

Mieszkanie i Wspólnota

Styczeń
01/2016
Rok XV (167)

Cena 17,50 zł
(w tym 5% VAT)

ISSN:1643-8426

PORADNIK WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW



Sprawozdanie finansowe

Fundusze własne i wynik finansowy w spółdzielniach

W Dzienniku Urzędowym Ministra Finansów z 1 grudnia 2015r. ogłoszono uchwałę nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości (KSR) w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Uchwała ta jest efektem swoistej burzy medialnej, która przetoczyła się przez media począwszy od 2013r. Zaczęło się od zarzutów jednego ze stowarzyszeń zrzeszających członków spółdzielni, że spółdzielnie nieprawidłowo sporządzają sprawozdania finansowe, a tym samym wprowadzają w błąd czytelników sprawozdań finansowych, a co gorsza – naruszają przepisy ustawy o rachunkowości (uor) czy przepisy ustrojowe (Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych – usm).

Do tych zarzutów odniosę się na końcu, natomiast poniżej przedstawiam, z punktu widzenia spółdzielni, najważniejsze rozstrzygnięcia wynikające ze stanowiska KRS.

W pierwszej kolejności należy poczynić uwagę o charakterze porządkowym. KSR działa przy Ministerstwie Finansów – na podstawie uor oraz rozporządzenia ministra finansów z 28 listopada 2001 r. w sprawie zakresu działania i sposobu organizacji Komitetu Standardów Rachunkowości. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ww. uor w sprawach nieuregulowanych przepisami ustawy, przyjmując zasadę (politykę) rachunkowości, jednostka może stosować krajowe standardy rachunkowości wydane przez KSR. Opublikowane zostało stanowisko, które odnosi się tylko do określonego wycinka zagadnień dotyczących rachunkowości. Natomiast jak wynika z informacji zamieszczonej 09.11.2015 na stronie Ministerstwa Finansów docelowo KSR ma opracować standard poświęcony sprawozdaniom finansowym spółdzielni mieszkaniowych.

Prezentacja wkładów

W pierwszej kolejności KSR zajął się problemem prezentacji w sprawozdaniu finansowym wkładów mieszkaniowych i budowlanych, albowiem spółdzielnie spotykały się z zarzutem,

że prezentacja wkładów w sprawozdaniu finansowym jest nieprawidłowa, tj. powinny one być ujmowane jako zobowiązania, a nie jako fundusze własne.

KSR stanął na stanowisku, że wkłady mają być prezentowane w pasywach (dział A) bilan-

Mieszkanie i Wspólnota

su jako fundusze podstawowe spółdzielni. Nie są to zobowiązania spółdzielni, gdyż w świetle art. 3 ust. 1 pkt 20 uor na dzień bilansowy nie wystąpiły zdarzenia przeszłe, z których wynika obowiązek świadczeń.

Natomiast w przypadku gdy członek spółdzielni ubiega się na podstawie umowy o budowę lokalu docelowo ustanowienia prawa odrębnej własności, to wnoszone wkłady – do momentu ustanowienia tego prawa – ujmuje się w bilansie jako „zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów (poz. B.III.2.i pasywów). Tym samym odstąpiono od funkcjonującego w praktyce funduszu wkładów zaliczkowych.

Ponadto KSR wskazał, że źródłami tworzenia funduszu wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych są:

- kwoty należnych wpłat od osób uprawnionych z tytułu spłaty kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię na budowę oraz

- równowartość kwot otrzymanych przez spółdzielnię w ramach pomocy ze środków publicznych lub uzyskanych z innych źródeł na sfinansowanie kosztów budowy lokali.

Zdaniem KSR fundusz wkładów mieszkaniowych/budowlanych prezentuje wszystkie źródła sfinansowania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jest to istotne z co najmniej czterech powodów:

- zgodnie z definicją wkładu mieszkaniowego zawartą w art. 10 ust. 2 usm, wkład mieszkaniowy

odpowiada różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal a uzyskaną pomocą ze środków publicznych uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Tym samym – zgodnie z definicją ustawową – na koncie funduszu wkładów jest tylko to, co wniósł członek z własnych środków,

