

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej w świetle zasady wiernego i rzetelnego obrazu – kierunki zmian

Monika Truszkowska-Kurstak*

Streszczenie: *Cel* – wskazanie na podstawowe problemy związane z jakością sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych, wynikające ze stosowania przepisów ustaw o rachunkowości, o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Prawa spółdzielczego. *Metodologia badania* – realizację celu pracy oparto na studiach regulacji prawnych i wynikach analiz sprawozdań finansowych wybranych spółdzielni mieszkaniowych. *Wynik* – na przykładach niektórych kategorii finansowych ujmowanych w sprawozdaniu Autorka dowodzi, że prezentowane dane w niedostatecznym stopniu zaspokajają potrzeby odbiorców zewnętrznych pod względem ich czytelności i wiarygodności. *Oryginalność/Wartość* – zaproponowana w opracowaniu koncepcja modyfikacji sprawozdania finansowego spółdzielni sprzyja zwiększeniu jego wartości poznawczej, zwłaszcza dla członków spółdzielni jako osób bezpośrednio korzystających z zasobów mieszkaniowych.

Słowa kluczowe: zasada wiernego i rzetelnego obrazu, spółdzielnia mieszkaniowa, sprawozdawczość finansowa

Wprowadzenie

Wiarygodność to podstawowy wymóg jakościowy sprawozdania finansowego. Nadrzędnym celem sporządzania tego sprawozdania jest bowiem przekazanie jego odbiorcy prawdziwej, zgodnej ze stanem faktycznym i godnej zaufania informacji o wynikach działalności danego podmiotu w pewnym okresie oraz o sytuacji finansowo-majątkowej ukształtowanej wskutek prowadzenia tej działalności. Realizacji tego celu służą regulacje prawne, zawarte zwłaszcza w ustawie o rachunkowości (Ustawa z dnia 29 września 1994...) oraz w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej. Ich przestrzeganie powinno zapobiegać wprowadzaniu odbiorców sprawozdania w błąd i podejmowaniu na jego podstawie niewłaściwych decyzji.

W ostatnich latach problematyka odpowiedniej prezentacji danych o sytuacji majątkowo-finansowej spółdzielni mieszkaniowych nabiera szczególnego znaczenia. Przyczyną tego stanu jest, przede wszystkim, dwoistość przedmiotu ich działalności. Z jednej bowiem strony, podmioty prowadzące działalność w tej formie prawnej skupiają się głównie na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych swoich członków w ramach tzw. gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z drugiej strony zaś mogą osiągać wyniki z prowadzenia działalno-

* dr Monika Truszkowska-Kurstak, Politechnika Białostocka, Wydział Zarządzania, Katedra Finansów i Rachunkowości, 15–351 Białystok, ul. Wiejska 45A, e-mail: monikat@op.pl.

ści gospodarczej, a zatem ukierunkowanej na efekty o charakterze czysto komercyjnym. Specyfika takiej działalności będzie zatem determinować zarówno wewnętrzne regulacje każdej spółdzielni przyjęte w postaci zasad (polityki) rachunkowości, jak również zawartość informacyjną jej sprawozdania finansowego, sporządzanego zgodnie z tymi zasadami. Na kształt przyjmowanych rozwiązań będą wpływały również – obok ustawy o rachunkowości – także przepisy regulujące w sposób szczegółowy gospodarkę finansową spółdzielni, a więc ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (Ustawa z dnia 15 grudnia 2000...), Prawo spółdzielcze (Ustawa z dnia 16 września 1982...) czy ustawa o własności lokali (Ustawa z dnia 24 czerwca 1994...). Przybliżenie tych zagadnień ma kluczowe znaczenie dla zrozumienia działalności spółdzielni mieszkaniowej oraz wysuwanych propozycji co do modyfikacji zawartości informacyjnej jej sprawozdania finansowego, sprzyjających realizacji zasady wiernego i rzetelnego obrazu (ang. *true and fair view*) sformułowanej w art. 4, ust. 1 ustawy o rachunkowości. Wpisuje się również w realizację celu opracowania, którym jest wskazanie na podstawowe problemy związane z jakością sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych, wynikające ze stosowania przepisów wymienionych wyżej ustaw.

