

*Justyna Zych*<sup>1</sup>

## KSIĘGI RACHUNKOWE A ZARZĄDZANIE SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ

**Streszczenie:** W artykule przedstawiono najważniejsze kwestie dotyczące ksiąg rachunkowych spółdzielni mieszkaniowych. Pokazano, jak szczególnie jednostką jest spółdzielnia mieszkaniowa pod względem zarządzania i rachunkowości. Aby sprawnie kierować tak specyficznym podmiotem oraz rozliczać się za pomocą sprawozdania finansowego ze swoich wyników przed wyjątkowymi odbiorcami jakimi są mieszkańcy spółdzielni, należy prowadzić księgowość w sposób rzetelny i jasny – tak aby każdy członek spółdzielni mógł dokonać analizy finansowej spółdzielni mieszkaniowej.

**Słowa kluczowe:** rachunkowość, księgi rachunkowe, plan kont, spółdzielnia mieszkaniowa

### **Wstęp**

Zarządzanie jednostkami gospodarczymi wymaga wielu trudu oraz obszernej wiedzy. Aby właściwie zarządzać podmiotami gospodarczymi, podejmować właściwe decyzje oraz efektywnie wykorzystywać potencjał danego przedsiębiorstwa należy nie tylko posiadać wiedzę z zakresu zarządzania i marketingu, ale również wiedzę z zakresu rachunkowości. Prawidłowo prowadzona rachunkowość ułatwia zarządzanie, jak i również jest kluczem do sukcesu jednostki gospodarczej. Są jednak podmioty gospodarcze, które nie funkcjonują dla osiągnięcia zysku – czyli złotej zasady gospodarki. Mają one o wiele trudniejsze zadanie do wyko-

---

<sup>1</sup> Mgr Justyna Zych, Zakład Zarządzania, Instytut Politechniczny, Państwowa Wyższa Szkoła im. Stanisława Pigoń w Krośnie.

niania – funkcjonują one w celu zaspokajania potrzeb swoich członków. Takimi jednostkami są między innymi spółdzielnie mieszkaniowe.

### **Spółdzielnia mieszkaniowa specyficznym podmiotem gospodarczym**

Spółdzielnie mieszkaniowe działają na podstawie Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Rachunkowość spółdzielni prowadzona jest na podstawie Ustawy o Rachunkowości z dnia 12 września 1994 roku z późn.zm.

Zgodnie z Prawem spółdzielczym ”spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.”

Istotną kwestią oraz częścią definicji spółdzielni jest to, że jej majątek jest prywatną własnością jej członków<sup>2</sup>.

Spółdzielnie są osobami prawnymi, którą to osobowość nabywają w momencie wpisu do KRS-u. Powstaje ona w oparciu o środki finansowe przekazane na jej rzecz – mogą być to wkłady pieniężne, ale i inne składniki majątkowe. Założycielami spółdzielni może być co najmniej dziesięć osób fizycznych lub trzy osoby prawne. W momencie założenia, osoby te muszą uchwalić statut spółdzielni oraz wybrać jej organy, czyli zarząd i radę nadzorczą. Najważniejszym jednak organem spółdzielni jest walne zgromadzenie. Zadaniem walnego zgromadzenia jest podejmowanie najważniejszych decyzji oraz ogłaszanie uchwał. Z kolei rada nadzorcza kontroluje bieżącą działalność zarządu, uchwała plany gospodarcze oraz programy działalności spółdzielni. Zadaniem zarządu jest reprezentowanie spółdzielni na zewnątrz, dokonywanie czynności prawnych w imieniu całej spółdzielni oraz kierowanie bieżącą działalnością spółdzielni<sup>3</sup>.

Zgodnie z artykułem 5 Prawa spółdzielczego statut powinien określać:

1. oznaczenie nazwy z dodatkiem „spółdzielnia” lub „spółdzielczy” i podaniem jej siedziby;

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 16 września 1984 r. Prawo Spółdzielcze Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210, art. 1

<sup>3</sup> N. Gajewska, *Różne rodzaje spółdzielni jako przykłady przedsiębiorstw społecznych w prawie polski*, „Biuletyn Ekonomii Społecznej” 2015, nr 9, s. 10-12

2. przedmiot działalności spółdzielni oraz czas trwania, o ile założono ją na czas określony;
3. wysokość wpisowego oraz wysokość i ilość udziałów, które członek obowiązany jest zadeklarować, terminy wnoszenia i zwrotu oraz skutki niewniesienia udziału w terminie; jeżeli statut przewiduje wnoszenie więcej niż jednego udziału, może określać ich górną granicę;
4. prawa i obowiązki członków;
5. zasady i tryb przyjmowania członków, wypowiedzania członkostwa, wykreślenia i wykluczania członków;
6. zasady zwoływania walnych zgromadzeń, obradowania na nich i podejmowania uchwał;
7. zasady i tryb wyboru oraz odwoływania członków organów spółdzielni;
8. zasady podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) oraz pokrywania strat spółdzielni<sup>4</sup>.

Spółdzielnie mieszkaniowe są to podmioty, które funkcjonują w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb członków, jak i również ich rodzin poprzez dostarczania członkom spółdzielni samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz niekiedy lokali o innym przeznaczeniu<sup>5</sup>. Taki cel wprost jest podany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i jest on celem nadrzędnym. Dodatkowo w artykule 1 tejże ustawy wymieniony jest dokładnie przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowych:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
2. 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;
3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;

---

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 16 września 1984 r. Prawo Spółdzielcze Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210, art. 5

<sup>5</sup> Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych Dz.U. 2001 Nr 4 poz. 27, art. 1

4. udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
5. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu<sup>6</sup>.

Z racji tego, że spółdzielnie mieszkaniowe są jednostkami, które zakładane są dla swoich członków zarząd musi w sposób gospodarny zarządzać finansami. Każdy zarządca w spółdzielniach mieszkaniowych jest rozliczany przez członków spółdzielni z wykorzystywanych środków pieniężnych.

Dlatego też bardzo istotną kwestią jest dobrze prowadzona polityka rachunkowości – plan kont dostosowany do potrzeb spółdzielni – która sposób rzetelny i jasny przedstawiała wszystkie zdarzenia gospodarcze.

Działalność spółdzielni mieszkaniowej można podzielić na dwa rodzaje:

- podstawową – czyli eksploatacja oraz utrzymywanie nieruchomości – rozliczana bez wynikowo; wszystkie koszty pokrywane są z opłat czynszowych wnoszonych przez lokatorów,
- pozostałą – obejmuje aktywność spółdzielni, która ma za zadanie osiągnąć dochód, który to decyzją walnego zgromadzenia jest przeznaczony na określony cel<sup>7</sup>.

### **Czym jest rachunkowość i dlaczego jest tak istotna?**

Zgodnie z polskimi przepisami prawa, podmiot gospodarczy może prowadzić rachunkowość

na kilka sposobów. Wybór zależy przede wszystkim od jego formy prawnej, profilu działalności oraz wielkości prowadzonego przedsiębiorstwa.

