności operacyjnej (H+I-J)
L.	Przychody finansowe
	I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:
	- od jednostek powiązanych
	II. Odsetki, w tym:
	- od jednostek powiązanych
	III. Zysk ze zbycia inwestycji
	IV. Aktualizacja wartości inwestycji
	V. Inne
M.	Koszty finansowe
	I. Odsetki, w tym:
	- dla jednostek powiązanych
	II. Strata ze zbycia inwestycji
	III. Aktualizacja wartości inwestycji
N.	Wynik brutto (K+L-M)
O.	Podatek dochodowy
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)
R.	Wynik netto (N-O-P)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustawy o rachunkowości

W rachunku zysków i strat spółdzielni mieszkaniowej w wariancie kalkulacyjnym koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu powinny doty-

czyć jedynie działalności niezwiązanej z GZM, gdyż te elementy w części odnoszącej się do GZM powinny obciążać koszty z tytułu eksploatacji.

W obu wariantach rachunków zysków i strat spółdzielni mieszkaniowych w pozostałej działalności operacyjnej powinny być prezentowane wyniki zdarzeń analogiczne do zdarzeń, które prezentują pozostałe jednostki. W działalności finansowej istnieje możliwość wyodrębnienia przychodów i kosztów związanych z GZM oraz niezwiązanych z GZM. W przychodach finansowych dotyczących GZM możliwe byłoby prezentowanie odsetek z tytułu nieterminowego opłacania czynszu, a w przychodach niezwiązanych z GZM oprócz przychodów z tytułu odsetek od środków zgromadzonych na rachunkach bankowych i lokatach – również innych zdarzeń, analogicznie jak w innych jednostkach.

5.3. Informacja dodatkowa jako uzupełnienie informacji o funkcjonowaniu i kondycji spółdzielni mieszkaniowej

Kolejnym elementem proponowanego sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowych jest informacja dodatkowa. Powinna ona zawierać opis przyjętej polityki rachunkowości, a także pozostałe informacje objaśniające, które wynikają z wymogów ustawy o rachunkowości dla jednostek określonej wielkości (mikro, małe i pozostałe). Informacje te powinny być uzupełnione o dane charakterystyczne dla spółdzielni mieszkaniowych, których potrzeba ujawnień wynika z potrzeb informacyjnych użytkowników sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych. W szczególności powinny to być informacje na temat wyników poszczególnych składników czynszu w rozbiciu na wszystkie odrębne nieruchomości, stan funduszu remontowego naliczonego i niewykorzystanego w poszczególnych nieruchomościach, kwoty wydatków remontowych w podziale na nieruchomości i poszczególne zadania remontowe. Taka informacja powinna również zawierać stan rozliczeń międzyokresowych oddzielnie dla wszystkich nieruchomości oraz w takim samym podziale wyniki z działalności gospodarczej i finansowej. Specyfika spółdzielni mieszkaniowych powoduje również, że bardzo istotną informacją jest podział należności z tytułu czynszu na poszczególne nieruchomości wraz z ich wiekowaniem. Oprócz danych wymienionych wcześniej, bez względu na ich

wielkość, w informacji dodatkowej spółdzielni mieszkaniowej powinny się jeszcze znaleźć następujące elementy:

- informacja o przeciętnym zatrudnieniu w roku obrotowym;
- kwoty zaliczek i pożyczek udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii;
- informacja o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, lecz nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym, oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;
- przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy jednostki, a także przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;
- informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Powinien ponadto istnieć obowiązek bardzo szczegółowego opisu zarówno bilansu, jak i rachunku zysków i strat. Każdy wiersz tych elementów powinien być dokładnie opisany, a zarazem czytelny dla użytkownika sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowych. Należy przyjąć, że tak zaprezentowane sprawozdanie finansowe spełniałoby potrzeby informacyjne użytkowników sprawozdania spółdzielni mieszkaniowych. Interesariusze, mając tak szeroko rozbudowane i podporządkowane pod potrzeby spółdzielni sprawozdanie, powinni bardzo łatwo wyczytać z niego niezbędne dla siebie informacje. Dlatego należałoby się zastanowić nad wprowadzeniem jednolitych zasad sporządzania sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowych. Zestawienie zmian w kapitałach (funduszach) własnych i rachunek przepływów pieniężnych można byłoby sporządzać w układzie określonym w ustawie o rachunkowości i przy za-

stosowaniu analogicznych zasad jak w przypadku innych jednostek. W związku z tym w dalszym opisie te elementy zostają pominięte.