1. Specyfika spółdzielni mieszkaniowej jako przesłanka zmian w jej sprawozdawczości

Spółdzielnia mieszkaniowa jest osobą prawną. Przedmiot działalności każdej spółdzielni mieszkaniowej jest ściśle określony w jej statucie i – co do zasady – nie ma charakteru komercyjnego. W skrajnych przypadkach może być jednak bardzo zróżnicowany.

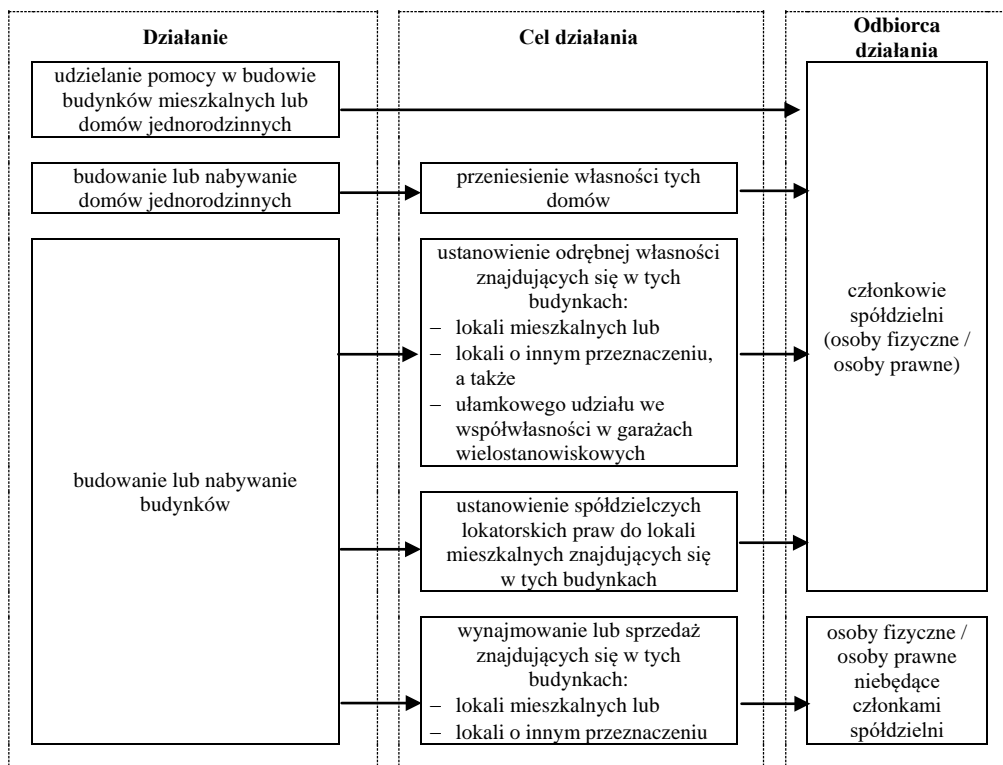
Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, nadrzędnym celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Realizacja tego celu może odbywać się przez działania wskazane na rysunku 1. Należy przy tym wyraźnie podkreślić, że odbiorcami działań spółdzielni mogą być nie tylko jej członkowie, aczkolwiek zaspokojenie ich potrzeb jest celem priorytetowym.

Oprócz tego, spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Może także zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości, a także może prowadzić inną działalność gospodarczą, jeżeli jest ona związana bezpośrednio z realizacją celu nadrzędnego. Przedmiotem działalności może być również działalność społeczna i oświatowo-kulturalna na rzecz członków i ich środowiska. Jednak zasadą jest, że spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków. Oznacza to, że jej działalność, ściśle określona w statucie, powinna być ukierunkowana przede wszystkim na realizację interesów członków.

Członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna, po spełnieniu warunków określonych w Prawie spółdzielczym. Członkostwo można uzyskać w dwojaki sposób:

- a) będąc założycielem spółdzielni przez podpisanie statutu – członkostwo jest nabywane z chwilą zarejestrowania spółdzielni w sądzie;

- b) przez przystąpienie do spółdzielni po jej zarejestrowaniu – członkostwo jest nabywane z chwilą przyjęcia przez spółdzielnię, co wymaga podjęcia stosownej uchwały i pisemnej aprobaty dwóch członków zarządu lub osób przez zarząd wskazanych, złożonej na deklaracji przyjmowanego członka.



Rysunek 1. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowej

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawa z dnia 15 grudnia 2000...: art. 1.

Członkostwo w spółdzielni wiąże się z ponoszeniem opłat w postaci wpisowego oraz udziałów zadeklarowanych zgodnie ze statutem. Statut może także przewidywać wnoszenie wkładów na rzecz spółdzielni, którymi będą świadczenia majątkowe przekazywane na pokrycie kosztów budowy, czyli wkłady budowlane lub wkłady mieszkaniowe (Ustawa z dnia 16 września 1982...: art. 19 i 20; Bończak-Kucharczyk 2013: 120). Jeszcze innym rodzajem są świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

Rezultatem realizacji nadrzędnego celu spółdzielni jest pojawienie się tzw. nieruchomości wspólnych. Sytuacja taka ma miejsce wówczas, gdy ustanawiana jest odrębna własność lokali zarówno w nieruchomościach zabudowanych jednym budynkiem, jak i wieloma budynkami, stojącymi na gruncie będącym własnością właścicieli tych budynków albo będącym w użytkowaniu wieczystym. Zachodzi także wtedy, gdy spółdzielcze prawo do lokalu jest zamieniane na prawo własności. W konsekwencji nieruchomością wspólną będzie grunt oraz te części budynku, które nie są użytkowane wyłącznie przez właścicieli lokali i które stanowią współwłasność wszystkich osób będących właścicielami lokali w tej

nieruchomości. W ten sposób lokal stanowiący odrębną własność będzie obejmował dwa człony:

- a) indywidualną własność samego lokalu, ewentualnie wraz z pomieszczeniami przynależnymi zgodnie z ustawą o własności lokali;
- b) ułamkowy udział we własności lub w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we własności wspólnych części budynku lub budynków, czyli w nieruchomości wspólnej (Bończak-Kucharczyk 2013: 63, 81–83).

Zarówno członkowie spółdzielni, jak i osoby nie będące członkami, są zobowiązane do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości albo kosztów budowy lokali. Rodzaj pokrywanych kosztów jest uzależniony od tego, czy osoba jest członkiem spółdzielni i jakie przysługują jej prawa do nieruchomości. Bliższe informacje w tym zakresie zamieszczono w tabeli 1.

Tabela 1

Rodzaje kosztów pokrywanych z opłat wnoszonych przez osoby posiadające lub nie posiadające statusu członka spółdzielni mieszkaniowej

| Status osoby | Przysługujące prawo | Rodzaje kosztów pokrywanych z opłat uiszczanych zgodnie ze statutem |
|--|--|---|
| członek spółdzielni | spółdzielcze prawo do lokalu | koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale |
| osoba niebędąca członkiem spółdzielni | spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu | koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni |
| członek spółdzielni, osoba niebędąca członkiem spółdzielni | własność lokalu | koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali |
| | | koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych |
| | | koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni |
| członek spółdzielni | oczekuje na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu | koszty budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych; od chwili postawienia mu lokalu do dyspozycji uiszcza odpowiednio: albo opłaty wymagane przy spółdzielczym prawie do lokalu albo opłaty wymagane przy prawie własności |

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawa z dnia 15 grudnia 2000...: art. 4.