Należy jednak pamiętać że to indywidualne podejście do każdej działalności i każdego przedsiębiorcy ma znaczenie przy wyborze formy opodatkowania.

Mniejsze podmioty gospodarcze mogą skorzystać z księgowości uproszczonej czyli z prostych zasad gromadzenia informacji finansowych oraz rozliczania

---

<sup>6</sup> E. Grączewska-Ivanova, *Spółdzielnie*, <http://www.gazetaprawna.pl/encyklopedia/prawo/hasla/332744,spoldzielnie.html> [dostęp 09.06.2016]

<sup>7</sup> *Rozliczenie wyniku finansowego spółdzielni mieszkaniowej*, <http://www.gofin.pl/17,1,235,177015,dzialalnosc1c1-spolldzielni,rozliczenie-wyniku-finansowego-spolldzielni-mieszkaniowej.html> [dostęp 06.05.2016]

się w urzędem skarbowym. Jednym z największych plusów księgowości uroszonej jest łatwy i niekosztowny sposób obliczania podatków. W Polsce wyróżnia się w zakresie księgowości uproszczonej kartę podatkową, ryczałt ewidencjonowany oraz księgę przychodów i rozchodów<sup>8</sup>.

Pełna księgowość jest znacznie bardziej skomplikowaną, sformalizowaną, ale i zarazem bardziej rozbudowaną oraz precyzyjną formą ewidencjonowania zdarzeń gospodarczych. Pełnej księgowości nie można utożsamiać jedynie z wyliczeniem podatku – tak jak jest to w przypadku form uproszczonych. Pełna księgowość służy również lub można powiedzieć przede wszystkim do przedstawienia pełnego obrazu finansów w prowadzonej działalności. Zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych w pełnej księgowości opisane są w wielu aktach prawnych takich jak między innymi Ustawie o Rachunkowości, Międzynarodowych Standardach Rachunkowości, Krajowych Standardach Rachunkowości itp.

Ustawa o rachunkowości w artykule 2 ustęp 1, wskazuje dokładnie które jednostki są zobowiązane do prowadzenia ksiąg rachunkowych, a więc stosowania pełnej księgowości. Zgodnie z ustawą pełną księgowość stosuje się do posiadających „siedzibę lub miejsce prowadzenia zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej:

1. spółek handlowych (osobowych i kapitałowych, w tym również w organizacji) oraz spółek cywilnych, z zastrzeżeniem pkt 2, a także innych osób prawnych, z wyjątkiem Skarbu Państwa i Narodowego Banku Polskiego;
2. osób fizycznych, spółek cywilnych osób fizycznych, spółek jawnych osób fizycznych oraz spółek partnerskich, jeżeli ich przychody netto ze sprzedaży towarów, produktów i operacji finansowych za poprzedni rok obrotowy wyniosły co najmniej równowartość w walucie polskiej 1 200 000 euro;
3. jednostek organizacyjnych działających na podstawie Prawa bankowego, przepisów o obrocie papierami wartościowymi, przepisów o funduszach inwestycyjnych, przepisów o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej, przepisów o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych lub przepisów o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych, bez względu na wielkość przychodów:
  - a) gmin, powiatów, województw i ich związków,

---

<sup>8</sup> A. Tokarski, M. Tokarski, G. Vos, „Księgowość w małej i średniej firmie – uproszczone formy ewidencji”, Wydawnictwo CeDeWu, Warszawa 2015, s. 154-159

- b) państwowych, gminnych, powiatowych i wojewódzkich jednostek budżetowych,
4. gminnych, powiatowych i wojewódzkich zakładów budżetowych,
  5. jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, z wyjątkiem spółek, o których mowa w pkt 1 i 2;
  6. oddziałów i przedstawicielstw przedsiębiorców zagranicznych, w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej;
  7. jednostek niewymienionych w pkt 1–6, jeżeli otrzymują one na realizację zadań zleconych dotacje lub subwencje z budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego lub funduszy celowych – od początku roku obrotowego, w którym dotacje lub subwencje zostały im przyznane<sup>9</sup>”

Dodatkowo ustawa dopuszcza stosowanie pełnej księgowości przez osoby fizyczne, spółki cywilne osób fizycznych, spółki jawne osób fizycznych oraz spółki partnerskie pełnej księgowości w przypadku gdy przychody netto z prowadzonej działalności za poprzedni rok obrotowy są niższe niż 1 200 000 euro – muszą osoby te lub ich wspólnicy zgłosić taką informację do właściwego urzędu skarbowego przed rozpoczęciem roku obrotowego.

Pełna księgowość jest bardzo dobrym narzędziem do kontroli jednostki i analizy jej finansów, dlatego też niektóre jednostki, mimo że nie są zobligowane ustawowo do prowadzenia pełnej księgowości wybierają tą formę aby mieć pełniejszy obraz funkcjonowania podmiotu oraz większe możliwości zarządzania nią.

Jeżeli jednostki decydują się na prowadzenie pełnej księgowości lub są ustawowo zobligowane do tego, ich rachunkowość obejmuje:

- politykę rachunkowości – czyli przyjęte zasady postępowania dopuszczalne ustawą o rachunkowości,
- prowadzenie, na podstawie dowodów księgowych ksiąg rachunkowych, zgodnie z zasadami chronologii i systematyki,
- systematyczne ustalanie lub sprawdzanie ze stanem rzeczywistym drogą inwentaryzacji stanu aktywów i pasywów,
- wycenę aktywów oraz pasywów, jak i również ustalenie wyniku finansowego,
- sporządzanie sprawozdań finansowych,

---

<sup>9</sup> Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, Dz. U. Nr 121, poz. 591, art. 2.

- gromadzenie a następnie przechowywanie dowodów księgowych oraz dokumentacji przewidzianej ustawą,
- badanie sprawozdań finansowych oraz ogłaszanie ich.

Jednostki prowadzące pełną księgowość zgodnie z ustawą o rachunkowości, prowadzą księgi rachunkowe tworzone ze zbiorów zapisów księgowych, obrotów i sald. Księgi rachunkowe zatem tworzą:

- dziennik,
- księga główna,
- księgi pomocnicze,
- zestawienie obrotów i sald kont księgi głównej oraz sald ksiąg pomocniczych,
- wykaz składników aktywów i pasywów.

Bardzo ważnym punktem w prowadzeniu pełnej księgowości jest właściwe stworzenie planu kont – czyli dokumentu uwzględniającego wykaz kont stosowanych w całym systemie księgowym w jednostkach, zależnie od potrzeb danej jednostki<sup>10</sup>. Zakładowy plan kont zawiera opis oraz wykaz numerów kont wykorzystywanych do ewidencji wszystkich zdarzeń gospodarczych w jednostkach. Plan kont musi spełniać wymogi wskazane w ustawie o rachunkowości ale przede wszystkim musi być on dostosowany do charakteru i specyfiki funkcjonowania danej jednostki. Znaczną różnicę można zaobserwować w planach kont jednostek gospodarczych nastawionych na zysk – np. jednostek handlowych czy produkcyjnych a spółdzielni mieszkaniowych.

