

# Relacja między wynikiem z utrzymania i eksploatacji nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych a dochodem (stratą) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Stanisław Hońko, Tomasz Kufel\*

**Streszczenie:** *Cel* – Porównanie zasad ustalania wyniku finansowego z utrzymania i eksploatacji nieruchomości, określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz dochodu (straty) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wynikającego z przepisów podatkowych. Rozbieżność tych przepisów nie tylko utrudnia prowadzenie bieżącej ewidencji księgowej przez spółdzielnie mieszkaniowe, ale również negatywnie wpływa na przejrzystość rachunku zysków i strat.

*Metodologia badania* – Artykuł składa się z dwóch części. W pierwszej zawarto interpretację przepisów dotyczących wyników spółdzielni mieszkaniowych i posłużono się metodą analizy źródeł, głównie aktów prawnych i wewnętrznych dokumentów spółdzielni mieszkaniowych. W części drugiej zaprezentowano konsekwencje odmiennego definiowania kosztów/przychodów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości i dochodu/straty z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zastosowano w niej metodę scenariuszową, w celu lepszego zobrazowania opisywanego zagadnienia.

*Wynik* – Propozycja uproszczenia sposobu prezentacji wyniku finansowego spółdzielni.

*Oryginalność/wartość* – Artykuł odnosi się do rzadko podejmowanego w literaturze zagadnienia. Wyniki rozważań mogą zostać wykorzystane w praktyce spółdzielni mieszkaniowych.

**Słowa kluczowe:** spółdzielnie mieszkaniowe, rachunek zysków i strat

## Wprowadzenie

Spółdzielczość mieszkaniowa, jako największa branża spółdzielcza w Polsce, liczy obecnie około 3600 spółdzielni, które zrzeszają ponad cztery miliony członków. Jest to ogromna społeczność, zorganizowana na zasadzie dobrowolności, równości oraz samorządności (Spółdzielczość Mieszkaniowa). Wkład spółdzielni mieszkaniowych w rozwój społeczno-gospodarczy na wszystkich poziomach (lokalnym, regionalnym, krajowym i międzynarodowym) wynika z faktu, że ta forma działalności stanowi naturalne połączenie kryteriów ekonomicznych ze społeczną odpowiedzialnością biznesu (Kata, 2016, s. 67).

---

\* dr hab. Stanisław Hońko prof. US, Uniwersytet Szczeciński, Instytut Rachunkowości, e-mail: honko@wneiz.pl; dr Tomasz Kufel, Uniwersytet Szczeciński, Instytut Rachunkowości, e-mail: tomasz@wneiz.pl.

Spółdzielnie mieszkaniowe są osobami prawnymi, które podlegają ustawie o rachunkowości (Ustawa, 1994, art. 3. ust. 1. pkt 1, dalej: uor). Przepisy uor nie uwzględniają specyficznych cech rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych, takich jak: dostosowanie systemu raportowania do potrzeb i możliwości członków spółdzielni, konieczność wydzielenia operacji gospodarczych związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości, rozliczanie w czasie nadwyżki lub niedoboru z tych operacji, a także możliwości przekazania osiągniętej nadwyżki na zwiększenie funduszu udziałowego. Część obowiązków spółdzielni mieszkaniowych w zakresie rachunkowości wynika z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Ustawa, 2000, art. 4 ust. 4<sup>1</sup>, dalej: uosm). Jak stwierdza Komitet Standardów Rachunkowości, na styku obu ustaw pojawia się wiele wątpliwości, ponieważ uosm w odniesieniu do rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych (Komunikat, 2015) jest niezwykle lakoniczna, wprowadza własną terminologię i nakazuje – odmiennie niż, na przykład, w spółkach kapitałowych – prezentowanie wyniku finansowego z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a także wyniku finansowego z własnej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowych.