Jeśli spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, kulturalną i oświatową, jej członkowie uczestniczą dodatkowo w kosztach tej działalności, o ile uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Niebędący członkami właściciele lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

Dla każdej nieruchomości zarząd spółdzielni ma obowiązek prowadzenia dwóch rodzajów ewidencji (Ustawa z dnia 15 grudnia 2000...: art. 4). Z punktu widzenia omawianego tematu należy podkreślić obowiązek prowadzenia ewidencji oraz rozliczania przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości z podziałem wskazanym w tabeli 1. Realizacja tego obowiązku jest niezwykle trudna, ponieważ osobno powinny być ewidencjonowane i rozliczane przychody oraz koszty dotyczące eksploatacji i utrzymania:

- każdej nieruchomości z podziałem na części przypadające na poszczególne lokale,

- nieruchomości stanowiących w całości mienie spółdzielni,
- lokali stanowiących własność osób innych niż spółdzielnia mieszkaniowa (każdego osobno),
- nieruchomości wspólnych (osobno dla każdej z nich),
- nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu (Bończak-Kucharczyk 2013: 149).

Odrębna ewidencja i rozliczanie wspomnianych przychodów i kosztów jest ściśle związana ze specyfiką działalności spółdzielni, tj. jej niezarobkowym, bezwynikowym charakterem (ang. *non profit*). W rezultacie, w przypadku nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię i będących jej mieniem lub mieniem jej członków opłaty, wnoszone na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w części przewyższającej te koszty, zwiększą przychody tej nieruchomości w roku następnym. W sytuacji odwrotnej nastąpi zwiększenie kosztów eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości. Relacja pomiędzy przychodami z opłat i kosztami powinna więc stanowić podstawę do ustalania wysokości opłat w następnym okresie, przy czym niekoniecznie to musi być rok.

W tym miejscu należy wspomnieć, że mimo braku możliwości wypłacania dochodu członkom spółdzielni, istnieją mechanizmy, zgodnie z którymi członkowie odnoszą korzyści z działania spółdzielni. Pierwszą okolicznością jest wystąpienie pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej¹, z których korzyści będą odnosić właściciele lokali. Przychody takie w pierwszej kolejności zostaną zaliczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a w części przekraczającej te wydatki przypadną właścicielom lokali, stając się dodatkowym źródłem ich dochodu (do opodatkowania). Dzięki temu będzie możliwe obniżenie opłat wnoszonych przez właścicieli, w tym przypadających na spółdzielnię, jako jednego z nich, a w konsekwencji także na osoby mające spółdzielcze prawa do lokali położonych w tej nieruchomości.

Drugą okolicznością jest występowanie pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej spółdzielni. Mogą z nich korzystać wyłącznie członkowie spółdzielni, zaś o ich przeznaczeniu może decydować statut lub regulamin. Przychody takie mogą służyć pokryciu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz wydatków dotyczących prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (Szerzej: Stefaniak 2014: 356–357; Bończak-Kucharczyk 2013: 184–187).

Oznacza to, że realizacja przychodów z nieruchomości wspólnej będzie leżeć w interesie wszystkich osób korzystających z danej nieruchomości, w tym jej współwłaścicieli, zaś realizacja przychodów z działalności gospodarczej i przeznaczanie ich na wydatki eksploatacyjne nieruchomości będzie leżeć, przede wszystkim, w interesie członków spółdzielni.

Należy zauważyć, że opisana różnica pomiędzy przychodami z opłat a kosztami utrzymania i eksploatacji poszczególnych nieruchomości, zwiększająca przychody lub koszty utrzymania tej nieruchomości w roku następnym, jest ustalana z wyłączeniem wkładów budowlanych lub mieszkaniowych wnoszonych na pokrycie kosztów budowy lokali, przychodów i kosztów z działalności gospodarczej oraz z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Te przychody i koszty są rozliczane na zasadach ogólnych (tak: Bończak-

¹ Np. przychody z najmu pomieszczeń albo z reklam wieszanych na ścianach budynków, będących współwłasnością wszystkich właścicieli.

Kucharczyk 2013: 191). Konsekwencją takiego stanu jest odmienność ewidencji i zasad rozliczania wyników powstających z obu rodzajów działalności spółdzielni.