Każda jednostka dostosowuje plan kont do swojej działalności. Księgowy dobrze znający specyfikę działalności wraz z kierownikiem jednostki lub jednostka zewnętrzna prowadząca obsługę z zakresu księgowości powinna w taki sposób dostosować plan kont aby w sposób przejrzysty pokazywały strukturę środków trwałych, rozrachunków, kapitałów, kosztów i przychodów.

W spółdzielni mieszkaniowej wzorcowy plan kont – który można rozbudowywać przedstawia się w sposób następujący:

---

<sup>10</sup> *System rachunkowości jednostki gospodarczej a prawo podatkowe, w: Zarządzanie jako dyscyplina naukowa oraz kierunek studiów*, pod. red. P. Lenik, Prace naukowo-dydaktyczne zeszyt 67, Współczesne dylematy zarządzania, Wydawnictwo PWSZ w Krośnie, Krosno 2015, s. 26

**ZESPÓŁ 0 – „Aktywa trwale”**

- 011 – Środki trwałe
- 012 – Grunty własne
- 013 – Prawo wieczystego użytkowania gruntów
- 020 – Wartości niematerialne i prawne
- 030 – Długoterminowe aktywa finansowe (akcje, udziały)
- 040 – Odpisy aktualizujące długoterminowe aktywa finansowe
- 071 – Umorzenie środków trwałych
- 072 – Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów
- 074 – Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych (amortyzacja)
- 083 – Środki trwałe w budowie i rozpoczęte zakupy
- 084 – Rozliczenie środków trwałych w budowie i zakupów
- 085 – Odpisy aktualizacji nakładów inwestycyjnych

**Konta pozabilansowe**

- 091 – Środki trwałe w likwidacji
- 092 – Środki trwałe dzierżawione
- 093 – Środki trwałe obce otrzymane w zarząd i użytkowanie
- 094 – Grunty w użytkowaniu wieczystym
- 095 – Lokale własności odrębnej

**ZESPÓŁ 1 – Środki pieniężne i rachunki bankowe**

- 101 – Kasa – środki pieniężne w walucie polskiej
- 102 – Kasa – środki pieniężne w walucie obcej
- 131 – Rachunek bieżący
- 132 – Rachunki bankowe zagranicznych środków pieniężnych
- 133 – Rachunek wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- 134 – Kredyty obrotowe
- 135 – Rachunki środków funduszy specjalnych
- 136 – Kredyty na budownictwo mieszkaniowe realizowane
- 137 – Kredyty na budownictwo mieszkaniowe w okresie spłaty
- 139 – Inne rachunki bankowe
- 141 – Krótkoterminowe aktywa finansowe
- 142 – Inne środki pieniężne
- 145 – Weksle i czeki



**ZESPÓŁ 2 – „Rozrachunki i roszczenia”**

- 200 – Rozrachunki z odbiorcami i dostawcami
- 202 – Rozrachunki z tytułu budownictwa i zakupu środków trwałych
- 203 – Zobowiązania wekslowe
- 204 – Rozrachunki z członkami i najemcami z tytułu opłat eksploatacyjnych
- 205 – Rozrachunki z tytułu kosztów wyłożonych
- 206 – Rozrachunki z tytułu odsetek skapitalizowanych i wykupionych przez budżet
- 208 – Rozrachunki z tytułu rozliczeń na 31.12
- 220 – Rozrachunki publicznoprawne
- 223 – Rozliczenie naliczonego VAT wspólnego
- 224 – Rozrachunki VAT z Urzędem Skarbowym
- 226 – Korekty naliczonego VAT
- 227 – Podatek należny do rozliczenia w następnym miesiącu
- 228 – Podatek naliczony do rozliczenia w następnym miesiącu
- 231 – Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń
- 232 – Rozliczenie płac
- 234 – Rozrachunki bieżące z pracownikami
- 235 – Rozrachunki sporne z pracownikami
- 236 – Rozrachunki pożyczek ZFŚS z pracownikami
- 237 – Rozrachunki z pracownikami z tytułu niedoborów, szkód i nadwyżek
- 242 – Rozrachunki z tytułu rozliczeń wkładów
- 243 – Rozrachunki z tytułu odsetek skapitalizowanych i wykupionych przez budżet
- 245 – Rozrachunki wewnątrzbranżowe
- 246 – Pożyczki budowlane otrzymane,
- 247 – Pożyczki obrotowe otrzymane
- 248 – Inne roszczenia sporne
- 249 – Pozostałe rozrachunki
- 290 – Odpisy aktualizujące należności

**ZESPÓŁ 3 – „Materiały i towary”**

- 300 – Rozliczenie zakupu
- 310 – Materiały magazynowe
- 319 – Materiały w przerobie obcym
- 330 – Towary

- 341 – Odchylenia od cen ewidencyjnych materiałów
- 342 – Odchylenia od cen ewidencyjnych towarów
- 343 – Aktualizacja wartości zapasów materiałowych
- 344 – Aktualizacja wartości towarów

#### **ZESPÓŁ 4 – „Koszty wg rodzaju i ich rozliczenie”**

- 400 – Amortyzacja rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych i prawnych
- 411 – Zużycie materiałów
- 419 – Energia
- 420 – Usługi materialne (transport, remonty, inne)
- 431 – Wynagrodzenia
- 445 – Składki ZUS
- 450 – Świadczenia dla pracowników
- 451 – Odpis na fundusze dla pracowników
- 452 – Odpis na fundusz remontowy
- 460 – Podatek VAT niepodlegający odliczeniu
- 461 – Podatek od nieruchomości
- 462 – Inne opłaty i podatki
- 468 – Usługi niematerialne
- 469 – Pozostałe koszty niematerialne (usługi, podróże służbowe, ubezpieczenia)
- 490 – Rozliczenie kosztów

#### **ZESPÓŁ 5 – „Koszty działalności i ich rozliczenie”**

- 501 – Eksploatacja własnych zasobów mieszkaniowych
- 502 – C.o i c.w. własnych zasobów mieszkaniowych
- 503 – Dźwigi własnych zasobów mieszkaniowych
- 504 – Eksploatacja obcych zasobów mieszkaniowych
- 505 – C.o. i c.w. obcych zasobów mieszkaniowych
- 506 – Dźwigi obcych zasobów mieszkaniowych
- 507 – Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych
- 509 – Koszty rozliczeń c.o. i c.w.
- 511 – Roboty budowlano-remontowe i konserwacyjne
- 513 – Koszty punktów sprzedaży detalicznej
- 516 – Koszty obsługi inwestorskiej
- 521 – Koszty ogólne budowy
- 522 – Koszty ogólne osiedli mieszkaniowych

- 523 – Koszty zakupu materiałów
- 532 – Usługi sprzętu i transportu
- 535 – Pomocnicza produkcja przemysłowa
- 536 – Inna produkcja pomocnicza
- 537 – Gospodarka zielarska i szkółkarska
- 540 – Działalność bytowa
- 555 – Koszty zarządu spółdzielni
- 556 – Koszty ogólne zakładu
- 580 – Rozliczenie produkcji przemysłowej

