

Jolanta Chluska

Politechnika Częstochowska

INFORMACYJNE ASPEKTY RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

Streszczenie: Spółdzielnie mieszkaniowe prowadzą rachunkowość zgodnie z ustawą o rachunkowości. W sprawozdaniu finansowym – rachunku zysków i strat prezentują zrealizowane koszty i przychody. Obowiązujące przepisy regulują zasady wykazywania kosztów i przychodów, ale specyfika działalności spółdzielni mieszkaniowych powoduje, że sprawozdania te nie zawsze spełniają zasadę prawdziwego i wiernego obrazu. W artykule zaprezentowano problemy sporządzania rachunku zysków i strat i jego wartości informacyjne dla spółdzielni mieszkaniowych.

Słowa kluczowe: koszty, przychody, rachunek zysków i strat spółdzielni mieszkaniowych.

1. Wstęp

Prawo bilansowe określa zasady prowadzenia rachunkowości podmiotów gospodarczych w taki sposób, aby każda jednostka mogła sformułować swoją politykę rachunkowości, uwzględniając wymogi specyfiki działalności oraz formę organizacyjno-prawną. Do podmiotów gospodarczych, które mają obowiązek ustalić politykę rachunkowości w oparciu o ustawę o rachunkowości, należą spółdzielnie mieszkaniowe (sm). Odzwierciedleniem skutków prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe rachunkowości są sprawozdania finansowe. Informacjami sprawozdawczymi spółdzielni interesują się różni odbiorcy, w tym członkowie spółdzielni lub inni posiadacze spółdzielczego lokatorskiego, własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu. Sprawozdanie może czytać kilka, a nawet kilkadziesiąt tysięcy mieszkańców. W artykule podjęto próbę identyfikacji potencjału informacyjnego prezentowanego przez sm w sprawozdaniach finansowych – przede wszystkim o kosztach i przychodach, czyli rachunku zysków i strat w świetle obowiązujących przepisów prawnych. Analiza zebranego materiału empirycznego i literatury oraz aktów prawnych dotyczących zasad funkcjonowania i rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych pozwala postawić tezę, że rachunek zysków i strat spółdzielni mieszkaniowej, pomijający koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, nie informuje odbiorców sprawozdań finansowych w sposób kompletny

i jasny o rzeczywistych dokonaniach jednostki. W artykule jako narzędzia badawcze wykorzystano analizę przepisów prawa, sprawozdań finansowych wybranych sm oraz symulacje przykładowych rozwiązań szczegółowych ich rachunku wyników.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa jako podmiot rachunkowości

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, kierownictwo jednostki gospodarczej, w tym spółdzielni mieszkaniowej, ustala w oparciu o obowiązujące przepisy prawa zakładowe zasady rachunkowości. Przepisy prawa bilansowego nie formułują szczegółowych zasad ewidencji zdarzeń gospodarczych. Wybór najkorzystniejszych dla realizacji misji i strategii spółdzielni metod ujmowania i wyceny spośród wielu metod danych jednostkom do wyboru pozostawia się do uściślenia w dokumentacji przyjętych zasad (polityki) rachunkowości.

Spółdzielnia mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą [Ustawa z 16.09.1982..., art. 1]. Celem spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych i oświatowo-kulturowych członków i ich rodzin. Rachunkowość sm regulują przepisy ustawy o rachunkowości z uwzględnieniem specyfiki działalności, jaką stanowi gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Oprócz ustawy o rachunkowości, na kształt zakładowych zasad rachunkowości sm wpływa także ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (uosm) oraz ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze. Przedmiotem działalności spółdzielni może być:

a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

d) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,

e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków [Ustawa z 15.12.2000..., art. 1]. Może prowadzić działalność gospodarczą, jeśli związana jest ona z celami, jakie powierzyła jej uosm. Najczęściej działalność gospodarcza tych jednostek polega na:

- a) odpłatnym administrowaniu (zarządzaniu) nieruchomościami należącymi do wspólnot mieszkaniowych – na zlecenie tych jednostek,
- b) wynajmie pawilonów handlowo-usługowych,
- c) wynajmie wolnych, nieobjętych własnościowym prawem do lokalu, pomieszczeń w budynkach mieszkalnych (piwnic, strychów i lokali użytkowych), także w należących do spółdzielni domach kultury lub w innych budynkach,
- d) wynajmie mieszkań nieobjętych jeszcze spółdzielczymi prawami majątkowymi,
- e) udostępnianiu ścian budynków mieszkalnych, dachów na tych budynkach, ogrodzeniach i innych – obiektach infrastruktury.