Należy również dodać, że spółdzielnie mieszkaniowe mają obowiązek sporządzania sprawozdania z działalności, którego zakres informacyjny powinien być dostosowany do specyfiki spółdzielni mieszkaniowych. Jednak w związku z tym, że nie stanowi ono elementu sprawozdania finansowego, jego zakres informacyjny powinien zostać scharakteryzowany w odrębnym opracowaniu.

Zakończenie

Sprawozdania finansowe spółdzielni mieszkaniowej mogą stanowić ważny element oceny ich kondycji ekonomicznej, jednak specyfika tych podmiotów gospodarczych powoduje, że zakres informacyjny sprawozdań finansowych wymagany przez ustawę o rachunkowości nie jest zgodny z potrzebami interesariuszy. Dotychczasowy zakres informacyjny sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych jest zgodny z potrzebami odbiorców informacji finansowej dotyczącej przedsiębiorstw. Wynika to z tego, że celem przedsiębiorstwa jest osiągnięcie zysku, natomiast spółdzielnia mieszkaniowa nie może osiągać zysku kosztem swoich członków. Metody prezentacji wartości ekonomicznych w sprawozdaniu finansowym i interes właścicieli¹⁴⁴ powodują, że wnioski płynące z oceny sprawozdań finansowych w obu przypadkach są często odmienne. Różny jest również zakres analizy, co oznacza, że ocenie powinny podlegać odmienne wartości ekonomiczne zawarte w sprawozdaniu finansowym lub powinny być one interpretowane inaczej niż w przypadku przedsiębiorstw. Za najistotniejsze zjawisko występujące w spółdzielniach mieszkaniowych, które może prowadzić do błędnej oceny ich sytuacji, należy uznać wyłączenie odrębnej własności powodujące obniżenie wartości bilansowej składników majątku długoterminowego i funduszu zasobowego. Ważne jest również występowanie należności długoterminowych w spółdzielniach mieszkaniowych, które stanowią lustrzane odbicie zobowiązań mieszkańców z tytułu finansowania zasobów mieszkaniowych. W przypadku rachunku zysków i strat główną różnicą jest „dbałość” spółdzielni mieszkaniowej o uzyskanie zerowego wyniku finansowego z podstawowej działalności operacyjnej i prezentowanie uzyskanego wyniku jako składnika rozliczeń międzyokresowych, podczas gdy w przedsiębiorstwach najwyższy wynik w tym segmencie jest priorytetowy w ocenie zarządu.

Z powodu niejasności i różnej interpretacji przepisów dotyczących spółdzielni mieszkaniowych konieczne staje się opracowanie regulacji

¹⁴⁴ Dla właścicieli przedsiębiorstwa interesem jest wzrost jego wartości i dostarczanie przez nie korzyści ekonomicznych. Dla właścicieli spółdzielni mieszkaniowej interesem jest utrzymanie zasobów mieszkaniowych przy jak najniższych kosztach.

szczegółowych dla spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zasad sporządzania sprawozdania finansowego, co pozwoliłoby na porównanie efektywności funkcjonowania różnych spółdzielni mieszkaniowych. Zastosowanie rozwiązań zaprezentowanych w monografii mogłoby poprawić jakość informacji płynącej ze sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych i w większym stopniu zaspokoić potrzeby informacyjne interesariuszy spółdzielni mieszkaniowych. Choć zastosowanie części propozycji wymagałoby zmian legislacyjnych, autorzy mają nadzieję, że staną się one wstępem do dyskusji o zakresie informacyjnym prezentowanym w sprawozdaniu finansowym spółdzielni mieszkaniowej. Propozycja połączenia lustracji i badania przez biegłego rewidenta mogłaby zmniejszyć koszty funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej i jednocześnie zwiększyć efektywność audytu spółdzielni.