#### **ZESPÓŁ 6 – „Produkty”**

- 600 – Produkty i półprodukty
- 620 – Odchylenia od cen ewidencyjnych produktów
- 630 – Produkcja niezakończona na 31 grudnia
- 644 – Rozliczenie kosztów zakupu na 31 grudnia
- 647 – Rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
- 649 – Inne rozliczenia międzyokresowe kosztów

#### **ZESPÓŁ 7 – „Przychody i dotacje”**

- 701 – Sprzedaż robót i usług budowlano-remontowych i konserwacyjnych
- 702 – 1 – Sprzedaż usług eksploatacyjnych zasobów własnych
- 702 – 2 – Sprzedaż usług energii c.o. i c.w. zasobów własnych
- 703 – Sprzedaż usług dźwigów własnych
- 704 – Sprzedaż usług eksploatacyjnych i dźwigów zasobów obcych
- 705 – Sprzedaż usług c.o. + c.w. zasobów obcych
- 706 – Sprzedaż usług transportu i sprzętu
- 707 – Sprzedaż usług nieruchomości wspólnych
- 708 – 1 – Sprzedaż działalności pomocniczej
- 708 – 2 – Sprzedaż usług energii c.o. + c.w. – kotłowni własnych
- 709 – Sprzedaż pozostałych usług
- 721 – Koszt własny sprzedaży robót budowlano-remontowych i konserwacyjnych
- 722 – 1 – Koszt własny sprzedaży eksploatacji zasobów własnych
- 722 – 2 – Koszt własny sprzedaży usług c.o. + c.w.
- 723 – Koszt własny sprzedaży usług dźwigowych własnych
- 724 – Koszt własny sprzedaży eksploatacji zasobów własnych

- 725 – Koszt własny sprzedaży usług c.o. + c.w. zasobów obcych
- 726 – Koszt własny sprzedaży transportu i sprzętu
- 727 – Koszt własny sprzedaży usług nieruchomości wspólnych
- 728 – 1 – Koszt własny sprzedaży działalności pomocniczej
- 728 – 2 – Koszt własny sprzedaży energii c.o. + c.w. kotłowni własnych
- 729 – Koszt własny pozostałej sprzedaży
- 730 – Sprzedaż materiałów i towarów
- 731 – Koszt sprzedaży materiałów i towarów
- 750 – Przychody finansowe
- 755 – Koszty finansowe
- 760 – Dotacje
- 761 – Przychody ze sprzedaży i likwidacji składników majątku trwałego
- 763 – Pozostałe przychody operacyjne
- 766 – Wartość netto sprzedanych składników majątku trwałego
- 767 – Inne koszty i zmniejszenia majątku trwałego
- 769 – Pozostałe koszty operacyjne
- 770 – Zyski nadzwyczajne
- 771 – Straty nadzwyczajne
- 790 – Przychody obrotów wewnętrznych
- 791 – Koszt własny obrotów wewnętrznych

#### **ZESPÓŁ 8 – „Kapitały (fundusze), rezerwy i wynik finansowy”**

- 801 – Fundusz udziałowy
- 802 – 1 – Fundusz zasobowy finansujący środki trwałe
- 802 – 2 – Fundusz zasobowy finansujący środki obrotowe
- 803 – Fundusz wkładów zaliczkowych
- 804 – Fundusz wkładów mieszkaniowych
- 805 – Fundusz wkładów budowlanych
- 806 – Fundusze wydzielone własnych zakładów osiedli
- 807 – 1 – Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów trwałych
- 807 – 2 – Fundusz wolnych środków obrotowych z tytułu przekształceń praw
- 808 – Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych
- 820 – Rozliczenie wyniku finansowego
- 830 – Rezerwy na przyszłe zobowiązania prawdopodobne lub pewne
- 840 – Nieodpłatnie otrzymane środki trwałe mieszkaniowe
- 845 – Rozliczenie międzyokresowe przychodów

- 851 – Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
- 856 – Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
- 858 – Fundusz na spłaty kredytów długoterminowych i odsetek
- 859 – Inne fundusze specjalne
- 860 – Wynik finansowy jednostek prowadzących wg statutu działalność wy-nikową
- 871 – Podatek dochodowy
- 872 – Inne obciążenia

Jest to przykładowy plan kont spółdzielni tworzącej rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym. Wariant ten pokazuje wynik na poszczególnych działalnościach jednostki – przedstawia koszty ze względu na miejsce ich powstania. Jest to bardzo korzystna wersja wykorzystywana przez spółdzielnie mieszkaniowe – z tego względu iż można w łatwy sposób odczytać jakie koszty zostały poniesione na poszczególne bloki – jeżeli spółdzielnia posiada więcej niż jeden blok. Dodatkowo można wyodrębnić koszty np. zarządu – członkowie spółdzielni mogą przeanalizować koszty utrzymania biur, administracji czy wynagrodzeń pracowników. Z kolei wariant porównawczy przedstawia koszty w wersji najprostszej – koszty ewidencjonowane są zgodnie z ich rodzajem. Taka wersja mówi nam tylko o tym ile kosztów prostych zostało poniesionych – niestety nie da się sprawdzić ile kosztów generują poszczególne budynki – co jest dla mieszkańców bardzo istotną kwestią, ponieważ na tej podstawie ustalane są czynsze na poszczególne okresy.

Zakładowy plan kont spółdzielni może być dostosowany do warunków oraz różnorodnych potrzeb spółdzielni mieszkaniowej.

W zespole „0” czyli aktywach trwałych spółdzielnie mieszkaniowe muszą posiadać szczegółowo rozwiniętą analitykę środków trwałych – czyli budynków którymi zarządza. Koniecznym rozwiązaniem dla spółdzielni jest wyodrębnienie poszczególnych bloków. Wyodrębnianie poszczególnych mieszkań, ma swoje odniesienie w funduszach – które to są z reguły podzielone analitycznie na udziały i zasoby. Środki trwałe w spółdzielniach mieszkaniowych dzielą się przede wszystkim na sposób finansowania tych środków. Możemy wyodrębnić zasoby mieszkaniowe oraz środki trwałe niemieszkalne. Do środków mieszkaniowych należy zaliczyć te, które były sfinansowane za pomocą środków ze spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego, czyli na przykład kredytów, pożyczek, środków własnych ludności. Są to między innymi budynki mieszkalne i użytkowe, oraz

towarzyszące im ukształtowanie i uzbrojenie terenu, drogi podjazdowe i place, parkingi, ogrodzenia czy oświetlenie terenu. Z kolei środki trwałe niemieszkalne to takie które są nabyte z innych środków na potrzeby działalności firm budowlano – remontowych, administracji, czy grup konserwacyjnych<sup>11</sup>.

Charakterystyczną kwestią dla spółdzielni jest to, że budynki spółdzielni nie są amortyzowane, a umarżane. W zespole „0” pojawia się konto umorzenie budynków, na którym dokonuje się zapisów zwiększających w momencie dokonania umorzenia danego budynku w korespondencji z kontem: fundusz zasobów mieszkaniowych lub fundusz wkładów budowlanych – które to są pomniejszane. Z reguły kwota umorzenia danego budynku jest księgowana syntetycznie na koncie umorzenie, a na funduszach jest przeliczana odpowiednio do m<sup>2</sup> każdego mieszkania.