- w latach minionych budżet państwa wspierał

budownictwo mieszkaniowe, a spółdzielnie otrzymywały pomoc publiczną, np. w postaci umorzenie kredytów bankowych. Wartość otrzymanej pomocy znajduje odzwierciedlenie w funduszu zasobowym (również funduszu zasobów mieszkaniowych). Warto zaznaczyć, że art. 78 §1 pkt 2 Prawa spółdzielczego w brzmieniu obowiązującym do 04.11.2003r. przewidywał, że fundusz ten tworzy się również z wartości majątkowych otrzymanych nieodpłatnie i tym przepisem część spółdzielni kierowało się,

- w praktyce spotyka się jeszcze mieszkania lokatorskie i własnościowe, gdzie członkowie sukcesywnie uzupełniają wkłady (tzw. „kredyty starego portfela”), w drodze normatywu lub w formule

1% aktualnej wartości mieszkań lokatorski (2% własnościowych),

- w wielu spółdzielniach skutki urzędowej przeceny z 1995r. zostały odniesione na fundusz z aktualizacji, a nie na fundusze właściwych wkładów.

KSR stanął na stanowisku, iż w rachunku zysków i strat należy odrębnie wykazać przychody i koszty obu działalności. Jest to ważna wskazówka.

W dotychczasowej praktyce, w której wynik na eksploatacji spółdzielnie wykazywały w rachunku zysków i strat w pozycji „zmiana stanu produktów”, w ogóle nie prezentowało się przychodów i kosztów w podziale na – potocznie mówiąc – GZM i działalność gospodarczą (dalej: DG).

Wydaje się, że KSR docelowo zmierzał do „skumulowania” w ramach funduszu wkładów mieszkaniowych/budowlanych wszystkich źródeł finansowania mieszkań spółdzielczych. Przyjęcie tego rozwiązania zapewne ma rozwiązać problem ujmowania umorzenia zasobów mieszkaniowych. Skoro cała wartość wkładu jest ujęta na jednym koncie funduszu, to jego wartość ulega zmniejszeniu o umorzenie środków trwałych sfinansowanych tym wkładem.

Kończąc temat prezentacji funduszy, warto pamiętać o regulacji zawartej w art. 36 ust. 1 uor, zgodnie z którą fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa, postanowieniami statutu lub umowy o utworzeniu jednostki.

Prezentacja wyniku finansowego

Wynik finansowy spółdzielni składa się z dwóch części:

- z wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (dalej: wynik z eksploatacji) – rozliczany zgodnie z art. 6 ust. 1 usm
- z wyniku z działalności gospodarczej (który podlega podziałowi lub pokryciu).

Jeśli chodzi o prezentację wyniku z działalności gospodarczej w zasadzie nie było większych wątpliwości. Wynik ten był prezentowany w bilansie – w pasywach (jako zysk/strata netto). Analogicznie był wykazywany w rachunku zysków i strat.

Natomiast wątpliwości dotyczyły sposobu prezentacji wyniku z eksploatacji. Część spółdzielni wynik ten wykazywała w rachunku zysków i strat jako „zmiana stanu produktów” w pozycji A.II (wariant porównawczy). Taki sposób prezentacji był przedstawiony również w dostępnej literaturze.

KSR zaleca odstąpienie od tego sposobu prezentacji. Zarówno w zaprezentowanym wariantcie 1 jak i wariantcie 2 wynik z eksploatacji (opisany tam jako: „nadwyżka przychodów/kosztów”) jest wykazywany po wierszach dotyczących wyniku brutto i podatku dochodowego, a przed wierszem, w którym ujmuje się wynik netto. Tym

samym, podobnie jak przy rozwiązaniu wskazanym wyżej – z wyniku spółdzielni wyłączamy wynik na eksploatacji. Przy czym w rozwiązaniu zaproponowanym przez KSR wyłączenie to ma miejsce z poziomu wyniku brutto, a nie z poziomu przychodów.