Ważnym czynnikiem decydującym o sposobie ewidencji kosztów i przychodów spółdzielni mieszkaniowej jest zwolnienie dochodu z gospodarki zasobami mieszkaniowymi na mocy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Ustawa, 1992, art. 17 ust. 1 pkt 44, dalej: uopdop). Dochód spółdzielni podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, lecz dochód uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest wolny od podatku, pod warunkiem przeznaczenia go na cele związane z utrzymaniem tych zasobów (Kufel, 2015, s. 124). Można zatem przyjąć, że rachunkowość spółdzielni mieszkaniowych wymaga uwzględnienia triady głównych przepisów, czyli ustawy o rachunkowości, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Nadrzędnym celem rachunkowości, zgodnie z uor, jest wierne i rzetelne informowanie o sytuacji finansowej i okresowych dokonaniach różnych jednostek, w tym spółdzielni mieszkaniowych. Wobec ustawy o rachunkowości uosm jest natomiast przepisem szczególnym. Chociaż nie określa on celu prowadzenia rachunkowości, to biorąc pod uwagę specyfikę działalności spółdzielni mieszkaniowych, można przyjąć, że zadaniem rachunkowości, zgodnie z uosm, jest dodatkowo:

- ustalenie opłat członków spółdzielni na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali,
- rozliczenie władz spółdzielni mieszkaniowej.

Rachunkowość spółdzielni mieszkaniowych, poza dostarczaniem informacji, powinna umożliwiać ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym. Prawidłowo zorganizowana rachunkowość spółdzielni mieszkaniowych powinna zapewniać realizację wszystkich wymienionych celów. Powstaje zatem pytanie, czy pozwalają na to nieskorelowane ze sobą przepisy dotyczące spółdzielni mieszkaniowych.

Celem niniejszego artykułu jest porównanie określonych w uosm zasad ustalania wyniku finansowego z utrzymania i eksploatacji nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych z wynikającym z przepisów podatkowych dochodem (stratą) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W pierwszej części artykułu dokonano syntezy uregulowań prawnych

oraz związanych z nimi interpretacji dotyczących tych kategorii. W drugiej części, na przykładzie liczbowym, zaprezentowano dwa scenariusze ustalania wyniku finansowego i dochodu (straty), przyjmując odpowiednio, że:

- zasady ustalania wyniku z utrzymania i eksploatacji są takie same, jak dochodu (straty) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zalicza się pozostałe koszty operacyjne, pozostałe przychody operacyjne, koszty finansowe i przychody finansowe związane z tymi nieruchomościami.

W artykule posłużono się metodą analizy źródeł, głównie aktów prawnych i wewnętrznych dokumentów spółdzielni mieszkaniowych, a ponadto metodą scenariuszową w celu lepszego zobrazowania opisywanego zagadnienia.

## 1. Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości

Jednym z obowiązków spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte od spółdzielni mienie jej członków. Wiąże się to z prowadzeniem działalności operacyjnej, do której należy eksploatacja i utrzymanie nieruchomości.

Ustalona wysokość opłat wnoszonych do spółdzielni powinna zapewniać pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Wynik działalności operacyjnej jest uwarunkowany specyfiką działalności spółdzielni związanej z jej niezarobkowym, bezzwycynowym charakterem (Truszkowska-Kurstak, 2015, s. 609).

Pojawia się przy tym pytanie, co należy rozumieć przez „eksploatację i utrzymanie nieruchomości?”. Pojęcie eksploatacji nieruchomości obejmuje zespół wszystkich działań technicznych i organizacyjnych, mających na celu umożliwienie spółdzielni wypełniania jej funkcji (Olearczyk, Frydrych), natomiast utrzymanie oznacza działania mające na celu zachowanie nieruchomości w stanie niezmienionym, należytym, nie pogorszonym (*Nowy słownik języka polskiego*, 2002, s. 1099). Obowiązki wnoszenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są określone ustawowo (Ustawa, 2000, art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup>, 2, i 4) i dotyczą:

- członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
- osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
- właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.

Zarząd spółdzielni ma obowiązek prowadzenia odrębnej ewidencji i rozliczania przychodów oraz kosztów eksploatacji i utrzymania każdej nieruchomości (Ustawa, 2000, art. 4 ust. 4<sup>1</sup>). Różnica między przychodami z opłat (niedobór lub nadwyżka) a kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody albo koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (Ustawa, 2000, art. 6 ust. 1). Wydzielanie przychodów i kosztów dotyczących eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości umożliwia zróżnicowanie opłat w ramach spółdzielni. Temu celowi służy również

przenoszenie na kolejne lata nadwyżki lub niedoboru. Z założenia mieszkańcy nieruchomości generujących niższe koszty powinni wносить niższe opłaty.

Problemem jest to, że zarówno uosm, jak i inne akty prawne nie precyzują pojęcia „kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości”. Zbliżony termin został zdefiniowany w ustawie o ochronie praw lokatorów (Ustawa, 2001, art. 2 ust. 1 pkt 8a), gdzie jest mowa o „wydatkach związanych z utrzymaniem lokalu”. Są to wydatki obciążające właściciela lokalu, ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku. Obejmują one opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

- konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
- zarządzania nieruchomością,
- utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
- ubezpieczenia nieruchomości,
- inne, jeżeli wynikają z umowy.