W spółdzielniach mieszkaniowych zespół „1” środki pieniężne i rachunki bankowe, jest praktycznie identyczny jak w innych podmiotach gospodarczych prowadzących pełną księgowość.

Podobnie zespół „2” – czyli zespół rozrachunkowy nie odbiega od innych jednostek. Są jednak wprowadzone zasadniczo dwa konta które nie pojawiają się w podstawowych jednostkach. Jest to konto – rozrachunki z mieszkańcami – na którym księgowane są wszystkie naliczeni opłat czynszowych i wpłaty od mieszkańców oraz bardzo specyficzne konto – rozrachunki na 31.12 z mieszkańcami.

Spółdzielnie mieszkaniowe w czynszu naliczają między innymi opłaty za eksploatację, wodę, ciepło, gaz, fundusz remontowy itp. Jednak nie zawsze wyliczenia i kwoty opłacone zgadzają się z rzeczywistym zużyciem przez mieszkańców niektórych mediów. Tak więc na koniec roku, dokonuje się rozliczeń tych mediów, porównuje się faktyczne zużycie z naliczanym przez cały rok. W momencie gdy pojawiają różnice, mieszkańcy muszą dopłacić lub mają otrzymać zwrot środków, pomocne jest konto „rozrachunki na 31.12 z mieszkańcami”. W sytuacji gdy mieszkańcy w danym roku zużyli więcej mediów niż zostało opłaconych przez nich, należy naliczyć dodatkowe opłaty za ten rok. Dlatego księgujemy należne wpłaty na koncie „rozrachunki na 31.12 z mieszkańcami” – po stronie Dt jako należności oraz na zespole „7” – przychody – w zależności czego dotyczy to naliczenie – wybieramy odpowiednie konto, np. „przychody z tytułu wody”

---

<sup>11</sup> R. Niemczyk, *Rachunkowość spółdzielni mieszkaniowych*, Wydawnictwo Difin, Warszawa 2011, s. 37-46.

lub – „przychody z tytułu gazu”. Jest to bardzo ważne aby przychody poprzedniego roku zaksięgować na jego koniec – ponieważ zgodnie z zasadą memoriału wszystkie przychody danego roku księgujemy jeszcze do niego. W momencie gdy mieszkańcy opłacą zaległości z poprzedniego roku – konto „rozrachunki na 31.12 z mieszkańcami” zmniejsza nam się po stronie Ct, a kwoty wpływają na konto rachunku bankowego lub do kasy. Gdy okaże się że spółdzielnia pobrała za dużo opłat i mieszkańcy powinni otrzymać zwrot, zapisy na koncie „rozrachunki na 31.12 z mieszkańcami” pojawiają się po stronie Ct – jako zobowiązanie spółdzielni wobec mieszkańców oraz po stronie Dt pojawia nam się zespół „7” – zmniejszenie przychodów. Spółdzielnia w następnym roku może w takiej sytuacji zmniejszyć opłaty czynszowe lub może dokonać zwrotu dla mieszkańców.

Wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe posiadają takie same koszty proste jak każda inna jednostka gospodarcza. Jest to wyrażone wartościowo zużycie przedmiotów pracy – czyli materiałów, zużycie usług obcych czy samej pracy. Tak więc podział kosztów rodzajowych nie różni się za wiele od innych jednostek.

Wprowadzane są natomiast dodatkowe konta, które obowiązują jedynie w spółdzielniach. Są to koszty rodzajowe: „odpis na fundusze dla pracowników” oraz „odpis na fundusze remontowe”. Są to zapisy konieczne w związku z prowadzeniem przez spółdzielnie księgowości na zespole „4” oraz „5”. W momencie naliczenia w przychody kwot na fundusz remontowy czy na fundusz świadczeń socjalnych musi zostać dokonany zapis na koszty proste oraz w zespół „8” na fundusze, a następnie przez konto „490” rozliczenie kosztów na zespół „5” na poszczególne budynki – jeżeli zapis dotyczy funduszu remontowego i mieszkańców – lub w koszty zarządu – jeżeli zapis dotyczy pracowników.

Istotna zmiana jaka pojawia się planie kont spółdzielni to rozbudowa zespołu „5” czyli kosztów powstałych według miejsca. Przykładowy podział zespołu „5” może wyglądać następująco:

- 501 – Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych
- 502 – CO i CCW zasobów mieszkaniowych
- 503 – Koszty wody i kanalizacji
- 504 – Koszty podatku od nieruchomości
- 505 – Odpis na fundusz remontowy
- 506 – Koszty ogólnego zarządu

Jest to bardzo proste rozbiecie kosztów, zespół „5” może być nieraz zwiększony do kilkunastu kont. Zależy to przede wszystkim od wielkości spółdzielni oraz ilości posiadanych przez nią bloków mieszkalnych.

Standardowo wszystkie konta syntetyczne spółdzielni mieszkaniowej zespołu „5” posiadają rozbudowaną analitykę na poszczególne bloki. Jest to istotne w przypadku rozliczeń na koniec roku oraz ustalania stawek czynszowych na poszczególne bloki.

Koszty ogólnego zarządu z kolei posiadają rozbudowaną analitykę w kierunku rodzajów poszczególnych kosztów. Można również wyodrębnić konto np. „koszty konserwacji” – gdzie będą odniesione wszystkie koszty dotyczące bieżącej konserwacji budynków, płac pracowników zajmujących się konserwacją czy też dotyczących materiałów koniecznych do konserwacji oraz np. konto „koszty czystości” – gdzie pokażemy koszty związane z utrzymaniem czystości wszystkich budynków. Koszty zarządu ponoszą również mieszkańcy w opłatach czynszowych, dlatego też koszty te przeliczane są zazwyczaj wskaźnikiem m<sup>2</sup> na poszczególne bloki, a następnie co miesiąc przeksięgowywane na koszty z tytułu eksploatacji.

Zespół „7” w spółdzielni mieszkaniowej służy do ewidencji – tak jak w przypadku innych jednostek – kosztów i przychodów własnych. Różni się on jednak rodzajem kont znajdujących się w tym zespole, z tego względu, iż przychody odpowiadają kosztom z zespołu „5” oraz pojawiają się takie których w innych jednostkach nie ma.

Spółdzielnie mieszkaniowe ewidencjonują sprzedaż na podstawie dowodów księgowych, w zależności czy są one podatnikami VAT czy też nie. Podstawowe dowody księgowe dla spółdzielni to:

1. Faktury VAT i faktury korygujące – dla osób prowadzących działalność gospodarczą oraz osób fizycznych wykonujących usługi;
2. Noty obciążające z tytułu kar, grzywien, odsetek;
3. Zawiadomienia o wysokości opłat eksploatacyjnych czy rozliczeniowych z tytułu np. co i ccw;
4. Rachunki zwykłe;
5. Noty korygujące;
6. Dowody wpłat kasowych.