Rozwiązanie to należy przyjąć z pełną aprobatą. Zmiana stanu produktów odnosi się bowiem do innych zdarzeń gospodarczych. W uor funkcjonuje zasada tzw. współmierności przychodów. Mówi ona o tym, że koszty poniesione w celu osiągnięcia konkretnych przychodów muszą być ujęte w księgach rachunkowych w tym samym okresie obrachunkowym, co osiągnięte za ich przyczyną przychody. Właśnie po to, aby zachować współmierność przychodów i kosztów, w przypadku sporządzania rachunku zysków i strat w wariantcie porównawczym, istnieje konieczność korekty kosztów o wartość wyrobów gotowych, wyprodukowanych w danym okresie, ale niesprzedanych albo wyprodukowanych w poprzednim okresie a sprzedanych w obecnym. Korektę tę realizuje pozycja „zmiana stanu produktów” (występuje jako pozycja przychodów, ale w rzeczywistości nie jest żadnym przychodem) – czyli różnica między stanem końcowym a początkowym pozycji „produkty gotowe” oraz „półprodukty i produkcja w toku” i „rozliczeń międzyokresowych kosztów”.

Tym samym (słusznie) wynik na eksploatacji – jako niespełniający wskazanych wyżej warunków – wyłączono z pozycji „zmiana stanu produktów”. W tej pozycji, przykładowo, spółdzielnie powinny wykazywać zmianę stanu produktów wynikającą z rozliczenia tzw. rezerw na świadczenia pracownicze (np. jeśli spółdzielnia tworzy rezerwę na nagrody jubileuszowe/odprawy emerytalne).

Przechodząc do szczegółów zagadnienia, należy na wstępie wskazać, że KSR stanął na stanowisku, iż w rachunku zysków i strat należy odrębnie wykazać przychody i koszty obu działalności. Jest to ważna wskazówka. W dotychczasowej praktyce, w której wynik na eksploatacji spółdzielnie wykazywały w rachunku zysków i strat w pozycji „zmiana stanu produktów”, w ogóle nie prezentowało się przychodów i kosztów w podziale na – potocznie mówiąc – GZM

i działalność gospodarczą (dalej: DG). Jak obrazują opracowane przez KSR oba warianty rachunku zysków i strat, przychody i koszty dotyczące GZM i DG są prezentowane osobno.

Kontynuując temat przychodów i kosztów GZM i DG, należy zauważyć, iż KSR przyjął, że GZM dotyczy – przekładając to na język uor – tylko przychodów i kosztów dotyczących działalności operacyjnej, natomiast DG obejmuje działalność operacyjną, pozostałą operacyjną oraz finansową. Wynika to z zapisów stanowiska na str. 8 Dziennika Urzędowego. Wykazania wymagają: wszystkie osiągnięte w okresie przychody i poniesione koszty, zarówno dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości (działalność operacyjna), jak i własnej działalności gospodarczej (działalność operacyjna, pozostała operacyjna, finansowa) ”.

W tym miejscu należy poczynić uwagę, iż żaden akt prawny nie reguluje pojęcia „eksploatacji i utrzymania nieruchomości”, o którym mowa w art. 4 usm. Przyjmując za punkt odniesienia definicję słownikową pojęć „eksploatacja” i „utrzymanie”, należy przyjąć,

że oznaczają one wykorzystywanie czegoś w sposób racjonalny, utrzymanie zasobów w stanie należytym, nie pogorszonym. Chodzi tu o zachowanie istniejącej substancji mieszkaniowej.

Rozwiązanie przyjęte przez KSR, choć w zasadzie powszechnie przyjęte, moim zdaniem, nie w pełni oddaje specyfikę spółdzielni. Wydaje się, że co najmniej warte rozważania, jest przyjęcie, iż w ramach eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszczą się też – w rozumieniu uor – pozostałe koszty operacyjne i koszty finansowe. Uzasadniam to w sposób następujący. W świetle usm należy przyjąć, że każda nieruchomość bilansuje się odrębnie, a tym samym koszty dotyczą-

ce jej powinny być finansowane w ramach opłat wnoszonych przez osoby uprawnione do lokali w ramach tej nieruchomości. Przykładowo: koszty obsługi kredytu (odsetki) na finansowanie termomodernizacji budynku powinny obciążać tylko tę nieruchomość, na której realizowane jest to zadanie. To, że w ujęciu bilansowym są to koszty finansowe, nie powinno mieć znaczenia. Skoro koszty samej termomodernizacji obciążają fundusz remontowy danej nieruchomości, a tym samym finansuje je ta nieruchomość w drodze opłat na ten fundusz, to analogicznie należałoby przyjąć, że koszty towarzyszące

temu zadaniu powinny obciążać również tę nieruchomość. W przeciwnym wypadku koszty te nie są traktowane jako wynik na eksploatacji, a tym samym kreują wynik z DG, a więc docelowo rozliczone one będą na wszystkie nieruchomości. Takie rozwiązanie nie naruszałoby również słownikowej definicji utrzymania nieruchomości. Niewątpliwie ponoszenie takich kosztów służy temu celowi.