Zakres i rodzaj działalności gospodarczej sm jest doprecyzowywany w statucie spółdzielni.

3. Koszty i przychody spółdzielni mieszkaniowych

Spółdzielnia mieszkaniowa, prowadząc działalność w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi oraz inną działalność gospodarczą, ponosi koszty tej działalności oraz osiąga przychody z opłat, czynszów oraz sprzedaży pozostałych usług.

Koszty podstawowej działalności operacyjnej obejmują ogół kosztów ponoszonych na realizację zadań gospodarowania zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności o charakterze gospodarczym. W zależności od złożoności i zakresu działalności spółdzielni, oprócz gospodarki zasobami mieszkaniowymi może to być zarządzanie zasobami własnymi i na zlecenie, świadczenie usług, produkcja ciepła, prowadzenie telewizji kablowej, działalność społeczno-kulturalno-oświatowa [Rogoż 2007, s. 220]. Do tej grupy kosztów należą:

- a) zużycie materiałów i energii,
- b) wynagrodzenia pracowników,
- c) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników,
- d) usługi obce,
- e) amortyzacja rozliczana z wynikiem finansowym (dotycząca środków trwałych innych niż finansowanych funduszem udziałowym, funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych),
- f) podatki i opłaty,
- g) inne koszty.

Ze względu na konieczność kalkulowania kosztów opłat za usługi oraz rozdzielania kosztów działalności podstawowej, związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, a także kosztów pozostałej działalności niezbędne jest wydzielenie kosztów realizacji poszczególnych zadań. Z tego względu spółdzielnie mieszkaniowe ewidencjonują koszty na kontach zespołu 4 ZPK „Koszty według rodzaju” oraz na kontach zespołu 5 „Koszty według typów działalności”. Wyodrębnienia wymagają także koszty zarządu oraz (w zależności od potrzeb) koszty działalności pomocniczej.

Pozostałe koszty operacyjne w sm stanowią m.in.:

- wartość sprzedanych lub zlikwidowanych środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, a także nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczanych do inwestycji,
- wartość spisanych w koszty należności przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych,
- utworzenie odpisów aktualizujących wartość należności,
- odszkodowania, kary, grzywny,
- wartość przekazanych darowizn aktywów.

Koszty finansowe dotyczą operacji finansowych realizowanych przez spółdzielnię mieszkaniową. Zalicza się do nich takie koszty, jak:

- wartość w cenie nabycia sprzedanych inwestycji w aktywa finansowe,
- odsetki od kredytów i pożyczek (z wyjątkiem tych odsetek od kredytów na powstanie środków trwałych, które zwiększają wartość budowanych środków trwałych),
- odsetki z tytułu nieterminowego płacenia zobowiązań,
- płacone dyskonto weksli,
- ujemne różnice kursowe.

Do zysków i strat nadzwyczajnych zalicza się w sm, podobnie jak w innych jednostkach, straty i zyski powstające na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną spółdzielni, i niezwiązane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia. W szczególności, będą one spowodowane zdarzeniami losowymi (skutki pożarów, powodzi).

W każdej z wymienionych grup sprawozdawczych kosztów i przychodów mogą wystąpić pozycje kosztów dotyczące działalności nieopodatkowanej – związanej z gospodarowaniem zasobami mieszkaniowymi (np. koszty sądowe związane z dochodzeniem należności od członków spółdzielni, najemców lokali i dzierżawców gruntów i innych składników zasobów mieszkaniowych), jak i opodatkowanej – gospodarczej (zarobkowej) w znaczeniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej [Ustawa z 2.07.2004..., art. 2].