W zakres sprzedaż spółdzielni mieszkaniowej wchodzi przede wszystkim:

1. Opłaty eksploatacyjne
2. Zużycie zimnej wody
3. Dostawa energii cieplnej co i ccw
4. Opłaty za wywóz nieczystości
5. Przychody z podatku od nieruchomości<sup>12</sup>

Na kontach zespołu „7” księgowane są również przychody z działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej. Każda spółdzielnia posiadająca własne zasoby, może prowadzić taką działalność – może je wynajmować, sprzedawać ciepło, energię. W związku z tym na koniec roku może ustalić wynik na działalności gospodarczej. Jeżeli na koniec roku okaże się, że spółdzielnia osiągnęła zysk z takiej działalności, może zdecydować na co tą nadwyżkę przeznaczy – czy odniesie to na wybrany fundusz, czy może zmniejszy opłaty czynszowe swoim mieszkańcom w roku następnym.

### **Kapitały oraz fundusze jednostek gospodarczych**

Każda jednostka gospodarcza posiada majątek i źródła finansowania tego majątku. W jednostkach zobowiązanych do stosowania pełnej księgowości majątek pokazywany jest w bilansie w pozycjach aktywów, źródła finansowania przedstawiają pasywa. W niewielu jednostkach występują kapitały tylko i wyłącznie własne<sup>13</sup>. Z reguły jednostka posiada również pewne zobowiązania w postaci kredytów bankowych, kredytów kupieckich czy zobowiązań z tytułu wynagrodzeń. Można zatem podzielić kapitały na kapitały własne i obce, gdzie kapitały własne przedstawiają wartości wniesione przez właścicieli lub zostały uzyskane w trakcie funkcjonowania jednostki i są własnością jednostki. Kapitały obce to wszystkie zobowiązania – powstałe przy wykorzystywaniu kapitału pochodzącego z zewnątrz jednostki.

Ustawa o rachunkowości wprost podaje jakie kapitały jednostka wyróżnia w bilansie:

- kapitał (fundusz) własny,
- kapitał (fundusz) podstawowy,

<sup>12</sup> R. Niemczyk, *Rachunkowość spółdzielni mieszkaniowych*, Wydawnictwo Difin, Warszawa 2011, s. 214-215.

<sup>13</sup> *Zamknięcie roku 2015*, red. Z. Fedak, Wydawnictwo: Rachunkowość Sp. z o.o., s. 46-49.

- należne wpłaty na kapitał podstawowy,
- udziały (akcje) własne,
- kapitał (fundusz) zapasowy,
- kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny,
- pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe,
- zysk (strata) z lat ubiegłych,
- zysk (strata) netto,
- odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego<sup>14</sup>.

Kapitał własny to jedna z najistotniejszych kategorii w jednostce oraz ważna pozycja w bilansie dla przedsiębiorstwa, gdyż to właśnie kapitały własne decydują o bezpiecznym oraz sprawnym funkcjonowaniu i zarządzaniu jednostką. Kapitał własny wyraża roszczenia właścicieli wobec podmiotu oraz wskazuje na aktywa netto, czyli takie, które należą do właścicieli.

Kapitał podstawowy jest najważniejszą pozycją kapitałów własnych. Jego wysokość ustalana jest w umowie spółki, a następnie przedstawiana w rejestrze sądowym. Kapitał podstawowy można również definiować jako pewnego rodzaju wkład właścicieli w spółkę. Taki wkład może być wnoszony w postaci gotówki lub aportu, czyli jako wartość materialna w postaci nieruchomości czy też innych środków trwałych.

Należne wpłaty na kapitał podstawowy to zadeklarowane przez właścicieli, pozostające do wpłaty w przyszłości w postaci fizycznej do jednostki wkłady. W bilansie wykazuje się zawsze wartość zadeklarowaną, mimo że właściciele jeszcze tego nie dokonali lub będą to robili w ratach.

Akcje własne to wartość, jaka została wykupiona przez akcjonariuszy, czyli kapitał pozostający u właścicieli „z zewnątrz”.

Kapitał zapasowy jest ważnym elementem zarządzanej jednostki ponieważ w przyszłość może on zostać przekazany na przykład na pokrycie strat jednostki. Powstaje on w związku ze zwiększeniem ceny sprzedaży akcji, nad ich wartością nominalną. Może on być również utworzony z powstałych zysków zatrzymanych przez podmiot gospodarczy. Kapitały rezerwowe powstają w związku z podejmowanymi decyzjami przez podmiot na pokrycie ewentualnych strat lub zobowiązań.

---

<sup>14</sup> E. M. Walińska, *Bilans jako fundament sprawozdawczości finansowej w kontekście zmian współczesnej rachunkowości*, Oficyna a Wolters Kluwer business, Warszawa 2009, s. 65-86.

Zysk (strata) z lat ubiegłych powstaje, gdy spółka nie decyduje się przekazać zysku w formie dywidend akcjonariuszom lub na finansowanie działalności.

Zysk (strata) netto z danego roku jest uwzględniana w bilansie ponieważ spółki z reguły podejmują decyzje o jego podziale lub przeznaczeniu później niż dzień bilansowy<sup>15</sup>.

Fundusze spółdzielni odzwierciedlają głównie środki trwałe spółdzielni – które zgodnie ze specyfiką spółdzielni tworzą w większości bloki mieszkalne, gdzie właścicielami mieszkań są często mieszkańcy – a nie spółdzielnia. Dlatego też fundusze spółdzielni przedstawiają między innymi wkłady mieszkańców.

Fundusze spółdzielni to między innymi:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- fundusz remontowy,
- fundusz świadczeń socjalnych.

### **Fundusze ewidencjonowane są na zespole kont „8”**

Fundusz udziałowy jest podstawowym funduszem spółdzielni, tworzony jest z wpłat jej członków. Standardowo fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat pieniężnych. Można go w pewnym sensie łączyć oraz porównywać z kapitałami własnymi standardowych jednostek gospodarczych. Fundusz udziałowy standardowo zajmuje najwyższą pozycję zespołu ósmego i oznacza się je numerem 801. Aby właściwie fundusz ten był ewidencjonowany należy pokazywać go z imiennym podziałem na członków spółdzielni oraz jeżeli spółdzielnia posiada wiele bloków mieszkalnych – również na budynki. Informacje na co wydatkowane są wpłaty z funduszu oraz w jakim momencie się on zwiększa – opisane jest w statutach spółdzielni mieszkaniowych. Fundusz taki tworzony jest przede wszystkim z:

- wpłat członków,
- odpisy na udziały członkowskie,
- podziału nadwyżki bilansowej<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> A. Rutkowski, *Zarządzanie finansami*, PWE, Warszawa 2003, s. 46-47.

<sup>16</sup> R. Niemczyk, *Rachunkowość spółdzielni mieszkaniowych*, Wydawnictwo Difin, Warszawa 2011, s. 241.