2. Wynik spółdzielni mieszkaniowej oraz jego prezentacja w sprawozdaniu finansowym

W spółdzielni mieszkaniowej ustala się dwa wyniki z prowadzonej działalności:

- a) wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (dalej: GZM)², tj. różnica między przychodami z opłat wnoszonych na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości a tymi kosztami, przy czym różnica ta powiększa przychody lub koszty danej nieruchomości w następnym roku;
- b) wynik z pozostałej działalności, zazwyczaj z działalności gospodarczej, rozliczany po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

Wiarygodna prezentacja wyniku finansowego oraz dokonań spółdzielni będzie zatem wymagała – korzystając z regulacji zawartej w art. 50 ust. 1 ustawy o rachunkowości³ – przedstawienia w ramach sprawozdania finansowego zarówno przychodów, jak i kosztów, a także wyniku finansowego, z zachowaniem wskazanego podziału. Podejście to pozwoli dostarczyć dane i informacje ściśle związane ze specyfiką jednostki.

Wyodrębnienie pozycji sprawozdawczych dotyczących GZM może mieć miejsce zarówno w rachunku zysków i strat na poszczególnych etapach powstawania wyniku finansowego, jak i w informacji dodatkowej, przy czym wydzielenie ich w rachunku zysków i strat – przykładowo na wzór danych o transakcjach z jednostkami powiązаныmi – miałyby niewątpliwie większą wartość poznawczą, ponieważ zostałyby zaprezentowane dane w syntetycznym ujęciu. W przypadku zamieszczenia przedmiotowych informacji w informacji dodatkowej wymóg ich rzetelności i jasności również byłby zapewniony, jeżeli byłyby one kompletne. Jednak dopiero jednoczesna analiza informacji pochodzących z rachunku zysków i strat zapewniłaby odbiorcy sprawozdania właściwy obraz działalności spółdzielni. W tym miejscu należy nadmienić, że zgodnie z ustawą o rachunkowości już w obecnym stanie prawnym przedmiotowy wymóg uszczegółowienia informacji istnieje, ale dotyczy on tylko prezentacji w informacji dodatkowej przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów z podziałem na rodzaje działalności. Na dzień dzisiejszy, z punktu widzenia wartości poznawczej sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej dla jego odbiorców, jest to jednak za mało.

Zarówno wynik z GZM, jak i wynik z pozostałej działalności, podlegają zatwierdzeniu przez walne zgromadzenie w ramach zatwierdzania sprawozdania finansowego. Jednakże tylko w odniesieniu do wyniku z działalności innej niż GZM walne zgromadzenie będzie decydować o jego przeznaczeniu, jeśli zostanie wypracowany zysk albo z jakich źródeł będzie trzeba go pokryć, jeśli wystąpi strata. Należy przy tym respektować postanowienia statutu spółdzielni. W literaturze przedmiotu proponuje się, by w przypadku wyniku

² „Gospodarka zasobami mieszkaniowymi to działalność spółdzielni mieszkaniowej polegająca na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości stanowiących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe; jest to podstawowa działalność tych jednostek.” – *Rozliczenie wyniku finansowego spółdzielni mieszkaniowej*, „Biuletyn Informacyjny dla Służb Ekonomiczno-Finansowych” nr 18 (845), GOFIN, Gorzów Wielkopolski 2014.

³ Informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym mogą być wykazywane ze szczegółowością większą niż określona w załącznikach do ustawy, jeżeli wynika to z potrzeb lub specyfiki jednostki (Ustawa z dnia 29 września 1994...: art. 50, ust. 1).