Wprowadzenie w 2007 r. zmiany przepisów prawa podatkowego sprawiło, że działalność gospodarcza prowadzona przez sm opodatkowana została podatkiem dochodowym osób prawnych¹. Oznacza to, że jednym z ważniejszych kryteriów klasyfikacji i grupowania kosztów sm jest ich związek z działalnością opodatkowaną (gospodarczą) lub nieopodatkowaną (gospodarką zasobami mieszkaniowymi).

¹ Art. 17. 1. Wolne od podatku są: „[...] 44) dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, товариств будownицтва społecznego oraz samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi”, Ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, DzU z 2000, nr 54, poz. 654.

Na postać rachunku kosztów spółdzielni mieszkaniowej ma również wpływ treść ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która ustala, że:

a) należy prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów,

b) podobnie szczegółowo ewidencjonować należy wpływy i wydatki funduszu remontowego,

c) amortyzacja (umorzenie) środków trwałych, finansowanych funduszem udziałowym, funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych, obciąża te fundusze,

d) różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym [Ustawa z 15.12.2000... , art. 4, 6].

Płacone przez lokatorów czynsze pokrywają koszty działalności, funkcjonowania i utrzymania zasobów mieszkaniowych. Jeśli przychody przewyższają koszty, występuje nadwyżka przychodów nad kosztami, w sytuacji przeciwnej występuje nadwyżka kosztów nad przychodami.

4. Rachunek zysków i strat spółdzielni mieszkaniowych jako element sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe podmiotów gospodarczych prowadzących rachunkowość zgodnie z ustawą o rachunkowości składa się z:

a) bilansu,

b) rachunku zysków i strat,

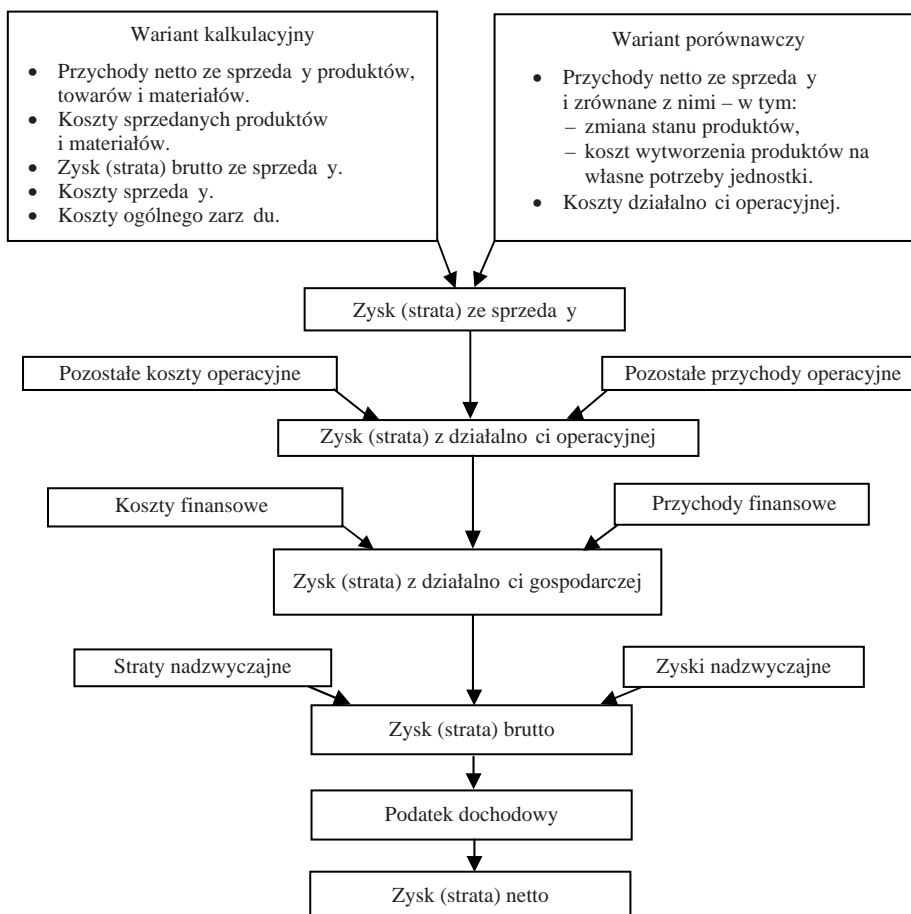
c) informacji dodatkowej, składającej się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Podmioty gospodarcze zobowiązane do corocznego badania sprawozdań finansowych sporządzają ponadto zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych. Przepisy te dotyczą także spółdzielni mieszkaniowych. Zgodnie z art. 49 ust. 1 ustawy o rachunkowości sm sporządzają także sprawozdanie z działalności.