Należy podkreślić, że pojęcie „wydatków związanych z utrzymaniem lokalu” nie jest tożsame z „kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości”. Można jednak wnioskować, że wymienione w ustawie o ochronie praw lokatorów koszty zostaną zaliczone także do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 18.06.2015 roku (sygn. akt I ACa 206/15) wskazał, że chociaż „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje pojęć «koszty eksploatacji» czy «kosztów utrzymania nieruchomości», ani też ich szczegółowo nie rozróżnia, jest oczywiste, że chodzi o koszty związane bezpośrednio z nieruchomością i szeroko pojętym jej utrzymaniem, czy konserwacją. (...) w skład ww. rodzajów kosztów wchodzi zarówno wszystkie koszty usług dostarczanych do nieruchomości (tj. dostawy wody, energii, gazu, odbiór ścieków, oczyszczania itp.), jak i koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów (wraz z kosztami prowadzenia stosownej dokumentacji i kosztami administracyjnymi, podatkami czy opłatami) oraz koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów, chodników itp., a także podatek od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie oraz koszty zarządzania nieruchomością”.

Kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny być zatem koszty pozostające w bezpośrednim związku z daną nieruchomością, takie jak (Hrebin, 2015, s. 21):

- wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń pracowników zajmujących się obsługą eksploatacyjną i utrzymaniem nieruchomości (konserwatorzy, sprzątaczk),
- usługi ochrony nieruchomości,
- konserwacje i bieżące naprawy dźwigów i innych urządzeń, niepodlegające sfinansowaniu z funduszu remontowego,
- usługi kominiarskie, sanitarne itp.,
- utrzymanie instalacji domofonowej oraz przeciwpożarowej,

- utrzymanie zieleni i zagospodarowania terenu,
- ubezpieczenie mienia, w tym budynków,
- utrzymanie czystości i porządku,
- wspólne centralne ogrzewanie, wspólna energia elektryczna, wspólna woda,
- podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie,
- administracja budynków i ogólna (w tym wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń członków zarządu i pozostałych osób zatrudnionych w biurze spółdzielni, a także innych osób pośrednio związanych z obsługą),
- opłaty za media (woda, ścieki, odpady komunalne),
- odpis na fundusz remontowy.

W związku z tym, że koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są pokrywane wyłącznie przychodami z opłat lokatorów, zakłada się, że w tej działalności występują jedynie przychody i koszty działalności operacyjnej, a więc nie zalicza się do nich pozostałych przychodów i kosztów pozaoperacyjnych oraz przychodów i kosztów finansowych, nawet jeśli wykazują one związek z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (Hrebin, 2017, s. 408). Przykładem są należne i naliczone odsetki za zwłokę w regulowaniu opłat. Egzemplifikacją pozostałych kosztów operacyjnych związanych z utrzymaniem nieruchomości są odpisane należności czy odpisy aktualizujące ich wartość.

Ograniczenie eksploatacji i utrzymania nieruchomości do przychodów/kosztów z działalności operacyjnej jest rozwiązaniem niekonsekwentnym, opartym na wydzieleniu tych pozycji jedynie w górnym segmencie rachunku zysków i strat. Trudno również o merytoryczne uzasadnienie tego ograniczenia. W literaturze, jako argument, przywołuje się art. 42 ust. 3 (Ustawa, 1994), z którego wynika, że należne odsetki są przychodami finansowymi, a naliczone – kosztami finansowymi, a więc elementem działalności gospodarczej, dlatego nie można ich kwalifikować do przychodów czy kosztów nieruchomości (Hrebin, 2016, s. 20). Takie uzasadnienie ma charakter techniczny, świadcząc o sztywnym podejściu do struktury rachunku zysków i strat. Specyfika działalności spółdzielni mieszkaniowych i potrzeby informacyjne członków tych spółdzielni legitymizują bardziej fundamentalne zmiany sposobu prezentacji dokonanych tych jednostek, włącznie z istotną modyfikacją ich rachunku zysków i strat.

## 2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Jak już wspomniano, księgi rachunkowe spółdzielni mieszkaniowej służą, między innymi, do określenia jej dochodu (straty), podstawy opodatkowania oraz wysokości podatku. Spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązane są do ustalenia dochodu (straty) z następujących obszarów:

- gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm),
- pozostałej działalności spółdzielni.