z GZM wykazywać jego wartość *per saldo* w bilansie w pozycji „Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe” (poz. B IV w aktywach), gdy występuje nadwyżka kosztów nad przychodami z GZM, albo w pozycji „Inne rozliczenia międzyokresowe – krótkoterminowe” (poz. B IV 2 w pasywach), gdy jest nadwyżka przychodów nad kosztami z GZM. Wynik z pozostałej działalności należy natomiast prezentować tradycyjnie, tzn. w pasywach bilansu w pozycji A VIII „Zysk (strata) netto” (Rogóż 2011: 341, 398). Wydaje się jednak, że podejście to nie jest słuszne, ani wystarczające do zrozumienia danych sprawozdawczych. Wynik z GZM prezentowany w sprawozdaniu w taki sposób jest bowiem saldem wyniku z GZM na poszczególnych nieruchomościach. Jego dodatnia wartość ukazana w pasywach informuje tylko o tym, że kwota nadwyżek przychodów nad kosztami ustalona dla pewnej grupy nieruchomości przewyższyła sumę nadwyżek kosztów nad przychodami dla pozostałych nieruchomości. W przypadku prezentacji tego wyniku w aktywach wnioski będą przeciwne. W związku z tym należy zaproponować podejście, według którego zarówno nadwyżki przychodów nad kosztami, jak i nadwyżki kosztów nad przychodami, tworzące wynik z GZM, będą wykazane w bilansie wyłącznie po stronie pasywów w pozycji „Zysk (strata) netto”, jako część wyniku finansowego powstającego w spółdzielni, wydzielona w dwóch osobnych pozycjach opatrzonych stwierdzeniem „w tym:”

- a) nadwyżka przychodów nad kosztami GZM (wielkość dodatnia);
- b) nadwyżka przychodów nad kosztami GZM (wielkość ujemna).

W informacji dodatkowej dane te powinny zostać przybliżone np. z podziałem na konkretne nieruchomości, najlepiej przy prezentacji struktury wyniku finansowego wykazanego w rachunku zysków i strat. Potencjalny odbiorca sprawozdania spółdzielni będzie bowiem zainteresowany tym, czy powinien spodziewać się podwyżki opłat z tytułu utrzymania i eksploatacji nieruchomości, ponieważ ostatnio były one ustalone na poziomie niezapełniającym pokrycia kosztów, czy też taka podwyżka raczej nie wystąpi. Będzie on również zainteresowany informacją, w jakiej wysokości proponuje się przeznaczyć część zysku z pozostałej działalności na pokrycie strat z GZM, co również wpłynie na poziom opłat eksploatacyjnych.

3. Prezentacja wyniku finansowego spółdzielni mieszkaniowej w świetle badań

Praktyka stosowania przepisów ustawy o rachunkowości, dotycząca wymogu prezentowania wiernego i rzetelnego obrazu sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego spółdzielni mieszkaniowych, wskazuje, że podmioty te ograniczają się zazwyczaj do ujawniania tych informacji, które są ściśle wymagane przepisami ustawy. Wnioski takie wynikają z przeglądu sprawozdań finansowych za 2013 r. czterech wybranych spółdzielni mieszkaniowych w Polsce, które, zgodnie z art. 8 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni. Wybrane aspekty zestawiono w tabeli 2.

Podstawowym wnioskiem wynikającym z analizy informacji zamieszczonych w tabeli 2 jest brak jednolitego sposobu prezentacji takich samych danych, co przekłada się również na zakłócenie porównywalności sprawozdań pomiędzy spółdzielniami. O ile rachunek zysków i strat jest sporządzany w sposób jednolity, zgodnie z ustawą o rachunkowości, chociaż bez dodatkowych pozycji, dotyczących wyłącznie GZM, o tyle ujmowanie wyniku z GZM jest zróżnicowane – albo jako saldo wszystkich przychodów i kosztów GZM na wszystkich nieruchomościach, albo jako odrębne pozycje nadwyżek przychodów nad kosz-

tami lub kosztów nad przychodami, z prezentacją w osobnych pozycjach bilansu bądź nie. Zwiększeniu wartości poznawczej nie służy również brak informacji szczegółowych o wynikach z GZM na poszczególnych nieruchomościach, aczkolwiek w przypadku trzech analizowanych spółdzielni takie dane były udostępnione, przy czym w dwóch były podawane również przychody i koszty z GZM tych nieruchomości.