Spis literatury

Adamczyk I., Kryszewska E., Przybylska M., *Gospodarka mieszkaniowa w 2013 roku: informacje i opracowania statystyczne*, Warszawa 2014.

Dobija D., *Audyt finansowy we współczesnych systemach społecznych. Funkcje i praktyka*, Wolters Kluwer, Warszawa 2014.

Drozd-Jaśniewicz I., *Badanie lustracyjne spółdzielni mieszkaniowej w teorii i praktyce*, Wydawnictwo Spółdzielcze Sp. z o.o., Warszawa 2013.

Drozd-Jaśniewicz D., Witkowski W., *Metody i technika pracy lustracyjnej*, Spółdzielczy Związek Rewizyjny Wspólnota Pracy, Warszawa 2007.

Dworniak J., Pietrzak M., *Spółdzielczość mleczarska – specyfika ekonomiczna i rola rewizji finansowej w nadzorze korporacyjnym*, „Studia Prawno-Ekonomiczne”, 2014, t. 91, nr 2, s. 53–71.

Dziennik Urzędowy Ministra Finansów z dnia 1 grudnia 2015 r. poz. 81.

Encyklopedia PWN, encyklopedia.pwn.pl [dostęp: 28.08.2017].

Encyklopedia powszechna PWN, t. 4, PWN, Warszawa 1978.

Gabrusewicz W. (red.), *Audyt sprawozdań finansowych. Teoria i praktyka*, PWE, Warszawa 2014.

Gabrusewicz T., Marchewka-Bartkowiak K., Wiśniewski M. (red.), *Rachunkowość, finanse, audyt i kontrola. Studium przypadków sektora publicznego i prywatnego*, CeDeWu Sp. z o.o., Warszawa 2013.

Griffin R.W., *Podstawy zarządzania organizacjami*, tłum. M. Rusiński, PWN, Warszawa 1988.

[https://pl.wikipedia.org/wiki/Modernizacja_\(technika\)](https://pl.wikipedia.org/wiki/Modernizacja_(technika)) [dostęp: 12.06.2017].

Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych z dnia 1 lipca 2010 r. zatwierdzona uchwałą nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej.

Instrukcja w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w jednostkach organizacyjnych spółdzielczości mieszkaniowej, zatwierdzona uchwałą Zarządu Związku z dnia 11 stycznia 2011 r.

Interpretacja ogólna nr DD6/8213/11/KWW/07/MB7/82 Ministra Finansów z dnia 5 marca 2008 r.

Jędrzejewski S., *Mała i mikro spółdzielnia mieszkaniowa na gruncie uproszczeń w prawie bilansowym i stanowiska Krajowego Komitetu Standardów Rachunkowości*, „Przedsiębiorczość i Zarządzanie”, 2015, t. 16, nr 8, cz. 2, s. 59–68.

Jędrzejewski S., *Rachunek zysków i strat oraz ustalanie wyniku finansowego w spółdzielniach mieszkaniowych – praktyczny aspekt rachunku wyników w spółdzielniach mieszkaniowych*, „Biuletyn Głównego Księgowego”, nr 6 (174), 15.03.2013.

Jędrzejewski S., *Wynik finansowy spółdzielni mieszkaniowej w ujęciu podatkowym i bilansowym*, „Przedsiębiorczość i Zarządzanie”, 2015, t. 16, nr 8, cz. 1, s. 107–118.

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

Kodeks Etyki Lustratora, załącznik nr 1 do uchwały ZOK RS nr 10/2010 z dnia 1 lipca 2010 r.

Kodeks IFAC – Zasady etyki zawodowej biegłych rewidentów powołane uchwałą nr 4249/60/2011 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 13 czerwca 2011 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów.