Aby uczynić zadość wymaganiom art. 6 ust. 1 usm takie koszty (tzn.

nie będące w rozumieniu uor kosztami operacyjnymi) powinny uczestniczyć w kalkulacji opłat, o których mowa w art. 4 usm. Dodatkowym atutem tego rozwiązania byłoby zbliżenie wyników ustalanych w oparciu o usm jak i ustawę podatkową (pamiętamy tu oczywiście o odrębności prawa podatkowego i bilansowego oraz o tym, że usm posługuje się pojęciem „eksploatacji i utrzymania nieruchomości”, a ustawa podatkowa pojęciem „gospodarki zasobami mieszkaniowymi”). Bowiem na gruncie ustawy podatkowej koszty finansowe są uznawane za koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Jak wynika, z art. 6 ust. 1 usm różnica między kosztami a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, „przechodzi” na rok następny. Tymczasem w ramach art. 4 obowiązki poszczególnych kategorii osób tam wskazanych różnią się od siebie.

Konstrukcja przepisów ustawy usm niewątpliwie utrudnia codzienne działania służb księgowych w spółdzielniach. Dodatkowym potwierdzeniem tego są zapisy art. 4 i art. 6 usm i ich wzajemne powiązania. Jak bowiem wynika, z art. 6 ust. 1 usm różnica między kosztami a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, „przechodzi” na rok następny. Tym czasem w ramach art. 4 obowiązki poszczególnych kategorii osób tam wskazanych różnią się od siebie.

I tak dla przykładu – członkowie z art. 4 ust. 1 usm dysponujący spółdzielczymi prawami do lokalu mają dwojakie obowiązki: pokrywać koszty związane tylko z tą nieruchomością, w skład której wchodzi lokal używany przez członka, a dodatkowo uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z nieruchomością stanowiącymi mienie spółdzielni. W tym drugim przypadku chodzi więc o mienie, o którym mowa w art. 40 usm, czyli w praktyce chodzi o nieruchomości, w których brak lokali, do których przysługiwałyby członkom prawa. Czytając więc literalnie art. 4 ust. 1 w zw. z art. 6 ust. 1, można stwierdzić, że wynik na eksploatacji dotyczy też nieruchomości, o których mowa w art. 40 usm.

Na marginesie można wskazać, iż również art. 6 ust. 2 usm może budzić pewne wątpliwości. Zgodnie z jego treścią wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, a ich umorzenie obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane. Co do zasady, z funduszu udziałowego nie

finansuje się środków trwałych, oo wynika z jego istoty. Zwykle finansuje on działalność bieżącą i ma funkcję gwarancyjną.

W przepisie tym jest też mowa o tym, że umorzenie obciąża wkłady mieszkaniowe i budowlane. Wydaje się, że należałoby tu doprecyzować, iż chodzi o fundusze tych wkładów, bo nie można odnosić umorzenia na inną pozycję bilansową niż fundusze.

Skoro ustawodawca (i KSR) przyjął, że – po stronie przychodów – wynik z eksploatacji rozliczany w trybie art. 6 ust. 1 usm kreują tylko przychody operacyjne, tj. przychody z opłat o których mowa w art. 4 usm, to należy postawić pytanie: jak zaklasyfikować pozostałe przychody operacyjne, przychody finansowe dotyczące lokali mieszkalnych, których realizacja jest oczywistą pochodną podstawowej działalności spółdzielni? Skoro nie są one rozliczane w trybie art. 6 ust. 1 usm, to należy je przyporządkować do odpowiednich przepisów usm. W grę wchodzi w zasadzie dwa przepisy, które wprost odnoszą się do takich przychodów. Mowa tu o art. 5 ust. 1 i art. 5 ust. 2, gdzie jest mowa o „pożytkach i innych przychodach”,

przy czym w pierwszym ustępie dotyczą one nieruchomości wspólnej, a w drugim dotyczą własnej działalności gospodarczej.