Fundusz zasobowy w spółdzielniach mieszkaniowych to równowartość wkładów wniesionych przez członków jako wpisowe do spółdzielni. Tworzony jest zazwyczaj z wypracowanych zysków oraz z wpisowego, a standardowo wykorzystywany jest na pokrywanie ewentualnych strat w przyszłości. Można zatem zauważyć że fundusz ten wykazuje duże podobieństwo do kapitału zapasowego. Zazwyczaj fundusz zasobowy tworzony jest z:

- wpisowego wnoszonego przez członków – wielkość wpisowego opisuje zazwyczaj statut spółdzielni,
- umorzonych kredytów oraz pożyczek,
- przyjęcia nieodpłatnie wartości niematerialnych i prawnych, jak i również środków trwałych – nie zaliczanych do zasobu mieszkaniowego spółdzielni,
- nadwyżek powstających z inwentaryzacji zasobów mieszkaniowych spółdzielni,
- różnorodnych otrzymanych dotacji, subwencji, jak i również dofinansowania,
- dopłat do działalności statutowej prowadzonej przez spółdzielnię,
- podziału nadwyżki bilansowej,
- różnorodnych dochodów ze zbycia nieruchomości – przeznaczanych na zakup terenów pod budowę.

Fundusz zasobowy może być wykorzystywany na wiele sposobów. Dokładne zasady wykorzystywania funduszu zasobowego określa zawsze statut spółdzielni. Taki fundusz może być zmniejszany poprzez:

- przekazanie własności wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych na rzecz członków spółdzielni,
- pokrywanie strat bilansowych,
- spłatę umorzeń kredytów bankowych z tytułu przekształcenia mieszkań lokatorskich na własnościowe,
- zmniejszenie skutków spadku wartości środków trwałych, oraz wartości niematerialnych i prawnych – których nabycie wcześniej zostało sfinansowane tymże funduszem,
- początkowe finansowanie inwestycji – mieszkaniowych, usługowych czy modernizacji obiektów należących do spółdzielni jak i remontów zasobów mieszkaniowych – takich jak nakłady na pozyskanie gruntu, badania

geologiczne, opracowanie dokumentacji technicznej wraz z wykonaniem niezbędnej infrastruktury

- budowy obiektów, lokali wykorzystywanych na własne potrzeby spółdzielni – również na siedziby oraz warsztaty administracji osiedli,
- finansowanie różnorodnych przedsięwzięć gospodarczych oraz organizacyjnych.

Fundusz wkładów budowlanych oraz zasobów mieszkaniowych są to fundusze własne spółdzielni – posiadające cechy funduszu podstawowego. Jednak jest to specyficzny fundusz – z racji tego że jest tworzony dopiero w momencie podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkaniowego oraz na podstawie umowy o budowę lokalu o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wcześniej wykazywany jest w księgach oraz w bilansie jako zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów. Z punktu ekonomicznego zobowiązania z tytułów wkładów stanowią pewien obowiązek spółdzielni do realizacji określonego zadania inwestycyjnego.

Innymi źródłami tworzenia funduszu 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 lokal.

Kwota funduszu w momencie ustanowienia lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, powinna być równa wartości początkowej wybudowanych lokali, a następnie zmniejszana z tytułu umorzeń tych środków trwałych<sup>17</sup>.

Fundusz remontowy jest specyficznym funduszem. Jest na wykorzystywany na pokrywanie kosztów wszelakich prac remontowych i naprawczych zasobów mieszkaniowych spółdzielni. Jednak każda spółdzielnia mieszkaniowa powinna posiadać zatwierdzony przez radę nadzorczą plan remontów swoich zasobów na

---

<sup>17</sup> Uchwała KSR ws. ustalania wyniku finansowego spółdzielni mieszkaniowych, *Stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego* z dnia 15.10.2015

następy rok kalendarzowy. Taki plan jest podstawą do wykorzystywania funduszu remontowego. Fundusz remontowy może być tworzony z:

- odpisów z opłat z tytułu użytkowników lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu, np. garaże, miejsca postojowe,
- środków pozostawionych przez wykonawców robót remontowych tytułem zabezpieczenia dobrej jakości robót,
- kar umownych oraz odszkodowań z tytułu wykonywanych robót,
- odszkodowań ubezpieczycieli za szkody w zasobach mieszkaniowych,
- różnych dotacji, dofinansowań,
- środków powstałych z odpłatnego użytkowania części wspólnej nieruchomości lub środki ze sprzedaży części teren spółdzielni<sup>18</sup>.

Sposób ustalania wysokości opłaty wnoszonej w czynszu przez mieszkańców jest różny. Z reguły jest to kwota obliczana na podstawie m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.

Specyficzną cechą tego funduszu jest sam proces tworzenia go za pomocą zapisu księgowego. W momencie ustalenia wysokości opłat czynszowych od mieszkańców nalicza się na konta rozrachunkowe np. „rozrachunki z mieszkańcami” a następnie na zespół „7”, np. „przychody z tytułu funduszu remontowego”. Co istotne, w momencie powstania przychodu dokonuje się odpisu na zespół „4” i „5” oraz na konto 856-fundusz remontowy. Oczywiście w zależności od wielkości spółdzielni mieszkaniowej, może ona tworzyć dowolną analitykę do tego konta., np. 856-1 fundusz remontowy własnych lokali użytkowych, 856-2 fundusz remontowy lokali będących własnością odrębną członków spółdzielni czy np. 856-3 fundusz remontowy na odnowienie mieszkań czy fundusz remontowy na docieplenie budynków. Bardzo intuicyjną analityką konta 856 – fundusz remontowy jest jego podział na poszczególne budynki – jeżeli spółdzielnia dysponuje większą ilością bloków. Jeżeli dokonujemy analityki na koncie 856, w taki sam sposób powinna być dokonana analityka na zespole „5”.

Podstawowym zapisem księgowym na koncie 856-fundusz remontowy w momencie jego wykorzystywania to odniesienie kwoty na zespół „2” – czyli konta rozrachunkowe – zapis po stronie Ct jako zobowiązanie wobec kontrahen-

---

<sup>18</sup> W. Bończak-Kucharczyk, *Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi. Aspekty prawne i organizacyjne*, Wydawnictwo Wolters Kluwer SA, Warszawa 2014, s. 320-326

tów oraz zmniejszenie funduszu po stronie Dt na koncie 856.

Fundusz świadczeń socjalnych w spółdzielniach mieszkaniowych zaliczany jest do funduszy tak zwanych specjalnych. Gospodarkę tym funduszem określa ustawa oraz regulamin wewnętrzny każdej spółdzielni mieszkaniowej. Fundusz świadczeń socjalnych może być przeznaczany między innymi na:

1. finansowanie działalności socjalnej – organizowanej na rzecz osób uprawnionych do korzystania z danego funduszu:
  - organizowanie form wypoczynku,
  - dofinansowanie działalności kulturowo-oświatowej, sportowo-rekreacyjnej itp.,
  - pomoc materialna: rzeczowa lub finansowa,
2. dofinansowanie obiektów socjalnych<sup>19</sup>

Spółdzielnia mieszkaniowa, tak jak każda jednostka zobowiązana do prowadzenia pełnej księgowości sporządza sprawozdanie finansowe<sup>20</sup>. Jednak jednostki gospodarcze adresują swoje sprawozdania przede wszystkim do odbiorców zewnętrznych, takich jak Urząd Skarbowy, Krajowy Rejestr Sądowy, banki, pracownicy, inwestorzy, klienci. Specyfika działalności spółdzielni sprawia, że sprawozdanie finansowe sporządzane na koniec roku, dedykowane jest przede wszystkim do członków spółdzielni. Dodatkowo muszą być w nim zawarte ze szczególną dokładnością wszystkie informacje, które mogą być ważne dla członków spółdzielni oraz jej lokatorów.