Krajowy Standard Rewizji Finansowej 200. Ogólne cele niezależnego biegłego rewidenta oraz przeprowadzanie badania zgodnie z międzynarodowymi standardami badania.

Krzywda D., *Sprawozdanie finansowe jako produkt rachunkowości jednostki gospodarczej*, „Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Bochni. Folia Oeconomica Bochniensa”, nr 1, Wydawnictwo WSE w Bochni, Bochnia 2003, s. 38–64.

Lech M., *Jak prawidłowo sporządzić dokumentację badania sprawozdania finansowego zgodnie z postanowieniami wybranych MSRF*, Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr sp. z o.o., Gdańsk 2013.

Marzec J., Śliwa J., *Audyt finansowy w przedsiębiorstwach i projekcje ich gospodarki finansowej*, Difin, Warszawa 2016.

Marzec J., Śliwa J., *Badanie sprawozdań finansowych przedsiębiorstw i ocena ich zdolności do rozwoju*, Difin, Warszawa 2016.

Marzec J., Śliwa J., *Procedury i dokumentacja badania sprawozdań finansowych jednostek gospodarczych. Studium przypadku*, Wydawnictwo Naukowe Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2012.

Nowak A., *Modele badania sprawozdań finansowych przedsiębiorstwa*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2013.

Nowy zawód regulowany – lustrator spółdzielni, kancelaria-wolinska.com.pl/artykuly/lustrator.pdf [dostęp: 10.07.2017].

Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 września 2009 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rachunkowości (Dz.U. 2009 nr 152 poz. 1223 z późn. zm.)

Ołdak M., Rogóż Z., Świerżewska M., *Vademecum lustratora spółdzielni socjalnej*, Ogólnopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Socjalnych Krajowa Rada Spółdzielcza, Warszawa 2009.

Orzeczenie SN III CZP 43/05.

Pfaff J. (red.), *Rewizja finansowa w przykładach i zadaniach*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice 2012.

Piechocka-Kałużna A. (red.), *Dokumentacja biegłego rewidenta z badania sprawozdań finansowych*, Wydawnictwa Profesjonalne PWN, Warszawa 2011.

Sawicki K. (red.), *Podstawy rachunkowości*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2002.

Słownik języka polskiego PWN, <https://sjp.pwn.pl> [dostęp: 28.08.2017].

Słownik Języka Polskiego, red. M. Szymczak, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1996.

Szczypiór M., *Rachunkowość i podatki spółdzielni mieszkaniowych*, Presshouse, Wrocław 2016.

Uchwała SN z dnia 24 listopada 2006 r. III CZP 97/06.

Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1982, nr 30 poz. 210).

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

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414).

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

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27).

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733).

Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. 2016 poz. 1639 oraz 2017 poz. 452, 724, 791 i 1089).

Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 125 poz. 873).

Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz.U. 2017 poz. 1089).

www.zrsmrp.com.pl/lustracja [dostęp: 10.07.2017].

Żbik W., 6 kluczowych pytań dotyczących lustracji, „*Jak Robić Biznes Społeczny*”, biznesspoleczny.pl/6-kluczowych-pytan-dotyczacych-lustracji [dostęp: 10.07.2017 r.].

Spis ilustracji

<i>Ilustracja 1. Udział form własności lokali mieszkalnych</i>	19
<i>Ilustracja 2. Formy własności mieszkań</i>	21
<i>Ilustracja 3. Sposoby rozliczania kosztów utrzymania części wspólnej budynku mieszkalnego</i>	22
<i>Ilustracja 4. Podział form własności zasobów mieszkaniowych spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych</i>	25
<i>Ilustracja 5. Warunki uznania za większą spółdzielnię mieszkaniową</i>	39
<i>Ilustracja 6. Spółdzielnia mikro według ustawy o rachunkowości</i>	47
<i>Ilustracja 7. Warunki uznania za małą spółdzielnię mieszkaniową</i>	52
<i>Ilustracja 8. Etapy badania sprawozdań finansowych</i>	71
<i>Ilustracja 9. Aspekty badane w trakcie audytu lustracyjnego</i>	73
<i>Ilustracja 10. Funkcje lustracyjnego badania spółdzielni mieszkaniowych</i>	74
<i>Ilustracja 11. Rodzaje lustracji</i>	76
<i>Ilustracja 12. Liczba spółdzielni mieszkaniowych objętych badaniami w podziale na województwa</i>	95
<i>Ilustracja 13. Liczba sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych z lat 2010–2016 udostępnionych na stronach internetowych</i>	96