Kryterium rozróżnienia tych przychodów to kryterium własności, tj. pożytkami i przychodami z nieruchomości wspólnej będą np. czynsz dzierżawny od reklamy na ścianie szczytowej bloku, w którym wyodrębniono własność co najmniej jednego lokalu. A pożytki i inne przychody

Pożytkami i przychodami z nieruchomości wspólnej będzie np. czynsz dzierżawny od reklamy na ścianie szczytowej bloku, w którym wyodrębniono własność co najmniej jednego lokalu. A pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej generować będzie mienie spółdzielni, które jest jej własnością (art. 40 usm), np. wynajem lokali użytkowych.

z działalności gospodarczej generować będzie mienie spółdzielni, które jest jej własnością (art. 40 usm), np. wynajem lokali użytkowych.

Na tle takiego stanu prawnego można zadać proste pytanie, na które jak się wydaje nie ma prostej odpowiedzi. Czy wpłacone odsetki od zaległości w opłatach z art. 4 są „innymi przychodami” z nieruchomości wspólnej, czy z własnej działalności gospodarczej? W ramach opłaty eksploatacyjnej z art. 4 usm członek bowiem finansuje równoległe zarówno koszty dotyczące jego lokalu (np. media), koszty dotyczące nieruchomości wspólnej (np. oświetlenie klatki schodowej) oraz koszty utrzymania mienia stanowiącego własność spółdzielni. Uwaga dotyczy też innych przychodów, realizowanych przez spółdzielnię. Jest to istotne zagadnienie, gdyż oba rodzaje pożytków są inaczej rozliczane. Ponadto uznanie „innego przychodu” za pochodzący z nieruchomości wspólnej wiąże się z dodatkowymi obowiązkami ewidencyjnymi. Wynika to z tego, że prawo do nich przypada właścicielom lokali tylko tej nieruchomości. Warto by było, aby docelowo przyszły standard regulował te kwestie.

Kwestią ustalenia tego, co znajduje się w wyniku z eksploatacji w rozumieniu usm zajmował się Sąd Najwyższy. W wyroku z 25.07.2013 r. (sygn. akt II CSK 678/12) uznał, że do przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi należy zaliczyć również odsetki za opóźnienia w płatnościach opłat oraz odsetek z rachunków bankowych, na które wpłacone są opłaty takie jak czynsze i opłaty na fundusz remontowy. Rozpatrywana przez SN sprawa dotyczyła powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia (WZ) spółdzielni w sprawie podziału zysku netto. Powód dowodził, iż uchwała WZ narusza przepis art. 6 ust. 1 usm, gdyż spółdzielnia, obliczając wysokość zysku z działalności gospodarczej, uwzględniła odsetki od środków finansowych zdeponowanych na lokalach i rachunkach bankowych, odsetki od nieterminowych opłat za lokale mieszkalne, odsetki sądowe, odsetki komornicze, zapłacone przez dłużników koszty procesu, zapłacone koszty sądowe, odszkodowania. Sąd pierwszej instancji uznał, że żądanie powoda stwierdzenia nieważności uchwały WZ jest uzasadnione. Sąd ten wskazał, że spółdzielnia, podejmując

uchwałę w sprawie podziału zysku z działalności gospodarczej może objąć tą uchwałą tylko zysk z tej działalności, a nie dochody objęte gospodarką zasobami mieszkaniowymi przewidziane w art. 4 usm. Sąd uznał, że spółdzielnia nieprawidłowo ustaliła składniki zysku z działalności gospodarczej, uwzględniając dochody, których nie mogła rozliczyć w ten sposób. W wyniku apelacji, oddalono skargę pozwanej spółdzielni. Sąd drugiej instancji podzielił argumentację sądu okręgowego. Wyrok Sądu Apelacyjnego został zaskarżony skargą kasacyjną przez pozwaną spółdzielnię. SN oddalił skargę kasacyjną, uznając m. in., że dochodami z prowadzenia gospodarki zasobami mieszkalnymi są wszelkie przychody uzyskane bezpośrednio z tytułu korzystania z zasobów mieszkaniowych.

KSR w zakresie sposobu wyłączenia wyniku z eksploatacji z wyniku finansowego ogółem dopuścił do stosowania równoległe dwa warianty.