Rachunek zysków i strat jako element sprawozdania finansowego, prezentujący informacje o kosztach i przychodach sm, może być sporządzany w wersji kalkulacyjnej lub porównawczej. Szczegółowa prezentacja kosztów i przychodów pozwala zrozumieć osiągnięte przez spółdzielnię mieszkaniową wyniki działalności oraz dokonać prognozy na przyszłość. Uproszczoną wersję rachunku zysków i strat przedstawia rysunek 1.

Przychody i koszty prezentowane są w rachunku zysków i strat za dany okres sprawozdawczy. Jeśli informacje dotyczące poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego nie wystąpiły w jednostce, to przy sporządzaniu sprawozdania finansowego pozycje te pomija się. Informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym mogą

być wykazywane ze szczegółowością większą niż określona w załącznikach do ustawy o rachunkowości, jeżeli wynika to z potrzeb lub specyfiki jednostki [Ustawa z 29.09.1994..., art. 50]. Taką specyfiką działalności cechuje się spółdzielnia mieszkaniowa.



Rys. 1. Elementy rachunku zysków i strat

Źródło: opracowanie własne na podstawie ustawy o rachunkowości.

Z zadań, jakie stoją przed sm, wynika, że jej funkcjonowanie jest ukierunkowane na zaspokajanie potrzeb członków spółdzielni w zakresie gospodarowania mieniem – zasobami mieszkaniowymi. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych nie powinna więc osiągać zysków z tej działalności, co najwyżej dbać o zrównanie kosztów z przychodami. Zapewne dlatego ustawa zakłada, że wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio przychody lub koszty następane-

go roku obrotowego². Ustawa ta nie mówi nic na temat pozostałej działalności – jej rozliczania i wykazywania w sprawozdaniu finansowym; informacje te zawierają inne przepisy (ustawa o rachunkowości). W praktyce wykształciło się więc odmienne podejście do prezentacji w rachunku zysków i strat bezwynikowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zakończonej wynikiem finansowym pozostałej działalności o charakterze zarobkowym. Nadwyżkę kosztów lub przychodów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w sprawozdaniu finansowym wykazuje się w bilansie jako rozliczenia międzyokresowe kosztów (aktywa) lub przychodów (pasywa). W rachunku zysków i strat wynik finansowy ogranicza się do prezentacji zysku/straty na pozostałej działalności (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych). Taki sposób wykazywania kosztów i przychodów spółdzielni mieszkaniowych nie jest kompletny, jasny i może wprowadzać w błąd³. Podanie w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego wyjaśnienia, że wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wykazano w pozycji „zmiany stanu zapasów” (w wersji porównawczej rachunku zysków i strat) nie wyjaśnia odbiorcom sprawozdań finansowych (np. mieszkańcom), jak kształtowały się te koszty i przychody w analizowanym okresie. Księgowym sm sprawia to również problem w ewidencyjnym rozwiązaniu ustalania wyniku finansowego, by mogły być zachowane prawidłowe zasady stosowania określonych modeli ewidencyjnych z zachowaniem ich elementów kontrolnych (np. „kręgu kosztów”). Problem ten nasila się, jeśli przyjmując, że również w innych niż operacyjne grupach kosztów i przychodów wystąpią pozycje dotyczące omawianych dwóch grup działalności spółdzielni. Żeby spełnić wymogi informacyjne odbiorców sprawozdania finansowego, szczególnie rachunku zysków i strat, koniecznym wydaje się wyodrębnienie w sprawozdaniu finansowym kosztów i przychodów dotyczących obu działalności. Jak złożony może być to problem, pokazuje przykład 1, w którym wyodrębniono grupy kosztów i przychodów sm dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności, z uwzględnieniem bezwynikowego prezentowania pierwszej z nich (art. 6 uosm).