Spis tabel

<i>Tabela 1. Minimalny zakres informacyjny bilansu mikrospółdzielni mieszkaniowej</i>	48
<i>Tabela 2. Minimalny zakres informacyjny rachunku zysków i strat mikrospółdzielni mieszkaniowych</i>	49
<i>Tabela 3. Minimalny zakres informacyjny bilansu małych spółdzielni mieszkaniowych</i>	54
<i>Tabela 4. Minimalny zakres informacyjny rachunku zysków i strat w wariancie kalkulacyjnym małych spółdzielni mieszkaniowych</i>	59
<i>Tabela 5. Minimalny zakres informacyjny rachunku zysków i strat w wariancie porównawczym małych spółdzielni mieszkaniowych</i>	61
<i>Tabela 6. Analiza porównawcza zawodu biegłego rewidenta i lustratora</i>	81
<i>Tabela 7. Porównanie wymogów regulacyjnych doskonalenia zawodowego biegłego rewidenta i lustratora</i>	82
<i>Tabela 8. Zestawienie podstawowych zasad kodeksów etycznych biegłego rewidenta i lustratora</i>	83
<i>Tabela 9. Analiza porównawcza produktów rewizji finansowej i lustracji</i>	83
<i>Tabela 10. Bilans spółdzielni mieszkaniowych – aktywa trwałe</i>	110
<i>Tabela 11. Bilans spółdzielni mieszkaniowych – aktywa obrotowe</i>	111
<i>Tabela 12. Bilans spółdzielni mieszkaniowych – pasywa</i>	112
<i>Tabela 13. Bilans spółdzielni mieszkaniowych – pasywa</i>	113
<i>Tabela 14. Rachunek zysków i strat spółdzielni mieszkaniowych – gospodarka zasobami mieszkaniowymi</i>	118
<i>Tabela 15. Rachunek zysków i strat spółdzielni mieszkaniowych – działalność gospodarcza</i>	118
<i>Tabela 16. Rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym</i>	120
<i>Tabela 17. Rachunek zysków i strat w wariancie kalkulacyjnym</i>	121

Celem monografii jest identyfikacja kluczowych problemów w zasadach sporządzania i rewizji sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych w Polsce, a także prezentacja nowych rozwiązań w tym zakresie.

Monografia stanowi aktualne i spójne ujęcie zagadnień związanych z działalnością, sprawozdawczością i kontrolą spółdzielni mieszkaniowych. Posiada także walor oryginalności wynikający nie tylko z podjętego tematu, ale i własnego, autorskiego sposobu rozwiązania postawionych problemów. Na uwagę zasługują walory praktyczne niniejszego opracowania związane z opracowaniem autorskich zasad sprawozdawczości finansowej spółdzielni mieszkaniowych.

Monografia skierowana jest do szerokiego grona odbiorców, gdyż może być przydatna osobom zainteresowanym rozszerzeniem specjalistycznej wiedzy na temat funkcjonowania i zarządzania spółdzielniami mieszkaniowymi. Polecana jest szczególnie uczestnikom studiów podyplomowych związanych ze spółdzielczością mieszkaniową, zarządom, radom nadzorczym i księgowym spółdzielni mieszkaniowych.

SIZ

wydawnictwo

Wydawnictwo SIZ

www.wydawnictwosiz.pl

ISBN 978-83-65766-11-3



9 788365 766113