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości spółdzielnie mieszkaniowe sporządzają w ramach sprawozdania finansowego bilans, rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową – wstęp oraz objaśnienia. Takie sprawozdanie finansowe musi zostać zatwierdzone przez walne zgromadzenie członków spółdzielni, które to też musi zdecydować o podziale zysku lub sposobie pokrycia straty.

Charakterystyczną cechą spółdzielni mieszkaniowych – co wynika z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – jest to, że wynik na eksploatacji oraz z utrzymania nieruchomości w danym roku jest równy zeru. Oznacza to że jakiegokolwiek

---

<sup>19</sup> R. Niemczyk, *Rachunkowość spółdzielni mieszkaniowych*, Wydawnictwo Difin, Warszawa 2011, s. 256

<sup>20</sup> A. Sokół, A. Owidia Surmacz, M. Brojak-Trzaskowska, M. Porada-Rochoń, J. Lubomska-Kalisz, *Analiza sprawozdań finansowych – wybrane zagadnienia*, Cedewu sp. z o.o., Warszawa 2010, str. 33

nadwyżki lub niedobory przechodzą do rozliczenia w następnym roku – z reguły zmniejszając lub podwyższając czynsze mieszkańcom. Do tych rozliczeń potrzebne jest konto „rozrachunki na 31.12 z mieszkańcami”.

Większość spółdzielni mieszkaniowych prowadzi dodatkowo własną działalność gospodarczą uzyskując zazwyczaj dochód. Walne zgromadzenie może zdecydować na co zostanie przeznaczony wypracowany zysk, jednak standardowo powinno przeznaczyć się go na wydatki na eksploatację lub utrzymanie nieruchomości w zakresie obciążającym członków całej spółdzielni.

### **Podsumowanie**

Każda jednostka gospodarcza do efektywnego funkcjonowania i do osiągnięcia jak największych zysków potrzebuje sprawnego zarządzania. Jednak celem funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych nie jest tylko dochód osiągnięty z podstawowej działalności gospodarczej ale przede wszystkim zaspokojenie potrzeb swoich członków. Aby osiągnąć swój cel potrzebuje narzędzi wspomagających proces zarządzania. Takim narzędziem niewątpliwie może być pełna księgowość. Należy pamiętać że odbiorcami sprawozdania finansowego spółdzielni – czyli ostatecznego produktu pełnej księgowości, są przede wszystkim członkowie spółdzielni – którzy to są w liczbie znacznie większej niż organy, instytucje czy przedsiębiorcy w przypadku standardowych podmiotów gospodarczych. Mieszkańcy przede wszystkim skupiają się na wynikach na eksploatacji nieruchomości, gdyż wynik ten ma odzwierciedlenie w ponoszonych przez nich opłat czynszowych. Dlatego też tworząc politykę rachunkowości spółdzielni, czy zakładowy plan kont należy pamiętać że księgowość powinna dostarczać przede wszystkim informacji oczekiwanych przez członków spółdzielni oraz lokatorów. Dobrze prowadzona księgowość spółdzielni mieszkaniowej nie tylko ułatwi zarządzanie nią, analizę finansową czy bieżącą kontrolą stanu finansów, ale i zaspokoi wiedzę mieszkańców na temat wszystkich istotnych kwestii związanych z gospodarką ich finansami.



## Literatura

1. Bończak-Kucharczyk W., *Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi. Aspekty prawne i organizacyjne*, Wydawnictwo Wolters Kluwer SA, Warszawa 2014.
2. Fedak Z. red., *Zamknięcie roku 2015*, Wydawnictwo: Rachunkowość Sp. z o.o., Warszawa 2014.
3. Gajewska N., *Różne rodzaje spółdzielni jako przykłady przedsiębiorstw społecznych w prawie polski*, „Biuletyn Ekonomii Społecznej” 2015, nr 9.
4. Grączewska-Ivanova E., *Spółdzielnie*, <http://www.gazetaprawna.pl/encyklopedia/prawo/hasla/332744,spoldzielnie.html> [dostęp 09.06.2016].
5. Niemczyk R., *Rachunkowość spółdzielni mieszkaniowych*, Wydawnictwo Difin, Warszawa 2011.
6. *Rozliczenie wyniku finansowego spółdzielni mieszkaniowej*, <http://www.gofin.pl/17,1,235,177015,dzial1alnos1c1-spol1ldzielni,rozliczenie-wyniku-finansowego-spoldzielni-mieszkaniowej.html> [dostęp 06.05.2016].
7. Rutkowski A., *Zarządzanie finansami*, PWE, Warszawa 2003.
8. Sokół A., Owidia Surmacz A., Brojak-Trzaskowska M., Porada-Rochoń M., Lubomska-Kalisz J., *Analiza sprawozdań finansowych – wybrane zagadnienia*, Cedewu sp. z o.o., Warszawa 2010.
9. *System rachunkowości jednostki gospodarczej a prawo podatkowe*, w: *Zarządzanie jako dyscyplina naukowa oraz kierunek studiów*, pod. red. P. Lenik, Prace naukowo-dydaktyczne zeszyt 67, Współczesne dylematy zarządzania, Wydawnictwo PWSZ w Krośnie, Krosno 2015.
10. Tokarski A., Tokarski M., Vos G., *Księgowość w małej i średniej firmie – uproszczone formy ewidencji*, CeDeWu, Warszawa 2015.
11. Uchwała KSR ws. ustalania wyniku finansowego spółdzielni mieszkaniowych, *Stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego z dnia 15.10.2015*.
12. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych Dz.U. 2001 Nr 4 poz. 27.
13. Ustawa z dnia 16 września 1984 r. Prawo Spółdzielcze Dz. U. 1982 Nr 30.
14. Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, Dz. U. Nr 121, poz. 591.
15. Walińska E. M., *Bilans jako fundament sprawozdawczości finansowej w kontekście zmian współczesnej rachunkowości*, Oficyna a Wolters Kluwer business, Warszawa 2009.

## ACCOUNTING RECORDS VS COOPERATIVE HOUSING MANAGEMENT

**Summary** The article presents the most important issues relating to the accounting records of housing cooperatives. It highlights the importance of a housing cooperative as a unit in management and accounting. In order to effectively manage such a specific entity, and provide financial information for such special recipients as housing cooperative residents, it is essential to do the bookkeeping in a reliable and consistent manner, so that each member of the housing cooperative is able to analyse its financial performance.

**Keywords:** accounting, accounting journals, chart of accounts, housing cooperative

Translated by Justyna Zych