Dochody z gzm, zgodnie z treścią art. 17 ust. 1 pkt 44 (Ustawa, 2017), są zwolnione z podatku, pod warunkiem że zostaną przeznaczone na utrzymanie zasobów mieszkanio-

wych. Niestety przepisy nie precyzują ani terminu, w którym przeznaczenie dochodów z gzm na utrzymanie zasobów mieszkaniowych musi nastąpić, ani możliwości przeznaczenia dochodów na utrzymanie nieruchomości bądź na ich eksploatację.

Pojęcie „zasoby mieszkaniowe” jest dość szeroko interpretowane. Zgodnie z pismem Ministerstwa Finansów z 22 grudnia 2006 roku (BMI-020/5-6/06) do zasobów mieszkaniowych należą nie tylko lokale mieszkalne, ale również garaże, strychy, piwnice, budynki administracyjne czy warsztaty konserwacyjne. Oznacza to, że zasoby mieszkaniowe w rozumieniu uodp obejmują nieruchomości, ich wyposażenie i wszelkie inne zasoby, jeżeli ich istnienie jest niezbędne do prawidłowego korzystania z mieszkań przez lokatorów, jak również zasoby ułatwiające dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniające sprawne jego funkcjonowanie i administrowanie nim. Można zatem dojść do wniosku, że ze zwolnienia z podatku dochodowego od osób prawnych może skorzystać spółdzielnia mieszkaniowa, która przeznaczyła dochody z gzm na nabycie komputera wykorzystywanego przez członka zarządu. Rozszerzając tę interpretację, można uznać, że przekazanie dochodu z gzm nie musi odnosić się wprost do zasobów mieszkaniowych, ale również do osób zarządzających tymi zasobami. W wypadku takiej interpretacji zwolnione z podatku będą również dochody z gzm, przeznaczone na pokrycie kosztów funkcjonowania komisji rewizyjnej.

Do opodatkowanych na zasadach ogólnych dochodów z pozostałej działalności zalicza się przychody i koszty podatkowe związane z inną działalnością niż eksploatacja i utrzymanie nieruchomości (Hrebin, 2017, s. 424). Przykładem mogą być dochody z najmu lokali użytkowych, powierzchni reklamowych lub miejsc na anteny telefonii komórkowej. Przykłady przychodów i kosztów zaliczanych na potrzeby ustalania podatku dochodowego do gzm przedstawiono w tabeli 1.

**Tabela 1.**

Koszty i przychody spółdzielni mieszkaniowych dotyczące gzm i pozostałej działalności spółdzielni

Poziom rachunku zysków i strat	Przykłady	gzm	Pozostała działalność
1	2	3	4
Przychody/ koszty z działalności operacyjnej	opłaty za lokale mieszkalne i za media dostarczane do tych lokali	tak	nie
	opłaty za garaże i miejsca parkingowe użytkowane przez osoby zamieszkujące w budynkach mieszkalnych spółdzielni (niezależnie od tego, czy są one członkami spółdzielni)	tak	nie
	opłaty za garaże i miejsca parkingowe użytkowane przez inne osoby niż zamieszkujące w budynkach mieszkalnych spółdzielni (dotyczy to również sytuacji, gdy spółdzielnia nie jest w stanie określić, czy użytkownik garażu zamieszkuje w jej zasobach mieszkaniowych)	nie	tak
	opłaty za lokale użytkowe (np. sklepy, punkty usługowe, biura) oraz media dostarczane do tych lokali	nie	tak
	ogół kosztów bezpośrednio lub pośrednio związanych z zasobami mieszkaniowymi	tak	nie*