Przykład

W spółdzielni mieszkaniowej „Świt” zanotowano następujące koszty i przychody (dane umowne):

² 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 [Ustawa z 15.12.2000..., art. 6, ust. 1].

³ W jednej ze spółdzielni mieszkaniowych w informacjach dodatkowych wyczytać można, że wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynosi (-)3043 mln zł – wykazany jako krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w aktywach bilansu; wynik finansowy w rachunku zysków i strat oraz w bilansie: zysk – 3311 mln zł. Całościowy zaś wynik jest zyskiem w kwocie 268 tys. zł. Spółdzielnia deklaruje także, że kwotę tę przeznaczy na pokrycie ujemnego wyniku finansowego na gospodarce zasobami mieszkaniowymi – por. Sprawozdanie finansowe za 2009 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”, www.sm-gorzewska.com.pl/uchwały/sf2009.pdf (8.04.2011).

1) Koszty według rodzaju	700 000
2) Koszty działalności podst. zasobami mieszkaniowymi	450 000
3) Koszty działalności podst. pozostałej	150 000
4) Koszty zarządu	80 000
5) RMK	20 000
6) Przychody ze sprzedaży usług działalności podstawowej zasobami mieszk.	600 000
7) Przychody ze sprzedaży usług działalności podstawowej pozostałej	200 000
8) Pozostałe przychody operacyjne	
a) dot. zasobów mieszkaniowych	4 000
b) dot. pozostałej działalności	1 000
9) Pozostałe koszty operacyjne	
a) dot. zasobów mieszkaniowych	3 000
b) dot. pozostałej działalności	2 000
10) Przychody finansowe	
a) dot. zasobów mieszkaniowych	2 000
b) dot. pozostałej działalności	1 000
11) Koszty finansowe	
a) dot. zasobów mieszkaniowych	1 500
b) dot. pozostałej działalności	500

Ustalić podstawę opodatkowania wyniku finansowego spółdzielni, jeśli wiadomo, że nie było różnic podatkowych innych niż tylko wynikające ze specyfiki działalności spółdzielni.

Sporządzić rachunek zysków i strat spółdzielni w wersji kalkulacyjnej i porównawczej.

Przedstawić dane sprawozdawcze w bilansie.

Wynik do podatku dochodowego:

Przychody z działalności podstawowej pozostałej	200 000
Koszty działalności podstawowej pozostałej	150 000
Koszty zarządu ($200\ 000/800\ 000 \cdot 80\ 000$)	20 000
Pozostałe przychody operacyjne	1 000
Pozostałe koszty operacyjne	2 000
Przychody finansowe	1 000
Koszty finansowe	500
Wynik do opodatkowania	29 500
Podatek dochodowy	5 605

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi:

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	600 000
Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	450 000

Koszty zarządu	60 000
Pozostałe przychody operacyjne	4 000
Pozostałe koszty operacyjne	3 000
Przychody finansowe	2 000
Koszty finansowe	1 500
Wynik niepodlegający opodatk. na gosp. zas. mieszk.	91 500