W wariantcie pierwszym, wyłączenie w rachunku zysków i strat wyniku z eksploatacji następuje za rok obrotowy łącznie z rozliczeniem, w rachunku ciągnionym wyniku z eksploatacji za rok ubiegły.

W wariantcie drugim, wyłączenie następuje jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie wyniku z eksploatacji za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

O wyborze wariantu kierownik jednostki informuje we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Wynik na eksploatacji wykazuje się w bilansie odpowiednio w dziale B.IV.2 pasywów „Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania” i w dziale B.IV. aktywów „Aktywa obrotowe”.

W tym miejscu należy wskazać, że wybór jednego z dwóch wariantów rodzi inne skutki w zakresie księgowania wyniku na eksploatacji. W przypadku wariantu pierwszego, wynik na eksploatacji – po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego powinno się ujmować w księgach rachunkowych na kontach wynikowych (5 – koszty lub 7 – przychody). Natomiast w drugim wariantcie, wynik na eksploatacji powinno się ujmować na kontach rozliczeń międzyokre-

sowych kosztów (konta z zespołu 6) lub przychodów (zespół 8).

Jak wynika z informacji z 09.11.2015 głosy za poszczególnymi wariantami rozłożyły się równoważnie. I zapewne oba znajdują swoich zwolenników. Ja osobiście preferuję wariant 2. W wariantcie tym, w rachunku zysków i strat wykazuje się tylko wynik na eksploatacji z danego roku. Jest to rozwiązanie zgodne z zasadą, że w księgach danego roku powinno ujmować się przypadające na rzecz spółdzielni przychody i obciążające ją koszty tego roku. Jestem zdania, że jest to przejrzystsze rozwiązanie. Również sporządzając rachunek podatkowy, należy ująć wyłącznie przychody i koszty danego roku. Przy zastosowaniu wariantu 2, z przychodów/kosztów eksploatacji należy wyłączać także te przychody/koszty, które są rezultatem przeniesienia wyniku z roku ubiegłego. Ponadto z art. 6 ust. 1 usm wynika, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Dokonując interpretacji tego przepisu, można dojść do dwóch różnych wniosków. Pierwszy: przepis ten – odczytując literalnie – zobowiązuje

spółdzielnie do ujmowania wyniku z eksploatacji z roku ubiegłego w księgach rachunkowych roku następnego po stronie przychodów lub kosztów.

Wyrazem tej interpretacji jest wariant 1 zaproponowany przez KSR. Drugi wniosek: przepis ten ma charakter nie „księgowy” lecz „ekonomiczny”, a jego istotą jest to, aby wynik z roku ubiegłego miał wpływ (kształtował) na wysokość opłat w roku następnym. Wynik ten powinien być uwzględniony w kalkulacji wysokości opłat, ale nie jest przy tym konieczne ujmowanie go jako przychód lub koszt w księgach rachunkowych. Można przyjąć, iż do tego sprowadza się wariant 2.

Niezależnie od tego który wariant wybierze, nie zwalnia to spółdzielni z obowiązku ustalania opłat za lokale z uwzględnieniem salda/wyniku z roku poprzedniego.

Proszę zwrócić uwagę, że przy wariantcie pierwszym dodatkowo trudność z odczytania rachunku zysków i strat wynika z tego, iż:

– nadwyżka przychodów z roku ubiegłego jest wykazywana w rzis za 2014 ze znakiem plus

(nadwyżka kosztów ze znakiem minus), a skumulowana nadwyżka przychodów z roku bieżącego jest wykazywana ze znakiem minus (nadwyżka kosztów ze znakiem plus),

Skoro koszty samej termomodernizacji obciążają fundusz remontowy danej nieruchomości, a tym samym finansuje je ta nieruchomość w drodze opłat na ten fundusz, to analogicznie należałoby przyjąć, że koszty towarzyszące temu zadaniu powinny obciążać również tę nieruchomość.

W przeciwnym wypadku koszty te nie są traktowane jako wynik na eksploatacji, a tym samym kreują wynik z DG, a więc docelowo rozliczone one będą na wszystkie nieruchomości.

– wartość nadwyżki przychodów (kosztów) z roku ubiegłego wykazywana w rzis za 2014r. nie jest tożsama z wartością wynikającą z rzis za rok 2013. Wynika to z tego, że w wierszu tym wartości z ubiegłego roku koryguje się o kwoty z podziału zysku netto za rok 2013, które przeznaczono na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości.