Tabela 2

Prezentacja danych dotyczących GZM – wybrane aspekty

| Wyszczególnienie | SM „Karwiny” w Gdyni | SM „Iglica” we Wrocławiu | SM „Wyżyny” w Warszawie | SM „Zieleniec” w Toruniu |
|--|---|--|--|--|
| Struktura danych w rachunku zysków i strat | według załącznika do ustawy o rachunkowości | według załącznika do ustawy o rachunkowości | według załącznika do ustawy o rachunkowości | według załącznika do ustawy o rachunkowości |
| Prezentacja wyniku z GZM | <ul style="list-style-type: none"> – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w aktywach, wyodrębniona pozycja nadwyżek kosztów nad przychodami GZM – inne rozliczenia międzyokresowe w pasywach, wyodrębniona pozycja nadwyżek przychodów nad kosztami GZM – zmiana stanu produktów z wyodrębnieniem pozycji dodatniej (nadwyżki kosztów nad przychodami GZM) oraz ujemnej (nadwyżki przychodów nad kosztami GZM) | <ul style="list-style-type: none"> – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w aktywach, bez wyodrębnienia osobnej pozycji – inne rozliczenia międzyokresowe w pasywach, bez wyodrębnienia osobnej pozycji – dodatnia zmiana stanu produktów w rachunku zysków i strat – ujęcie per saldo nadwyżki kosztów nad przychodami | <ul style="list-style-type: none"> – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w aktywach, bez wyodrębnienia osobnej pozycji – dodatnia zmiana stanu produktów w rachunku zysków i strat, pozycja wyodrębniona – w/w ujęte per saldo ze wszystkich nieruchomości | <ul style="list-style-type: none"> – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w aktywach, bez wyodrębnienia osobnej pozycji – dodatnia zmiana stanu produktów w rachunku zysków i strat – w/w ujęte per saldo ze wszystkich nieruchomości |
| Wykaz nieruchomości wraz z wynikiem z GZM | nie załączono | wynik z GZM według poszczególnych nieruchomości | przychody, koszty i wynik z GZM według poszczególnych nieruchomości | przychody, koszty i wynik z GZM według poszczególnych nieruchomości |

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych za 2013 r. poszczególnych spółdzielni mieszkaniowych (www.psmiglica.com.pl/Sprawozdanie%20finansowe%20za%20rok%202013.pdf; http://wyzyny.home.pl/data/documents/Sprawozdanie_Finansowe_2013.pdf; www.smzieleniec.pl/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=55&Itemid=66; www.smkarwiny.pl/autoinstalator/joomla/images/wz/sprawozdanie_finansowe.pdf; (10.03.2015)).

Dodatkowo sprawę „zaciemnia” fakt ujmowania wyniku z GZM, jako pozycji zrównanej z przychodami z działalności podstawowej, tj. jako „zmiany stanu produktów”, wskutek czego wynik finansowy netto, zazwyczaj dodatni, dotyczy tylko działalności innej niż GZM o drugorzędnym znaczeniu w stosunku do GZM. Z punktu widzenia analizy danych sprawozdawczych „zmiana stanu produktów” jest pozycją korygującą koszty, o merytorycznie całkowicie odmiennym znaczeniu od wyniku z GZM. W tej sytuacji znów okazuje się, że lepszym rozwiązaniem byłoby pozostawienie wyniku z GZM jako elementu wyniku spółdzielni, powstającego na poszczególnych etapach działalności, tj. w ramach wyniku ze sprzedaży, z działalności operacyjnej, z działalności gospodarczej, wyniku brutto, wyniku netto. Należałoby wówczas – do każdej z wymienionych kategorii – wyodrębnić dodatkowe pozycje składowe opatrzone określeniem „w tym” oraz zaprezentować w nich tę część wyniku, która dotyczy GZM, tak w odniesieniu do nadwyżki przychodów nad kosztami, jak i nadwyżki kosztów nad przychodami, osiągniętych równoległe na nieruchomościach. Zapobiegałoby to tym samym zniekształceniu danych sprawozdawczych.