1	2	3	4
Pozostałe przychody/ koszty operacyjne	sprzedaż lokali mieszkalnych	tak	nie
	sprzedaż gruntów lub prawa wieczystego użytkowania zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub infrastrukturą służącą funkcjom mieszkaniowym	tak	nie
	sprzedaż gruntów lub prawa wieczystego użytkowania, jeżeli te nieruchomości nie są zabudowane lub/i nie są wykorzystywane na cele mieszkaniowe	nie	tak
	przychody z wynajmu pomieszczeń nieprzynależnych do mieszkań (np. strychy, wózkownie)	tak	nie
	opłaty za reklamę na budynkach	nie	tak
	opłaty za wynajem gruntu (np. sprzedaż choinek)	nie	tak
	zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych (postępowanie dotyczące lokali mieszkaniowych)	tak	nie
	zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych (postępowanie dotyczące lokali użytkowych)	nie	tak
	otrzymane kary umowne (jeżeli umowa dotyczy istniejących zasobów mieszkaniowych)	tak	nie
	otrzymane kary umowne (jeżeli umowa dotyczy budowanych zasobów mieszkaniowych lub lokali użytkowych)	nie	tak
	wartość nieściągalnych należności lub odpisy aktualizujące ich wartość (należności od użytkowników lokali mieszkalnych)	tak	nie
wartość nieściągalnych należności lub odpisy aktualizujące ich wartość (należności od użytkowników lokali użytkowych)	nie	tak	
Przychody/ koszty finansowe	odsetki od środków na rachunkach bankowych spółdzielni oraz odsetki od lokat (środki pochodzą z gzm i są gromadzone na wyodrębnionym rachunku)	tak	nie
	odsetki od środków na rachunkach bankowych spółdzielni oraz odsetki od lokat (środki nie pochodzą z gzm lub/i nie są gromadzone na wyodrębnionym rachunku)	nie	tak
	otrzymane odsetki za nieterminowe wpłaty lokatorów zajmujących lokale mieszkalne	tak	nie
	otrzymane odsetki za nieterminowe wpłaty dotyczące lokali użytkowych	tak	nie
	zapłacone odsetki od kredytów zaciągniętych w związku z budową, rozbudową, modernizacją, eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych	tak	nie
	zapłacone odsetki od kredytów dotyczących lokali użytkowych	nie	tak
	odsetki naliczone za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale mieszkalne	tak	nie
	odsetki naliczone za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale użytkowe	nie	tak

\* Koszty niezaliczane do gzm często wydziela się na podstawie proporcjonalnego udziału przychodów z pozostałej działalności do przychodów ogółem.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Hrebin (2017), s. 412, 417–419.

Przedstawione w tabeli 1 przykłady pozwalają na sformułowanie dwóch wniosków. Po pierwsze, z gzm są wyłączone przychody i koszty dotyczące lokali użytkowych oraz nie związane z zasobami mieszkaniowym spółdzielni. Po drugie, przy kwalifikacji do gzm nie ma znaczenia, czy przychody i koszty dotyczą działalności operacyjnej spółdzielni, czy też mieszczą się w innym segmencie rachunku zysków i strat. Prowadzi to do wniosku, że pojęcia nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz dochodów (strat) z gzm nie są tożsame. Przykładem rozbieżności mogą być odpisy aktualizujące należności od lokatorów zajmujących lokale mieszkalne. Na potrzeby ustalania podatku dochodowego są one uznawane za gzm, natomiast nie mają wpływu na poziom opłat wnoszonych przez lokatorów, ustalanych na podstawie ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Podobna rozbieżność dotyczy odsetek za nieterminową płatność. W obu przypadkach istnieje związek między lokalem mieszkalnym a ponoszonymi pozostałymi kosztami operacyjnymi czy kosztami finansowymi. Potwierdza to interpretacja Ministra Finansów z 14 lipca 2008 roku (DD6/8213/217/SOH/08/PK-600/08), w której stwierdza się, że „naliczanie odsetek za zwłokę przez spółdzielnię oraz kierowanie do sądu spraw lokatorów zalegających z czynszami ma na celu zdyscyplinowanie lokatorów do terminowego uiszczania czynszów, a tym samym działania w tym zakresie związane są z prawidłowym gospodarowaniem tych zasobów i ich utrzymaniem”. Wyłączenie pozostałych kosztów operacyjnych i kosztów finansowych z ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przy jednoczesnym zaliczeniu części z nich do gzm, nie sprzyja przejrzystości informacji o wynikach działalności spółdzielni mieszkaniowej. Niewątpliwie przyczynia się to również do komplikowania i większej pracochłonności ewidencji księgowej. Odnosi się to ponadto do przychodów i kosztów dotyczących lokali użytkowych, które, mimo wyłączenia z gzm, kwalifikowane są jako koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, co oznacza, że mają wpływ na poziom opłat za te nieruchomości, a w razie wystąpienia nadwyżek/niedoborów podlegają rozliczeniu na kolejne lata obrotowe.

Jako podsumowanie tej części artykułu przedstawiono rozbieżności między wynikiem z eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz dochodem z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (rys. 1).