Oczywiście zaprezentowany przez KSR przykład jest stosunkowo prosty, gdyż dotyczy tylko dwóch nieruchomości. Przy większej liczbie nieruchomości, z punktu widzenia mieszkańca konkretnej nieruchomości, tak naprawdę żadne z zaprezentowanych rozwiązań nie jest optymalne. Zarówno w bilansie jak i rzis występować będą zagregowane wartości wielu nieruchomości. Bez skorzystania z dodatkowych informacji i objaśnień, czy też z innych zestawień nie sposób ustalić wynik danej nieruchomości.

Ponadto, analizując przykład przedstawiony przez KSR, warto zwrócić uwagę na jeszcze jedną rzecz. Otóż w założeniach do przykładu znajduje się zapis, że „w budynku A znajdują się lokale użytkowe, które w 2013 r. zostały wynajęte”. W obu wariantach rozwiązania przychody i koszty dotyczące tych lokali użytkowych kształtują wynik na eksploatacji, który podlega rozliczeniu według art. 6 ust. 1 usm. Wydaje się, że wkradła się tu pewna nieścisłość co do przyjętych założeń. Otóż, wynajem lokali to *stricte* działalność gospodarcza, a wynik na niej podlega podziałowi przez walne zgromadzenie spółdzielni. Wynajem lokali użytkowych, za które pobierany jest czynsz najmu, nie jest częścią składową wyniku na eksploatacji. W tym przypadku chodziło raczej o lokale użytkowe, ale na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności. Z tytułu eksploatacji tych lokali spółdzielnia pobiera opłaty, o których mowa w art. 4 usm, a tym samym podlegają one rozliczeniu w trybie art. 6 ust. 1 usm.

Kończąc, należy dla porządku przywołać zarzuty stawiane zarówno biegłym rewidentom jak i samym spółdzielniom, które niewątpliwie przyczyniły się do wypracowania stanowiska KSR. Sprowadzały się one do tego, że m.in. brak jest regulacji prawnych przemawiających za tym, że wkłady są funduszami własnymi spółdzielni,

są natomiast inne, z których wynika, że wkłady nie mogą być funduszami własnymi, jeśli są one członkowi zwracane w pewnych sytuacjach. Ponadto nie uwzględniono stanowiska Rady Międzynarodowych Standardów Rachunkowości odnośnie do bardzo podobnego instrumentu finansowego, jakim są udziały członków banków spółdzielczych. Pomijając tu trafną argumentację samego KSR, można powiedzieć, że członek zobowiązał się wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, a spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania lokalu i przekazania go do eksploatacji. Skoro zarówno członek jak i spółdzielnia wywiązały się ze swoich obowiązków, to trudno przyjąć, że dalej po stronie spółdzielni/członka występuje zobowiązanie. Umowa o ustanowienie lokatorskiego prawa to klasyczna umowa dwustronnie zobowiązująca. Jako nietrafne należy również uznać powołanie się na regulacje dotyczące udziałów w bankach spółdzielczych. Polski ustawodawca bowiem wprost zaliczył udziały w spółdzielniach mieszkaniowych do funduszy własnych, co jasno wynika z art. 78 §1 pkt 1 ustawy Prawo spółdzielcze. Interpretowanie przepisów prawnych w drodze analogii (a taką jest przywołanie regulacji dotyczących udziałów w bankach spółdzielczych) jest dopuszczalne tylko wówczas, gdy określony fakt nie jest objęty unormowaniem przez przepisy prawne regulujące działalność spółdzielni i możliwe jest ustalenie, że istnieje inny przepis prawny, który reguluje sytuacje pod istotnymi względami podobne do nieunormowanego. Mając na względzie cytowany przepis Prawa spółdzielczego, takie przesłanki nie zachodzą. Dla dociekliwych warto również wskazać, że zgodnie z art. 127 ust. 2 pkt 1 lit.c Prawa bankowego (w brzmieniu obowiązującym do 31.10.2015r.) do funduszy podstawowych banków spółdzielczych zalicza się wpłacony fundusz udziałowy. Również od 01.11.2015 banki spółdzielcze mają możliwość zaliczenia udziałów członkowskich do kapitału podstawowego, przy spełnieniu dodatkowych warunków.

Rafał Ostrowski