Uwagi końcowe

Wyodrębnienie przychodów i kosztów związanych z GZM oraz ich różnicy, czyli wyniku z GZM na poszczególnych nieruchomościach, jako elementu wyniku finansowego netto, wpływa niewątpliwie na zwiększenie wartości poznawczej sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej dla jego odbiorców. Pozostawienie go w pozycjach wynikowych w rachunku zysków i strat dostarcza informacji o dochodowości całej działalności spółdzielni. Rzeczywistość pokazuje, że w znacznej części przypadków GZM w spółdzielniach mieszkaniowych jest deficytowa z powodu nadwyżki kosztów nad przychodami w ujęciu syntetycznym. Jednak w rachunku zysków i strat tych jednostek jest wykazywany zysk, tyle że dotyczący wyłącznie działalności pozostałej (gospodarczej) innej niż GZM.

W aktualnym stanie prawnym wiarygodne i przejrzyste odzwierciedlenie sytuacji omawianych jednostek jest jednak trudne. Po pierwsze dlatego, że obowiązujący wzór sprawozdania finansowego ma charakter uniwersalny i nie stwarza możliwości prezentacji wprost specyficznych dla spółdzielni kategorii finansowych; a nie wszyscy księgowi chcą korzystać z prawa określonego w art. 50 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Po drugie, konsekwencją braku rozwiązania systemowego jest różnorodność sposobów wykazywania takich samych danych, co powoduje zmniejszenie czytelności sprawozdań oraz pogarsza ich porównywalność. Po trzecie, wiele stosowanych w praktyce rozwiązań stosuje się od lat na zasadzie, że „tak robiliśmy do tej pory i było dobrze”, chociaż nie zawsze wynikają one z właściwej interpretacji przepisów prawa, wskutek czego nie mają nic wspólnego z przestrzeganiem zasady wiernego i rzetelnego obrazu. Sztandarowym przykładem tego jest prezentacja wyniku, a właściwie wyników z GZM w spółdzielniach mieszkaniowych.

Literatura

- Bończak-Kucharczyk E. (2013), *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Wolters Kluwer, Warszawa.
- Rogóż Z. (2011), *Zakładowy plan kont dla spółdzielni mieszkaniowej*, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Warszawa.
- Rozliczenie wyniku finansowego spółdzielni mieszkaniowej* (2014) „Biuletyn Informacyjny dla Służb Ekonomiczno-Finansowych” nr 18 (845), GOFIN, Gorzów Wielkopolski.

Stefaniak A. (2014), *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych: komentarz*, Wolters Kluwer, Warszawa.

Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, t.j. DzU 2013, poz. 1443, z późn. zm.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t.j. DzU 2000, nr 80, poz. 903, z późn. zm.

Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, t.j. DzU 2013, poz. 330, z późn. zm.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, t.j. DzU 2013, poz. 1222, z późn. zm.

www.psmiglica.com.pl/Sprawozdanie%20finansowe%20za%20rok%202013.pdf (10.03.2015).

http://wyzyny.home.pl/data/documents/Sprawozdanie_Finansowe_2013.pdf (10.03.2015).

www.smzieleniec.pl/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=55&Itemid=66 (10.03.2015).

www.smkarwiny.pl/autoinstaltor/joomla/images/wz/sprawozdanie_finansowe.pdf (10.03.2015).

FINANCIAL STATEMENT OF A BUILDING SOCIETY IN THE LIGHT TRUE AND FAIR VIEW RULE – DIRECTIONS OF CHANGES

Abstract: *Purpose* – presentation of some problems connected with the quality of financial statements of building societies. *Design/Methodology/Approach* – analysis of the rules of law and financial statements of chosen building societies. *Findings* – financial statement of a building society is illegible and unreliable enough for its external readers. *Originality/Value* – proposal to modify the financial statement of a building society.

Keywords: true and fair view, building society, financial reporting

Cytowanie

Truszkowska-Kurstak M. (2015), *Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej w świetle zasady wiernego i rzetelnego obrazu – kierunki zmian*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 873, „Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia” nr 77, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin, s. 605–614; www.wneiz.pl/frfu.