Poziom rachunku zysków i strat	Koszty/przychody zaliczane do:			
	eksploatacji i utrzymania nieruchomości (uosm)		gospodarki zasobami mieszkaniowymi (uopdop)	
	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
Przychody/koszty z działalności operacyjnej	<b>tak</b>	<b>tak</b>	<b>tak</b>	nie
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	nie	nie	<b>tak</b>	nie
Przychody/koszty finansowe	nie	nie	<b>tak</b>	nie

**Rysunek 1.** Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości a operacje kształtujące dochód (stratę) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Źródło: opracowanie własne.



### 3. Studium przypadku

Na potrzeby niniejszego artykułu posłużono się przykładem, w którym wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz wynik z pozostałej działalności został ustalony w dwóch wariantach. W pierwszym do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zakwalifikowano jedynie koszty operacyjne. W drugim wyodrębniono i powiązано pozostałe przychody/koszty operacyjne oraz przychody/koszty finansowe z działalnością eksploatacyjną i utrzymaniem nieruchomości.

#### Studium przypadku

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Majowe wzgórza” w 2018 roku osiągnęła następujące przychody i poniosła odpowiednio koszty:

- przychody operacyjne 1 100 000 zł, w tym: przychody z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości:
  - a) lokale mieszkalne: 880 000 zł,
  - b) lokale użytkowe: 120 000 zł;
- przychody z tytułu odsetek:
  - a) od należności czynszowych (lokalne mieszkalne, odsetki zostały wpłacone): 10 000 zł,
  - b) od środków pieniężnych na rachunku bankowym (rachunek niewyodrębniony): 15 000 zł;
- koszty działalności operacyjnej: 1 070 000 zł, w tym: koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości: 1 020 000 zł;
- koszty z tytułu umorzenia należności dotyczących:
  - a) lokali mieszkalnych: 15 000 zł,
  - b) lokali użytkowych: 5 000 zł.

Podatek:

- a) od lokali użytkowych 1 000 zł,
- b) z pozostałej działalności 2 000 zł.

#### Wariant 1. Rachunek zysków i strat Spółdzielni Mieszkaniowej „Majowe wzgórza” za okres 1.01.2018 – 31.12.2018 r.

Pozycja	Rok sprawozdawczy (w zł)
1	2
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 100 000
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	1 100 000
a) przychody z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	1 000 000

1	2
B. Koszty działalności operacyjnej poz. I–VIII kosztów rodzajowych jak w załączniku do uor	1 070 000
B. 1. z poz. B przypada na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 020 000
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	30 000
C. 1. Wynik (nadwyżka/niedobór) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A. I. a – B. 1)	–20 000
C. 2. Wynik z działalności pozostałej (C – C1)	50 000
D. Pozostałe przychody operacyjne	0
E. Pozostałe koszty operacyjne	20 000
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C2 + D – E)	30 000
G. Przychody finansowe	25 000
H. Koszty finansowe	0
I. Zysk (strata) brutto (F + G – H)	55 000
J. Podatek dochodowy, w tym:	3 000
a) podatek dochodowy od lokali użytkowych	1 000
b) podatek dochodowy z pozostałej działalności	2 000
K. Wynik (nadwyżka/niedobór) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości przechodzący na rok następny (C.1 – J. a)	–21 000
L. Zysk/strata netto (I – J. b)	53 000

**Wariant 2. Rachunek zysków i strat Spółdzielni Mieszkaniowej „Majowe wzgórze” za okres 1.01.2018 – 31.12.2018 r.**

Pozycja	Rok sprawozdawczy (w zł)
1	2
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 100 000
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	1 110 000
a) przychody z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	1 000 000
B. Koszty działalności operacyjnej poz. I–VIII kosztów rodzajowych jak w załączniku do uor	1 070 000
B. 1. z poz. B przypada na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 020 000
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	30 000
C. 1. Wynik (nadwyżka/niedobór) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A. I. a – B. 1)	–20 000
C. 2. Wynik z działalności własnej (C – C1)	50 000
D. Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	0
a) dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0
E. Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	20 000
a) dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości	20 000