Rachunek zysków i strat – wariant porównawczy	
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	734 500
I. Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	606 000
II. Przychody netto ze sprzedaży produktów	200 000
III. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-71 500
IV. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	
V. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	
B. Koszty działalności operacyjnej	704 500
I. Koszty według rodzaju	700 000
II. Inne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	4 500
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	30 000
D. Pozostałe przychody operacyjne	1 000
E. Pozostałe koszty operacyjne	2 000
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	29 000
G. Przychody finansowe	1 000
H. Koszty finansowe	500
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	29 500
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	
K. Zysk (strata) brutto (I+/-J)	29 500
L. Podatek dochodowy	5 605
M. Różnica pomiędzy przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	
N. Zysk (strata) netto (K-L)	23 895

Rachunek zysków i strat wariant kalkulacyjny	
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	806 000
I. Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	606 000
II. Przychody netto ze sprzedaży produktów	200 000
III. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	684 500

I. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	514 500
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	170 000
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	121 500
D. Nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	
E. Nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	91 500
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	30 000

Bilans**Pasywa****A. Kapitał (fundusz) własny**

VIII. Zysk (strata) netto 23 895

B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

IV. Rozliczenia międzyokresowe 91 500

Jeśli wczytać się w postać rachunku zysków i strat w wersji porównawczej, zauważyć można, że zmiana stanu produktów składa się z dwóch kwot: zmiany stanu produktów dotyczącej przeniesienia nadwyżki przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi do rozliczeń międzyokresowych przychodów oraz zmiany stanu dotyczącej typowych pozycji rozliczeń międzyokresowych kosztów. Żeby zachować tę zgodność, niezbędne jest wprowadzenie dodatkowej pozycji kosztów (w grupie kosztów operacyjnych), grupującej pozostałe koszty operacyjne i koszty finansowe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Nie byłyby potrzebne tak skomplikowane procedury ewidencyjne i sprawozdawcze, gdyby wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi stanowił element całościowego wyniku spółdzielni. Efekt taki uzyskać można w wyniku preredagowania obowiązujących przepisów w zakresie funkcjonowania sm (art. 6 uosm). Znacznie jaśniejszy będzie też obraz spółdzielni i jej kondycji finansowej w sprawozdawczości. Spółdzielnia mieszkaniowa, jako podmiot rachunkowości, w ewidencji analitycznej ustalić może informacje o kosztach i przychodach, niezbędne do rozliczeń wewnętrznych i podatkowych.

5. Zakończenie

Spółdzielnie mieszkaniowe są przykładem podmiotów gospodarczych, w których specyfika działalności oraz postać obowiązujących przepisów prawa mają znaczący wpływ na postać zakładowych regulacji polityki rachunkowości. Sporządzane przez spółdzielnie mieszkaniowe sprawozdania finansowe są przedmiotem analiz szerokiego kręgu odbiorców, oczekujących kompletnych, jasnych i czytelnych informacji ekonomiczno-finansowych pozwalających ocenić kondycję finansową i majątkową jednostki, a samej spółdzielni rzetelnie informować mieszkańców o konieczności

podejmowania określonych przedsięwzięć, często wymagających dodatkowych środków finansowych z różnych źródeł – przykładowo podwyższenia czynszów.

Literatura

Rogoż Z., *Wzorcowy zakładowy plan kont spółdzielni mieszkaniowej*, CliW Inwestprojekt, Łódź 2007.

Sprawozdanie finansowe za 2009 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”, www.sm-gorczevska.com.pl/uchwaly/sf2009.pdf (8.04.2011).

Ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, DzU z 2000, nr 54, poz. 654.

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, DzU z 2003, nr 119, poz. 1116.

Ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze, DzU z 2003, nr 188, poz. 1848 ze zm.

Ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości, DzU z 2009, nr 152, poz. 1223 ze zm.

Ustawa z dnia 2.07.2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej, DzU z 2007, nr 155, poz. 1095 ze zm.

INFORMATION ASPECTS OF PROFIT AND LOSS ACCOUNT OF THE HOUSING ASSOCIATIONS

Summary: The housing associations maintain accounting according to the Accounting Act. In the financial statement a profit and loss account present realized costs and revenues. Current legal regulations provide the rules for the presentation of costs and revenues, however, the specificity of activity of housing associations causes that these statements not always adhere to the rule of true and fair view. The article presents the problems of drawing up profit and loss account and its informative value.