1	2
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	10 000
F. 1. Wynik operacyjny z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (C. 1 + D. a – E. a)	–40 000
F. 2. Wynik operacyjny z działalności własnej (F – F. 1)	50 000
G. Przychody finansowe, w tym:	25 000
a) dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości	10 000
H. Koszty finansowe, w tym:	0
a) dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0
I. Zysk (strata) brutto (F + G – H)	35 000
I. 1. Wynik brutto z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (F. 1 + G. a – H. a)	–30 000
I. 2. Wynik brutto z działalności własnej (I. – I. 1)	65 000
J. Podatek dochodowy, w tym:	3 000
a) podatek dochodowy od lokali użytkowych	1 000
b) podatek dochodowy z pozostałej działalności	2 000
K. Wynik (nadwyżka/niedobór) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości przechodzący na rok następný (I.1 – J. a)	–31 000
L. Zysk/strata netto (I. 2 – J. b)	63 000

W wyniku odmiennego kwalifikowania przychodów i kosztów uzyskano wyniki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz z pozostałej działalności różniące się o takie same wartości w obu wariantach (10 000 zł). Konsekwencją tego jest przeniesienie w drugim wariantcie na kolejny rok obrotowy większej o 10 000 zł nadwyżki kosztów w postaci rozliczeń międzyokresowych, zatem zysk z działalności gospodarczej pozostający do dyspozycji walnego zgromadzenia jest większy o 10 000 zł.

## Uwagi końcowe

Polskie przepisy są niejednoznaczne i dość często sprzeczne. Dowodem na słuszność tego stwierdzenia są regulacje mające wpływ na rachunkowość spółdzielni mieszkaniowych. Z przepisami tymi muszą sobie na co dzień radzić księgowi, zastanawiając się, w jaki sposób zgodnie z prawem dostarczyć rzetelne informacje oraz prawidłowo rozliczyć spółdzielnię mieszkaniową z jej zobowiązań publiczno-prawnych. Ich zadania nie ułatwia rozbieżność między wynikiem z eksploatacji i utrzymania nieruchomości a dochodem/stratą z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W praktyce dość często nie zwraca się uwagi na rozbieżności między tymi pojęciami. Świadczy o tym wiele sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych, które w rachunku zysków i strat posługują się pojęciem gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Przykładem mogą być np. sprawozdania finansowe za 2016 rok, publikowane na stronie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej czy Sosnowieckiej

Spółdzielni Mieszkaniowej, gdzie stosuje się pojęcie „GZM”, myląc je z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (Sprawozdania finansowe Sosnowieckiej i Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2016 r.). Nie ma wątpliwości, że występowanie obu tych kategorii wynikowych spółdzielni mieszkaniowych utrudnia prowadzenie ewidencji kosztów i przychodów oraz zmniejsza zrozumiałość informacji o dokonaniach spółdzielni. Jakże w związku z tym można zaproponować uproszczenia?

Po pierwsze, biorąc pod uwagę zasadę istotności, można zaakceptować istniejącą praktykę, w której niedobór/nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości zastępuje się podatkową kategorią gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W takiej sytuacji konieczne jest wyodrębnienie w rachunku zysków i strat przychodów i kosztów związanych z lokalami użytkowymi i innych kosztów wyłączonych z gzm. Powstaje pytanie, czy opłaty za lokale użytkowe powinny być ustalane na podstawie kosztów ich eksploatacji i utrzymania, czy też na podstawie cen rynkowych. Zdaniem autorów nie powinno mieć znaczenia, czy wynajmującym takie lokale jest spółdzielnia mieszkaniowa czy inny podmiot, natomiast relacje między stronami umowy powinny być kształtowane przez uwarunkowania rynkowe.

Po drugie, przyjmując, że rozbieżności między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a dochodem/stratą z gzm są istotne, można we wszystkich segmentach rachunku zysków i strat wyodrębnić elementy kształtujące kwoty do rozliczenia w czasie. Podsumowując, warto podkreślić, że sposób prezentacji finansowych dokonań spółdzielni mieszkaniowych wymaga zmian. Niniejszy artykuł stanowi przyczynek do badań i propozycji w tym zakresie.

## Literatura

- Hrebin, E. (2015). Przychody i koszty oraz rachunek zysków i strat spółdzielni mieszkaniowych. *Rachunkowość*, 2, 17–35.
- Hrebin, E. (2016). Roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej. *Rachunkowość*, 3, 13–23.
- Hrebin, E. (2017). Roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej. *Rachunkowość. Zamknięcie roku 2017*, 387–427.
- Kata, R. (2016). Spółdzielczość w Polsce na tle innych krajów Unii Europejskiej – stan i współczesne wyzwania. *Roczniki Ekonomiczne Kujawsko-Pomorskiej Szkoły Wyższej w Bydgoszczy*, nr 9, 67–86.
- Komunikat nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 r. w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Dz. Urz. MF z 1 grudnia 2015 r., poz. 81.
- Kufel, T. (2015). Specyficzne cechy rachunku zysków i strat w spółdzielniach mieszkaniowych. *Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia*, 78, 123–131.
- Nowy słownik języka polskiego PWN* (2002). Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Olearczuk, E., Frydrych, A. (opr.). *Słownik*. Polskie Naukowo-Techniczne Towarzystwo Eksploatacyjne. Pobrano z: <https://pntte.wordpress.com/szkolenia/slownik/> (3.05.2018).
- Rozliczenie nadwyżki bilansowej w spółdzielni mieszkaniowej*. Pobrane z: [http://www.vademecumksiegowego.pl/artukul\\_narzedziowa,644,0,8837,rozliczenie-nadwyzki-bilansowej-w-spoldzielni-mieszkaniowej.html](http://www.vademecumksiegowego.pl/artukul_narzedziowa,644,0,8837,rozliczenie-nadwyzki-bilansowej-w-spoldzielni-mieszkaniowej.html) (18.05.2018).

- Sitarz, J. (2005). Model finansowania spółdzielni mieszkaniowych a ewidencja kosztów. *Studia Ekonomiczne*, 33, 303–324. Pobrano z: [https://www.ue.katowice.pl/fileadmin/user\\_upload/wydawnictwo/SE\\_Archiwalne/SE\\_33/19.pdf](https://www.ue.katowice.pl/fileadmin/user_upload/wydawnictwo/SE_Archiwalne/SE_33/19.pdf).
- Spółdzielczość Mieszkaniowa. Pobrano z: <https://www.krs.org.pl/index.php/ruch-spodzielczy-sp-1235027509/brane-spodzielcze/spdzielczo-mieszkaniowa> (3.05.2018).
- Sprawozdanie finansowe Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2016 r. Pobrano z: <http://www.ssm.smsnet.pl/pdf/sprfin.pdf> (18.05.2018).
- Sprawozdanie finansowe Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2016 r. Pobrano z: [http://wsm.pl/attachments/article/837/Sprawozdanie\\_Finansowe\\_2016.pdf](http://wsm.pl/attachments/article/837/Sprawozdanie_Finansowe_2016.pdf) (18.05.2018).
- Truszkowska-Kurstak, M. (2015) Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej w świetle zasady wiernego i rzetelnego obrazu – kierunki zmian. *Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia*, 77, 605–614.
- Ustawa z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych. Dz.U. 2018, poz. 1036.
- Ustawa z 29 września 1994 r. o rachunkowości. Dz.U. 2018, poz. 395 z późn. zm.
- Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Dz.U. z 2018 r. poz. 845, z późn. zm.
- Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dz.U. 2016, poz. 1610 z późn. zm.

#### THE RELATIONSHIP BETWEEN THE FINANCIAL OUTCOME FROM MAINTENANCE AND EXPLOITATION OF PROPERTY BELONGING TO THE HOUSING COOPERATIVE, AND INCOME (LOSS) FROM THE MANAGEMENT OF HOUSING RESOURCES

**Abstract:** *Purpose* – To compare the rules of deciding the financial outcome from maintenance and exploitation of property, specified in the act regarding housing cooperatives, and income (loss) from the management of housing resources, resulting from tax regulations. The discrepancy between these policies not only makes it difficult to keep current accounting records of housing cooperatives, but also negatively affects the transparency of the profit and loss account.

*Design/methodology/approach* – The article covers two main parts. The first contains an interpretation of the policies regarding the results of housing cooperatives. This part uses a method of analysing sources, mainly legal acts and internal documents of housing cooperatives. The second part presents the consequences of a different definition of costs/revenues from exploitation and maintenance of property and income/loss from the management of housing resources. In this part, a scenario analysis was used to determine a better illustration of the issue described.

*Findings* – A proposal to simplify the presentation of the financial result of a housing cooperative.

*Originality/value* – The study refers to the issue rarely addressed in the literature. Moreover, its results can be effectively implemented in the practice of housing cooperatives.

**Keywords:** housing cooperative, profit and loss account

#### Cytowanie

Hońko, S., Kufel, T. (2018). Relacja między wynikiem z utrzymania i eksploatacji nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych a dochodem (stratą) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. *Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia*, 4 (94/1), 37–49. DOI: 10.18276/frfu.2018.94/1-03.

